

GACETA OFICIAL

DE LA REPÚBLICA DE CUBA

MINISTERIO DE JUSTICIA

EDICIÓN ORDINARIA LA HABANA, MIÉRCOLES 14 DE OCTUBRE DE 2026 AÑO CXXIV

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

Teléfonos: 7878-4435 y 7870-0576

Número 86

Página 2889

SUMARIO

ASAMBLEA NACIONAL DEL PODER POPULAR.....	2889
Ley 187/2026 “Ley de la vivienda” (GOC-2026-607-O86).....	2889
CONSEJO DE MINISTROS.....	2933
Decreto 176/2026 “Reglamento general de la ley de la vivienda” (GOC-2026-608-O86).....	2933
Decreto 177/2026 “Reglamento de la propiedad horizontal” (GOC-2026-609-O86).....	3004
Decreto 178/2026 “Reglamento de las cooperativas de vivienda” (GOC-2026-610-O86).....	3023
INSTITUTO.....	3042
Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.....	3042
Resolución 15/2026 “Procedimiento para la emisión de certificaciones catastrales” (GOC-2026-611-O86).....	3042
Resolución 16/2026 (GOC-2026-612-O86).....	3053

ASAMBLEA NACIONAL DEL PODER POPULAR

GOC-2026-607-O86

JUAN ESTEBAN LAZO HERNÁNDEZ, Presidente de la Asamblea Nacional del Poder Popular de la República de Cuba.

HAGO SABER: Que la Asamblea Nacional del Poder Popular de la República de Cuba, en su sesión del día 30 de julio de 2026, correspondiente al Séptimo Período Ordinario de Sesiones de la X Legislatura, ha aprobado lo siguiente:

POR CUANTO: El Artículo 71 de la Constitución de la República de Cuba reconoce a todas las personas el derecho a una vivienda adecuada y a un hábitat seguro y saludable. El Estado hace efectivo este derecho mediante programas de construcción, rehabilitación y conservación de viviendas, con la participación de entidades y de la población, en correspondencia con las políticas públicas, las normas del ordenamiento territorial y urbano y las leyes.

POR CUANTO: En su alegato con motivo de la gesta del Moncada conocido como “La Historia me Absolverá”, el Comandante en Jefe de la Revolución Cubana condenó el régimen de explotación que imperaba en Cuba al presentar el sombrío espectáculo de las viviendas miserables que ocupaba gran parte del pueblo y la extorsión que significaba el negocio de los alquileres de espacios habitacionales.

POR CUANTO: La Ley de Reforma Urbana, de 14 de octubre de 1960, convirtió en propietarios de sus viviendas a los que en esos momentos las ocupaban como arrendatarios y la Ley 48, de 27 de diciembre de 1984, Ley General de la Vivienda, autorizó la transferencia de la propiedad a los usufructuarios onerosos y ocupantes legítimos de sus viviendas, así como la entrega en propiedad de las viviendas que en lo sucesivo asignó el Estado para esos fines.

POR CUANTO: La Ley 65, de 23 de diciembre de 1988, Ley General de la Vivienda, sistematizó los principios que desde el inicio de la Revolución rigen nuestra política y legislación, fundamentalmente sobre la responsabilidad y esfuerzos del Estado en la solución de las necesidades habitacionales con la participación activa de la población.

POR CUANTO: La actualización del Modelo Económico y Social requiere el ordenamiento del marco jurídico acorde con la nueva realidad, por lo que resulta necesario elaborar una Ley de la Vivienda con un enfoque integral, sociocultural, económico y medioambiental, que permita una articulación entre la política de vivienda y la política urbana, manteniendo los principios sociales logrados por la Revolución y la protección desde las políticas públicas a las personas en situación de vulnerabilidad y a los jóvenes en el acceso a una vivienda adecuada.

POR TANTO: La Asamblea Nacional del Poder Popular de la República de Cuba, en el ejercicio de las atribuciones conferidas en el inciso c) del Artículo 108 de la Constitución de la República de Cuba, acuerda aprobar la siguiente:

LEY 187

LEY DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1. La presente Ley tiene como objeto establecer y regular las formas en que el Estado hace efectivo el derecho de las personas a una vivienda adecuada y a un hábitat seguro y saludable con criterios de resiliencia climática y eficiencia energética.

2. Su ámbito de aplicación alcanza las acciones de protección pública, gestión de la vivienda en términos de producción, calidad, financiamiento, distribución, uso y conservación, así como su acceso y transmisión.

3. La interpretación y aplicación de la presente Ley se realiza en armonía con la Constitución, demás leyes y los tratados internacionales de los que Cuba es Estado Parte, lo que garantiza la igualdad sustantiva entre mujeres y hombres, la protección frente a toda forma de violencia de género o familiar, la observancia del interés superior de niñas, niños y adolescentes, los jóvenes, los adultos mayores y la preservación de los derechos de las personas en situación de vulnerabilidad.

Artículo 2. El Ministerio de la Construcción es el organismo de la Administración Central del Estado que propone, dirige y controla la aplicación de la política del Estado y del Gobierno en relación con la Vivienda, su integración a escala urbana y arquitectónica con enfoque de resiliencia climática y eficiencia energética, en coordinación con los organismos implicados.

Artículo 3. Cuando se hace mención a personas naturales, se entiende a los ciudadanos cubanos y a los extranjeros con residencia permanente en el territorio nacional con las excepciones que se establecen en los artículos 43.2 y 89.1 de la presente Ley.

Artículo 4.1. Se reconoce el derecho a las personas naturales a tener hasta dos viviendas en propiedad, sin perjuicio del que posee sobre la vivienda de descanso o veraneo, que así esté declarado en el título constitutivo.

2. De conocerse posible vulneración del derecho anterior, el director de la Vivienda Municipal radica expediente conforme se establece en la presente Ley para decidir lo que en derecho proceda; de demostrarse, dispone mediante resolución la pérdida de la vivienda adquirida que será la última.

CAPÍTULO II PRINCIPIOS Y DEFINICIONES

Artículo 5. Principios rectores de la Ley:

1. Naturaleza social: conjugación estratégica de políticas públicas de protección no lucrativas y el respeto a los derechos sobre la vivienda de las personas, en correspondencia con el desarrollo económico, cultural y los principios constitucionales de justicia social.
2. Equidad e inclusión social con enfoque de género e interseccional: posibilidad de todas las personas naturales a acceder a una vivienda adecuada, sin ninguna discriminación por razones de sexo, género, orientación sexual, identidad de género, edad, origen étnico, color de la piel, creencia religiosa, discapacidad, origen nacional o territorial, o cualquier otra condición o circunstancias personales que implique distinción lesiva a la dignidad humana mediante una amplia diversidad de oferta, precios, formas de tenencia y acceso.
3. Protección jurídica y seguridad: el Estado asegura el ejercicio pleno del uso, disfrute, libre disposición de la vivienda y garantiza su seguridad jurídica a través del sistema legal.
4. Contribución: los tributos y otras cargas, establecidos en las disposiciones normativas, se destinan a garantizar el acceso de la población a una vivienda adecuada que favorezca un hábitat seguro y saludable.
5. Subsidio: recursos financieros aportados por el Presupuesto del Estado para beneficiar a personas naturales en relación con su capacidad económica.
6. Complementariedad: relación de la vivienda con su entorno en correspondencia con el Ordenamiento Territorial y Urbano.
7. Participación ciudadana: la población en cualquiera de sus formas de organización que estimulen la solidaridad participa en decisiones públicas relacionadas con su entorno a través de programas y políticas establecidas.
8. Responsabilidad social: Las personas naturales y jurídicas titulares de vivienda, en correspondencia con las condiciones de cada territorio, contribuyen a la reducción de vulnerabilidades comunitarias, la protección ambiental, la preparación ante emergencias y la capacidad de respuesta frente a contingencias climáticas y sanitarias.

Artículo 6. Las disposiciones contenidas en la Ley tienen además, el objetivo de contribuir a lograr asentamientos humanos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles, en correspondencia con las normas establecidas por lo que impulsan el equilibrio de la relación campo ciudad, las potencialidades locales, contribuyen a diversificar las ofertas y a priorizar la conservación para elevar la calidad de las viviendas, sus urbanizaciones y satisfacer progresivamente la demanda.

Artículo 7. A los efectos de la Ley se entiende por:

- a) Vivienda adecuada: el espacio habitable de naturaleza urbana o rural con condiciones ambientales y espaciales para el desarrollo de la vida de la familia, que ofrece protección contra el medio ambiente exterior, las enfermedades y accidentes, y garantiza el acceso a los servicios básicos, la infraestructura, así como la asequibilidad y seguridad en la tenencia;
- b) vivienda social protegida o de interés social: la gestionada por el Estado para la población protegida, priorizada o en situación de vulnerabilidad;
- c) vivienda hotelera: la habitación con baño y servicios colectivos para cocinar, comer, lavar y estar; en ocasiones puede contar con cocina auxiliar;
- d) vivienda para personas adultas mayores: la que tiene condiciones de accesibilidad que incluye cuarto, baño, cocina auxiliar y otros servicios y puede tener facilidades colectivas que garantizan la atención especializada a este grupo etario;
- e) vivienda progresiva o evolutiva: la que en su etapa inicial cuenta con condiciones mínimas de habitabilidad y es mejorada de forma gradual;
- f) vivienda refugio: la que cuenta con espacios destinados a proteger a personas que habitan en viviendas en condiciones de riesgos contra eventos meteorológicos y desastres extremos;
- g) vivienda flexible o transformable: la que, por su diseño, se adecua a diferentes configuraciones espaciales y admite transformaciones en el tiempo;
- h) vivienda familiar: la de propiedad de uno o ambos miembros de una pareja matrimonial o en unión de hecho afectiva constituida, destinada para residir con vocación de permanencia de la familia que han formado; y la de una persona sola propietaria que destina para vivir con los miembros de la familia que igualmente ha construido;
- i) vivienda productiva: la destinada al desarrollo de una actividad productiva o de servicio, por parte de su titular u otros beneficiarios; que puede contar con espacios para el alojamiento del titular y su familia;
- j) ciudadela o cuartería: el conjunto de cuartos con puerta a un área común, habitados por diversos núcleos familiares en una edificación; cuando uno de los cuartos tiene acceso directo a la calle, se denomina accesoria;
- k) cuarto: el espacio de uso múltiple utilizado para vivir y que no cumple los requisitos de habitabilidad de una vivienda adecuada;
- l) tipología constructiva: la clasificación según los materiales de construcción empleados en paredes, cubiertas, pisos y entrepisos;
- m) tipología de vivienda: la clasificación según la forma de asociación, de acuerdo con la solución volumétrica, o atendiendo a la organización del espacio interior;
- n) cooperativas de viviendas: la asociación de personas que con recursos financieros propios gestionan proyectos para ejecutar intervenciones arquitectónicas y urbanísticas en correspondencia con sus estatutos, reglamentos y acuerdos;
- ñ) microbrigada: la agrupación de personas compuesta por trabajadores, jubilados y sin vínculo laboral que se constituye en una organización constructiva para la solución de sus necesidades habitacionales y la construcción de obras sociales vinculadas al proyecto;
- o) acción emergente: el conjunto de intervenciones arquitectónicas de carácter urgente para detener el deterioro o el colapso de la edificación, o ambos, sin comprometer su condición de habitabilidad;

- p) construcción de viviendas por esfuerzo propio: la que se gestiona, produce y financia por la población, mediante contratación o no de fuerza de trabajo; con asesoría técnica, proyecto arquitectónico, sus aprobaciones y que cumpla con las regulaciones territoriales y urbanísticas;
- q) rehabilitación urbana integral: el proceso que se desarrolla de forma progresiva según el Plan de Ordenamiento Territorial y Urbano y un proyecto técnico aprobado que incluye mantenimiento, rehabilitación y nueva construcción, tanto de las edificaciones como la infraestructura, los servicios y el espacio público para mejorar el aprovechamiento del suelo y la habitabilidad en zonas urbanas centrales deterioradas, sin desplazar a la población residente, elevar las densidades y preservar los valores del lugar;
- r) regeneración urbana: el proceso que consiste en la transformación de áreas urbanas consolidadas en zonas de interés que se utiliza como un mecanismo para invertir un proceso de decadencia económica, demográfica y social a través de una intervención que en muchos casos viene marcada por una acción pública;
- s) población protegida: la que trabaja en sectores claves del país, y que no cuenta con recursos suficientes para adquirir o alquilar una vivienda y el Estado beneficia favoreciendo su acceso a una vivienda adecuada;
- t) población priorizada: la que vive en condiciones de hacinamiento, fundamentalmente en centros urbanos; jóvenes en edad laboral y reproductiva; madres, padres u otras personas que tienen a su cargo tres o más niñas, niños o adolescentes que el Estado favorece con el acceso a una vivienda adecuada; se incluye además en esta categoría a las personas con méritos relevantes por su aporte a la sociedad;
- u) población en situación de vulnerabilidad: la que habita en condiciones de riesgos, la sensible por la edad, enfermedad, situación de discapacidad, violencia familiar, personas que se dedican al trabajo doméstico y a cuidados no remunerados de escasos recursos económicos y otras de bajos ingresos; que por su necesidad habitacional, el Estado favorece su acceso a una vivienda adecuada; y
- v) solar yermo: toda porción de terreno trazada en un asentamiento poblacional donde no existe edificación, o que de existir sea de poca significación.

CAPÍTULO III
POLÍTICA Y PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO
HABITACIONAL
SECCIÓN PRIMERA
Generalidades

Artículo 8.1. El ministro de la Construcción propone al Consejo de Ministros la Política de la Vivienda y aprueba el Programa Nacional de Desarrollo Habitacional, considerado este último como el conjunto de acciones planificadas y organizadas con el objetivo de desarrollar el hábitat en general, la vivienda y sus urbanizaciones en particular, con un enfoque integral y sostenible, sobre las bases siguientes:

- a) Correspondencia con la política de desarrollo económico y social del país;
- b) promover oportunidades de acceso a la vivienda adecuada para toda la población;
- c) diseñar y promover estrategias que favorezcan la diversificación de la oferta, el financiamiento, la gestión y la ejecución de viviendas;
- d) diversificar la oferta habitacional acorde a la dinámica demográfica, con nuevas modalidades de alojamiento, tales como vivienda hotelera, vivienda para personas adultas mayores, vivienda progresiva, vivienda flexible y fomentar el alquiler;

- e) elevar la calidad de la vivienda mediante estrategias, planes y acciones encaminadas a la ejecución de intervenciones arquitectónicas y urbanísticas, para priorizar soluciones que incrementen la resiliencia climática y la eficiencia energética en correspondencia con las normas técnicas y las proyecciones para el cambio climático del territorio;
 - f) promover la rehabilitación energética del parque habitacional existente como estrategia prioritaria para reducir la vulnerabilidad climática, mejorar el ambiente térmico interior y disminuir el consumo energético;
 - g) fomentar el uso de materiales de construcción locales, sostenibles y de bajo impacto ambiental, así como el desarrollo de tecnologías constructivas que incrementen la resiliencia de las viviendas y de la vivienda refugio ante eventos climáticos extremos;
 - h) incorporar soluciones basadas en la naturaleza, el diseño de urbanizaciones, barrios y viviendas como medida de adaptación al cambio climático y la mejora de la calidad ambiental urbana;
 - i) promover la regeneración y la rehabilitación urbana integral y articular la gestión de los diferentes actores económicos en el sector de la vivienda y las urbanizaciones;
 - j) priorizar las intervenciones en barrios degradados, precarios e informales; y
 - k) garantizar la seguridad jurídica en las formas de tenencia de la vivienda.
2. El ministro de la Construcción rinde cuenta del cumplimiento del Programa Nacional de Desarrollo Habitacional al Consejo de Ministros.

Artículo 9.1. El Programa Nacional de Desarrollo Habitacional se rige por la planeación del desarrollo territorial, urbano y socioeconómico del país; establece principios, objetivos, estrategias, acciones y responsabilidades institucionales e intersectoriales de los gobiernos y otros actores económicos.

2. Se formula a partir de las políticas aprobadas, se materializa en los planes y es objeto de un proceso permanente de control, evaluación y actualización por el organismo rector.

3. Incluye un componente específico de resiliencia climática y eficiencia energética, con metas cuantificables, indicadores de seguimiento y asignación presupuestaria diferenciada.

SECCIÓN SEGUNDA

Sistema Nacional de la Vivienda para el Desarrollo Habitacional

Artículo 10. El Sistema Nacional de la Vivienda para el Desarrollo Habitacional integra relaciones sociales, económicas, territoriales, técnico-tecnológicas, metodológicas y jurídicas que vinculan acciones, instrumentos y procesos entre los diferentes sectores y niveles, orientados a la satisfacción de las necesidades habitacionales de la población, su articulación con el desarrollo integral de la vivienda, sus urbanizaciones y los objetivos siguientes:

- a) Dirigir, coordinar y concertar las acciones de todos los sectores que participan en el cumplimiento de la Política y el Programa Nacional de Desarrollo Habitacional;
- b) garantizar la coordinación entre el Estado y sus instituciones con los gobiernos provinciales y municipales; en particular la articulación efectiva con los organismos y actores económicos que participan en la implementación de la Política de la Vivienda;
- c) proponer disposiciones normativas para implementar lo dispuesto en la presente Ley y controlar su cumplimiento;

- d) propender al mejoramiento del patrimonio habitacional y a la disminución de su déficit cuantitativo y cualitativo;
- e) elaborar e implementar instrumentos de participación de los actores de la sociedad que incluyan a la ciudadanía, la academia, expertos nacionales y extranjeros;
- f) diversificar las vías de financiamiento;
- g) potenciar las investigaciones, el desarrollo de nuevas soluciones de diseño técnico y técnico-tecnológicas en los proyectos urbanos y de vivienda, bajo los principios de economía circular, con enfoque de ciencia e innovación y transferencia tecnológica en materia de diseño bioclimático, construcción resiliente, eficiencia energética y uso de energías renovables en la vivienda;
- h) establecer mecanismos de monitoreo y evaluación del desempeño climático y energético del parque habitacional con indicadores que permitan medir el avance en la reducción de vulnerabilidades y emisiones; y
- i) recibir, procesar y evaluar las estadísticas de los resultados del Programa Nacional de Desarrollo Habitacional y proponer sus ajustes.

CAPÍTULO IV

CONSTRUCCIÓN Y OTRAS INTERVENCIONES EN VIVIENDAS

SECCIÓN PRIMERA

Disposiciones generales

Artículo 11. Es responsabilidad del Estado el desarrollo de programas constructivos para la solución del déficit habitacional mediante diferentes intervenciones arquitectónicas y urbanísticas con la combinación de su acción, el esfuerzo propio de la población y la participación de otros actores económicos, que incorporan criterios de resiliencia climática y eficiencia energética.

Artículo 12.1. El Estado fomenta la construcción por esfuerzo propio de la población y tiene en cuenta para esto, los planes de Ordenamiento Territorial y Urbano y los requerimientos legales, el acceso a asesoría técnica y a proyectos arquitectónicos que incorporan criterios de resiliencia climática y eficiencia energética y a materiales de construcción de calidad.

2. El Estado promueve programas de capacitación y asistencia técnica para la construcción por esfuerzo propio, con énfasis en soluciones pasivas de diseño adecuadas al contexto y el clima, técnicas constructivas resilientes, uso eficiente de materiales y medidas de adaptación climática.

3. El Estado favorece la asociación de personas naturales para la construcción por esfuerzo propio de edificios de pisos o apartamentos con el fin de lograr un mejor aprovechamiento del suelo, así como la terminación de viviendas estatales en ejecución.

Artículo 13. El Estado establece los principios para la conversión con fines habitacionales del patrimonio edificado de los Organismos de la Administración Central del Estado, órganos estatales, entidades y administraciones provinciales o municipales en funciones administrativas, de servicios u otras, conforme se establece en el Reglamento General de la presente Ley.

Artículo 14.1. El Estado incentiva y gestiona la regeneración y la rehabilitación urbana integral en correspondencia con los planes de Ordenamiento Territorial y Urbano e incorpora medidas de rehabilitación energética y adaptación climática, priorizando soluciones basadas en la naturaleza y el uso de materiales sostenibles.

2. Las intervenciones arquitectónicas en edificios de pisos o apartamentos en zonas urbanas responden a proyectos de rehabilitación urbana integral con la participación de todos los actores económicos del territorio.

Artículo 15. Corresponde al Estado y a otras formas de gestión autorizadas, la proyección, financiamiento y ejecución de las urbanizaciones en el desarrollo de nuevas zonas de crecimiento e integrarlas con los asentamientos humanos existentes en correspondencia con el Plan de Ordenamiento Territorial y Urbano.

Artículo 16. Las intervenciones arquitectónicas en viviendas ubicadas en las zonas urbanas o edificaciones aisladas en espacios abiertos, declaradas Monumento Nacional o Local, se ajustan en lo pertinente a lo establecido en la presente Ley y en la Ley General de Protección del Patrimonio Cultural y Patrimonio Natural.

Artículo 17. Los órganos, organismos y entidades económicas que actúan como inversionistas están obligados a aportar hasta el 20 % de las viviendas edificadas al patrimonio disponible de los consejos de la Administración municipales para su asignación con fines habitacionales; o dar solución en esa misma proporción, a las condiciones del entorno urbano donde se construyen las viviendas, siempre que no afecten los intereses de la Defensa y Seguridad Nacional.

Artículo 18.1. La Dirección de la Vivienda Municipal mantiene actualizado el levantamiento de los edificios de pisos o apartamentos en estado de ruina e informa al Consejo de la Administración Municipal para que se incluyan en los planes de inversiones cuando corresponda.

2. Cuando la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la Delegación del Municipio Especial en la Isla de la Juventud dictaminan el estado de ruina en edificios de pisos o apartamentos, remiten copia al director de la Vivienda Municipal.

3. El director de la Vivienda Municipal mediante comunicación escrita a los ocupantes, dispone el término en que están obligados a abandonarlos y su reubicación, si procede.

4. De incumplirse lo regulado en el apartado anterior se actúa conforme al Artículo 185 de la presente Ley.

SECCIÓN SEGUNDA

Formas de gestión de la vivienda

Artículo 19. Los gobiernos provinciales del Poder Popular y los consejos de la Administración municipales garantizan la implementación coherente y consistente de la Política de la Vivienda en sus respectivos territorios con la participación de todos los actores involucrados en el proceso de planeamiento, diseño y producción.

Artículo 20.1. En el Programa Nacional de Desarrollo Habitacional participan todas las formas de gestión:

- a) Estatal;
- b) esfuerzo propio de la población;
- c) cooperativas de viviendas y otras formas de cooperativas;
- d) microbrigadas;
- e) micros, pequeñas y medianas empresas y empresas privadas de más de 100 trabajadores;
- f) inmobiliarias; y
- g) otras formas establecidas.

2. Todos los actores que participan en el Programa se rigen por las normas en materia de Vivienda.

Artículo 21.1. Las direcciones de la Vivienda municipales, entidades económicas y otros inversionistas estatales o no, están obligados a:

- a) El cumplimiento de las regulaciones para el proceso inversionista;
- b) el cumplimiento de los programas, planes y proyectos aprobados;
- c) el cumplimiento del cronograma y del presupuesto aprobado;
- d) el control del uso de los recursos financieros, materiales y humanos; y
- e) la calidad en la ejecución de lo construido.

2. Para el cumplimiento de lo previsto en el apartado anterior el organismo rector realiza acciones de control y fiscalización.

Artículo 22.1. La obra nueva u otras intervenciones arquitectónicas que realizan personas naturales y jurídicas en viviendas, edificios de pisos o apartamentos y locales se autorizan mediante Licencia de Construcción o Autorización de Obra, expedidas por la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o Delegación del Municipio Especial Isla de la Juventud.

2. Corresponde igualmente a la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o Delegación del Municipio Especial Isla de la Juventud emitir la licencia o autorización para la construcción de locales e instalaciones productivas u otras intervenciones arquitectónicas dentro de los límites de la propiedad de la vivienda, conforme a los requerimientos establecidos en el Reglamento General de esta Ley.

3. En el Reglamento General de la presente Ley se establecen las intervenciones arquitectónicas que son objeto de Licencia de Construcción o Autorización de Obra.

4. No requieren Licencia de Construcción ni Autorización de Obra las intervenciones de conservación y las realizadas en el interior de la vivienda, piso o apartamento que no modifican la fachada, ni afectan la carga y la estructura de la edificación.

5. La Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la Delegación del Municipio Especial Isla de la Juventud al emitir las licencias de construcción y autorizaciones de obra, tienen en cuenta el máximo aprovechamiento de los terrenos disponibles y el cumplimiento de las regulaciones contenidas en los planes de Ordenamiento Territorial y Urbano.

Artículo 23.1. La Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la Delegación del Municipio Especial Isla de la Juventud, previa aprobación por el Consejo de la Administración Municipal de acuerdo con las prioridades establecidas, entregan a personas naturales y jurídicas, solares yermos de propiedad estatal, en concepto de derecho perpetuo de superficie, mediante el pago correspondiente para la construcción de viviendas y otras edificaciones en su territorio, conforme a lo establecido en el Reglamento General de la presente Ley.

2. El que recibe el solar yermo está obligado a comenzar la construcción en el término de un año a partir de su adquisición, de lo contrario la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la Delegación del Municipio Especial Isla de la Juventud pueden disponer prorrogarlo por un año o cancelar el derecho perpetuo de superficie concedido con devolución del precio pagado, menos un descuento por los gastos de la operación.

3. La Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la Delegación del Municipio Especial Isla de la Juventud pueden disponer además la cancelación del derecho de superficie concedido sin devolución del precio pagado cuando el superficiario abandone deliberadamente del derecho otorgado.

4. Se prohíbe el traspaso del derecho perpetuo de superficie otorgado por el Estado, excepto en la transmisión mortis causa.

Artículo 24. Las personas naturales, para realizar intervenciones arquitectónicas por esfuerzo propio, tienen los siguientes derechos:

- a) Adquirir un solar yermo directamente de su propietario, en concepto de propiedad o de derecho de superficie;
- b) adquirir local o inmueble del patrimonio estatal con condiciones adecuadas para convertirlo en vivienda;
- c) solicitar la entrega en derecho perpetuo de superficie de un terreno estatal;
- d) obtener el derecho sobre una azotea previo cumplimiento de las formalidades legales;
- e) adquirir un proyecto técnico ejecutivo elaborado y aprobado por una entidad autorizada;
- f) asociarse para el desarrollo y ejecución de proyectos que favorezcan el aprovechamiento del suelo;
- g) solicitar créditos bancarios;
- h) solicitar subsidios;
- i) contratar asistencia técnica a entidades autorizadas u obtenerla de un familiar;
- j) recibir asesoría técnica sobre criterios de resiliencia climática y eficiencia energética aplicables al proyecto de entidades autorizadas;
- k) acceder a información sobre riesgos climáticos del sitio donde se ubica la construcción, incluyendo mapas de vulnerabilidad y proyecciones de cambio climático, proporcionados por las autoridades competentes;
- l) solicitar y obtener el certificado de regulaciones urbanísticas para el uso del suelo y la correspondiente autorización o licencia de obra cuando corresponda;
- m) alquilar medios, equipos y herramientas a las entidades autorizadas;
- n) contratar fuerza de trabajo y servicios constructivos integrales a empresas estatales, cooperativas u otras formas organizativas autorizadas;
- ñ) solicitar y obtener el certificado de habitable; y
- o) tramitar la titularidad de lo construido mediante escritura pública ante notario.

Artículo 25. Las personas naturales que realizan intervenciones arquitectónicas por esfuerzo propio tienen los siguientes deberes:

- a) Pagar el precio del derecho de superficie;
- b) cumplir con lo establecido en la documentación técnica y administrativa aprobada;
- c) garantizar la calidad según las normas y regulaciones de la construcción para la ejecución de obra;
- d) mostrar a las autoridades y funcionarios competentes los documentos relacionados con la construcción;
- e) preservar el entorno urbano, que incluye el no vertimiento de escombros, roturas de aceras, tuberías, cableados, antenas receptoras de señales, viales y otros elementos de servicio público;
- f) solicitar certificado de habitable; y
- g) formalizar la descripción de obra mediante escritura pública ante notario.

SECCIÓN TERCERA

Financiamiento para la urbanización e intervenciones arquitectónicas

Artículo 26.1. El financiamiento para las urbanizaciones y las intervenciones arquitectónicas de las viviendas se realiza mediante:

- a) Créditos bancarios;
- b) asignación del Presupuesto del Estado;
- c) ingresos personales;
- d) mixto, se interrelacionan: los ingresos personales, el crédito bancario y las asignaciones del Presupuesto del Estado;
- e) utilidades de las entidades económicas;
- f) subsidios presupuestarios; y
- g) otras fuentes autorizadas.

2. Se priorizan las intervenciones arquitectónicas que incorporan criterios de resiliencia climática y eficiencia energética, así como el uso de materiales locales y sostenibles.

3. Las políticas de financiamiento incorporan análisis de impacto de género e interseccional y mecanismos diferenciados para personas en situación de vulnerabilidad.

Artículo 27. El financiamiento hipotecario se puede establecer como garantía sobre la vivienda objeto de inversión u otra en propiedad del titular del financiamiento, que no sea la vivienda familiar.

Artículo 28.1. El valor de las intervenciones arquitectónicas que realizan los consejos de la Administración municipales en viviendas o en elementos comunes de edificios de pisos o apartamentos es igual a los gastos y costos en los que incurra el inversionista.

2. Los beneficiados pagan totalmente el valor de la inversión de una sola vez o en tantas mensualidades como se hayan pactado y comienzan el pago dentro de los tres primeros meses de concluidas las intervenciones.

3. Los obligados al pago pueden solicitar créditos al banco conforme a los procedimientos establecidos.

4. Las entidades económicas pueden financiar total o parcialmente el valor de las intervenciones arquitectónicas a partir de sus utilidades; igualmente las unidades presupuestadas por interés de la Defensa y la Seguridad Nacional pueden realizarlo a partir de los presupuestos aprobados.

Artículo 29.1. El Estado puede asumir el costo de la rehabilitación estructural y sustitución de redes en los edificios de pisos o apartamentos, así como de la impermeabilización de cubierta previo acuerdo de los consejos de la Administración municipales y aprobación de la Junta de Administración del edificio.

2. Los edificios de pisos o apartamentos con alto grado de deterioro y los ubicados en zonas de alto riesgo climático pueden incluirse por los consejos de la Administración municipales en un programa de rehabilitación integral con financiamiento estatal o privado o ambos, priorizando medidas que incrementen su resiliencia ante eventos climáticos extremos y su eficiencia energética.

Artículo 30.1. El Estado, para financiar el programa de la vivienda social protegida o de interés social y las urbanizaciones, destina además de otras fuentes, los ingresos obtenidos por:

- a) El cobro del derecho perpetuo de superficie;
- b) el cobro derivado del precio de la compraventa de vivienda del Estado y otros ingresos relacionados con la vivienda;
- c) el cobro del arrendamiento de vivienda estatal;
- d) los ingresos presupuestados; y
- e) otros establecidos.

2. Los ingresos provenientes de las viviendas ubicadas en Zonas con Regulaciones Especiales, se invierten en infraestructuras, espacios públicos y áreas verdes, bajo los principios de solidaridad, coordinación y colaboración entre el municipio y los órganos,

organismos de la Administración Central del Estado y entidades nacionales que proponen la creación de la Zona, en correspondencia con la política del país.

SECCIÓN CUARTA

Precio de la vivienda que asigna el Estado

Artículo 31.1. El precio de las viviendas que construye el Estado, se corresponde con los costos y gastos presupuestados que asume el inversionista para la construcción de la vivienda con criterio de racionalidad y eficiencia, sin subsidio, que incluye, además:

- a) Recargo por metros cuadrados edificados según las facilidades urbanísticas; y
- b) si existe terreno no edificado que pertenece al lote definido, se realiza la misma operación.

2. Igual tratamiento reciben las viviendas construidas por el Estado a partir del cambio de uso de locales y edificios en función administrativa, de servicios u otros.

Artículo 32. El Consejo de la Administración Municipal puede financiar de forma total o parcial el precio de las viviendas que asigna a personas en situación de vulnerabilidad, jóvenes que no pueden asumirlo por sus propios medios, y madres o padres con más de tres hijos hasta 18 años.

Artículo 33.1. Las entidades económicas a partir de las utilidades financian parte del precio de transferencia de las viviendas que construyen para estabilizar fuerza de trabajo.

2. Las unidades presupuestadas a partir de los presupuestos aprobados pueden también financiar el precio de transferencia por interés de la Defensa y la Seguridad Nacional.

Artículo 34. El precio de la vivienda del patrimonio edificado disponible a favor del Consejo de la Administración Municipal para su asignación se determina de conformidad con el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana y rural.

CAPÍTULO V

COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

Artículo 35. La cooperativa de viviendas es una forma de gestión en el ejercicio efectivo de los principios del cooperativismo en la que las personas se unen voluntariamente como socios para realizar intervenciones urbanísticas y arquitectónicas; y de mantener la cooperativa, una vez culminada la obra, realizar actividades económicas, sociales y culturales, conforme se regula en el Reglamento de las Cooperativas de Viviendas.

Artículo 36.1. La cooperativa de viviendas para ejecutar intervenciones arquitectónicas, tiene los derechos previstos en el Artículo 24 de la presente Ley; excepto el inciso h) y los deberes previstos en el Artículo 25.

2. En la elaboración de sus proyectos y ejecución de las obras tiene en cuenta criterios de resiliencia climática y eficiencia energética y el uso de materiales de construcción sostenibles.

Artículo 37. La cooperativa de viviendas se aprueba a partir de un proyecto con las intervenciones urbanísticas, arquitectónicas y las actividades económicas, sociales y culturales a realizar, que incluye los estatutos, y demás generales que se establecen en el Reglamento de las Cooperativas de Viviendas; se constituyen mediante escritura ante notario público y se inscriben en los Registros correspondientes según la etapa de aprobación.

Artículo 38. Cuando los socios deciden disolver la cooperativa, al concluir las viviendas o los edificios de pisos o apartamentos, se aplica el régimen jurídico de la propiedad horizontal.

CAPÍTULO VI DE LAS MICROBRIGADAS

Artículo 39.1. Las microbrigadas pueden integrarse por trabajadores de uno o varios centros de trabajo y por personas sin vínculo laboral que tienen disposición para incorporarse a estas.

2. La relación laboral entre los trabajadores y sus centros de trabajo se ajusta a las normas generales de organización y funcionamiento de las microbrigadas que se establecen conforme se dispone en la Disposición Especial Sexta y en el Reglamento General de la presente Ley.

Artículo 40. Las microbrigadas se subordinan a una entidad constructora, que es responsable de su organización y funcionamiento conforme a las Bases Generales aprobadas, así como la planificación, gestión y control de los recursos materiales, laborales y financieros requeridos para el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas.

Artículo 41. Las viviendas que construyen los microbrigadistas se les transfieren en propiedad con un descuento del 30 % del precio.

CAPÍTULO VII DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

Artículo 42.1. El Estado promueve y estimula el desarrollo de la actividad inmobiliaria en Cuba para contribuir a disminuir el déficit habitacional y obtener recursos financieros para el desarrollo de la vivienda social.

2. El régimen jurídico de las viviendas ubicadas en inmobiliarias es el que se establece en el Capítulo XI “Propiedad Horizontal” y su Reglamento.

Artículo 43.1. La actividad inmobiliaria comprende:

- a) Inversión en la construcción de nuevos edificios de pisos o apartamentos, con recursos propios, colaboración o inversión extranjera;
- b) inversión en viviendas y edificios de pisos o apartamentos, que se transmiten al patrimonio de las inmobiliarias y puede ser aprovechada en coarrendamiento;
- c) compra y venta de viviendas, pisos o apartamentos a personas naturales y jurídicas;
- d) arrendamiento de inmuebles que incluye la opción de compra y otros servicios asociados;
- e) gestión de arrendamiento y administración de inmuebles estatales o privados y otros servicios asociados;
- f) servicios de gestión y asesoría en los procesos de compraventa, donaciones, transmisiones en general de inmuebles y otras acciones de tramitación inmobiliaria; y
- g) otros servicios vinculados con la actividad inmobiliaria.

2. La persona natural o jurídica extranjera que adquiere derechos sobre una vivienda en virtud de lo dispuesto en el inciso c) del apartado anterior tiene además de estos, las obligaciones dispuestas en la presente Ley.

3. En la regulación de la actividad inmobiliaria se adoptan medidas, con enfoque de género e interseccional, para prevenir prácticas discriminatorias o abusivas que afecten a personas en situación de vulnerabilidad, así como otras manifestaciones de lavado de activos, financiamiento al terrorismo o proliferación de armas de destrucción masiva.

Artículo 44. La formación y aprobación de las tarifas por el arrendamiento de inmuebles y otros servicios asociados a la actividad, se determina en correspondencia con la Política de Precios aprobada.

CAPÍTULO VIII
ACCESO A LA VIVIENDA
SECCIÓN PRIMERA
Derechos y asignación

Artículo 45. Los propietarios y demás titulares de viviendas ejercen sus facultades de uso, disfrute y disposición conforme a las regulaciones contenidas en la presente Ley.

Artículo 46.1. Las personas naturales y jurídicas adquieren derechos sobre la vivienda por:

- a) Nueva construcción;
- b) compraventa, donación, permuta, herencia, legado;
- c) usufructo, habitación, comodato, arrendamiento; y
- d) cualquier otro acto jurídico.

2. El Estado puede concertar contrato de arrendamiento o usufructo con personas jurídicas privadas o cooperativas con el fin de realizar inversiones para el desarrollo de sus actividades productivas o de servicios.

Artículo 47. Los propietarios y demás titulares de viviendas tienen derecho a realizar intervenciones arquitectónicas, previo el cumplimiento de los requisitos legales establecidos en la legislación vigente de la materia.

Artículo 48.1. El reconocimiento de la propiedad de vivienda construida por esfuerzo propio, se realiza mediante escritura ante notario público de acuerdo con las regulaciones vigentes en la materia; así como la descripción de locales, instalaciones productivas u otras, edificadas dentro de los límites de la propiedad de la vivienda.

2. Cuando se trate de locales convertidos en viviendas por esfuerzo propio se ajusta a lo regulado en el Reglamento General de la presente Ley.

Artículo 49.1. El propietario de una vivienda declarada en estado de ruina por la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la Delegación del Municipio Especial en la Isla de la Juventud, pueden transmitirla a favor de persona natural o jurídica con el fin de recuperar su valor de uso en edificación de hasta dos niveles con igual número de viviendas, pisos o apartamentos.

2. En edificación de más de dos niveles que cuenten con igual número de viviendas, pisos o apartamentos o más se puede transmitir a favor de persona jurídica cuando pueda asumir su recuperación total.

Artículo 50.1. Las viviendas que el Estado construye o quedan a su disposición se asignan a personas naturales y jurídicas por acuerdo del Consejo de Gobierno Provincial del Poder Popular y por el Consejo de la Administración Municipal; para las naturales según el orden de prioridad establecido por el Consejo de Ministros y por el procedimiento regulado en el Reglamento General de esta Ley; para las jurídicas conforme además a las exigencias del desarrollo municipal.

2. El acuerdo de asignación contiene el concepto en que se realiza, el precio, la forma en que se financia con criterios objetivos y transparentes.

3. Corresponde igualmente a los consejos de la Administración municipales la asignación de cuartos y accesorias que quedan a su disposición, así como las viviendas que en su territorio se encuentran en ejecución por el Estado para su terminación por esfuerzo propio.

4. En el acto de asignación se tiene en cuenta el enfoque de género e interseccionalidad con prioridad a las personas víctimas de violencia y de género familiar que requieren solución habitacional inmediata.

5. Cuando se trate de niñas, niños o adolescentes que se encuentran al cuidado de personas que no sean sus madres o padres, la asignación se realiza en concepto de habitación hasta su mayoría de edad en que adquieren derecho a la transferencia de la propiedad; si se asume por el tutor la obligación de pago de la vivienda se entrega en concepto de propiedad a favor de los primeros.

Artículo 51. La Dirección de la Vivienda Municipal suscribe el contrato correspondiente o reconoce los derechos otorgados en cumplimiento del acuerdo adoptado en virtud del artículo anterior.

Artículo 52. Las entidades económicas estatales y no estatales que construyen viviendas para estabilizar fuerza de trabajo a partir de las utilidades o presupuestos aprobados, deciden los trabajadores a beneficiar en correspondencia con el procedimiento que se establece en el Reglamento General de esta Ley.

Artículo 53.1. La persona natural beneficiada con la entrega de subsidio para construir una vivienda por esfuerzo propio a partir del acuerdo del Consejo de la Administración Municipal está obligada a ingresar al Presupuesto del Estado el monto total subsidiado en los primeros quince años cuando:

- a) Realiza actos de transmisión por compraventa o donación; y
- b) permuta la vivienda y la transmite por compraventa o donación.

2. En todos los documentos que se emiten por las autoridades administrativas correspondientes se consigna que la persona fue beneficiada con subsidio.

Artículo 54.1. La persona natural con falta de solvencia económica, beneficiada con la asignación en propiedad de una vivienda, construida con presupuesto designado para subsidio, a partir del acuerdo del Consejo de la Administración Municipal, en los primeros quince años, está obligada a:

- a) Ofrecerla al Estado representado por la Dirección de la Vivienda Municipal, si decide venderla, para que ejerza los derechos de adquisición preferente de tanteo y retracto; y
- b) solicitar autorización al director de la Vivienda Municipal, si decide transmitirla por actos de permuta o donación.

2. En todos los documentos que se emiten por las autoridades administrativas correspondientes se consignan las obligaciones referidas en el apartado anterior.

Artículo 55.1. Las madres o padres que tienen a su cargo tres o más niñas, niños o adolescentes, beneficiados con la entrega de una vivienda en propiedad, si deciden transmitirla por compraventa en los primeros quince años a partir de la fecha del acuerdo de asignación, el Estado representado por la Dirección de la Vivienda Municipal ejerce los derechos de adquisición preferente de tanteo y retracto; y

2. Los actos de transmisión por donación y permuta requieren autorización del director de la Vivienda Municipal que en todos los casos brinda especial protección a las niñas, niños o adolescentes con la intervención de la Defensoría Familiar si fuera necesario.

3. En todos los documentos que se emitan por las autoridades administrativas correspondientes se consignan las obligaciones referidas en los anteriores apartados.

Artículo 56.1. La persona beneficiada con la asignación de una vivienda en propiedad con precio subsidiado a partir del 11 de mayo de 2017, si decide transmitirla por compraventa, donación, la ha permutado o pretende hacerlo, en los primeros quince años a partir de la fecha del acuerdo de asignación, está obligada a ingresar al Presupuesto del Estado el monto total subsidiado conforme se establece en el Reglamento General de la presente Ley.

2. Se exceptúa la donación entre parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad y la adjudicación por causa de muerte.

3. Cuando el nuevo propietario beneficiado con los actos referidos en el apartado anterior decide vender o donar la vivienda adquirida en igual periodo, mantiene la obligación de ingresar al Presupuesto del Estado el monto total subsidiado, conforme se establece en el Reglamento General de la presente Ley.

Artículo 57.1. Los derechos de tanteo y retracto y otras obligaciones reguladas en los artículos 53, 54, 55 y 56 tienen que constar en el título constitutivo y se inscriben en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

2. El plazo de quince años se computa desde la primera asignación de la vivienda por el Estado, las transmisiones posteriores no reinician el cómputo; transcurrido dicho plazo, el titular queda liberado de cualquier obligación de reintegro del subsidio y del derecho preferente de adquisición por el Estado.

Artículo 58. Las personas que ostentan algún derecho real o personal sobre viviendas propiedad del Estado no pueden concertar sobre estos, contratos de alimentos.

Artículo 59. Constituye causa de nulidad en los actos de compraventa, permuta y donación, los que se formalizan en menoscabo de la protección que confiere a los convivientes el Artículo 66.1 de la presente Ley, además de las establecidas en el Código Civil.

Artículo 60.1. Las asambleas municipales del Poder Popular a propuesta de las direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la Delegación del Municipio Especial Isla de la Juventud, pueden aprobar la atención diferenciada a barrios y focos precarios para mejorar la calidad de vida de las personas residentes y reducir su vulnerabilidad climática mediante:

- a) Otorgamiento de terreno;
- b) la reubicación de los que residen en zonas de alto riesgo no mitigable;
- c) prioridad en el plan de conservación y rehabilitación de viviendas con énfasis en la rehabilitación energética;
- d) subsidios;
- e) asesoramiento y atención para la legalización de las viviendas edificadas, así como asistencia técnica para mejorar su desempeño climático y energético;
- f) la reducción de las mensualidades del arrendamiento; y
- g) la participación en programas de desarrollo de empleos y prestación de servicios que incluyan la capacitación en oficios relacionados con la construcción resiliente y la instalación de sistemas de energía renovable.

2. En la atención a estos barrios o focos precarios se promueve la participación popular y comunitaria para la solución de problemas de la vivienda y otros servicios.

SECCIÓN SEGUNDA

De la vivienda familiar

Artículo 61.1. La condición de vivienda familiar la determina el propietario y se inscribe como tal en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles, la que puede modificarse.

2. De existir conflictos el Tribunal determina la condición de vivienda familiar.

3. El Consejo de la Administración Municipal en el acuerdo de asignación de la vivienda social determina la condición de vivienda familiar cuando responde a la solución habitacional de las familias.

4. La vivienda familiar es inembargable.

Artículo 62.1. Para los actos de disposición de la vivienda referida en el Artículo anterior se tiene en cuenta por el titular y la autoridad correspondiente el interés familiar más necesitado de protección conforme con lo dispuesto en el Código de las Familias, el Código de la Niñez, Adolescencias y Juventudes y otras normas jurídicas que tutelan intereses de personas en situación de vulnerabilidad.

2. La autoridad competente cuando lo considere escucha el parecer de la Defensoría Familiar.

SECCIÓN TERCERA

Acceso de las personas jóvenes a una vivienda adecuada

Artículo 63.1. El Estado trabaja para garantizar el acceso de las personas jóvenes, entre 18 y 30 años, a una vivienda adecuada mediante programas de rehabilitación, conservación, construcción de viviendas y otros.

2. En barrios y focos precarios de atención diferenciada se actúa conforme al Artículo 60.1 de esta Ley.

Artículo 64.1. El derecho refrendado en el artículo anterior se garantiza, además, mediante:

- a) Otorgamiento de subsidio para adquirir materiales de construcción, créditos y préstamos;
- b) subsidio parcial al precio de transferencia de la vivienda;
- c) beneficios fiscales;
- d) la entrega prioritaria de viviendas que construyen o adquieren los órganos, organismos y entidades económicas a jóvenes con necesidad habitacional;
- e) la oferta de modalidades de vivienda con mínimo espacio privado y máximas facilidades colectivas en carácter de alquiler temporal;
- f) acceso preferente al servicio inmobiliario; y
- g) otras facilidades que se determinen.

2. El Estado adopta, con enfoque de género e interseccional, medidas diferenciadas para mujeres jóvenes en situación de maternidad temprana, de discapacidad, víctimas de violencia de género o familiar u otras situaciones de vulnerabilidad socioeconómica.

CAPÍTULO IX

OTROS DERECHOS Y FORMAS DE ACCEDER

SECCIÓN PRIMERA

Otros derechos

Artículo 65.1. El propietario y demás titulares determinan libremente con qué personas conviven, y están facultados para dar por terminada la convivencia sin necesidad de autorización alguna; comunicada la decisión al conviviente está obligado a abandonar la vivienda; tal facultad no puede ejercerse contra los convivientes relacionados en el Artículo 66.1 de la presente Ley.

2. Se considera conviviente a la persona que reside físicamente en la vivienda con el consentimiento del propietario, demás titulares o por disposición de la autoridad competente.

3. Si el conviviente pretende permanecer en la vivienda contra la voluntad del propietario o demás titulares puede este establecer reclamación ante la Dirección de la Vivienda Municipal.

4. La resolución del director de la Vivienda Municipal dispone la obligación del conviviente de abandonar la vivienda en el plazo de treinta días naturales siguientes a la fecha de la notificación de la misma; transcurrido dicho plazo sin que se cumpla lo dispuesto,

la Dirección de la Vivienda Municipal procede conforme se establece en el Reglamento General de la presente Ley.

5. Cuando el conviviente considera que está protegido por la Ley y recibe la comunicación del propietario y demás titulares sobre la obligación de abandonar la vivienda, puede establecer reclamación de derecho ante la Dirección de la Vivienda Municipal, que adopta las medidas cautelares previstas en la Ley de Procedimiento Administrativo, si procede.

Artículo 66.1. El derecho del propietario y demás titulares del artículo anterior no puede ejercerse contra las personas que se relacionan a continuación, siempre que no ostenten la titularidad de otra vivienda, no tuvieran otro lugar de residencia ni medios o recursos para proveérselos:

- a) Ascendientes y descendientes consanguíneos, afines o socio afectivos;
- b) madre o padre con uno o más hijos, habidos o no en el matrimonio o en la unión de hecho afectiva inscrita, con el propietario o titular, siempre que tengan la guarda y cuidado de los hijos e hijas consanguíneas o afines;
- c) personas adultas mayores en situación de vulnerabilidad;
- d) excónyuge o expareja de unión hecho afectiva que se le atribuyó el derecho de habitación por la autoridad competente;
- e) el cónyuge y los miembros de una pareja de unión hecho afectiva instrumentada e inscrita; y
- f) cualquier otro caso que a juicio de la autoridad competente con enfoque de género e interseccional, constituya una manifiesta injusticia o un acto inhumano.

2. Si alguno de los ocupantes relacionados anteriormente ejerce violencia contra el propietario u otros titulares, pierde la protección regulada en este artículo, así como cuando voluntariamente se coloque en alguna de las situaciones descritas en el párrafo primero del apartado 1.

3. Los convivientes relacionados en el apartado anterior que se le ha reconocido ese derecho por la autoridad correspondiente, pueden solicitar de estas, el cumplimiento de lo dispuesto por perturbaciones en el ejercicio de su derecho.

4. De alegarse violencia de género o familiar, la Dirección de la Vivienda Municipal coordina con las autoridades competentes para que adopten las medidas de protección inmediatas.

Artículo 67.1. Ser propietario de una vivienda no limita el derecho a recibir otra en propiedad por asignación estatal; el beneficiado con este derecho entrega al Estado la que hasta ese momento posee.

2. De existir diferencias de precios se procede a la compensación recíproca, conforme se establece en el Reglamento General de la Ley.

Artículo 68.1. Los propietarios de dos o más viviendas colindantes en sentido horizontal o vertical pueden unificarlas, siempre que no contradigan las regulaciones urbanísticas y territoriales, acto que se formaliza ante notario mediante escritura pública y se inscribe en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

2. Si existe deuda por parte de los propietarios de las viviendas unificadas, se mantiene la misma cuota de participación en la deuda que tienen.

3. El propietario de una vivienda colindante con otra en sentido horizontal o vertical puede ceder al otro propietario una o más habitaciones o espacios edificadas, previo el cumplimiento de los trámites y formalidades establecidas en el Reglamento General de esta Ley, siempre que se mantenga la condición de vivienda adecuada.

Artículo 69.1. El propietario o copropietarios de una vivienda pueden dividirla, previo el cumplimiento de los trámites y formalidades establecidas, si las dimensiones y la estructura de la edificación lo permiten.

2. De existir acuerdo la división se formaliza ante notario mediante escritura pública; de no haberlo, ante el tribunal competente.

3. El propietario de una vivienda, como resultado de un acto de división puede convertirse en titular de dos; lo que se formaliza ante notario mediante escritura pública.

Artículo 70. Los propietarios de viviendas con el objetivo de extinguir la copropiedad sobre la misma o para separar a uno o más convivientes pueden promover ante el tribunal competente, actos de permuta y división de forma obligatoria.

Artículo 71. Los propietarios de viviendas con el objetivo de separar a uno o más convivientes, pueden promover acto de compraventa de vivienda a favor de estos ante el tribunal competente.

Artículo 72.1. Los propietarios de viviendas tienen derecho a arrendar la vivienda completa, habitaciones o espacios, sin afectar los derechos de los convivientes que se relacionan en el Artículo 66.1 de la presente Ley.

2. En el contrato que suscriben el arrendador y el arrendatario queda definido el objeto, tiempo de duración, precio, derechos y obligaciones de las partes y cualquier otro elemento que se considere necesario.

3. Los arrendatarios de viviendas pueden subarrendarlas con la aprobación del propietario.

4. Si la vivienda destinada como domicilio social o establecimiento de las micro, pequeñas, medianas empresas, empresas privadas con más de 100 trabajadores y cooperativas no agropecuarias, es propiedad del cónyuge o de pariente por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado de alguno de los socios, estos no están obligados a arrendarla en función de esa actividad.

Artículo 73. Los propietarios de viviendas pueden concertar contrato de comodato, el que se formaliza mediante escritura pública ante notario y se inscribe en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

Artículo 74.1. Los propietarios de viviendas con necesidad de que se le provea de alimento, pueden concertar contrato con una persona natural o jurídica, el que se formaliza mediante escritura pública ante notario y se inscribe en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles, según lo regulado en el Código de las Familias.

2. El alimentante no puede transmitir la vivienda durante la vigencia del contrato.

Artículo 75. Los propietarios de viviendas pueden conceder el derecho de habitación a favor de una persona natural para que resida en esta o en parte de esta, según el régimen establecido en la legislación vigente; derecho que se inscribe en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

Artículo 76.1. La persona natural propietaria de solar yermo previa inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles puede vender, permutar, donar, arrendar, dividir, unificar, conceder derecho de superficie para edificar vivienda y otras construcciones, así como transmitir por causa de muerte de conformidad con las regulaciones urbanísticas y territoriales y las de Zonas con Regulaciones Especiales.

2. Cuando no obtienen autorización para utilizarlo en la construcción de su vivienda por existir regulaciones urbanísticas y territoriales que lo impiden pueden interesar a la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la Delegación del Muni-

cipio Especial de la Isla Juventud, la permuta por otro de propiedad del Estado, de iguales o similares características.

3. La transmisión por cualquier concepto entre personas naturales o entre personas naturales y jurídicas, se formaliza ante notario mediante escritura pública; y a favor del Estado en la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la Delegación del Municipio Especial Isla de la Juventud.

Artículo 77. Lo dispuesto en el artículo anterior para los solares yermos no se aplica a las fincas rústicas que a estos efectos son:

- a) Las de los beneficiarios de las leyes de Reforma Agraria; y
- c) las que se encuentran en zonas rurales y urbanas, o dentro de un asentamiento poblacional, destinadas a la producción agropecuaria o forestal y están inscritas como fincas rústicas en el registro correspondiente.

Artículo 78. Los propietarios de viviendas independientes o ubicadas en edificios de pisos o apartamentos, siempre que no existan regulaciones urbanísticas que lo impidan, pueden ceder onerosa o gratuitamente, ante notario mediante escritura pública, la propiedad parcial o total de la superficie de la azotea para construir o ampliar viviendas.

Artículo 79. La propiedad de la superficie de una azotea en edificación estatal para construcción de vivienda se puede ceder de forma onerosa ante notario mediante escritura pública, oído el criterio del Consejo de la Administración Municipal, siempre que no afecte el desarrollo de la producción y los servicios u otras necesidades del órgano, organismo o entidad estatal en correspondencia con las regulaciones establecidas en la Ley de Ordenamiento Territorial y Urbano y Gestión del Suelo.

Artículo 80.1. La propiedad parcial o total de la superficie de la azotea se cede por las partes mediante precio por acuerdo.

2. El área de la superficie no cedida de la azotea se mantiene privativa o común según se acuerde por las partes.

Artículo 81. El cesionario tiene los siguientes derechos y obligaciones:

- a) Edificar una escalera hacia la azotea en parte del terreno de la edificación del nivel inferior o desde la propia edificación, según se acuerde en la escritura pública de cesión de ese derecho;
- b) a transitar hacia la escalera a través de jardines, portales u otros espacios;
- c) entroncar servicios de acueducto y alcantarillado de la nueva edificación con la del nivel inferior que asegure la medición independiente del consumo cuando proceda; y
- d) otros que se establezcan por las partes en cuanto a servidumbres y elementos de uso común.

Artículo 82.1. Si la escalera a construir es solo la continuación de una existente, los tramos inferiores se considerarán elementos comunes y de condominio de los propietarios de las viviendas de nivel inferior y del propietario de la nueva edificación.

2. Si ya existe una escalera hacia la azotea, al transmitirse el derecho a construir en esta, el que construye está obligado, salvo pacto en contrario, a edificar otra hasta la nueva azotea o cubierta llana de la que fabrique; en tal caso la azotea es considerada como elemento común y de condominio de los propietarios de todas las viviendas de la edificación.

Artículo 83. Cuando se cede la propiedad total o parcial de la superficie de la azotea de un edificio de pisos o apartamentos todos los propietarios se consideran como cedentes y por tanto con derecho a percibir una parte del precio acordado.

Artículo 84. La cesión de la propiedad de la superficie de la azotea para edificar una vivienda se realiza ante notario mediante escritura pública que contiene las circunstancias siguientes:

- a) Descripción de la azotea y del área a ceder, así como que el inmueble de los bajos resiste la pretendida construcción;
- b) en los edificios de pisos o apartamentos la descripción de los mismos y sus elementos comunes;
- c) el derecho del cesionario a entroncar los servicios de acueducto y alcantarillado y la obligación del cedente de permitirlo;
- d) cualquier otra servidumbre y elemento de uso común que se acuerde; y
- e) precio de la cesión o constancia de que esta es gratuita.

SECCIÓN SEGUNDA

Derechos sobre la vivienda propiedad personal en la transmisión mortis causa

Artículo 85.1. Al fallecimiento o declaración judicial de presunción de muerte del propietario, los derechos sobre la vivienda se transmiten conforme a la legislación sucesoria común.

2. De existir acuerdo entre los herederos, la adjudicación de la vivienda se realiza ante notario mediante escritura pública, de lo contrario se dirime en la vía judicial.

Artículo 86.1. Si al fallecer su propietario no existen herederos o legatarios y la vivienda está ocupada permanentemente por otras personas, la propiedad se transfiere al Estado, siempre que hayan transcurrido dos años a partir del fallecimiento.

2. La Dirección de la Vivienda Municipal en representación del Estado, reconoce el derecho a adquirir la propiedad a aquellas personas que ocupan la vivienda con el consentimiento del causante, al menos durante cinco años antes de su fallecimiento.

Artículo 87. No obstante lo dispuesto en el Artículo 86.2, el Consejo de la Administración Municipal puede disponer mediante acuerdo que se transfiera la propiedad con pago del precio de la vivienda a los ocupantes que al fallecimiento del propietario no reúnan los requisitos regulados en el referido Artículo, si concurren en el caso circunstancias que así lo justifiquen y siempre que no sean titulares de otra vivienda.

Artículo 88. Si al fallecer su propietario el heredero o legatario renuncia a adquirir la propiedad de la vivienda que ha quedado libre de ocupantes, esta se transmite al Estado y se procede al pago de su precio de interesarlo; también se transmite al Estado si no existen herederos o legatarios siempre que hayan transcurrido dos años después del fallecimiento.

SECCIÓN TERCERA

Compraventa

Artículo 89.1. La transmisión de la propiedad de una vivienda mediante acto de compraventa, entre personas naturales, entre personas naturales y personas jurídicas y entre personas jurídicas, cubanas o extranjeras, se formaliza ante notario mediante escritura pública con sede en la provincia donde está enclavada la vivienda por el precio acordado entre las partes, excepto las que se efectúan a favor del Estado y las que su origen es un acto administrativo de asignación que se realiza ante la Dirección de la Vivienda Municipal.

2. En el contrato de compraventa, las partes pueden acordar tantos pactos, cláusulas y condiciones como deseen, siempre que no sean contrarios a la Ley o al orden social ni afecten la naturaleza del tipo contractual convenido.

3. La persona natural o jurídica extranjera que adquiere vivienda mediante acto de compraventa tiene los derechos y obligaciones dispuestos en la presente Ley.

Artículo 90.1. El pago del precio pactado en el acto de compraventa se efectúa mediante los instrumentos o títulos de créditos previstos en la legislación bancaria o cualquier otra modalidad de pago que no sea en efectivo.

2. Al vendedor se le exige el cumplimiento previo de los requisitos siguientes:

- a) Haber liquidado los adeudos por concepto de pago del precio de la vivienda acreditado mediante documento correspondiente;
- b) pago del impuesto; y
- c) acreditar la inscripción de la vivienda en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

Artículo 91.1. Los consejos de la Administración municipales a través de las direcciones de la Vivienda municipales pueden comprar viviendas a personas naturales o jurídicas con fines habitacionales para atender las prioridades establecidas con exoneración del impuesto sobre ingresos personales.

2. Las entidades económicas estatales y no estatales, los órganos, organismos, entidades nacionales, sociedades mercantiles de capital 100 % cubano, las organizaciones de masas y sociales y otras personas jurídicas, a partir de los presupuestos aprobados o las utilidades, pueden comprar viviendas a personas naturales o jurídicas para asegurar la fuerza de trabajo.

3. Las entidades económicas no estatales solo pueden adquirir por compraventa hasta dos viviendas siempre que no excedan esa cantidad por otro acto de transmisión.

Artículo 92.1. Las personas naturales o jurídicas pueden adquirir mediante acto de compraventa los derechos sobre viviendas en etapa de construcción, conforme se establece en el Reglamento General de la presente Ley, acto que se formaliza ante notario mediante escritura pública.

2. Los consejos de la Administración municipales a través de las direcciones de la Vivienda municipales pueden adquirir igualmente, mediante acto de compraventa con personas naturales o jurídicas, los derechos sobre viviendas en etapa de construcción a los fines habitacionales.

SECCIÓN CUARTA

Compraventa derivada de un acto administrativo de asignación

Artículo 93.1. La asignación de viviendas en propiedad se materializa mediante contrato entre la persona beneficiada que puede pagar el precio establecido de forma total o por mensualidades y la Dirección de la Vivienda Municipal.

2. El pago por mensualidades se realiza teniendo en cuenta:

- a) Hasta el 20 % de los ingresos del titular o los titulares del derecho;
- b) hasta treinta años, en correspondencia con la capacidad de pago y la edad del beneficiario; y
- c) con posibilidad de pagos anticipados.

3. De no poder satisfacer el precio de la vivienda se tienen en cuenta las siguientes variantes:

- a) El Consejo de la Administración Municipal puede subsidiar una parte del precio;
- b) las empresas pueden financiar con las utilidades el precio de las viviendas asignadas a sus trabajadores por los consejos de la Administración municipales por encontrarse en el orden de las prioridades aprobadas; y
- c) la asignación se realiza en arrendamiento, usufructo o habitación.

Artículo 94. Las personas naturales beneficiadas con la asignación de una vivienda realizan el pago en el banco, a través de los medios e instrumentos de pagos establecidos.

Artículo 95.1. El contrato suscrito entre la Dirección de la Vivienda Municipal y la persona beneficiada con la asignación de una vivienda contiene los elementos necesarios para que se considere título de propiedad que incluye la descripción de la vivienda, precio, linderos y medidas y las advertencias legales relacionadas con el incumplimiento de pagos u otras establecidas en la Ley.

2. El contrato tiene en cuenta además, el régimen económico del matrimonio y de la unión de hecho afectiva regulados en el Código de las Familias.

SECCIÓN QUINTA

Permuta

Artículo 96. Los propietarios de viviendas pueden permutarlas por una o más y por otros bienes o derechos de cualquier naturaleza, sin perjuicio de cumplir con sus obligaciones respecto a los adeudos, si existen.

Artículo 97.1. La permuta de vivienda se formaliza ante notario con sede en la provincia donde esté o estén enclavadas las viviendas mediante escritura pública, previa inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles; cuando las viviendas estén ubicadas en diferentes provincias se atenderá a lo regulado en el Reglamento General de la Ley.

2. Cuando la permuta se realiza con otros bienes o derechos prevalece la voluntad y la valoración económica en equivalente para que no se desvirtúe el contrato, exigiéndose por el notario la inscripción previa en el registro público correspondiente si procede.

3. Los propietarios al realizar la permuta, pueden acordar una compensación, siempre que el valor no desnaturalice el contrato que se hace constar en la escritura pública notarial.

4. El propietario de una vivienda como resultado de un acto de permuta puede convertirse en titular de dos en igual concepto.

Artículo 98. Las permutas de viviendas entre personas naturales propietarias con arrendatarios, usufructuarios, habitacionistas de cuartos o accesorias del Estado se tramitan y resuelven por la vía administrativa conforme se establece en el Reglamento General de la presente Ley.

SECCIÓN SEXTA

Donación

Artículo 99.1. El propietario puede transmitir su vivienda a personas naturales o jurídicas por donación, previa inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante escritura pública ante notario con sede en la provincia donde este enclavada la misma, excepto cuando se realiza a favor del Estado.

2. El donante mantiene la deuda pendiente por el pago de la vivienda, excepto que las partes acuerden lo contrario.

3. La vivienda adquirida por donación por las personas jurídicas estatales y no estatales se destina para estabilizar fuerza de trabajo.

4. Las entidades económicas no estatales solo pueden adquirir por donación hasta dos viviendas siempre que no excedan esa cantidad por otro acto de transmisión.

Artículo 100.1. La donación de vivienda a favor del Estado se realiza ante el director de la Vivienda Municipal del territorio donde está ubicada previa inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

2. La resolución que dicta el director de la Vivienda Municipal contiene la aceptación e incorporación del bien al Estado y la descripción de la vivienda para su posterior inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

SECCIÓN SÉPTIMA

Arrendamiento de viviendas del Estado

Artículo 101.1. La asignación de las viviendas en arrendamiento por el Consejo de la Administración Municipal se formaliza mediante contrato concertado entre el beneficiado y la Dirección de la Vivienda Municipal donde se fijan mensualidades a pagar del 10 % de los ingresos del que adquiere la titularidad en los casos siguientes:

- a) Cuando es imposible por sus bajos ingresos asegurar el pago sin sacrificar las necesidades básicas;
- b) viviendas ubicadas en Zonas con Regulaciones Especiales que así se determine en el Reglamento General de esta Ley; y
- c) por otras causas que se considere conveniente no asignarlas en propiedad.

2. En el supuesto regulado en el inciso a), si el arrendatario mejora su capacidad de pago la Dirección de la Vivienda Municipal en cumplimiento de lo previsto en el acuerdo de asignación reconoce el derecho a la transferencia de la propiedad.

Artículo 102. El precio del arrendamiento para los que pagan por la ocupación resulta igual a la mensualidad fijada y para los que no lo pagan se fija el 10 % de sus ingresos.

Artículo 103.1. El pago del arrendamiento se realiza de forma mensual mediante retenciones en los salarios, sueldos o haberes, pensiones, cualquier otra retribución periódica u otros ingresos que percibe el arrendatario.

2. Si el arrendatario no percibe ingresos fijos sobre los cuales practicar las retenciones, el pago de las mensualidades se realiza en la sucursal bancaria correspondiente o a través de otras formas de pago establecidas en el Reglamento General de la presente Ley.

3. La Dirección de la Vivienda Municipal controla los pagos según el procedimiento establecido en el Reglamento General de esta Ley.

4. Si el arrendatario se declara en estado de insolvencia, el director de la Vivienda Municipal mediante resolución modifica esa condición y lo declara usufructuario.

Artículo 104. El arrendatario de vivienda propiedad estatal tiene los derechos establecidos por esta Ley para los titulares en ese concepto y además los siguientes:

- a) Ocupar la vivienda durante el plazo del arrendamiento;
- b) determinar sus convivientes y dar por terminada la convivencia en la forma y con las limitaciones establecidas en la presente Ley;
- c) realizar intervenciones arquitectónicas a su costo previa autorización de la Dirección de la Vivienda Municipal;
- d) solicitar la transferencia de la propiedad si mejora su capacidad de pago cuando proceda;
- e) solicitar aprobación para permutar y dividir la vivienda; y
- f) subarrendar habitaciones y espacios previa autorización de la Dirección de la Vivienda Municipal que tiene en cuenta que no se afecten derechos de personas protegidas conforme al Código de las Familias o medien situaciones de violencia de género o familiar.

Artículo 105. El arrendatario de vivienda propiedad estatal tiene, además de las obligaciones que establece la Ley para esta titularidad, las siguientes:

- a) Mantener la ocupación de la vivienda y pagar las mensualidades establecidas;
- b) justificar la ausencia de la ocupación a la autoridad administrativa;

- c) realizar a su costo reparaciones menores que requiera la vivienda, así como su conservación y destino;
- d) en edificios bajo el régimen de propiedad horizontal cumplir con el reglamento interno y pagar la cuota;
- e) solicitar licencia o autorización para realizar intervenciones arquitectónicas de conservación y rehabilitación, siempre que no violen regulaciones urbanísticas y no afecten las condiciones de habitabilidad ni la estructura de la edificación;
- f) inscribir en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles el contrato de arrendamiento; y
- g) abandonar de inmediato la vivienda cuando cesa su derecho a ocuparla.

Artículo 106. El contrato de arrendamiento de vivienda propiedad estatal se extingue por:

- a) Acuerdo de las partes;
- b) declaración unilateral del arrendatario;
- c) incumplimiento de las cláusulas pactadas en el contrato;
- d) no ocupación de la vivienda;
- e) cuando se modifica la capacidad de pago del arrendatario y se transfiere en propiedad;
- f) por adquirir otra vivienda en propiedad; y
- g) fallecimiento o declaración judicial de presunción de muerte del arrendatario.

Artículo 107.1. Cuando se produce la extinción del contrato de arrendamiento antes referido, excepto el inciso e) del anterior Artículo, tienen derecho a suscribir nuevo contrato con las mismas condiciones, los que han convivido permanentemente con el titular durante dos años o más en la vivienda, siempre que no sean titulares de otra y no existan coarrendatarios:

- a) El cónyuge o pareja de unión de hecho afectiva inscrita y descendientes del grado más próximo;
- b) los ascendientes del grado más próximo;
- c) las madres y los padres afines;
- d) las hijas y los hijos afines;
- e) los hermanos; y
- f) los adultos mayores, madres, padres u otras personas con más de tres hijos hasta 18 años, personas en situación de discapacidad u otras no comprendidas en los supuestos anteriores protegidos conforme al Código de las Familias.

2. Al concurrir más de un ocupante para el reconocimiento de la condición de arrendatario se tiene en cuenta el anterior orden de prioridad; el anterior excluye al siguiente con excepción del cónyuge, la pareja de unión de hecho afectiva inscrita y los hijos, que concurren con el mismo derecho.

Artículo 108. 1. El director de la Vivienda Municipal a solicitud de las personas interesadas reconoce el derecho mediante resolución, procedimiento que se tramita de acuerdo con lo establecido en la presente Ley; en el supuesto del inciso d) del Artículo 106, la acción no puede ejercitarse hasta transcurridos más de seis meses de la no ocupación de la vivienda por el titular sin causa justificada.

2. Los ocupantes beneficiados con el reconocimiento del derecho disponen de un término de cuarenta y cinco días posteriores a la fecha de la resolución para formalizar el contrato; a los suscritos con posterioridad a ese término se les aplica el recargo establecido sobre las mensualidades transcurridas sin pago.

Artículo 109. Si concurren circunstancias que lo justifiquen, el Consejo de la Administración Municipal reconoce mediante acuerdo fundado, los derechos como arrendatarios a los ocupantes que no reúnen los requisitos establecidos en el Artículo 107.1 de la presente Ley.

Artículo 110.1. La resolución del contrato de arrendamiento se realiza por la Dirección de la Vivienda Municipal y contiene en su caso la declaración de que las personas han cesado en derecho sobre la vivienda o no lo tienen.

2. Igual tratamiento reciben los que utilizan un acto lícito para encubrir uno ilícito con violación de los requisitos previstos en la presente Ley.

SECCIÓN OCTAVA

Usufructo de viviendas del Estado

Artículo 111.1. Los consejos de la Administración municipales conceden derecho de usufructo a personas naturales que se encuentran en la siguiente situación:

- a) Bajos ingresos, de los que resulta imposible deducir la mensualidad fijada sin sacrificar sus necesidades básicas;
- b) declaradas en estado de insolvencia económica; y
- c) beneficiarias de la asistencia social que no pueden asumir el pago.

2. El director de la Vivienda Municipal formaliza el derecho de usufructo concedido con las personas beneficiadas con la asignación.

3. Si el usufructuario mejora los ingresos, el director de la Vivienda Municipal modifica su estatus legal.

Artículo 112. El usufructuario de vivienda propiedad estatal tiene los derechos que establece esta Ley para este tipo de titularidad, los que se regulan para el arrendatario y especialmente:

- a) Solicitar aprobación administrativa para cambiar la ocupación para otra vivienda en régimen de usufructo, arrendamiento o propiedad; y
- b) solicitar aprobación administrativa a la Dirección de la Vivienda Municipal para arrendar habitaciones o espacios de la vivienda.

Artículo 113. El usufructuario de vivienda propiedad estatal tiene además de las obligaciones que establece esta Ley para los arrendatarios, las reguladas en el Código Civil y mantener la ocupación de la vivienda.

Artículo 114. El derecho de usufructo de vivienda propiedad del Estado, se extingue por las mismas causas y requisitos previstos para el contrato de arrendamiento establecido en el Artículo 106 de esta Ley, además del de adquirir una vivienda en arrendamiento.

Artículo 115. Los ocupantes que han convivido permanentemente durante dos años o más en la vivienda con el titular del usufructo tienen derecho a su transmisión en los supuestos del Artículo 106 y el anterior, excepto cuando se modifica la capacidad de pago, siempre que no sean titulares de otra vivienda y no existan cusufructuarios, en el siguiente orden:

- a) El cónyuge o pareja de unión hecho afectiva inscrita y descendientes del grado más próximo;
- b) los ascendientes del grado más próximo;
- c) las madres y los padres afines;
- d) las hijas y los hijos afines;
- e) los hermanos; y
- f) personas adultas mayores, madres, padres u otras personas con más de tres niñas, niños o adolescentes, personas en situación de discapacidad u otras no comprendidas en los supuestos anteriores protegidos conforme al Código de las Familias.

Artículo 116. El Consejo de la Administración Municipal, si concurren circunstancias que lo justifican, dispone mediante acuerdo fundado que se reconozcan los derechos como usufructuarios a los ocupantes, aunque no reúnan los requisitos establecidos en el Artículo 115 de la presente Ley.

Artículo 117.1. La extinción del derecho de usufructo se realiza por la Dirección de la Vivienda Municipal y la resolución que se dicta contiene la declaración de que las personas han cesado en su derecho o no lo tienen.

2. Igual tratamiento reciben los que utilizan un acto lícito para encubrir uno ilícito con violación de los requisitos previstos en la presente Ley.

SECCIÓN NOVENA

Derecho de habitación del Estado

Artículo 118.1. El director de la Vivienda Municipal reconoce el derecho de habitación en cuartos o accesorias ubicados en ciudadelas o cuarterías a quienes los ocupan de forma física y estable en fecha anterior a la vigencia de la presente Ley, siempre que la edificación no esté declarada en estado de ruina.

2. Se exceptúan los supuestos en los que se demuestre una cesión ilícita mediante acto de compraventa, en los que existe litigio por la titularidad del cuarto o accesoria y aquellos que fueron resueltos por autoridad administrativa o judicial que se resuelven de conformidad con la resolución firme.

Artículo 119.1. El titular del derecho de habitación tiene además de este, los siguientes:

- a) Ocupar el cuarto o accesoria de forma física y estable con fines habitacionales;
- b) determinar sus convivientes y dar por terminada la convivencia en la forma y con las limitaciones establecidas en esta Ley;
- c) realizar intervenciones arquitectónicas de conservación;
- d) solicitar la ampliación por colindancia siempre que se cumplan los requisitos exigidos en el Reglamento General de la Ley;
- e) solicitar la asignación del cuarto o accesoria en propiedad si puede ser transformada o reúne los requisitos de vivienda adecuada; y
- f) solicitar aprobación de la Dirección de la Vivienda Municipal para cambiar la ocupación del cuarto o accesoria.

2. Tienen derecho a solicitar por mejora social el cuarto o accesoria que queda disponible, los integrantes del núcleo del titular que residen en este, como solución a sus necesidades habitacionales.

Artículo 120.1. El titular del derecho de habitación tiene las obligaciones siguientes:

- a) Mantener la ocupación física y estable;
- b) comunicar al director de la Vivienda Municipal cuando por causa justificada se ausenta por más de seis meses;
- c) mantener su cuidado, conservación y destino;
- d) realizar a su costo el mantenimiento y reparaciones menores que requiera el cuarto o accesoria; y
- e) abandonarlo de inmediato cuando cesa su derecho.

2. Se prohíbe la división de cuartos o accesorias.

3. Cuando la titularidad recae sobre dos o más cuartos o accesorias y existe conflicto de convivencia, la Dirección de la Vivienda Municipal puede aprobar el desglose.

Artículo 121. Los titulares del derecho de habitación, previa autorización de la Dirección de la Vivienda Municipal, pueden unificar los cuartos o accesorias colindantes aun cuando no sea posible convertirlos en vivienda adecuada.

Artículo 122.1. El derecho de habitación se extingue por las mismas causas establecidas en esta Ley para el derecho de usufructo, además de la causal especial:

a) Adquirir una vivienda en usufructo.

2. En el supuesto anterior el habitacionista está obligado a llevar consigo a sus convivientes, siempre que las condiciones habitacionales de la vivienda adquirida lo permitan.

Artículo 123.1. Cuando se extingue el derecho de habitación por las causales previstas en el artículo anterior, tienen derecho a su reconocimiento, los que han convivido permanentemente durante dos años o más en el cuarto o accesoria con el titular anterior, siempre que no sean titulares de otra vivienda, conforme al orden de prioridad establecido para el usufructuario.

2. Cuando concorra más de un ocupante al reconocimiento de la condición de habitacionista, se tiene en cuenta el orden de prioridad establecido; el anterior excluye al siguiente, con excepción del cónyuge o pareja de unión de hecho afectiva inscrita y los hijos que concurren con el mismo derecho.

3. Cuando existen varios ocupantes en el mismo orden de prioridad que solicitan ese derecho, se traspasa al que lleve residiendo mayor tiempo; si fuera más de uno, se le reconoce a todos.

Artículo 124. El director de la Vivienda Municipal reconoce el derecho de habitación al ocupante del cuarto o accesoria, aunque no cumpla los requisitos exigidos que establece la presente Ley, siempre que se demuestre debidamente su necesidad habitacional y previo criterio del Consejo de la Administración Municipal.

Artículo 125.1. La transmisión del derecho de habitación se reconoce mediante resolución del director de la Vivienda Municipal.

2. No procede el reconocimiento o traspaso del derecho de habitación en cuartos o accesorias que se encuentren ubicados en edificaciones declaradas en estado de ruina.

Artículo 126.1. La cancelación del derecho de habitación la realiza el director de la Vivienda Municipal y contiene la declaración de que las personas han cesado en su derecho a la ocupación o no lo tienen.

2. Igual tratamiento reciben los que utilizan un acto lícito para encubrir uno ilícito con violación de los requisitos previstos en la presente Ley.

Artículo 127.1. En las edificaciones incluidas en los planes de rehabilitación integral, el cuarto o accesoria disponible en el patrimonio estatal, queda en función de las intervenciones que se deriven de los proyectos de rehabilitación integral urbana y no se entregan a otro núcleo.

2. Los ocupantes de cuarto o accesoria en edificaciones incluidas en los planes de rehabilitación integral, pueden ser reubicados en otros por interés del proyecto y acciones de rehabilitación urbana integral.

Artículo 128. A partir de la puesta en vigor de la presente Ley, el derecho de usufructo gratuito reconocido sobre cuartos y accesorias por disposiciones normativas anteriores se entiende como derecho de habitación y se rige por las normas establecidas para ese régimen jurídico.

SECCIÓN DÉCIMA

Viviendas para estabilizar fuerza de trabajo

Artículo 129.1. Los órganos, organismos, organizaciones políticas, de masas y sociales, entidades nacionales, empresas estatales, sociedades mercantiles de capital 100 % cubano

y otros actores económicos, construyen o adquieren viviendas para estabilizar la fuerza de trabajo o en Interés de la Defensa y Seguridad Nacional.

2. Las viviendas referidas en el párrafo anterior, previa inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles, se entregan en régimen de arrendamiento con o sin opción de compra, comodato o de habitación.

3. El contrato de arrendamiento con opción de compra se formaliza por el plazo de quince años y las mensualidades se establecen conforme al procedimiento para la transferencia de la propiedad que se regula en la presente Ley; los contratos relacionados con los demás regímenes se atienen a lo que se establece en el Reglamento General de la Ley.

4. En los contratos formalizados entre la entidad y el trabajador se definen cuantos pactos, cláusulas y condiciones sean necesarios.

Artículo 130.1. Las máximas autoridades de los órganos, organismos, organizaciones políticas, de masas y sociales; entidades nacionales, empresas estatales, sociedades mercantiles de capital 100 % cubano y otros actores económicos están facultadas para declarar, controlar y cesar en su condición de viviendas para estabilizar fuerza de trabajo, las que integran el patrimonio de su sistema, respecto a las cuales tienen las atribuciones y obligaciones siguientes:

- a) Inscribirlas en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles;
- b) contratar y realizar las acciones para el pago de las viviendas cuando corresponde;
- c) consignar en el contrato los derechos y obligaciones de las partes conforme se establece en el Reglamento General de esta Ley;
- d) garantizar el control administrativo y contable de las viviendas como parte integrante de su patrimonio; y una vez que sean cesadas en su condición aplicar el procedimiento contable y financiero que corresponde;
- e) elaborar los documentos correspondientes que permitan la transferencia en propiedad una vez arribado al término establecido en el contrato o cesada en su condición de vivienda de la entidad;
- f) formalizar ante notario mediante escritura pública las permutas y compraventas previamente autorizadas mediante resolución; y
- g) planificar y ejecutar las intervenciones arquitectónicas que correspondan para evitar el deterioro de la vivienda.

Artículo 131.1. La máxima autoridad de los órganos, organismos, organizaciones políticas, de masas y sociales; entidades nacionales, empresas estatales, sociedades mercantiles de capital 100 % cubano y otros actores económicos, excepcionalmente pueden entregar en propiedad las viviendas que construyan o adquieran, siempre que no se haya concertado otra forma de entrega con anterioridad, en tal sentido se respetará el contrato suscrito.

2. La facultad otorgada en el apartado anterior se ejerce a favor de trabajadores con tiempo de permanencia en la entidad de diez años o más, con méritos relevantes en su desempeño, previo acuerdo del máximo órgano colegiado de Dirección.

3. El jefe del organismo mediante resolución fundada puede declarar excepcionalmente el cese de la condición de vivienda de su patrimonio en el supuesto que el arrendatario con opción de compra ocupe la misma por diez años o más y concurren circunstancias humanitarias o resultados relevantes que lo justifiquen.

Artículo 132. Las viviendas que ocupan los encargados de los edificios de pisos o apartamentos bajo el régimen de la Propiedad Horizontal son patrimonio de la Dirección de la Vivienda Municipal, empresa o entidad correspondiente y se entregan en comodato.

Artículo 133. La compraventa de viviendas entre diferentes órganos, organismos, organizaciones políticas, de masas y sociales; entidades nacionales, empresas estatales, sociedades mercantiles de capital 100 % cubano y otros actores económicos con el fin de estabilizar fuerza de trabajo, se formaliza ante notario mediante escritura pública, previa aprobación de la autoridad que la declaró e inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles en correspondencia con lo regulado en la presente Ley.

Artículo 134. Las permutas de las viviendas que integran el patrimonio de los órganos, organismos, organizaciones políticas, de masas y sociales; entidades nacionales, empresas estatales, sociedades mercantiles de capital 100 % cubano y otros actores económicos, con las demás que integran el régimen general de propiedad se formalizan ante notario mediante escritura pública, previa aprobación de la autoridad que la declaró e inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles en correspondencia con lo regulado en la presente Ley.

Artículo 135. Las permutas entre las viviendas que integran el patrimonio de un mismo órgano, organismos, organizaciones políticas, de masas y sociales; entidades nacionales, empresas estatales, sociedades mercantiles de capital 100 % cubano y otros actores económicos se formalizan por resolución emitida por el jefe máximo de los antes mencionados, previa inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

Artículo 136. Las permutas entre las viviendas que integran el patrimonio de diferentes órganos, organismos, organizaciones políticas, de masas y sociales; entidades nacionales, empresas estatales, sociedades mercantiles de capital 100 % cubano y otros actores económicos, previa autorización por resolución de las autoridades que las declararon e inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles, se formalizan ante notario mediante escritura pública en correspondencia con lo regulado en la presente Ley.

Artículo 137.1. El régimen de ocupación en las viviendas para estabilizar fuerza de trabajo de las entidades económicas privadas es el que se determina en el contrato suscrito.

2. La compraventa, donación o dación en pago se admiten solo en el proceso de liquidación y extinción de las referidas entidades económicas.

SECCIÓN UNDÉCIMA

Vivienda de descanso

Artículo 138.1. Las viviendas de descanso son las declaradas en virtud de las normas jurídicas anteriores a la presente Ley y así constan en el título de dominio; sus propietarios tienen sobre ellas los mismos derechos y obligaciones reconocidos en el régimen jurídico de la vivienda en propiedad; y pueden ser objeto de financiamiento hipotecario.

2. Asimismo, se entienden las declaradas como de veraneo en virtud de las normas jurídicas anteriores a la presente Ley y consta en el título de dominio.

3. La condición de vivienda de descanso puede ser modificada por voluntad del propietario para lo que solo requiere hacerlo constar en documento notarial y en la inscripción registral.

4. La condición de vivienda de descanso se pierde cuando se transmite por cualquier acto de dominio inter vivos, no así en la sucesión mortis causa.

CAPÍTULO X

OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE VIVIENDAS

Artículo 139.1. Las personas naturales y jurídicas titulares de viviendas, y de pisos o apartamentos tienen las siguientes obligaciones:

- a) Realizar a sus expensas las intervenciones arquitectónicas de conservación y otras que para asegurar la preservación de su vida útil y seguridad de las personas se requieran; si se ubica en un edificio de pisos o apartamentos, contribuir económicamente con el mantenimiento y conservación del edificio y sus elementos comunes;
- b) solicitar y ejecutar las licencias y permisos para las intervenciones arquitectónicas que requiera la vivienda;
- c) solicitar permisos y autorizaciones para el ejercicio de actividades económicas y de servicios y convertirla en una vivienda productiva que incluye aquellos vinculados a mejorar su resiliencia climática y eficiencia energética;
- d) el abono del pago y los tributos;
- e) proteger el patrimonio cultural y ambiental y cumplir con las disposiciones relativas a estas materias;
- f) permitir la entrada para la conservación o reparación de los elementos comunes del inmueble u otros actos vinculados a ello;
- g) adoptar prácticas que reduzcan vulnerabilidades en su entorno inmediato;
- h) colaborar con las autoridades en las medidas de protección civil y prevención de desastres;
- i) proteger los elementos naturales y áreas verdes del inmueble, salvo autorización legal en contrario; y
- j) consentir las servidumbres requeridas para la creación de servicios comunes de interés general en inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal.

2. Están obligados además a recuperar el valor de uso de la vivienda que se encuentra deshabitada de forma permanente que carece de seguridad, protección adecuada, aseo o mantención, con deterioro de sus elementos estructurales, que afectan negativamente el entorno, aun cuándo no está declarada en estado de ruina.

3. El titular de vivienda que pretenda ausentarse, nombra representante para que actúe por él en situaciones de emergencia sanitaria, proceso administrativo o judicial u otros; y en los edificios sometidos al régimen de la propiedad horizontal para que cumpla con sus obligaciones.

Artículo 140. Todas las personas titulares de vivienda deben inscribir en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el documento acreditativo de su titularidad, las transmisiones de dominio, las cargas y variaciones constructivas, así como otros derechos.

Artículo 141. El propietario o titular en uso y administración de una vivienda que como consecuencia del abandono se declara en estado de ruina está obligado a tomar las medidas para recuperar su valor de uso; en caso contrario, la Dirección de la Vivienda Municipal podrá solicitar al Tribunal competente la pérdida del derecho por abandono y su disponibilidad a favor del Consejo de la Administración Municipal para su posterior asignación.

Artículo 142.1. Las personas naturales y jurídicas titulares de derechos sobre viviendas están obligadas a cuidar y mantener el área de tierra situada al frente y en sus laterales, entre la acera y el contén, excluyendo poda y corte de árboles.

2. En los edificios de pisos o apartamentos las obligaciones contenidas en el artículo anterior corresponden a todos sus ocupantes.

SECCIÓN PRIMERA

Del tratamiento tributario

Artículo 143. La propiedad y otros actos relacionados con la vivienda están gravados en correspondencia con la legislación de esta materia.

Artículo 144. La base imponible del impuesto sobre la propiedad y otros actos de transmisión de la vivienda está constituida por el valor catastral.

CAPÍTULO XI

PROPIEDAD HORIZONTAL

SECCIÓN PRIMERA

Disposiciones generales

Artículo 145.1. Las disposiciones contenidas en este Capítulo se aplican a los edificios de pisos o apartamentos u otros inmuebles en los que se comparten elementos privativos y comunes.

2. A los efectos de esta Ley se entiende por:

- a) Piso o apartamento, la construcción que ocupa todo, parte o más de un nivel, en edificaciones horizontales o verticales de uno o varios niveles; y
- b) edificios de pisos o apartamentos, las construcciones horizontales o verticales de uno o varios niveles, integrados por dos o más pisos o apartamentos, unidades industriales, comercios, servicios u otros de forma mixta o no que comparten espacios comunes; también pueden denominarse edificios de apartamentos o edificios multifamiliares.

Artículo 146. El titular de un piso o apartamento en un edificio tiene derecho exclusivo a este y a una participación igual o no sobre los elementos comunes de la edificación.

Artículo 147. Se considera elemento privativo el que consta como de uso exclusivo en el título de adquisición del piso o apartamento.

Artículo 148. Se consideran elementos comunes del edificio, todos los necesarios para el adecuado uso y disfrute de los elementos privativos entre los que se encuentran:

- a) El suelo y vuelo del edificio;
- b) los cimientos, elementos estructurales, fachada, techos, galerías, vestíbulos, aleros, corredores, patinejos, escaleras y vías de entrada y salida o de comunicación;
- c) los sótanos, patios, jardines y garajes, y otros de uso colectivo que no sean elementos privativos de un piso o apartamento que integre el edificio;
- d) los locales o instalaciones de servicios centrales como electricidad, luz, gas, cisternas, tanques, bombas de agua, equipamiento para el aprovechamiento de energía solar y demás similares; y
- e) los ascensores, intercomunicadores, incineradores de residuos y en general, todos los artefactos o instalaciones existentes para beneficio común.

Artículo 149.1. También se consideran elementos comunes, pero con carácter limitado, los que se establecen desde que se constituye el régimen de Propiedad Horizontal, además los que se acuerdan expresamente por la mayoría de los titulares de los pisos o apartamentos del edificio y se destinan al servicio de cierto número de estos.

2. El acuerdo adoptado se eleva a público y se inscribe en la finca matriz del edificio.

Artículo 150.1. No son elementos comunes los que forman parte de las casas-apartamentos conocidas como pent-houses, edificadas en el último nivel del edificio según su proyecto original, y que como vivienda individual se diferencia sustancialmente del resto de los pisos o apartamentos desde el punto de vista arquitectónico y funcional.

2. Los titulares de casas-apartamentos están obligados a permitir el acceso a ese nivel del edificio a personas que atienden la instalación, mantenimiento y reparación de ascensores, tanques de almacenamiento de agua, antenas de televisión u otras que se colocan en ese nivel o sobre el mismo y que prestan servicios a los pisos o apartamentos del edificio.

3. También están obligados a mantener y reparar la terraza de la casa-apartamento de modo que no se produzcan filtraciones hacia los pisos o apartamentos del nivel inferior.

Artículo 151.1. Los elementos comunes se mantienen en comunidad y no son objeto de división de los titulares.

2. En correspondencia con las normas de convivencia cada titular usa los elementos comunes conforme a su destino sin impedir o perturbar el legítimo derecho de los demás.

3. En el Reglamento de la Propiedad Horizontal se establece el régimen contravencional para las violaciones de las normas de convivencia.

Artículo 152. Los titulares de pisos o apartamentos están obligados a contribuir con los gastos necesarios en la parte que corresponda a cada uno para:

- a) La limpieza, el ornato y el mantenimiento de los servicios comunes; y
- b) la conservación y rehabilitación de los elementos comunes.

Artículo 153.1. La Dirección de la Vivienda Municipal, las inmobiliarias, entidades y cualquier otro sujeto titular de los derechos derivados de la Propiedad Horizontal, inscriben en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles los edificios de pisos o apartamentos conforme al procedimiento establecido en el Reglamento de este régimen.

2. En la finca matriz se inscriben los reglamentos y sus modificaciones.

SECCIÓN SEGUNDA

De la administración

Artículo 154. En los edificios de pisos o apartamentos la gestión administrativa se realiza por una junta de administración, integrada por la totalidad de los titulares que adoptan acuerdos de cumplimiento obligatorio y se aprueban por mayoría simple de votos en correspondencia con su contenido, determinado en las normas complementarias generales y especiales.

Artículo 155. El ejecutivo de la Junta de Administración está integrado por un presidente, un secretario y un tesorero.

Artículo 156. Son atribuciones de la Junta de Administración:

- a) Elegir y renovar el ejecutivo que puede estar compuesto por titulares o convivientes;
- b) someter a aprobación y modificación el reglamento del edificio;
- c) designar a las personas del ejecutivo para la apertura y ejecución de las cuentas bancarias de la comunidad;
- d) aprobar gastos e ingresos;
- e) fijar la cuota mensual que deben contribuir los titulares para cubrir los gastos comunes;
- f) velar por el cumplimiento de las normas de convivencia establecidas y proponer al ejecutivo acciones conducentes al cese de la violación;
- g) apoderar a personas naturales o jurídicas para que representen a la Junta de Administración en los tribunales y otros órganos, organismos y entidades;
- h) aprobar contratos para la administración del edificio a personas naturales o jurídicas, aprobar los contratos que concierte el presidente de la Junta para garantizar los servicios de seguridad, conservación o rehabilitación, mantenimiento de los equipos o cualquier otra actividad vinculada con los elementos comunes del edificio;

- i) aprobar la ejecución de reparaciones;
- j) solicitar licencia para arrendar elementos comunes cuyos fondos se depositan en cuentas bancarias creadas a nombre de la Junta de Administración;
- k) asegurar el edificio contra riesgos;
- l) promover e implementar con el apoyo de las autoridades competentes, medidas de eficiencia energética y resiliencia climática;
- m) gestionar con el apoyo de las autoridades municipales el acceso a programas de asistencia técnica para la rehabilitación energética y la adaptación climática del edificio;
- n) Mantener de acordarse un registro de las vulnerabilidades climáticas del edificio y coordinar con las autoridades de defensa civil los planes de evacuación y respuesta ante eventos extremos;
- ñ) controlar el cumplimiento de los acuerdos adoptados; y
- o) conocer y decidir de los demás asuntos de interés general para la comunidad.

Artículo 157. Los acuerdos adoptados por la Junta de Administración tienen efectos vinculantes para todos los titulares.

CAPÍTULO XII

VIVIENDAS SOMETIDAS A RÉGIMEN ESPECIAL O EN ZONAS CON REGULACIONES ESPECIALES

SECCIÓN PRIMERA

De las viviendas en zonas rurales

Artículo 158.1. Los ocupantes de viviendas ubicadas en zonas rurales o en áreas urbanas que han cedido al Estado tierras de su propiedad mediante indemnización o sin ella, reciben la propiedad de la vivienda que ocupan por haber sido afectados en la que disfrutaban, sin que medie pago alguno por este concepto.

2. Igual tratamiento reciben:

- a) Los ocupantes de viviendas ubicadas en bateyes de centrales azucareros que demuestren haber residido en ellas antes de la nacionalización del central o ser herederos de quienes las ocupaban antes de esa fecha;
- b) los ocupantes de viviendas construidas por el Estado entre 1959 y 1970 que demuestren haber residido en ellas desde ese período o ser herederos de quienes las ocupaban en aquella fecha;
- c) los ocupantes de viviendas que las hayan construido en tierras que estaban en su posesión antes de 17 de mayo de 1959;
- d) el que ocupe permanentemente una vivienda construida por esfuerzo propio en zona rural con anterioridad a la vigencia de la presente Ley en terreno adquirido mediante documento privado de otra persona o cedido por una autoridad estatal siempre que no se encuentre ubicado en tierras que sean útiles para la producción agropecuaria;
- e) el que ha recibido de autoridad competente un local, almacén u otro tipo de inmueble en zona rural de propiedad estatal y lo ha reconstruido a sus expensas, transformándolo en una vivienda adecuada y lo ocupa de forma permanente a la vigencia de la presente Ley;
- f) el que ha reconstruido un bohío, lo ha convertido con recursos y esfuerzos propios en una vivienda adecuada y ocupa de forma permanente en tierra propiedad

del Estado, o en áreas de finca propiedad privada de un campesino se atiene a lo establecido en el Artículo 163.1 de esta Ley;

- g) los expropietarios de tierras que ocupan viviendas sobre las cuales no poseen documento alguno, ubicadas en fincas que como consecuencia de la aplicación de las leyes de Reforma Agraria y otros cuerpos legales le fueron expropiadas, nacionalizadas o confiscadas;
- h) los expropietarios de tierras o sus herederos que están ocupando una vivienda ubicada en una finca que como consecuencia de su venta, la propiedad pasó al patrimonio estatal; y
- i) los que ocupan viviendas en tierras que arrendaron al Estado y como consecuencia de la cancelación de dichos arrendamientos su propiedad pasó al patrimonio estatal.

3. Los ocupantes de viviendas ubicadas en las comunidades campesinas, que no las hayan recibido por cesión de tierra al Estado adquieren la propiedad bajo los términos y condiciones expresados en las disposiciones sobre la transferencia de la propiedad de esta Ley y el Reglamento General.

Artículo 159.1. Las personas que ocupan viviendas rurales del tipo denominado económicas construidas por el Estado desde 1980 se consideran incluidas en las disposiciones que autorizan la transferencia de la propiedad y pagan el valor de la vivienda de acuerdo con lo establecido en esta Ley.

2. Las viviendas que se construyen por las entidades estatales para los obreros agrícolas y las de zonas de montañas se rigen por las disposiciones establecidas por el Ministerio de la Agricultura y la presente Ley.

Artículo 160.1. En las viviendas construidas por esfuerzo propio en tierras de Cooperativas de Producción Agropecuaria o Unidades Básicas de Producción Cooperativa se le reconoce el derecho de propiedad sobre lo edificado al cooperativista, previa aprobación de la Asamblea General correspondiente.

2. En las viviendas construidas por esfuerzo propio u ocupadas antes de la vigencia de la presente Ley, en tierras estatales pertenecientes a otras entidades dedicadas a la producción agropecuaria o forestal, se le reconoce al ocupante el derecho de propiedad sobre lo edificado, siempre que no afecte el desarrollo de la gestión del suelo según su fin económico productivo.

Artículo 161. Al fallecimiento del cooperativista la propiedad de su vivienda ubicada dentro del perímetro de una cooperativa de producción agropecuaria se transmite conforme a la legislación sucesoria común, previo el criterio de la Asamblea General de Cooperativistas.

Artículo 162.1. La vivienda ubicada dentro del perímetro de una Cooperativa de Producción Agropecuaria, propiedad de un cooperativista fallecido que no tiene herederos o legatarios o estos renuncian a la herencia o legado y está ocupada permanentemente por otras personas se transfiere al Estado.

2. La Dirección de la Vivienda Municipal en el supuesto anterior, en representación del Estado, reconoce mediante resolución el derecho a la propiedad de la vivienda a los cooperativistas que ocupaban la misma con el consentimiento del propietario durante cinco años antes de su fallecimiento.

3. Los que no sean cooperativistas ni decidan incorporarse a la misma deben abandonar la vivienda y la cooperativa les garantiza otra adecuada y esta pasa a formar parte de su patrimonio.

Artículo 163.1. Los propietarios de fincas rústicas, a los efectos de la presente Ley, tienen los derechos siguientes:

- a) Adquirir la propiedad de la vivienda que ocupan sin perjuicio de la que posean en área urbana como vivienda de descanso declarada en su título constitutivo;
- b) permitir que familiares u otras personas vinculadas a la producción agropecuaria o forestal de dicha finca construyan la vivienda dentro de los límites de su propiedad previa autorización de la autoridad competente del Ministerio de la Agricultura en el municipio, y en observancia de las disposiciones que para la construcción por esfuerzo propio establecen la presente Ley y su Reglamento General; y
- c) al fallecimiento del propietario la vivienda se transfiere a los herederos conforme a la legislación vigente en la materia.

2. Los que sin ser propietarios de una finca rústica construyan o han construido en ella legalmente por medios propios y con autorización de su propietario, se les reconoce la propiedad de lo edificado sin que afecte la integridad de la finca; de transmitirse esta, el nuevo propietario está obligado a respetar el derecho reconocido.

3. Los demás actos de transmisión de estas viviendas se rigen por la presente Ley.

Artículo 164.1. El Consejo de Ministros puede aprobar que los beneficiarios mediante asignación de viviendas en asentamientos edificados para programas priorizados, especialmente agroalimentarios, disfruten de un régimen que estimule su permanencia a partir de:

- a) Precios de transferencia de la propiedad más bajos;
- b) otorgamiento de beneficios fiscales a los actos relacionados con la tenencia y transmisión de la propiedad de la vivienda;
- c) disminución de tarifas en algunos servicios básicos; y
- d) otros.

2. En estos supuestos cuando el beneficiario pretende disponer de la vivienda mediante acto de compraventa, el Estado ejerce el derecho de adquisición preferente en el mismo monto pagado originalmente por el propietario; si fuera mediante acto de permuta o donación se requiere autorización administrativa previa.

SECCIÓN SEGUNDA

De la legalización de las bienhechurías vivienda

Artículo 165.1. Las personas naturales usufructuarias de tierras ociosas que ocupan una vivienda adecuada reconocida como vivienda bienhechuría y cumplen con lo establecido en la Ley de Tierra Agropecuaria y Forestal para adquirirla en propiedad y el principio de la indivisibilidad de la tierra; presentan su solicitud ante el director de la Vivienda Municipal quien por resolución reconoce la propiedad de lo construido sin pago alguno.

2. En la resolución del director de la Vivienda Municipal se consignan las obligaciones vinculadas al usufructo de la tierra que asume el propietario, que se trasladan a los actos de disposición.

Artículo 166.1. Los propietarios de viviendas que en virtud del artículo anterior adquieren este derecho, si deciden transmitirla por compraventa, el Estado representado por el delegado de la Agricultura Municipal ejerce el derecho de adquisición preferente.

2. El acto de transmisión por donación requiere autorización del delegado de la Agricultura Municipal que tiene en cuenta que el nuevo propietario cumple el requisito de trabajo permanente en la tierra por más de un año; el de permuta se autoriza en aquellos casos que estén vinculados a la permuta de la tierra donde esté ubicada la vivienda, de conformidad con la Ley de Tierra Agropecuaria y Forestal.

3. Los demás derechos reconocidos en la Ley para los propietarios de vivienda se ejercen siempre que no se afecte la explotación de la tierra y tengan la aprobación de la Comisión Agraria y del delegado de la Agricultura Municipal de conformidad con la Ley de Tierra Agropecuaria y Forestal

4. La propiedad y los otros actos relacionados con estas viviendas están gravados en correspondencia con la legislación tributaria.

Artículo 167. Cuando el usufructuario de tierra, propietario de vivienda incumple con la obligación de explotación de la misma de manera injustificada, el delegado de la Agricultura Municipal puede solicitar la pérdida del derecho de propiedad otorgado a su favor al amparo de esta Ley ante la Dirección de la Vivienda Municipal; quien procede conforme se establece en el Reglamento General.

SECCIÓN TERCERA

Viviendas en zonas con regulaciones especiales.

Artículo 168. Los trámites de viviendas ubicadas en Zonas con Regulaciones Especiales se rigen por las normas específicas que a sus efectos se establecen y las contenidas en la presente Ley, teniendo en cuenta los siguientes principios:

- a) La construcción de nuevas viviendas por el Estado responde a los planes de Ordenamiento Territorial y Urbano y de Desarrollo de la Zona y se asignan conforme al régimen jurídico establecido en la Ley y su Reglamento General;
- b) las intervenciones arquitectónicas de viviendas responden a los planes de Ordenamiento Territorial y Urbano y se realizan con la autorización de la Oficina de la Zona en los casos que se establecen en el Reglamento General;
- c) los actos de transmisión de la propiedad por compraventa, permuta y donación se tramitan y autorizan de conformidad con el procedimiento que se regula en el Reglamento General de la presente Ley, excepto las permutas cuando intervienen viviendas de la misma Zona, en la donación cuando es a favor de parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad y demás actos relacionados con la herencia y cesión de participación.

Artículo 169. Los jefes de los órganos, organismos de la Administración Central del Estado y entidades nacionales que proponen la creación de la Zona, el Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo y los Gobiernos municipales con corresponsabilidad controlan y evalúan el comportamiento de lo establecido para las Zonas en lo que a cada uno corresponde.

Artículo 170. Cuando el Estado en interés de la nación, según el uso previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial y Urbano, requiera áreas o viviendas para programas de desarrollo, puede negociar con los propietarios la compra o reubicación dentro o fuera de la zona u otras formas de compensación, sin perjuicio de los procesos de expropiación forzosa cuando procedan.

Artículo 171. El Consejo de Ministros decide, en lo que respecta a los trámites de viviendas ubicadas en determinadas zonas del país, que todas o algunas de las funciones que esta Ley atribuye a los órganos locales del Poder Popular o a sus direcciones administrativas sean asumidas por otra entidad o dependencia nacional, o requieran alguna aprobación complementaria de las mismas.

Artículo 172. La gestión que realizan las oficinas del Historiador y el Conservador de las Ciudades Patrimoniales de Cuba en relación con los programas de construcción de viviendas y otras intervenciones arquitectónicas y urbanísticas se atiene a lo que se regula en el Reglamento General.

CAPÍTULO XIII
COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO PARA RECLAMACIONES
DE DERECHOS Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS
SOBRE EL RECONOCIMIENTO, CONCESIÓN O RECLAMACIÓN
DE LOS DERECHOS
SECCIÓN PRIMERA
De la competencia

Artículo 173.1. La Dirección de la Vivienda Municipal es competente para conocer y resolver las:

- a) Reclamaciones de derechos y el cumplimiento de las obligaciones sobre transferencia de propiedad y otras que se deriven de las regulaciones contenidas en la presente Ley;
- b) reclamaciones de derechos en torno a la propiedad de las viviendas y litigios donde se combate el acto administrativo;
- c) reclamaciones de derechos, cumplimiento de las obligaciones y litigios derivados de la aplicación de lo dispuesto con respecto a las viviendas propiedad del Estado que se encuentren bajo la administración de la Dirección de la Vivienda Municipal;
- d) reclamaciones y litigios relacionados con viviendas sin estatus;
- e) permutas administrativas o cambios de ocupación siempre que los inmuebles que intervienen sean estatales;
- f) autorizaciones previas para los actos que regula la presente Ley; y
- g) reclamaciones vinculadas a situaciones que afectan la condición de vivienda adecuada en las asignadas por el Estado.

2. La Dirección de la Vivienda Municipal es competente, además para conocer y resolver sobre los supuestos de ocupación ilegal contenida en el Artículo 182 de esta Ley.

3. La Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo y la delegación del Municipio Especial de la Isla de la Juventud son competentes para conocer y resolver las reclamaciones de derechos y litigios en relación con solares yermos, derecho perpetuo de superficie y medidas y linderos conforme a la Ley de Procedimiento Administrativo.

Artículo 174.1. Las controversias entre titulares de inmuebles pueden ser resueltas a través de la mediación conforme con la legislación especial correspondiente.

2. No procede la mediación cuando se advierte presencia de violencia de género o familiar, desequilibrio de poder que afecte la voluntariedad, el consentimiento informado o la igualdad de las partes a tenor de lo dispuesto en el Código de las Familias y en el Decreto Ley sobre Mediación.

SECCIÓN SEGUNDA

Procedimiento para reclamaciones de derechos y resolución de conflictos
sobre el reconocimiento, concesión o reclamación de los derechos

Artículo 175. En los casos de reclamaciones de un derecho y en aquellos en que como consecuencia del reconocimiento, concesión o reclamación de un derecho se produzca un conflicto, la persona interesada puede iniciar el procedimiento administrativo ante la Dirección de la Vivienda Municipal:

- a) Por escrito, sin formalidad alguna, en el que se hace constar breve y claramente lo que se reclama y las pruebas de que intenta valerse el reclamante; y

- b) por comparecencia ante el funcionario facultado, quien extiende acta contentiva de la reclamación y de las pruebas de que intente valerse el reclamante.

Artículo 176. La Dirección de la Vivienda Municipal recibida la solicitud, radica expediente, une a este los antecedentes gubernativos y procede de conformidad con lo establecido en la Ley del Procedimiento Administrativo.

Artículo 177. Cuando se ventilen cuestiones relacionadas con las personas en situación de vulnerabilidad, la administración realiza los ajustes razonables en cuanto al acceso, los actos de comunicación procesal, la intervención de los especialistas que requiere su condición, el uso del lenguaje, la redacción de las resoluciones en formato de lectura fácil, los medios de ejecución y cualquier otra medida necesaria para garantizar su participación y la defensa de sus derechos.

Artículo 178. Cuando la Dirección de la Vivienda Municipal tramita expedientes en los que intervienen niñas, niños o adolescentes, se garantiza que sean escuchados, de acuerdo con su capacidad y autonomía progresiva y las decisiones que recaigan en los mismos han de ser redactadas de forma razonable, amigable y comprensible, partiendo del principio del interés superior de la niña, niño o adolescente.

Artículo 179.1. La Dirección de la Vivienda Municipal comunica por escrito al propietario, ocupante o encargado de la vivienda, cuando es necesaria la entrada a la misma para la práctica de pruebas, indispensables en expedientes radicados al amparo de su competencia y, en caso de negativa, se procede de conformidad con la legislación procesal correspondiente.

2. Obtenido el pronunciamiento judicial favorable, la Dirección de la Vivienda Municipal cumplimenta el trámite para lo cual puede requerir el auxilio de la Policía Nacional Revolucionaria.

Artículo 180. Contra las resoluciones dictadas por los directores de la Vivienda Municipal, la de Ordenamiento Territorial y Urbanismo y la delegación del Municipio Especial Isla Juventud, la parte inconforme puede establecer demanda ante el Tribunal Municipal Popular que corresponda dentro del término de cuarenta y cinco días contados a partir del siguiente después de la notificación.

Artículo 181. La ejecución de las resoluciones que aplican las disposiciones de esta Ley se ajustan a lo establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo y el Reglamento General de la Ley de la Vivienda.

CAPÍTULO XIV PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DECLARACIÓN DE OCUPANTES ILEGALES

Artículo 182. El propietario y otros titulares de viviendas, cuartos o accesorias, cuando en ellos ha penetrado ilegítimamente una persona por cualquier medio u acción que implique uso de la fuerza o violencia e intimidación, puede instar su declaración como ocupante ilegal a la Dirección de la Vivienda Municipal sin perjuicio de la acción penal correspondiente.

Artículo 183. La Dirección de la Vivienda Municipal, a instancia de parte o de oficio puede iniciar la declaración de ocupantes ilegales a aquellas personas a las que se refiere el artículo anterior, para lo cual seguirá la tramitación abreviada establecida en la Ley del Procedimiento Administrativo.

Artículo 184.1. Se exceptúan del procedimiento anterior quienes ocupan la vivienda, cuarto o accesoria después de declararles la pérdida de los derechos sobre la misma o habérselos denegado por decisión administrativa o judicial firme.

2. A los ocupantes referidos en el apartado anterior se les aplican las medidas que siguen para la ocupación ilegal, sin necesidad de declaración previa.

Artículo 185.1. Los declarados ocupantes ilegales que permanecen ocupando el inmueble transcurridos treinta días posteriores a la notificación se extraen por la Dirección de la Vivienda Municipal con el auxilio de la Policía Nacional Revolucionaria sin que exista obligación alguna de reubicarlos ni perjuicio del ejercicio de la acción penal.

2. La Dirección de la Vivienda Municipal comunica a las entidades la obligación de practicar descuento mensual ascendente al 50 % de los ingresos u otras prestaciones de cualquier clase a los declarados ocupantes ilegales hasta tanto abandonen el inmueble o se ejecute la extracción.

CAPÍTULO XV DE LA RESPONSABILIDAD

Artículo 186. El funcionario público que con el propósito de obtener un beneficio ilícito o favorecer a terceros, ejerza las funciones inherentes a su cargo de modo manifiestamente contrario a las leyes y demás disposiciones normativas de la materia, está sujeto al régimen disciplinario previsto en la legislación laboral sin perjuicio de la responsabilidad penal que corresponda.

Artículo 187.1. El encargado del archivo garantiza al titular o persona con interés legítimo acreditado el ejercicio de su derecho de acceso a los antecedentes que obran en este.

2. Los archivos están a disposición de la autoridad competente para su inspección o revisión.

3. El incumplimiento de la obligación de custodiar y permitir la obtención adecuada de la información, así como obstaculizar o negar el acceso al titular o persona con interés legítimo acreditado, genera responsabilidad y permite exigir el resarcimiento por los daños o perjuicios causados, en correspondencia con la legislación vigente.

CAPÍTULO XVI DEL SISTEMA NACIONAL DE INFORMACIÓN E INDICADORES DE VIVIENDA

Artículo 188. Para la adecuada instrumentación y seguimiento de la Política Nacional de Vivienda, así como para la elaboración y control del Programa Nacional de Desarrollo Habitacional, el Ministerio de la Construcción integra un sistema de información para analizar, generar y difundir la información con los indicadores siguientes:

- a) Déficit habitacional en sus dimensiones cuantitativa y cualitativa;
- b) satisfacción de la demanda con enfoque en la población priorizada, protegida y en situación de vulnerabilidad;
- c) resiliencia climática y eficiencia energética del fondo habitacional; y
- d) ejecución del presupuesto y de otras fuentes de financiamiento.

Artículo 189. El Sistema de Información se rige por las disposiciones de la Oficina Nacional de Estadística e Información (ONEI), el Sistema de Información del Gobierno (SiGob) y las instituciones rectoras de la geocartografía y la informática.

Artículo 190. Los consejos de las Administraciones municipales, los actores económicos que participan en la gestión de la vivienda y las instituciones de educación superior y de investigación, proporcionan información de conformidad con los acuerdos que se adopten.

DISPOSICIONES ESPECIALES

PRIMERA: Se faculta al titular del organismo rector para que de manera excepcional y mediante resolución fundada, autorice entregas, traspasos de propiedad de viviendas o fije

mensualidades distintas a las establecidas en la presente Ley sin sujeción a los requisitos que en ella se exigen; también por interés estatal y a propuesta de los gobernadores provinciales o entidad interesada, exonerar al beneficiario del pago total o parcial del precio de la vivienda, escuchado el parecer del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros.

SEGUNDA: El titular del organismo rector puede delegar las facultades que le confiere la Ley a los directores de la Vivienda municipales mediante resolución cuando se justifique por las necesidades organizativas o el perfeccionamiento de trabajo; conforme se establece en el Reglamento General de esta Ley.

TERCERA: Las viviendas patrimonio de los órganos, organismos de la Administración Central del Estado, organizaciones políticas, de masas y sociales, entidades nacionales, empresas estatales, sociedades mercantiles de capital 100 % cubano y otros actores económicos, en función de actividades secundarias, eventuales o de apoyo se rigen por las regulaciones contenidas en la presente Ley en cuanto a los derechos y obligaciones de los titulares.

CUARTA: El pago de las mensualidades derivadas de la entrega de viviendas y de las intervenciones arquitectónicas realizadas por el Estado y otros pagos derivados de la aplicación de la presente Ley, se efectúa a través del banco que lo acredita a la cuenta bancaria correspondiente, comunicándole a la Dirección de la Vivienda Municipal el incumplimiento del mismo a los efectos establecidos en esta Ley o en el Reglamento General.

QUINTA: Las personas jurídicas estatales y no estatales están obligadas a efectuar a sus trabajadores los descuentos correspondientes por el pago de precios de transferencia de la vivienda en propiedad, arrendamiento u otros previstos en la presente Ley, así como a ingresar las cantidades resultantes de estos descuentos al banco.

SEXTA: La Central de Trabajadores de Cuba, previa coordinación con el Ministerio de la Construcción norma las bases generales para la organización y funcionamiento de las microbrigadas y la asignación de las viviendas que construyan.

SÉPTIMA: Las solicitudes y reclamaciones relativas a la Vivienda que se presentan en las Unidades de Servicios y Trámites y de la Ventanilla Única, se rigen por las regulaciones establecidas a tales efectos y en la presente Ley.

OCTAVA: El Consejo de la Administración Municipal cuando aprueba mediante acuerdo programas de conservación, rehabilitación u otros que comprenden trabajos de reanimación o embellecimiento por interés de este Órgano, determina si procede o no la exención o suspensión temporal del pago a los titulares de la vivienda, lo que implica que el Consejo asume la obligación de ingresar al presupuesto del Estado el valor de dichas intervenciones.

NOVENA: Las direcciones de la Vivienda de las administraciones provinciales del Poder Popular están facultadas con carácter excepcional y debidamente justificado, de oficio o a instancia de parte, para solicitar a las direcciones de la Vivienda municipales los expedientes que están en tramitación, independientemente su estado, para sustanciarlos y resolverlos; en el municipio especial Isla de la Juventud es facultad del Ministro de la Construcción.

DÉCIMA: El Consejo de la Administración Municipal a propuesta de la Dirección de la Vivienda Municipal puede asignar en concepto de propiedad, arrendamiento o usufructo a personas declaradas ocupantes ilegales, las viviendas del Estado que ocupan con anterioridad al 31 octubre 2011; a falta de estas personas, a las que han formado parte del núcleo familiar y se mantienen ocupándola y no tienen otra vivienda, siempre que no afecten derechos reales sobre terceras personas o la declaración no se haya derivado de

actos confiscatorios por hechos relacionados con las drogas, corrupción, enriquecimiento indevido u otros comportamientos ilícitos, así como por sentencias penales.

UNDÉCIMA: En los casos de personas que en virtud de lo dispuesto en los artículos 87, 109 y 116 pueden resultar beneficiadas con la transmisión de derechos de grandes inmuebles, que sean de utilidad pública o interés social u otro uso más justo y razonable; los consejos de las administraciones municipales pueden asignar otra vivienda al ocupante y preservar para sí el inmueble conforme se regula en esta Ley.

DECIMASEGUNDA: Las personas que actúen de mala fe y se aprovechen de otras en situación de vulnerabilidad para apropiarse de la vivienda, cuarto o accesoria, incurran en indignante conducta antisocial e inhumana y empleen la violencia en cualquiera de sus manifestaciones, son privadas mediante resolución fundada del director de la Vivienda Municipal de los beneficios que disponen los artículos 86.2, 107.1, 115 y 123.1 ajustándose al procedimiento que para los litigios se establece en la presente Ley.

DECIMATERCERA: Los consejos de la Administración municipales rinden cuenta una vez al año a las asambleas municipales del Poder Popular sobre el ejercicio de la facultad discrecional prevista en los artículos 87, 109, 116 y 124 de la presente Ley.

DECIMACUARTA: Las viviendas ubicadas en tierras ociosas entregadas en usufructo consideradas bienhechurías se rigen por lo establecido en la Ley de Tierra Agropecuaria y Forestal, excepto los conflictos de convivencia y lo dispuesto en los artículos 165 al 167 de la presente Ley.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Las relaciones jurídicas constituidas y derechos adquiridos al amparo de legislaciones anteriores conservan su validez y sus efectos posteriores se rigen por las disposiciones de la presente Ley.

SEGUNDA: Los asuntos que se encuentran en tramitación en cualquier instancia de la Vivienda o los Tribunales relacionados con los actos que se regulan en la presente Ley continúan sustanciándose conforme a las disposiciones al amparo de la cual se iniciaron.

TERCERA: Los ocupantes legítimos, usufructuarios onerosos, adquirientes al amparo de la Ley de Reforma Urbana y los declarados arrendatarios o sus herederos por haber acudido a las direcciones de la Vivienda municipales en fecha posterior a febrero de 1991, tienen un término de cinco años contados a partir de la entrada en vigor de la presente Ley para solicitar le sea transferida la propiedad, fecha en la cual caduca el derecho y quedan como arrendatarios de vivienda del Estado.

CUARTA: Se considera ocupante legítimo a la persona que ocupa una vivienda con fecha anterior al 1 de enero de 1985 y se encuentre en uno de los supuestos siguientes:

- a) El que ocupe con autorización de su propietario como si fuera propia, una vivienda propiedad de una persona que resida permanentemente en el mismo u otro municipio del país, siempre que el ocupante haya sido declarado usufructuario gratuito o que no habiéndolo sido, el propietario no negare su autorización;
- b) el que ocupe con autorización de su propietario como si fuera propia una vivienda con entrada independiente y servicios propios, en una parte de la edificación que en su conjunto pertenezca a dicho propietario;
- c) el que ocupe como lugar de descanso una vivienda que haya construido a sus expensas en solar yermo o terreno adquirido de otra persona mediante documento privado, cedido por una autoridad estatal o cuyo propietario no sea conocido;
- d) el que ocupe una vivienda construida en la azotea de una edificación con el consentimiento expreso o tácito de las personas con derecho a dicha azotea;

- e) el que haya recibido una vivienda inhabitable que como tal le haya sido asignada, la haya reconstruido totalmente a sus expensas y la ocupe como usufructo gratuito u oneroso;
- f) el usufructuario gratuito de una habitación que por su cuenta realizó obras de ampliación y la transformó en vivienda adecuada;
- g) el que ocupe una vivienda cuyo propietario haya sido declarado emigrado al amparo de normas anteriores, siempre que sea cónyuge o pareja de unión de hecho afectiva inscrita, excónyuge o familiar hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad del titular y haya residido en la vivienda por lo menos cinco años antes de la salida del país del propietario; siempre que no sea titular de otra vivienda;
- h) el que ocupe una vivienda cuyo propietario haya fallecido sin que tenga derecho a la herencia, siempre que haya residido en la vivienda con la anuencia del propietario por lo menos dos años antes de su fallecimiento, sea cónyuge, o pareja de unión de hecho afectiva inscrita, excónyuge o familiar hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad; y cinco años en los demás casos, sin perjuicio de los derechos que esta Ley otorga a los herederos del causante; y siempre que no sea titular de otra vivienda;
- i) el que haya ocupado con la autorización del usufructuario y ocupe con igual autorización una vivienda individualizada, con entrada independientemente y servicios propios, en una edificación que en su conjunto sea objeto de un contrato de usufructo; salvo que haya habido un desglose previo del inmueble; y
- j) el que con la debida autorización estatal ocupe vivienda propiedad del Estado sin pago alguno y el que por decisión fundada de autoridad competente fue liberado de la obligación de pago del usufructo de la vivienda que ocupa.

QUINTA: Se considera usufructuario oneroso a la persona desde la fecha del contrato de usufructo o en su defecto, desde la fecha de la primera mensualidad pagada por el titular del derecho que ocupa la vivienda con fecha anterior al 1.º de enero de 1985, encontrándose en uno de los supuestos siguientes:

- a) Que el ocupante sea el titular del derecho de usufructo;
- b) que el titular del derecho de usufructo sea cónyuge o pareja de unión de hecho afectiva inscrita, excónyuge o familiar hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, si el titular del derecho se hubiera mudado del domicilio en fecha anterior;
- c) que el titular del derecho de usufructo haya sido declarado emigrado al amparo de normas anteriores, siempre que el ocupante sea cónyuge, o pareja de unión de hecho afectiva inscrita, excónyuge o familiar hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad del titular y haya residido en la vivienda por lo menos cinco años antes de ausentarse el titular y siempre que no fuere propietario de otra; y
- d) que el titular del derecho de usufructo haya fallecido, si el ocupante hubiere residido en la vivienda con la anuencia del titular por lo menos dos años antes del fallecimiento siempre que el ocupante sea cónyuge o pareja de unión de hecho afectiva inscrita, excónyuge o familiar hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad del titular y durante cinco años en los demás casos y siempre que no fuere titular de otra vivienda.

El Consejo de la Administración Municipal también puede declarar ocupantes legítimos mediante acuerdo fundado a otras personas que sin ser usufructuarios onerosos ni estar identificados como ocupantes legítimos acrediten estar en situación similar.

SEXTA: Los ocupantes de vivienda declarados usufructuarios gratuitos permanentes y usufructuarios gratuitos de habitación al amparo del Acuerdo 160 del Consejo Superior de la Reforma Urbana y en virtud de la Ley de Reforma Urbana cuando reúnen las condiciones de vivienda adecuada, en el término de cinco años contados a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, pueden solicitar la transferencia de la propiedad en la Dirección de la Vivienda Municipal, fecha en que caduca el derecho y quedan como arrendatarios de vivienda del Estado; los ocupantes que mantienen la condición de usufructuarios gratuitos de habitación quedan como titulares de este derecho.

SÉPTIMA: Los órganos, organismos, organizaciones políticas, de masas y sociales; entidades nacionales, empresas estatales, sociedades mercantiles de capital 100 % cubano y otros actores económicos, depuran y actualizan el patrimonio de viviendas para estabilizar fuerza de trabajo en un plazo de dos años a partir de la entrada en vigor de la presente Ley y modifican los contratos según corresponda.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: El Consejo de Ministros dicta sus Reglamentos que constituyen el Reglamento General de la Ley, el Reglamento de la Propiedad Horizontal y Reglamento de las Cooperativas de Viviendas.

SEGUNDA: El ministro de la Construcción está facultado para ejercer el control del régimen jurídico de las viviendas destinadas a estabilizar fuerza de trabajo.

TERCERA: Facultar a los ministros de las Fuerzas Armadas Revolucionarias y del Interior para adecuar la aplicación de la presente Ley a las particularidades de ambos organismos, oído el criterio del organismo rector.

CUARTA: Se modifican los artículos 44 y 203 de la Ley 113 “Del Sistema Tributario”, de 23 de julio de 2012, los que quedan redactados de la forma siguiente:

“Artículo 44. Para los actos de compraventa de vivienda la base imponible está constituida por el precio de transferencia de la vivienda que se transmite, siempre que resulte igual o superior al valor catastral.”

“Artículo 203.1. A los efectos de la determinación de la base imponible del impuesto para las viviendas objeto de transmisión por cualquier concepto se considera el valor catastral dictaminado por la autoridad facultada para ello.

2. En la permuta con compensación la base imponible para la persona que la recibe está conformada por el valor catastral más el valor de la compensación.”

QUINTA: Se derogan:

1. Ley 65 “Ley General de la Vivienda”, de 23 de diciembre de 1988.
2. Decreto-Ley 185 Modificativo de la Ley 65, de 23 de diciembre de 1988, "General de la Vivienda", de 28 de mayo de 1998, sobre la inscripción de la vivienda el Registro de la Propiedad.
3. Decreto-Ley 211 Modificativo de la Ley 65, de 23 de diciembre de 1988, "Ley General de la Vivienda", de 19 de julio de 2000, sobre las licencias de construcción y otros.
4. Decreto-Ley 233 Modificativo de la Ley 65, de 23 de diciembre de 1988, "Ley General de la Vivienda", de 2 de julio del 2003.
5. Decreto-Ley 288 Modificativo la Ley 65, de 23 de diciembre de 1988, "Ley General de la Vivienda", de 28 de octubre de 2011.

6. Decreto-Ley 322 Modificativo de la Ley 65, de 23 de diciembre de 1988, "Ley General de la Vivienda", de 31 de julio de 2014.
7. Decreto-Ley 342 Modificativo de la Ley 65, de 23 de diciembre de 1988, "Ley General de la Vivienda", de 14 de diciembre de 2016.
8. Decreto-Ley 353 Modificativo de la Ley 65, de 23 de diciembre de 1988, "Ley General de la Vivienda", de 23 de febrero de 2018.
9. Decreto-Ley 367 Modificativo de la Ley 65, de 23 de diciembre de 1988, "Ley General de la Vivienda", de 17 de diciembre de 2018.

Y cuantas normas de igual o inferior jerarquía se opongan a la Ley.

SEXTA: La presente Ley entra en vigor a los 7 días de su publicación en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

PUBLÍQUESE en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

DADA en la sala de sesiones de la Asamblea Nacional del Poder Popular, Palacio de Convenciones, La Habana, a los 30 días del mes de julio de 2026, "Año del Centenario del Comandante en Jefe Fidel Castro Ruz".

Juan Esteban Lazo Hernández

Presidente de la Asamblea Nacional del Poder Popular

Miguel Díaz-Canel Bermúdez

Presidente de la República

CONSEJO DE MINISTROS

GOC-2026-608-O86

MANUEL MARRERO CRUZ, Primer Ministro.

HAGO SABER: Que el Consejo de Ministros ha considerado lo siguiente:

POR CUANTO: La Ley 187 "Ley de la Vivienda", de 30 de julio de 2026, establece y regula las formas en que el Estado hace efectivo el derecho de las personas a una vivienda adecuada y a un hábitat seguro y saludable con criterios de resiliencia climática y eficiencia energética, y encarga en su Disposición Final Primera al Consejo de Ministros a que dicte el Reglamento General de la Ley.

POR CUANTO: A partir de las condiciones presentes y de la experiencia alcanzada en estos años durante la aplicación de las disposiciones normativas en materia de vivienda, resulta necesario actualizar el ordenamiento jurídico acorde con la nueva realidad, por lo que se requiere dictar un Reglamento que establezca las disposiciones que complementen la citada Ley 187, en función del hábitat, la producción y al acceso a la vivienda, con protección desde las políticas públicas a las personas en situación de vulnerabilidad y a los jóvenes.

POR TANTO: El Consejo de Ministros, en el ejercicio de las atribuciones que le están conferidas en el Artículo 137, incisos ñ) y o) de la Constitución de la República de Cuba, dicta el siguiente:

DECRETO 176
REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE LA VIVIENDA
CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. El presente Reglamento tiene por objeto establecer las normas para la aplicación de la Ley de la Vivienda en lo siguiente:

- a) Programa Nacional de Desarrollo Habitacional y precio de la vivienda que construye y asigna el Estado;
- b) microbrigada como forma de gestión;
- c) entrega de solares yermos de propiedad estatal en concepto de derecho perpetuo de superficie;
- d) intervenciones arquitectónicas por esfuerzo propio;
- e) transmisión de viviendas y otros inmuebles estatales derivados de los procesos de cambio de uso a personas naturales y jurídicas;
- f) transmisión de viviendas por personas naturales a favor del Estado;
- g) derecho sobre la vivienda derivado de un acto administrativo de asignación por compraventa, arrendamiento y usufructo;
- h) derecho de habitación sobre cuartos y accesorias;
- i) viviendas para estabilizar fuerza de trabajo;
- j) actuación de las entidades económicas en relación con las intervenciones arquitectónicas y compra de viviendas a partir de sus utilidades;
- k) derechos y obligaciones de los titulares;
- l) permutas;
- m) transferencia de la propiedad de la vivienda a los usufructuarios onerosos, ocupantes legítimos, arrendatarios y adquirentes;
- n) viviendas ubicadas en zonas con regulaciones especiales;
- ñ) métodos alternos de solución de conflicto;
- o) ejecución de lo dispuesto por disposición administrativa o judicial; y
- p) delegación de funciones.

Artículo 2. Las referencias que en este Reglamento se hacen a la Ley, se entenderán referidas a la Ley 187 “Ley de la Vivienda”, de 30 de julio de 2026.

CAPÍTULO II
PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO HABITACIONAL
Y PRECIO DE LA VIVIENDA QUE CONSTRUYE Y ASIGNA EL ESTADO
SECCIÓN PRIMERA

Sobre el Programa Nacional de Desarrollo Habitacional

Artículo 3.1. Las prioridades del Programa Nacional de Desarrollo Habitacional se derivan del Plan Nacional de Desarrollo Económico y Social aprobado, responden a las estrategias del Estado, al Plan de Ordenamiento Territorial y Urbano y se materializan en los planes anuales de obra nueva, conservación, rehabilitación de viviendas y sus urbanizaciones, así como en la rehabilitación urbana integral y de regeneración urbana.

2. En los planes de obra nueva de edificios de pisos o apartamentos se incluyen, cuando proceda desde su proyecto original, las áreas de crecimiento permitidas que constan en la licencia de obra, sin que sea necesario someterlas a un nuevo permiso de construcción, compatibles con los mismos materiales u otros que simulen los existentes.

Artículo 4.1. El Programa Nacional de Desarrollo Habitacional es dirigido por el Ministerio de la Construcción con la participación de las direcciones de la Vivienda, en cada provincia y municipio; en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones.

2. El director de la Vivienda de la Administración Provincial formula el Plan Anual de Desarrollo Habitacional coordinado con los planes de desarrollo aprobados en los municipios.

3. El director de la Vivienda Municipal es el inversionista directo del Consejo de la Administración Municipal, quien supervisa el adecuado desarrollo del proceso constructivo en cada una de sus fases y responde por los resultados de la inversión, incluida la calidad y el plazo de garantía.

4. A los efectos de la recepción de viviendas terminadas por el inversionista se considera adecuada la obra que se ejecutó conforme al contrato y a la documentación del proyecto, lo que garantiza su habitabilidad, resiliencia climática y eficiencia energética e incluye, además:

- a) Soluciones exteriores de acueducto, alcantarillado, drenaje, electricidad y áreas verdes;
- b) instalaciones hidrosanitarias de redes, cisternas, fosas y equipos sanitarios;
- c) trabajos de terminación de zócalos sanitarios, pisos, carpintería, impermeabilización de cubierta y pintura; y
- d) accesos vehiculares, peatonales y áreas exteriores como parte de la urbanización.

Artículo 5. En el desarrollo de nuevas urbanizaciones, procesos de regeneración urbana o rehabilitación urbana integral el Consejo de la Administración Municipal puede designar un inversor directo que asuma la coordinación de los inversores participantes.

Artículo 6.1. El Plan anual de Desarrollo Habitacional puede ajustarse cuando se modifican las circunstancias económicas, las necesidades sociales u otros factores determinantes en su aprobación.

2. El inversionista directo presenta la propuesta de ajuste al Consejo de Administración Municipal para su aprobación y presentación a la Asamblea, y comunica el resultado al director de la Vivienda de la Administración Provincial.

Artículo 7.1. Los planes anuales de los órganos, organismos y entidades económicas se aprueban en correspondencia con el Plan de Ordenamiento Territorial y el Urbano, según la disponibilidad del suelo urbanizado o urbanizable, edificaciones, locales y azoteas para la construcción de viviendas y otras intervenciones arquitectónicas o urbanísticas en las viviendas y sus urbanizaciones.

2. Los proyectos para las obras nuevas y otras intervenciones arquitectónicas o urbanísticas en viviendas y sus urbanizaciones tienen en cuenta el cumplimiento de las Normas Cubanas en relación con la accesibilidad al medio físico, las regulaciones urbanísticas y normas técnicas vigentes.

Artículo 8.1. Para el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos anteriores, el Consejo de la Administración Municipal:

- a) Planifica las intervenciones urbanísticas y regeneración del patrimonio habitacional existente, la erradicación de condiciones precarias, la ejecución de acciones emergentes, la inserción de nuevas construcciones, los cambios de uso, la rehabilitación de los espacios públicos y servicios con el aprovechamiento de los recursos endógenos; y
- b) combina las formas de gestión estatal, cooperativas, microbrigadas y otras que incorporan diversas formas de financiamiento y las aplica en zonas urbanas con

marcado deterioro donde es necesario revertir procesos económicos, demográficos y sociales mediante las intervenciones urbanísticas y regeneración urbana.

2. La Dirección de la Vivienda Municipal concilia con:

- a) La Dirección de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación del municipio especial Isla de la Juventud, las microlocalizaciones otorgadas a otros organismos con la finalidad de conocer las áreas que responden al desarrollo habitacional; y
- b) los demás inversionistas el aporte al Consejo de la Administración Municipal de las viviendas que construyen o la solución a las condiciones del entorno urbano, conforme el Artículo 17 de la Ley.

Artículo 9.1. Las personas jurídicas que con sus utilidades o fondos autorizados construyen viviendas son los inversionistas directos, dirigen el proyecto desde el inicio hasta su explotación, supervisan cada fase y responden por los resultados, incluida la garantía.

2. La obra nueva y demás intervenciones arquitectónicas de viviendas se concilian con la Dirección de la Vivienda Municipal y se inscriben en el plan correspondiente para su compatibilización y ulterior incorporación al patrimonio habitacional una vez concluida la obra.

Artículo 10.1. El director de la Vivienda Municipal cuando una vivienda o edificio de pisos o apartamentos es dictaminado en estado de ruina, además de lo establecido en el apartado 3 del Artículo 18 de la Ley, lo informa al Consejo de la Administración Municipal para su inclusión en los planes de rehabilitación u otra intervención arquitectónica que corresponda, que incluye la rehabilitación energética y el entorno urbano.

2. Las entidades económicas cuando se dictamina el estado de ruina en inmuebles de su patrimonio son responsables de cumplir con lo dispuesto en el apartado 3 del Artículo 18 de la Ley.

Artículo. 11.1. Las intervenciones arquitectónicas en vivienda de propiedad personal para desarrollar actividades comerciales, de servicios u otras por cuenta propia se ejecutan conforme a los procedimientos establecidos por el Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.

2. En pisos o apartamentos y en locales ubicados en edificios bajo el régimen de la propiedad horizontal se tiene en cuenta igualmente lo establecido en el Reglamento de la Propiedad Horizontal.

SECCIÓN SEGUNDA

De los elementos técnicos para considerar vivienda adecuada

Artículo 12. Para la declaración de vivienda adecuada, además de los requisitos establecidos en el inciso a) del Artículo 7 de la Ley y los del ordenamiento territorial y urbano se consideran los siguientes:

- a) Accesibilidad desde la vía pública;
- b) composición mínima de un local habitable donde se realizan las actividades domésticas habituales y dos auxiliares para servicio sanitario y cocina, es admisible la integración de la cocina al local habitable siempre que posea ventilación e iluminación;
- c) superficie útil mínima de veinticinco (25) metros cuadrados; se admite una tolerancia de hasta un diez por ciento (10 %) menos para las edificaciones remodeladas, divididas o ampliadas y las viviendas denominadas hoteleras; y
- d) los relacionados con la altura del puntal, calidad y durabilidad de los materiales empleados.

SECCIÓN TERCERA

Sobre la conversión en función habitacional del patrimonio edificado en uso administrativo, de servicios u otros

Artículo 13. Los jefes o presidentes de los órganos, organismos de la Administración Central del Estado, entidades económicas, unidades presupuestadas y administraciones provinciales o municipales, en lo adelante jefes, pueden proponer el traspaso y cambio de uso de locales en función administrativa, de servicio, productivas y otros para convertirlos en viviendas mediante intervenciones arquitectónicas por la vía estatal o por el esfuerzo propio de sus trabajadores, conforme se establece por el Consejo de Ministros.

Artículo 14.1. Los jefes pueden igualmente desarrollar proceso de traspaso y cambio de uso de inmuebles en función administrativa, de servicio y otros subutilizados de su patrimonio e incorporarlos al del Consejo de la Administración Municipal con fines habitacionales bajo los principios de factibilidad, racionalidad y objetividad.

2. En el desarrollo del proceso los jefes determinan los inmuebles que mantienen en uso administrativo y los que ceden a los consejos de la Administración municipales e incluyen en los planes anuales de inversiones las edificaciones de oficinas para reubicar las sedes actuales.

Artículo 15. Son objeto de aplicación del artículo anterior:

- a) Las edificaciones que fueron viviendas y que actualmente se utilizan en funciones estatales, administrativas productivas o de servicios; y
- b) otros inmuebles o locales que pueden transformarse y convertirse en vivienda, de acuerdo con los planes de Ordenamiento Territorial y Urbano.

Artículo 16. El Consejo de la Administración Municipal cuando conoce de inmuebles en función administrativa, de servicio y productiva subutilizados, que pueden ser objeto del proceso de traspaso y cambio de uso requiere a su jefe para el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos anteriores.

Artículo 17. El traspaso de los inmuebles al Consejo de la Administración Municipal, regulado en esta Sección, se efectúa acorde con la legislación en esta materia.

SECCIÓN CUARTA

Sobre el precio de la vivienda

Artículo 18.1. La Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación en el municipio especial Isla de la Juventud, al fijar el precio de la vivienda que construye el Estado u otras entidades económicas tiene en cuenta los costos y gastos presupuestados que asume el inversionista, el recargo por metros cuadrados edificados, las facilidades urbanísticas y la existencia de terreno no edificado que pertenezca al lote en el que está construida, en correspondencia con el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana y rural.

2. Los costos y gastos presupuestados de la construcción de las viviendas los certifica el inversionista al concluir la obra.

3. En el certificado de habitable de la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación en el municipio especial Isla de la Juventud, se consigna como precio de la vivienda el resultante de los apartados anteriores que es el que se fija a fin de la transferencia de la propiedad y la base imponible para el pago tributario por la transmisión del bien; en los actos de transmisión posteriores se tiene en cuenta el valor catastral.

4. La certificación catastral tiene una vigencia de cinco (5) años a partir de su fecha de emisión.

CAPÍTULO III
MICROBRIGADA
SECCIÓN PRIMERA

De la organización de las microbrigadas y entrega de las viviendas que construyen

Artículo 19. La microbrigada en una agrupación de personas compuesta por trabajadores, jubilados y sin vínculo laboral que se constituyen en una organización constructiva para la solución de sus necesidades habitacionales.

Artículo 20.1. Cada microbrigada tiene un responsable y una cantidad necesaria de trabajadores calificados y sin calificación, de acuerdo con las intervenciones arquitectónicas y urbanísticas que realicen.

2. El número de integrantes de la microbrigada no debe ser inferior a diez (10) personas y el máximo es en dependencia del proyecto a desarrollar.

Artículo 21. Para la organización y desarrollo de las funciones de dirección, ejecución y control de sus actividades, la microbrigada cuenta con un reglamento interno propio que establece desde su constitución y que se mantiene hasta que concluye el proceso constructivo, incluidas las obras sociales vinculadas al proyecto, en el que se establecen, además, de los derechos y deberes recogidos en la Sección Tercera del presente Capítulo, y otros particulares propios de la organización.

Artículo 22. El inversionista directo de las viviendas construidas por la microbrigada es responsable del proceso constructivo desde su inicio hasta la obtención del Certificado de Habitable y las viviendas construidas se contabilizan en el plan de Vivienda del municipio.

Artículo 23.1. La Dirección de la Vivienda Municipal interviene en el proceso constructivo de la microbrigada y facilita su gestión, cuando procede, en cuanto a:

- a) Microlocalización;
- b) documentación técnica y administrativa;
- c) cronograma de ejecución; y
- d) control de la ejecución hasta la obtención del Certificado de Habitable.

2. Las viviendas terminadas por la microbrigada se concilian con la Dirección de la Vivienda Municipal conforme al orden de prioridad que ocupan los beneficiados siguiente:

- a) Afectados por eventos climatológicos;
- b) albergados;
- c) casos sociales;
- d) madre, padre o personas a cargo de tres o más niñas, niños o adolescentes hasta dieciocho (18) años;
- e) jóvenes; y
- f) trabajadores con necesidad de vivienda.

SECCIÓN SEGUNDA

**De la vinculación laboral, retribución salarial y jornada de trabajo
de los microbrigadistas**

Artículo 24. Todo trabajador en activo que se incorpora a la microbrigada mantiene el vínculo laboral con su centro de trabajo, incluido el salario y otros beneficios que se aprueben en la Asamblea General de Afiliados y Trabajadores y en el máximo órgano colegiado de dirección y se incluye, además, en el Convenio Colectivo de Trabajo.

Artículo 25.1. Las personas sin vínculo laboral que se incorporan a la microbrigada reciben su salario de acuerdo con el trabajo que realizan; conforme lo establecido en materia salarial.

2. Los jubilados reciben igual tratamiento al del apartado anterior sin que se afecten los ingresos provenientes de su jubilación.

Artículo 26. Las horas laborables diarias, además, de las establecidas que por acuerdo del colectivo realiza la microbrigada se consideran como aporte voluntario de trabajo social.

Artículo 27. El tiempo de permanencia de las personas que se incorporan a la microbrigada es el siguiente:

- a) Los trabajadores provenientes de centros de trabajo que mantienen su vínculo, hasta la terminación de la obra y las vinculadas al proyecto; y
- b) las personas jubiladas o sin vínculo laboral que se incorporan como trabajadores permanentes y perciben sus salarios por la microbrigada, hasta la terminación de la obra y las vinculadas al proyecto.

SECCIÓN TERCERA

De los derechos y deberes de los microbrigadistas

Artículo 28. Los microbrigadistas tienen los derechos siguientes:

- a) Recibir en atención a su conducta laboral los beneficios que se aprueban por la Asamblea General de Afiliados y Trabajadores;
- b) rebaja del precio de la vivienda que se les asignan;
- c) disfrutar de vacaciones anuales pagadas;
- d) recibir los medios de protección como medida de seguridad del trabajo;
- e) ser evaluados acorde al desempeño de su trabajo;
- f) que se les controle y reconozcan las horas voluntarias que laboran;
- g) recibir la instrucción técnica de su puesto de trabajo y las de protección e higiene del trabajo; y
- h) que se cumpla lo dispuesto en el presente Reglamento, el de la microbrigada y los demás acuerdos que se establezcan.

Artículo 29. Los microbrigadistas tienen las obligaciones siguientes:

- a) Permanecer en la microbrigada durante el período de tiempo acordado;
- b) cumplir las tareas constructivas asignadas y garantizar la calidad del trabajo, el máximo ahorro de los materiales y el tiempo programado para la terminación de las obras;
- c) cumplir con la disciplina laboral y con la utilización de los medios de protección, las regulaciones de la higiene del trabajo y la protección física establecida;
- d) demostrar interés por la superación técnica y cumplir las orientaciones y reglamentaciones técnicas vigentes;
- e) garantizar que los instrumentos y equipos que se les entregan se mantengan en lugar seguro y reciban el mantenimiento correspondiente; y
- f) cumplir con lo establecido en este Reglamento, el de la microbrigada y demás acuerdos que se establezcan.

SECCIÓN CUARTA

De la legalización de las viviendas

Artículo 30.1. El expediente que radica la Dirección de la Vivienda Municipal para la legalización de las viviendas asignadas a microbrigadistas contiene:

- a) El certificado de Habitable;

- b) la declaración del microbrigadista donde consten sus generales y las del cónyuge o pareja de unión de hecho afectiva constituida, cuando procede, y de ingresos del núcleo; y
- c) certificación que acredite que la vivienda fue construida y asignada a microbrigadista conforme se establece en el Reglamento de la microbrigada.

2. En la tramitación y resolución del expediente se tiene en cuenta igualmente lo establecido para la compraventa derivada de un acto administrativo de asignación.

CAPÍTULO IV

ENTREGA DE SOLARES YERMOS DE PROPIEDAD ESTATAL EN CONCEPTO DE DERECHO PERPETUO DE SUPERFICIE

SECCIÓN PRIMERA

Generalidades

Artículo 31.1. El orden de prioridad a fin de la entrega de terrenos estatales, en lo adelante parcelas o solares yermos, para la construcción de viviendas por esfuerzo propio por personas naturales y cooperativas de viviendas, es el siguiente:

- a) Afectados por desastres naturales;
- b) residentes en barrios degradados y precarios;
- c) albergados y casos sociales;
- d) residentes en zonas de riesgo;
- e) cooperativas de viviendas; y
- f) por interés económico-social.

2. El Consejo de la Administración Municipal evalúa el máximo aprovechamiento del suelo en correspondencia con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Urbano.

3. Puede otorgarse a:

- a) Una persona natural para construir su vivienda u otros locales e instalaciones;
- b) varias personas naturales para construir sus viviendas u otros locales e instalaciones, que pueden formar parte de una misma edificación, con el objetivo de lograr un mayor aprovechamiento del terreno, el empleo más racional de los recursos materiales y equipos disponibles; y
- c) cooperativas de viviendas.

Artículo 32. El director municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o delegado del municipio especial Isla de la Juventud, mantiene actualizado al Consejo de la Administración Municipal sobre la disponibilidad de solares yermos que cuenten con las condiciones mínimas de urbanización y que se encuentren inscritos en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

Artículo 33.1. El Consejo de la Administración Municipal para la entrega de solares yermos a personas naturales y cooperativas de viviendas, tiene en cuenta, además, que:

- a) En suelo urbanizable las parcelas tengan una dimensión entre ciento cincuenta (150) y doscientos cincuenta (250) metros cuadrados; y
- b) en suelo urbanizado las dimensiones de las parcelas dependen de la tipología urbanística de la zona.

2. Los solares yermos disponibles que sobrepasan los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados se entregan a más de una persona o cooperativas de viviendas que garanticen racionalidad en la ocupación y uso del suelo.

Artículo 34.1. Las delegaciones provinciales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, a propuesta de las direcciones municipales o delegación del municipio especial Isla de la Juventud, pueden presentar al Consejo Provincial, según corresponda, la distribución de una cantidad disponible de terrenos de propiedad estatal, previamente inscritos

en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a fin de entregarse por otros municipios que por restricciones urbanísticas u otras causas no dispongan de terrenos para la construcción.

2. El Consejo de la Administración Municipal que no disponga de terrenos de propiedad estatal, puede solicitar a través del Consejo Provincial, el otorgamiento de parcelas en otro municipio de la misma provincia.

3. La autorización se realiza mediante Acuerdo del Consejo Provincial, a favor de las personas beneficiadas del municipio solicitante.

Artículo 35.1. Cuando la provincia no dispone de terrenos estatales para satisfacer una necesidad excepcional, o existe interés económico-social, el Consejo Provincial, puede solicitar a sus homólogos en las provincias colindantes, el otorgamiento de solares yermos.

2. El Consejo Provincial receptor informa del acuerdo adoptado y del lugar donde se encuentre ubicado el terreno asignado al Consejo Provincial solicitante y este a su vez al Consejo de la Administración Municipal correspondiente para que el director municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o el delegado en el municipio especial Isla de la Juventud, lo notifique a la persona seleccionada; de igual forma, lo informa al Consejo de la Administración Municipal del municipio donde se encuentre el terreno para que el referido director o delegado municipal, reconozcan el derecho perpetuo de superficie en cumplimiento del procedimiento establecido.

Artículo 36. Las direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación en el municipio especial Isla de la Juventud, a partir de la aprobación de los instrumentos de Ordenamiento Territorial y Urbano, según corresponda, entregan las zonas de construcción de viviendas al Consejo de la Administración Municipal, con dos años de antelación, a fin de su inclusión en los planes anuales de inversiones con vistas a su urbanización y entrega de los solares yermos para la construcción de viviendas y otras edificaciones.

SECCIÓN SEGUNDA

De la entrega de solares yermos de propiedad estatal

Artículo 37.1. Las personas naturales y cooperativas de viviendas interesadas en la entrega de solares yermos estatales para la construcción de viviendas y otras edificaciones, presentan la solicitud mediante escrito fundamentado ante la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación en el municipio especial Isla Juventud donde residen, la que contiene:

- a) Sus generales y las del cónyuge o pareja de unión de hecho afectiva constituida y la capacidad de pagar el precio del derecho perpetuo de superficie sobre el solar yermo de forma total o por mensualidades;
- b) composición del núcleo; y
- c) declaración jurada de que no posee otra vivienda, y no es superficiario de un solar yermo para construir vivienda.

2. Las cooperativas de viviendas se ajustan a lo regulado en su Reglamento.

Artículo 38. La Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación del municipio especial Isla de la Juventud, recibida la solicitud radican expediente y en el término de hasta veinte (20) días hábiles siguientes y comprueban que el solicitante:

- a) Se encuentre entre las causales establecidas en el artículo primero de este Capítulo;
- b) no posea otra vivienda y no es superficiario de un solar yermo para construir vivienda; y

- c) esté controlado como afectado por el derrumbe de su vivienda ubicada en una zona donde es imposible su reposición o que por interés estatal se determine su reubicación.

Artículo 39.1. El director municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación del municipio especial Isla de la Juventud, a partir de la disponibilidad de solares yermos estatales que cuenten con las condiciones mínimas de urbanización, en el término de diez (10) días hábiles siguientes, evalúa las solicitudes recibidas y mediante dictamen legal remite la propuesta al Consejo de la Administración Municipal.

2. El dictamen legal se elabora de acuerdo con lo establecido por el Ministerio de Justicia, y contiene:

- a) Las circunstancias concurrentes;
- b) las consideraciones sobre el orden de prioridad del solicitante, conforme al apartado 1 del Artículo 31, del presente Reglamento; y
- c) la identificación del solar yermo propuesto.

Artículo 40.1. El Consejo de la Administración Municipal, en un término de veinte (20) días hábiles siguientes, adopta el acuerdo, y el director municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o el delegado en el municipio especial Isla de la Juventud, actúan conforme se establece en la Sección Tercera del presente Capítulo.

2. Cuando no se apruebe la propuesta, la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación en el municipio especial Isla de la Juventud, notifican al solicitante, en el término de tres (3) días hábiles siguientes a su recepción, el acuerdo adoptado; esta decisión puede ser recurrida en la vía judicial.

Artículo 41.1. De no existir disponibilidad de solares yermos estatales por no contar con las condiciones mínimas de urbanización, el director municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o el delegado del municipio especial Isla de la Juventud, dispone, mediante providencia, el archivo del expediente en el término de diez (10) días hábiles y notifica al interesado.

2. El expediente mantiene su vigencia por dos (2) años, transcurrido los cuales se archiva definitivamente.

Artículo 42. El Consejo de la Administración Municipal garantiza el acondicionamiento de los terrenos estatales con las condiciones mínimas de urbanización con la participación de todas las formas de gestión que intervienen en el Programa de Desarrollo Habitacional a los efectos de cumplir con lo dispuesto en los artículos anteriores.

SECCIÓN TERCERA

Del derecho perpetuo de superficie

Artículo 43.1. El derecho perpetuo de superficie otorgado por el Estado en virtud del apartado 1 del Artículo 23 de la Ley, tiene como efecto que si lo construido se destruye la acción de edificar se mantiene y perdura en el superficiario o sus herederos, el derecho a construir nuevamente, bajo el cumplimiento de los requisitos establecidos para la construcción por esfuerzo propio.

2. Se exceptúa de lo dispuesto en el apartado anterior cuando como consecuencia de la destrucción del bien, el Estado reubica al superficiario y su núcleo en otro inmueble, en el que se le reconoce lo pagado en la transferencia de la propiedad de la vivienda asignada.

Artículo 44. Los derechos de cada superficiario sobre el terreno entregado son inseparables del dominio, uso y disfrute de la vivienda construida; la transmisión de esta comprende esos derechos y no puede transmitirse o segregarse separadamente.

Artículo 45.1. Quedan exentos del pago del derecho perpetuo de superficie:

- a) Las personas que fabricaron viviendas con anterioridad al 14 de octubre de 1960, en solares entregados por órganos u organismos del Estado o de ajena pertenencia y que fueron declarados propietarios, o usufructuarios gratuitos y permanentes; y
- b) los pequeños agricultores, sus viudas, ascendientes y descendientes que, por haber entregado sus tierras al Estado, sin recibir indemnización o renta vitalicia, fabricaron viviendas en zonas urbanas o rústicas en terrenos de ajena pertenencia o de propiedad estatal.

2. En los supuestos que resulte de aplicación alguno de estos incisos, las direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación en el municipio especial Isla de la Juventud dictan resolución que concede el derecho perpetuo de superficie sobre el solar, lo que significa que el superficiario se exonera del pago de su precio y rigen iguales derechos y obligaciones que para los que pagan.

Artículo 46. Quedan obligadas al pago, todas las personas que no se contemplan en el Artículo anterior, lo que incluye aquellos declarados propietarios de viviendas y mantienen pendiente la obligación de pago, dispuesta o no por la autoridad competente.

Artículo 47. El superficiario tiene los derechos siguientes:

- a) Construir la vivienda y otras edificaciones en el solar entregado;
- b) obtener la propiedad de lo edificado;
- c) transmitir el derecho otorgado mediante cualquier acto de disposición y hereditario junto con la vivienda; y
- d) recibir la devolución del precio pagado con un descuento del quince por ciento (15 %) cuando el derecho se extingue por no comenzar la fabricación dentro del término de un año posterior a la entrega del terreno.

Artículo 48. El superficiario tiene las obligaciones siguientes:

- a) Pagar al Estado el precio del derecho perpetuo de superficie;
- b) cumplir las regulaciones urbanísticas, y demás disposiciones vigentes;
- c) comenzar la construcción dentro del año siguiente a la entrega del terreno o solicitar prórroga; y
- d) formalizar la descripción de obra ante notario.

Artículo 49. El derecho perpetuo de superficie sobre el solar yermo es intransferible, salvo fallecimiento del superficiario, en que los herederos o legatarios lo sustituyen en sus derechos y obligaciones.

Artículo 50.1. Cuando la entrega del solar yermo se realiza a varias personas que se agrupan para construir viviendas ubicadas en una misma edificación, el derecho perpetuo de superficie se otorga a favor de todos los beneficiarios y la obligación de pago se constituye a partes iguales, para lo cual se deja constancia del importe a liquidar por cada uno en la certificación expedida al efecto por el director municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o el delegado en el municipio especial Isla de la Juventud.

2. Asimismo se determina por la propia autoridad, quiénes ocuparán la planta baja y las restantes.

3. Si la entrega se realiza a una cooperativa de viviendas, el derecho perpetuo de superficie se otorga a su favor.

Artículo 51.1. Las personas beneficiadas con la entrega de un solar yermo para la construcción de más de una vivienda, deben respetar las normas de las relaciones de vecindad, las servidumbres y otras circunstancias que contribuyan a definir los derechos entre los futuros titulares o relacionados con el uso común del terreno.

2. Las personas que reciben la planta baja están obligadas, en el término que se establece, a ejecutar la totalidad de la estructura de la vivienda, entendiéndose como tal, la cimentación, paredes y cubierta sólida, de tal forma que permita la construcción al resto de los superficiarios de las demás plantas; su incumplimiento puede generar la cancelación de su participación en el derecho perpetuo de superficie.

Artículo 52. El derecho perpetuo de superficie se extingue por:

- a) No iniciar la construcción de la vivienda dentro del plazo establecido o la prórroga otorgada;
- b) fallecimiento del superficiario, si no existieran herederos o legatarios; y
- c) disposición administrativa o judicial sobre lo edificado.

Artículo 53.1. El precio del solar yermo que se entrega en concepto de derecho perpetuo de superficie es el que se determina por la legislación vigente en la materia.

2. La Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación en el municipio especial Isla de la Juventud pueden ajustar los límites del derecho otorgado, siempre que parte de este resulte de interés estatal, no afecte el uso y disfrute de la vivienda y en cumplimiento de lo establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo; contra esta decisión la parte afectada puede establecer demanda en la vía judicial.

Artículo 54. La Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación en el municipio especial Isla de la Juventud, en un término de diez (10) hábiles a partir de la recepción del acuerdo del Consejo de la Administración Municipal que aprueba la entrega de solares yermos, expiden la certificación del precio del derecho perpetuo de superficie a las personas naturales y cooperativas de viviendas beneficiadas, con la obligación de abonarlo dentro del término de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de su expedición.

Artículo 55. El pago por concepto de derecho perpetuo de superficie se efectúa ante el banco, el que puede otorgar créditos en correspondencia con las normas establecidas para ello.

Artículo 56. La Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación en el municipio especial Isla de la Juventud reciben la certificación bancaria que acredita el pago total del derecho perpetuo de superficie y proceden a dictar resolución en un término de diez (10) días hábiles, donde reconoce el derecho sobre el solar yermo, los demás establecidos y las obligaciones.

Artículo 57. Son causas de cancelación del derecho perpetuo de superficie:

- a) No iniciar la ejecución de la obra en el término concedido o prórroga otorgada;
- b) la utilización del terreno estatal en función diferente;
- c) la paralización de la construcción iniciada por más de un año sin que concurran circunstancias que lo justifiquen;
- d) por disposición judicial o administrativa;
- e) el incumplimiento de las condiciones previstas en el apartado 2 del Artículo 51 del presente Reglamento; y
- f) la renuncia del superficiario al derecho otorgado.

Artículo 58. La cancelación del derecho perpetuo de superficie se dispone mediante resolución del director municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o el delegado en el municipio especial Isla de la Juventud, de acuerdo con el procedimiento dispuesto en la Ley y su declaración incluye, cuando corresponda:

- a) Transferencia al Estado de lo edificado;

- b) reconocimiento de la devolución del importe abonado por el superficiario en virtud de este concepto; y
 - c) devolución al banco, de lo abonado por concepto de derecho perpetuo de superficie.
- Artículo 59.1. Cuando la cancelación está motivada por la causa regulada en el inciso d) del Artículo 57 del presente Reglamento, solo se reconoce la devolución al banco de la diferencia entre lo ingresado al presupuesto y lo amortizado.

2. Si se trata de los incisos a), e) y f) del referido artículo, procede la devolución del valor abonado por concepto de derecho perpetuo de superficie con un descuento del diez por ciento (10 %).

3. La devolución del valor de lo edificado se dispone mediante resolución del director Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o el delegado en el municipio especial Isla de la Juventud, por el procedimiento establecido en la Ley.

Artículo 60.1. Al fallecimiento del superficiario, la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación en el municipio especial Isla de la Juventud, transmiten el derecho concedido al causante, y tienen en cuenta el acuerdo de los herederos o legatarios.

2. De no existir acuerdo, se determina a favor del o los herederos o legatarios que posean mayor necesidad habitacional.

3. Se reconoce a favor del único heredero si mantiene el interés en edificar.

4. Si los herederos o legatarios renuncian, se cancela el derecho perpetuo de superficie y se procede al pago de su precio, de interesarlo.

5. Igualmente se cancela el derecho perpetuo de superficie si no se reclama en el término de dos (2) años por los herederos o legatarios.

Artículo 61. La documentación técnica sobre la obra a edificar y su actualización se traspasan a los herederos beneficiados con la transmisión del derecho perpetuo de superficie.

CAPÍTULO V

EJECUCIÓN DE INTERVENCIONES ARQUITECTÓNICAS POR ESFUERZO PROPIO

SECCIÓN PRIMERA

Generalidades

Artículo 62.1. La ejecución de intervenciones arquitectónicas por esfuerzo propio que realizan las personas naturales y cooperativas de viviendas se desarrollan a través de los instrumentos de gestión del suelo en correspondencia con los planes de Ordenamiento Territorial y Urbano aprobados y se autorizan por las direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo y la delegación en el municipio especial Isla de la Juventud, según corresponda.

2. Los instrumentos para la gestión del suelo son los siguientes:

- a) Regulaciones urbanísticas;
- b) licencia de obra;
- c) certificado de habitable;
- d) autorización de obra;
- e) certificación catastral;
- f) dictamen técnico de descripción, tasación, medidas y linderos; y
- g) dictamen técnico que declara el estado de ruina.

3. Las regulaciones urbanísticas son públicas, de obligatoria consulta y cumplimiento por todos los que participan en el proceso derivado de cualquier intervención urbanística o arquitectónica.

Artículo 63. La licencia de obra es el documento técnico-administrativo que autoriza intervenciones urbanísticas o arquitectónicas aprobadas en el proyecto ejecutivo, para:

- a) Acciones constructivas que ocupen suelo con carácter definitivo;
- b) la construcción de nuevas viviendas, locales e instalaciones productivas u otras intervenciones arquitectónicas dentro de los límites de la propiedad de la vivienda; y
- c) cualquier otra que implique modificaciones estructurales en viviendas individuales y de los edificios de pisos o apartamentos bajo el régimen de la propiedad horizontal.

Artículo 64. El certificado de habitable es el documento técnico administrativo que autoriza la explotación de un inmueble, una vez terminadas las acciones constructivas autorizadas en la licencia de obra; se emite de forma parcial o total, cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple con los requisitos para su descripción e inscripción en los registros correspondientes.

Artículo 65.1. La autorización de obra es el documento técnico administrativo previo y obligatorio para cualquier intervención urbanística, arquitectónica y obras menores, orientado al cumplimiento de las regulaciones urbanísticas y otras normas técnicas y soportes de publicidad, para:

- a) Obras menores externas a la vivienda y otros espacios afines a ella;
- b) pintura y reparación en exteriores de pisos o apartamentos sujetos al régimen de la propiedad horizontal o viviendas ubicadas en zonas con regulaciones especiales que así lo determinen, de acuerdo con el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano;
- c) las que ocupen suelo temporalmente tales como ranchones, carpocho, pérgolas en áreas de jardín y otras;
- d) acciones constructivas interiores a la vivienda y otras intervenciones que impliquen modificaciones por incremento a las redes hidrosanitarias;
- e) demoliciones y apuntalamientos totales o parciales, previo dictamen de la entidad facultada; y
- f) modificaciones de fachadas.

2. Las viviendas que no estén ubicadas en avenidas principales o en zonas con regulaciones especiales no requieren de autorización para las reparaciones de fachadas, pretilas y otras acciones menores.

Artículo 66.1. El dictamen técnico de descripción, tasación, medidas y linderos se emite para viviendas edificadas con el fin de acreditar:

- a) El cumplimiento de las regulaciones territoriales y urbanísticas y otras normas técnicas;
- b) la denominación de los repartos, vías y la numeración de edificaciones;
- c) la descripción, tasación, medidas y linderos; y
- d) el precio legal.

2. El dictamen técnico permite la actualización de los elementos descritos en el apartado anterior, siempre que su variación no viole las disposiciones legales establecidas.

Artículo 67. El dictamen técnico que declara el estado de ruina se emite cuando la vivienda u otros inmuebles alcanzan un deterioro estructural o arquitectónico tan grave que no me permita cumplir con su función de manera segura y adecuada, presente en la cimentación, muros, techos o elementos esenciales que ponen en riesgo su estabilidad, amenaza la integridad física de las personas que los habitan o transitan cerca de ellos y puedan afectar la salubridad, el ornato urbano o el entorno comunitario, lo que implica una reconstrucción o demolición.

Artículo 68. Durante la intervención arquitectónica y hasta su terminación, los documentos que amparan la construcción se mantienen en el lugar de la obra, a disposición de los inspectores y funcionarios de Ordenamiento Territorial y Urbano a los efectos de su control.

Artículo 69.1. El director o delegado de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, a instancia de parte interesada o de los órganos de la Fiscalía o la Contraloría General de la República, modifica o cancela los instrumentos de gestión de suelo otorgados, mediante resolución, cuando conozcan o detecten violaciones o vicios en la tramitación u otorgamiento conforme al procedimiento para los litigios dispuesto en la Ley.

2. Contra la resolución dictada procede reclamación en la vía judicial.

SECCIÓN SEGUNDA

De la Licencia de obra

Artículo 70. Las personas naturales y cooperativas de viviendas pueden contratar el servicio de la entidad facultada a fin de la elaboración del proyecto ejecutivo de las acciones constructivas que pretenden realizar para lo cual la entidad proyectista tiene en cuenta las regulaciones urbanas de cada localidad.

Artículo 71.1. La solicitud de licencia de obra se presenta acompañada de los documentos siguientes:

- a) Titularidad de la vivienda, terreno o azotea;
- b) dos copias del proyecto ejecutivo de la intervención arquitectónica que se propone ejecutar; y
- c) acreditación del pago de impuesto sobre documentos.

2. Para la construcción por esfuerzo propio en viviendas ubicadas en fincas rústicas de propiedad de pequeño agricultor, se aporta además de lo establecido en el apartado anterior, los documentos que acrediten la autorización del delegado de la Agricultura Municipal.

Artículo 72.1. La Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación en el municipio especial Isla de la Juventud, en el término de tres (3) días hábiles siguientes a la solicitud, radican el expediente y en el plazo de diez (10) días hábiles, realizan la evaluación del proyecto para la aprobación o no de la licencia de obra.

2. Si como resultado de la evaluación se advierten deficiencias subsanables en el proyecto presentado, emite las recomendaciones para su corrección en el término de hasta diez (10) días hábiles siguientes y lo notifica al interesado en los tres (3) días hábiles siguientes a su emisión.

3. Cuando el solicitante no presente los ajustes y modificaciones pertinentes de acuerdo con lo recomendado en el término concedido, la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación en el municipio especial Isla de la Juventud, archiva definitivamente el expediente en un plazo de tres (3) días hábiles siguientes, decisión contra la que la parte interesada puede establecer demanda en la vía judicial.

4. Cuando se trata de cooperativas de viviendas el proyecto aportado tiene en cuenta en lo que corresponda los requerimientos establecidos para el proceso inversionista.

Artículo 73.1. Los ejemplares del proyecto ejecutivo presentado se firman y acuñan por la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación en el municipio especial Isla de la Juventud; se une un ejemplar en el expediente confeccionado y el otro se entrega a la persona de conjunto con la licencia de obra autorizada.

2. La licencia se emite en un término de cinco (5) días hábiles y se notifica al interesado en los tres (3) días hábiles siguientes.

3. En el acto de la notificación se entrega, además, el documento acreditativo de la titularidad de la vivienda, terreno o azotea.

Artículo 74.1. En la licencia de obra, según el tipo y características de la inversión, se hace constar la obligación de cumplir con los aspectos siguientes:

- a) El proyecto de la obra y su ejecución acorde a las regulaciones y condicionales urbanísticas, arquitectónicas o de ordenamiento territorial establecidas; así como las Normas Cubanas de la construcción;
- b) las medidas preventivas de protección y conservación de los recursos naturales y del medio ambiente en zonas de desarrollo y edificios de pisos o apartamentos bajo el régimen de la propiedad horizontal;
- c) las regulaciones y condicionales que garanticen los servicios de agua, electricidad, comunicaciones, evacuación y tratamiento de residuales y protección contra incendios que se especifiquen;
- d) las obras inducidas de infraestructuras técnicas o de conservación de inmuebles colindantes, de reanimación del espacio público; y
- e) otras condicionantes que por las características de su ubicación procedan.

2. Cualquier propuesta de modificación del proyecto ejecutivo es consultada y aprobada por la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación en el municipio especial Isla de la Juventud antes de ejecutarse, la que se incluye como anexo en la propia licencia y se observa en su autorización el mismo procedimiento dispuesto para la solicitud de la licencia de obra.

Artículo 75.1. El traspaso de la licencia de obra procede cuando:

- a) El titular ejecuta inversiones de construcción de obra nueva sobre solar yermo o azotea adquirida en propiedad, y decide cederla gratuita u onerosamente a favor de persona natural, cooperativa de viviendas u otra persona jurídica de acuerdo con las formalidades legales establecidas;
- b) fallecimiento del superficiario que posee una obra nueva en ejecución, a favor de los herederos y legatarios con derecho; y
- c) por actos sucesorios.

2. Procede además el traspaso de la licencia otorgada para la construcción de locales y otras instalaciones, cuando el propietario adquirente de la vivienda mantiene el interés en continuar la obra iniciada.

Artículo 76.1. La persona natural, cooperativa de viviendas u otra persona jurídica que se encuentre en cualquiera de las causas previstas en el artículo anterior y pretenda continuar la edificación, presenta los documentos siguientes:

- a) Escrito de solicitud en el que expresa si mantienen interés sobre los objetos de obra aprobados en el proyecto ejecutivo o si requiere modificación de algunos de ellos;

- b) documento que acredita el derecho adquirido sobre la vivienda, el solar yermo o azotea debidamente inscripto en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles; y
- c) licencia de obra y el proyecto ejecutivo.

2. La titularidad sobre la vivienda, solar yermo o azotea resulta el documento idóneo para obtener de los archivos correspondientes, las copias certificadas de la licencia de obra y proyecto ejecutivo que existan sobre el inmueble.

Artículo 77.1. La Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación en el municipio especial Isla de la Juventud, en el plazo de tres (3) días hábiles siguientes a la solicitud, revisan la documentación a los efectos de acceder o no, y de resultar incompleta la devuelven al interesado con las indicaciones para que en un plazo de hasta cinco (5) días hábiles vuelva a presentar.

2. De no presentarla en el término concedido se archiva definitivamente el expediente en un plazo de tres (3) días hábiles siguientes, decisión contra la que puede establecer demanda en la vía judicial.

Artículo 78.1. Cuando el solicitante mantiene el interés sobre los objetos de obras autorizados en la licencia y el proyecto ejecutivo anteriores, la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación en el municipio especial Isla de la Juventud, en el término de cuarenta y ocho (48) horas, presentan la propuesta a los organismos de consulta a fin de que en los cinco (5) días hábiles siguientes ratifiquen o no las licencias definitivas a nombre del nuevo titular.

2. Si la documentación técnica requiere de cambios solicitados por el interesado o son señalados por los organismos de consulta en su revisión, se emite comunicación con las modificaciones que correspondan en los quince (15) días hábiles siguientes y se notifica al solicitante en los dos (2) días hábiles posteriores.

3. Presentado el nuevo proyecto ejecutivo para su aprobación y emisión de la nueva licencia de obra, se procede conforme se dispone en el primer apartado del presente artículo.

4. La valoración de las licencias definitivas y el proyecto ejecutivo emitido por los organismos de consulta se devuelve a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o a la delegación en el municipio especial Isla de la Juventud quienes en un término de tres (3) días hábiles siguientes, emiten la licencia de obra a nombre del nuevo titular y deja sin efecto la anterior.

5. De denegarse el trámite dicta resolución que notifica al interesado, el que puede establecer demanda en la vía judicial.

SECCIÓN TERCERA

Del Certificado de Habitable

Artículo 79.1. Al concluir la obra la persona natural o cooperativa de viviendas presenta la solicitud de certificado de habitable a la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación en el municipio especial Isla de la Juventud, y acredita para ello el pago de impuesto sobre documentos.

2. La Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación en el municipio especial Isla de la Juventud, proceden a radicar expediente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su presentación, y en el término de diez (10) días realizan:

- a) Las comprobaciones referentes al cumplimiento de los aspectos señalados en el proyecto ejecutivo y las regulaciones y condicionales expresamente determinadas en la licencia de obra otorgada; y

- b) gestiona de oficio con los organismos de consulta, la aprobación sanitaria y cualquier otra que particularmente se requiera.

3. El certificado de habitable se emite en un término de cinco (5) días hábiles y se notifica al interesado en los tres (3) días hábiles siguientes.

Artículo 80. La Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación en el municipio especial Isla de la Juventud, en las obras nuevas de viviendas y sus edificaciones, reflejan detalladamente en el certificado de habitable la descripción de las áreas que la componen, incluido las medidas y linderos, manzana, numeración, precio, elementos comunes y servidumbres, si existen.

Artículo 81.1. A las personas naturales y cooperativas de viviendas que solicitan la emisión de certificado de habitable parcial, se les aplica el procedimiento previsto en esta Sección, requiriéndose para su otorgamiento que lo construido cumpla con los requisitos previstos en el Artículo 12 del presente Reglamento.

2. El certificado de habitable parcial da por terminada la vivienda y queda vigente la licencia de obra, de la que se emite copia en la que se acredita su fecha de entrega y la continuidad de la obra como ampliación.

3. Cuando concluye totalmente la obra se emite nuevo certificado de habitable que acredita la terminación de la ampliación y lo edificado se describe de acuerdo con lo previsto en el Artículo 80 del presente Reglamento.

SECCIÓN CUARTA

De la Autorización de obra

Artículo 82.1. Los propietarios de viviendas interesados en obtener autorización de obra, presentan su solicitud acompañada de los documentos siguientes:

- a) Titularidad del inmueble;
- b) dos copias de croquis o proyecto ejecutivo de las acciones constructivas o montaje que se pretende ejecutar; y
- c) acreditación del pago de impuesto sobre documentos.

2. Para las acciones constructivas o montajes por esfuerzo propio en viviendas ubicadas en fincas rústicas de propiedad de pequeño agricultor, se aporta además de lo establecido en el apartado anterior, los documentos que acrediten la autorización del Ministerio de la Agricultura en el municipio.

Artículo 83.1. La Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación en el municipio especial Isla de la Juventud, en el término de tres (3) días hábiles radican el expediente y en el plazo de diez (10) días hábiles emiten los criterios sobre la aprobación o no de la autorización de obra.

2. Si como resultado de la evaluación se advierten deficiencias subsanables en el croquis o proyecto presentado, emite las recomendaciones en el que concede término de hasta cinco (5) días hábiles para su corrección, y lo notifica al interesado en los dos (2) días hábiles siguientes a su emisión.

3. Cuando el solicitante no presente los ajustes y modificaciones pertinentes de acuerdo con lo recomendado en el término concedido, la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación en el municipio especial Isla de la Juventud, archivan definitivamente el expediente, en un plazo de tres (3) días hábiles siguientes, decisión contra la que se puede establecer demanda en la vía judicial.

Artículo 84.1. Los ejemplares del croquis o proyecto presentado se firman y acuan por la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación en

el municipio especial Isla de la Juventud, se une un ejemplar en el expediente confeccionado y el otro se entrega a la persona de conjunto con la autorización de obra emitida.

2. La autorización se emite en un término de tres (3) días hábiles y se notifica al interesado en los dos (2) días hábiles siguientes.

3. De denegarse el trámite se dicta resolución que se notifica al interesado, el que puede establecer demanda en la vía judicial.

4. En el acto de la notificación se entrega, además, el documento acreditativo de la titularidad del inmueble.

Artículo 85.1. En la autorización de obra, según sus características, se hace constar entre otros aspectos la obligación del cumplimiento del croquis o proyecto y su ejecución acorde a las condiciones aprobadas.

2. Cualquier propuesta de modificación del croquis o proyecto es consultada y aprobada por la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación en el municipio especial Isla de la Juventud antes de ejecutarse, la que se incluye como anexo en la propia autorización y sigue el procedimiento dispuesto para su solicitud.

SECCIÓN QUINTA

Del dictamen de descripción, tasación, medidas y linderos

Artículo 86. Las personas naturales y jurídicas que interesan la obtención de dictamen de descripción, tasación, medidas y linderos, presentan su solicitud acompañada de la titularidad del inmueble y acreditación del pago de impuesto sobre documentos.

Artículo 87.1. La Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación en el municipio especial Isla de la Juventud, en el término de dos (2) días hábiles, radican el expediente y proceden a la graficación de las medidas y linderos en el término de diez (10) días hábiles siguientes.

2. El dictamen técnico se emite en un término de cinco (5) días hábiles y se notifica al interesado en los tres (3) días hábiles siguientes.

3. Las medidas y linderos fijados en el dictamen técnico se actualizan de oficio mediante certificación catastral.

SECCIÓN SEXTA

Del dictamen técnico que declara el estado de ruina

Artículo 88.1. El propietario o poseedor legal de vivienda, apartamento o piso en edificios bajo el régimen de la propiedad horizontal u otros inmuebles, acompaña a la solicitud del dictamen técnico que declara el estado de ruina, el documento legal del inmueble.

2. La Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación en el municipio especial Isla de la Juventud, en el término de quince (15) días hábiles siguientes, radica el expediente, realiza la visita y emite el dictamen, que notifica al solicitante en el plazo de cinco (5) días hábiles posteriores a la fecha de emitido, en dos copias en formato plano o digital.

Artículo 89. La referida dirección o delegación tramitan de oficio y de forma expedita el dictamen técnico que declara el estado de ruina cuando conoce que existe peligro para la vida de los ocupantes, moradores u otros por el deterioro estructural o arquitectónico evidente o por derrumbe del inmueble.

CAPÍTULO VI
TRASMISIÓN DE VIVIENDAS Y OTROS INMUEBLES ESTATALES
SECCIÓN PRIMERA

Generalidades

Artículo 90. Las viviendas y otros inmuebles que el Estado construye o queden disponibles se controlan por la Dirección de la Vivienda Municipal en el Registro de viviendas disponibles al patrimonio del Consejo de la Administración Municipal, para su asignación o entrega.

Artículo 91.1. El director de Vivienda elabora, actualiza y controla la demanda de viviendas de forma física, digital o ambas, sobre la base de la información que brindan:

- a) Los órganos y organismos rectores de los programas sociales o políticas públicas aprobadas;
- b) la obtenida en virtud de la Ley del Sistema de Atención a las Quejas y Peticiones de las Personas; y
- c) otras identificadas por las propias áreas de trabajo de las direcciones municipales de la Vivienda.

2. La demanda contiene los elementos que permiten la identificación de los núcleos que incluye:

- a) Generales del representante del núcleo y las del cónyuge o pareja de unión de hecho afectiva constituida, cuando procede;
- b) composición del núcleo;
- c) condición legal en la vivienda de procedencia;
- d) prioridad a la que corresponde; y
- e) capacidad habitacional que requiere su solución habitacional.

Artículo 92.1. El director de la Vivienda municipal, para la presentación ante el Consejo de la Administración Municipal de la propuesta de asignación de vivienda, garantiza que el núcleo:

- a) Se corresponda con el identificado en la demanda;
- b) se ajuste al orden de prioridad establecido; y
- c) exista una equitativa correspondencia entre la necesidad habitacional y la composición de la vivienda.

2. Cuando ocurren derrumbes de viviendas por desastres naturales, accidentes de grandes proporciones u otra situación de emergencia, la asignación se encamina a la solución inmediata de la necesidad habitacional de las personas afectadas.

Artículo 93. En los supuestos de los artículos 53 y 56 de la Ley, el ingreso al presupuesto del Estado del monto total subsidiado es condición previa a la formalización de los actos de transmisión y se exige por el notario su cumplimiento

Artículo 94.1. El derecho de tanteo refrendado en los artículos 54 y 55 de la Ley, se ejerce por el director de la Vivienda Municipal por el precio convenido, y se ajusta en lo pertinente a las disposiciones establecidas en el Código Civil y lo dispuesto en la Ley para las reclamaciones de derecho.

2. La solicitud que presenta el interesado entre otros elementos contiene las condiciones de la venta a realizar.

3. El derecho de tanteo se ejerce, mediante resolución del director de la Vivienda Municipal, siempre que se cuente con el presupuesto requerido y el pago se realiza conforme a lo establecido para la compraventa de viviendas.

4. De no ejercer el derecho de tanteo se dispone también por resolución, la que se aporta en el acto notarial a los efectos de la enajenación a tercero.

5. El director de la Vivienda Municipal cuando conoce la enajenación de una vivienda, cuyo propietario estaba obligado a ofrecerla en tanteo, ejerce el derecho de retracto bajo las condiciones dispuestas en el Código Civil.

Artículo 95. Cuando el Consejo de la Administración Municipal asigna una vivienda a favor de persona jurídica, conforme a las exigencias del desarrollo municipal, en el acuerdo que emite determina el concepto, el precio y la forma en que se financia.

Artículo 96.1. El Consejo de la Administración Municipal evalúa una vez al año el cumplimiento del orden de prioridad y las políticas vigentes en el proceso de asignación o entrega de viviendas y otros inmuebles, e informa de sus resultados a la Asamblea Municipal del Poder Popular.

2. La asignación de viviendas que realizan los consejos provinciales se atiende en lo pertinente a lo dispuesto en el presente Capítulo para los consejos de la Administración municipales.

Artículo 97. El organismo rector está facultado para ejercer el control del procedimiento de asignación de viviendas que es, además, auditable por los órganos competentes.

SECCIÓN SEGUNDA

De la asignación de viviendas

Artículo 98.1. La propuesta de asignación de vivienda se presenta al Consejo de la Administración Municipal por el director de Vivienda, que tiene en cuenta la demanda.

2. Para la propuesta de asignación, la Dirección de la Vivienda Municipal, en el término de quince (15) días hábiles siguientes a la recepción del certificado de habitable o documento que acredita el ingreso de la vivienda al patrimonio disponible, confecciona expediente, que contiene, además, del documento referido, los siguientes:

- a) Documento técnico con la descripción actualizada, sus medidas, linderos y precio legal, acorde a las disposiciones vigentes;
- b) acta de declaración jurada del posible beneficiado, sus generales y las del cónyuge o pareja de unión de hecho afectiva constituida, cuando procede, sus ingresos, la posibilidad de pagar el precio total de la vivienda, pagos anticipados y su núcleo;
- c) certificación del área especializada sobre la condición del núcleo; en correspondencia al orden de prioridades vigente;
- d) investigaciones que validan su necesidad habitacional, cuando se requiera; y
- e) dictamen legal en el que se sustenta la propuesta y el concepto de asignación.

3. La capacidad de pago se acredita mediante certificación del banco, la entidad laboral, el empleador u otra forma legalmente establecida.

4. La opción de pago anticipado requiere para su validez que el monto sea igual o superior a los diez mil (10 000) pesos.

5. Forman parte de la tramitación los expedientes básicos que consten en los archivos de la Dirección de la Vivienda Municipal.

Artículo 99.1. El dictamen legal se elabora de acuerdo con lo establecido por el Ministerio de Justicia, las circunstancias concurrentes y las consideraciones sobre el concepto de asignación, conforme se establece en la Ley.

2. El expediente se presenta al Consejo de la Administración Municipal dentro de los tres (3) días hábiles siguientes.

Artículo 100.1. El Consejo de la Administración Municipal, en un término de veinte (20) días hábiles posteriores a su recepción, evalúa la propuesta y adopta el acuerdo.

2. Cuando el referido órgano requiere la presentación de otros documentos o practicar nuevas diligencias, lo solicita mediante escrito al director de Vivienda, y le concede un

término de hasta diez (10) días hábiles para su cumplimiento; el Consejo de la Administración Municipal en igual término puede practicar las diligencias.

3. Realizadas las diligencias evalúa la propuesta y en el plazo de cinco (5) días hábiles adopta el acuerdo.

Artículo 101. Cuando el Consejo de la Administración Municipal decide subsidiar el pago de una parte del precio de transferencia de la vivienda por tratarse de los supuestos previstos en el Artículo 32 de la Ley, el monto subsidiado se asume a cargo del presupuesto designado a tales efectos.

Artículo 102. El acuerdo de asignación de vivienda contiene:

- a) Generales del beneficiado y las del cónyuge o pareja de unión de hecho afectiva constituida, según proceda;
- b) concepto y fundamentación de la asignación;
- c) dirección, descripción y precio legal de la vivienda;
- d) mensualidades, cuando proceden;
- e) beneficios otorgados en relación con el pago, según proceda; y
- f) facultad del director de Vivienda municipal para modificar el concepto de asignación cuando se trata de los supuestos previstos en el apartado 2 del Artículo 101, y 3 del Artículo 111 de la Ley.

Artículo 103.1. El Consejo de la Administración notifica el acuerdo, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su adopción, y devuelve el expediente con los antecedentes y las copias necesarias al director de la Vivienda, quien de igual manera notifica al beneficiario y actúa conforme se establece en el presente Reglamento.

2. Contra el acuerdo procede demanda en la vía judicial.

SECCIÓN TERCERA

De la asignación de viviendas estatales en ejecución

Artículo 104.1. Las viviendas en ejecución que el inversionista decida traspasar para su terminación por esfuerzo propio de la población se entregan con la documentación correspondiente a la Dirección de la Vivienda Municipal.

2. El expediente de entrega contiene los documentos siguientes:

- a) Proyecto y licencia de construcción de la obra;
- b) certificación del valor ejecutado, suscrito por el representante de la entidad inversionista y etapa de construcción en que se encuentra la obra;
- c) dictamen técnico que refleja la calidad de la obra; y
- d) nombres y apellidos de los beneficiados, si existen.

Artículo 105.1. La Dirección de la Vivienda Municipal, en el término de los quince (15) días hábiles siguientes de recibir la documentación, confecciona nuevo expediente con los documentos referidos en el artículo anterior y los siguientes:

- a) Certificado de cumplimiento de las regulaciones territoriales y urbanísticas emitido por la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación en el municipio especial Isla de la Juventud;
- b) precio de transferencia de la vivienda, calculado, según lo establecido en el presente Reglamento;
- c) declaración jurada de la persona propuesta a beneficiar con la aceptación del pago por el valor de transferencia, de realizar pagos anticipados y de terminar la vivienda por esfuerzo propio.
- d) certificación del área especializada sobre la condición del núcleo en correspondencia al orden de prioridades vigente;

- e) investigaciones que validan su necesidad habitacional, cuando se requiera; y
- f) dictamen legal en el que se sustenta la propuesta de asignación.

2. Para determinar la propuesta el director de Vivienda tiene en cuenta el orden de prioridad establecido, con preferencia a los damnificados por eventos climatológicos, personas albergadas que hacen uso de capacidad de albergue y los casos sociales controlados, según la demanda de viviendas del territorio.

3. Cuando el beneficiado no acepta la propuesta se deja constancia por escrito y somete la asignación de la vivienda al proceso dispuesto en el apartado anterior.

Artículo 106.1. El director de Vivienda decursado el término del artículo anterior presenta la propuesta de asignación ante el Consejo de la Administración Municipal.

2. El Consejo de la Administración Municipal, en el término de veinte (20) días hábiles, evalúa la propuesta, adopta el acuerdo con los elementos relacionados en el Artículo 102 del presente Reglamento y lo notifica.

Artículo 107.1. Notificado el acuerdo el director de Vivienda municipal, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, concede un término de veinte (20) días hábiles posteriores a la notificación, para que se presente ante el banco a liquidar o convenir el precio de transferencia de lo edificado y realizar los pagos anticipados si los declaró.

2. En la providencia se advierte que, de incumplir con el término establecido, se puede disponer la cancelación de los derechos otorgados.

3. Si el beneficiado comunica, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento, la existencia de circunstancia de fuerza mayor u otras que justifican el incumplimiento, el director de la Vivienda Municipal puede, excepcionalmente y por única vez, extender el plazo concedido por diez (10) días hábiles más.

4. El beneficiado puede acceder a los mecanismos de créditos y subsidios de conformidad con la legislación vigente en la materia.

Artículo 108.1. El director de la Vivienda, previa acreditación de la liquidación o convenio de pago, en el término de quince (15) días hábiles posteriores, dicta resolución en la que reconoce el derecho sobre lo edificado a la persona beneficiada en la que consigna, además:

- a) Precio de transferencia de la obra en ejecución y el reconocimiento del derecho a edificar por esfuerzo propio, previo cumplimiento de las regulaciones vigentes;
- b) obligación de concurrir en el término de un año ante la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación en el municipio especial Isla de la Juventud, a realizar los trámites que corresponden y la de terminar la vivienda en el plazo de cinco (5) años;
- c) descripción de la obra, según la etapa de ejecución en que se encuentra y sus medidas y linderos;
- d) valor ejecutado de la obra por el Estado y el por ciento del valor ejecutado con respecto al total, certificado por el representante de la entidad inversionista; y
- e) advertencia que la interrupción por más de tres (3) meses consecutivos del pago del precio de transferencia convenido con el banco conlleva a la pérdida del derecho reconocido, con la consecuente devolución de los montos abonados.

2. Los términos fijados en el inciso b) del apartado anterior pueden ser prorrogados por el director Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o el delegado en el municipio especial Isla de la Juventud, por causas justificadas, de acuerdo con lo establecido en las normas para la construcción por esfuerzo propio.

3. La resolución y demás documentos técnicos se presentan ante notario para realizar la escritura de descripción de obra nueva.

Artículo 109.1. Transcurrido el término concedido en el apartado 1 del Artículo 107 del presente Reglamento, sin la concurrencia del interesado, la Dirección de la Vivienda Municipal actúa conforme a los artículos 173 y siguientes de la Ley y, además:

- a) Si concurren circunstancias de fuerza mayor u otras razonables que justifiquen el incumplimiento, procede de acuerdo con el apartado 3 del Artículo 107 del presente Reglamento; y
- b) de no concurrir las circunstancias previstas en el inciso anterior, dispone la cancelación del derecho sobre lo edificado y declara la disponibilidad del inmueble para su asignación.

2. En cualquier momento de la tramitación del expediente si el beneficiado acredita el pago o el convenio del precio de transferencia, continúa el trámite a su favor.

3. Cuando el derecho se otorga a dos o más beneficiados y alguno incumple con la obligación de pago, el director de la Vivienda Municipal tiene en cuenta que, si concurren razones injustificadas, se declara la pérdida del derecho del o de los infractores y su participación acrece a favor de los demás a partes iguales.

Artículo 110.1. El precio de transferencia de la vivienda en ejecución para su terminación por esfuerzo propio se determina por la Dirección de la Vivienda Municipal, sobre la base de cálculo del precio legal, mediante la sumatoria de:

- a) El por ciento ejecutado del valor presupuestado inicial de la obra;
- b) evaluación del estado técnico; y
- c) el valor de los materiales facturados por el constructor a la obra que no fueron colocados y que se entregan al beneficiado, cuando procede.

2. El porcentaje de lo construido se calcula a partir de los valores ejecutados con respecto al valor del presupuesto total de la obra.

3. El inversionista de la Dirección de la Vivienda Municipal para dictaminar el estado técnico de la obra tiene en cuenta que, si presenta problemas de calidad, provocados por su paralización, se cuantifican los elementos de construcción y se descuentan del valor total de lo ejecutado.

SECCIÓN CUARTA

De la legalización de locales para su conversión en vivienda por esfuerzo propio

Artículo 111.1. La persona beneficiada con la entrega de un local cuyo cambio de uso fue aprobado para su conversión en vivienda adecuada por esfuerzo propio, se presenta ante la Dirección de la Vivienda Municipal a los efectos de realizar el pago del valor catastral del inmueble; que incluye el valor del suelo y lo edificado.

2. Cuando el beneficiado es una cooperativa de vivienda se aplica en lo pertinente lo dispuesto en esta Sección.

Artículo 112. El expediente que radica la Dirección de la Vivienda Municipal contiene los documentos siguientes:

- a) Escrito de solicitud del beneficiado o declaración ante el funcionario actuante, donde consten sus generales, las del cónyuge o pareja de unión de hecho afectiva constituida, si procede;
- b) aprobación del cambio de uso emitido por el órgano facultado; y
- c) certificación del valor catastral.

Artículo 113.1. El director de Vivienda examina los documentos y mediante providencia concede al beneficiado un término de treinta (30) días hábiles siguientes a su notificación, para que concurra al banco a efectuar el pago del valor catastral del local.

2. Cuando el término concedido vence sin la acreditación del pago se procede al archivo definitivo del expediente, mediante providencia, que se notifica al director de Ordenamiento Territorial y Urbanismo municipal o al delegado del municipio especial Isla de la Juventud, a los efectos de su competencia.

Artículo 114. Efectuado el pago, el beneficiado aporta el documento bancario ante el funcionario correspondiente de la Dirección de la Vivienda Municipal y el director, en el término de los diez (10) días hábiles siguientes, reconoce, mediante resolución, lo siguiente:

- a) El derecho sobre el local que incluye la condición de superficiario sobre el terreno por el precio pagado;
- b) la obligación de realizar las intervenciones arquitectónicas que se requieran previa licencia o autorización de obra de la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación en el municipio especial Isla de la Juventud; y
- c) la prohibición de enajenación del inmueble, excepto en la sucesión mortis causa.

Artículo 115. La licencia o autorización de obra que emiten el director de Ordenamiento Territorio y Urbanismo o el delegado en el municipio especial Isla de la Juventud, describe lo construido y lo que se autoriza; terminada la obra se formaliza ante notario mediante escritura pública que expresa las circunstancias propias de obra nueva y las de la resolución a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 116. La conversión de local que se ejecuta por la vía estatal con financiamiento del presupuesto del Estado, se regula conforme al procedimiento previsto para la asignación de vivienda por los consejos de la Administración municipales o el régimen jurídico a fin de estabilizar fuerza de trabajo previsto en la Ley y el presente Reglamento, según corresponda.

SECCIÓN QUINTA

De la cesión de azotea en edificación estatal para la construcción de vivienda por esfuerzo propio

Artículo 117.1. La cesión de azotea en edificación estatal para la construcción de vivienda se presenta al Consejo de la Administración Municipal por el máximo representante de la entidad que la tiene reconocida en su patrimonio con documento técnico de la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación del municipio especial Isla de la Juventud.

2. El expediente de propuesta contiene los documentos siguientes:

- a) Solicitud del máximo representante de la entidad económica que expresa la fundamentación de la propuesta de cesión y la declaración de que no afecta el desarrollo de la producción y los servicios u otras necesidades de la entidad;
- b) certificación del acuerdo adoptado por el órgano colegiado de la entidad por el que selecciona a la persona beneficiada;
- c) certificación de dominio del Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles;
- d) croquis con la descripción de la azotea y el área a ceder, elaborado por un especialista de la materia;
- e) dictamen de resistencia de la edificación elaborado por la autoridad facultada para ello; y

- f) generales de los integrantes del núcleo propuesto y su declaración sobre su disposición y capacidad de pago del precio de la propiedad de la superficie de la azotea, así como para ejecutar por esfuerzo propio la construcción de la vivienda, y que no posee otra en el mismo concepto.

3. El acuerdo de aprobación, además de los requisitos expuestos en el Artículo 102 del presente Reglamento, reconoce el derecho a obtener la propiedad de la superficie de la azotea por el pago del precio pactado y ante notario mediante escritura pública.

4. Los pagos provenientes de la cesión de azotea en edificación estatal se ingresan en la cuenta de la entidad titular.

CAPÍTULO VII

TRASMISIÓN DE VIVIENDAS A FAVOR DEL ESTADO

SECCIÓN PRIMERA

De la donación y compraventa a favor del Estado

Artículo 118. Los actos de transmisión de vivienda de propiedad personal al Estado se presentan ante el funcionario designado de la Dirección de la Vivienda Municipal donde se ubica.

Artículo 119.1. El Consejo de la Administración Municipal puede comprar viviendas de propiedad personal cuando existe disponibilidad financiera, para solucionar las necesidades habitacionales del territorio.

2. Las viviendas adquiridas favorecen a la población protegida, en situación de vulnerabilidad y priorizada que incluye a los jóvenes y personas adultas mayores.

3. El financiamiento se asume a partir de los montos aprobados para este destino.

Artículo 120.1. El propietario interesado en donar o vender su vivienda a favor del Estado, lo manifiesta mediante escrito o por declaración en el que expresa sus generales, datos del documento legal y que el acto pretendido no afecta a terceros.

2. La Dirección de la Vivienda Municipal radica expediente que contiene, además, de la declaración anterior, los documentos siguientes:

- a) Título de propiedad inscripto en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles;
- b) actualización en el pago de la deuda o comprobante del Banco donde conste la liquidación de adeudos, si los hubiera; y
- c) precio por el que se pretende efectuar la venta, cuando procede.

Artículo 121.1. El director de la Vivienda Municipal, en el término de los cinco (5) días hábiles siguientes a la solicitud de donación dispone mediante resolución la incorporación de la vivienda al patrimonio disponible del territorio para su asignación, su descripción y precio legal; según consta en el título de propiedad; y solicita la cancelación de la deuda al banco, si la hubiera.

2. La resolución se notifica al donante, al Consejo de la Administración Municipal y al Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

Artículo 122.1. El director de la Vivienda, en el término de los cinco (5) días hábiles siguientes a la solicitud de compra de vivienda, mediante dictamen, remite la propuesta al Consejo de la Administración Municipal.

2. El expediente además de los documentos referidos en el apartado 2 del Artículo 120 del presente Reglamento, contiene:

- a) Certificación del director de Vivienda municipal sobre las características constructivas, composición, estado técnico y ubicación geográfica de la vivienda; y
- b) valoración del precio de compra.

3. El Consejo de la Administración Municipal dispone de hasta veinte (20) días hábiles para su evaluación y aprobación.

Artículo 123.1. Recibida la aprobación el director de Vivienda dicta resolución, en el término de cinco (5) días hábiles siguientes, y dispone, además de la incorporación de la vivienda al patrimonio disponible del territorio para su asignación, lo siguiente:

- a) Su descripción y precio legal, según consta en el título de propiedad; y
- b) valor de la venta por el que se transmite.

2. En el mismo plazo solicita al Consejo de la Administración Municipal la emisión del cheque a favor del vendedor.

Artículo 124. El director de Vivienda, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la emisión de la resolución y en un mismo acto ejecuta lo siguiente:

- a) Notifica al vendedor;
- b) recibe la vivienda libre de ocupantes; y
- c) hace entrega del cheque al vendedor.

Artículo 125. Las viviendas incorporadas al patrimonio de los consejos de la Administración municipales por actos de donación o compraventa:

- a) Se inscriben en el Registro de Viviendas Disponibles; y
- b) se asignan sin condicionamiento alguno, excepto las que se adquieren para solucionar necesidades habitacionales de madres, padres u otras personas que tienen a su cargo tres o más niñas, niños o adolescentes de hasta dieciocho años, con necesidad habitacional.

Artículo 126.1. El Consejo de la Administración Municipal puede autorizar mediante acuerdo, actos de compraventa de viviendas en municipios diferentes, para asignarlas a las madres, padres u otras personas que tienen a su cargo tres o más niñas, niños o adolescentes de hasta dieciocho años, con necesidad habitacional que acordaran su aceptación.

2. La Dirección de la Vivienda Municipal donde reside el beneficiario remite al director de Vivienda de la Administración provincial, el acuerdo emitido de conjunto con el expediente, el que dicta resolución de conformidad con el apartado 1 del Artículo 123 y dispone la entrega del cheque al vendedor, por parte de la dirección de la Vivienda actuante.

SECCIÓN SEGUNDA

De la compraventa de derechos sobre viviendas en construcción

Artículo 127.1. Los titulares de derechos sobre viviendas en construcción interesados en venderlos al Estado, se presentan ante el funcionario de la Dirección de la Vivienda Municipal donde se ubican y acompañan a su escrito o declaración los documentos siguientes:

- a) Titularidad del terreno o azotea en que se asienta lo construido;
- b) proyecto ejecutivo aprobado por la autoridad competente;
- c) licencia de construcción; y
- d) levantamiento de la obra, o certificación que acredite que se encuentra en ejecución.

2. Para el levantamiento de obra, el inversionista de la Dirección de la Vivienda Municipal dictamina el inmueble y consigna la descripción, el por ciento de lo ejecutado y el estado técnico de la obra, a los efectos de la fundamentación de la propuesta, según el apartado 2 del Artículo 122, en lo que proceda.

3. El Consejo de la Administración dispone de hasta veinte (20) días hábiles para su evaluación y aprobación y adopta el acuerdo que contiene:

- a) La compra de los derechos sobre el inmueble en ejecución; y

b) el pago del precio convenido.

Artículo 128.1. El director de la Vivienda Municipal, en el término de los cinco (5) días hábiles posteriores a la notificación del acuerdo, dicta resolución, adquiere los derechos sobre la vivienda en ejecución y su traspaso al patrimonio del Consejo de la Administración Municipal; y

- a) Autoriza el pago del precio convenido; y
- b) notifica al director Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o al delegado en el municipio especial Isla de la Juventud, para que procedan a dejar sin efectos la documentación técnica a favor de la persona natural y el traspaso de la obra en ejecución a la vía estatal.

2. El director municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o el delegado en el municipio especial Isla de la Juventud, emiten resolución que notifica al director de la Vivienda municipal, y acompañan el proyecto ejecutivo de la obra.

Artículo 129.1. Las personas naturales y jurídicas tramitan mediante escritura pública ante notario, el traspaso de derechos de vivienda en construcción; formalizado el acto comparecen ante la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación en el municipio especial Isla de la Juventud, a los efectos de lo dispuesto en los artículos 75 y siguientes del presente Reglamento, en lo que compete.

2. Para la formalización ante notario se requiere la presentación de los documentos referidos en el apartado 1 del Artículo 127.

SECCIÓN TERCERA

De la transmisión de viviendas por fallecimiento del propietario

Artículo 130.1. Las personas que ocupan una vivienda al fallecimiento de su propietario pueden solicitar a la Dirección de la Vivienda Municipal transcurridos dos años, el reconocimiento a su favor, de conformidad con el Artículo 86 de la Ley, para lo que aportan los documentos siguientes:

- a) Escrito de solicitud en el que consta sus generales, las del cónyuge o pareja de unión de hecho afectiva constituida cuando procede y la capacidad de pago para liquidar el precio de la vivienda; de forma total o por mensualidades y la no existencia de herederos o legatarios;
- b) título de propiedad de la vivienda;
- c) certificación de defunción del propietario y de actos de última voluntad o declaratoria de herederos o renuncia de estos,
- d) certificación catastral;
- e) cualquier otra prueba que acredite el vínculo con el propietario y la ocupación consentida en la vivienda; y
- f) acreditación del pago del impuesto sobre documento.

2. La renuncia de los herederos o legatarios se acredita mediante documento notarial.

Artículo 131.1. El director de la Vivienda Municipal evalúa la capacidad de pago del solicitante y procede conforme a los artículos 93 y siguientes de la Ley, dispone por resolución la transferencia de la vivienda al Estado y reconoce del derecho solicitado, según proceda.

2. De concurrir las circunstancias previstas en el Artículo 87 de la Ley, da cuenta al Consejo de la Administración Municipal mediante dictamen legal, en el que hace constar los antecedentes de la propuesta, las consideraciones legales y sus conclusiones.

3. Cuando el Consejo de la Administración Municipal emite acuerdo favorable, el director de la Vivienda resuelve acorde al primer apartado de este artículo; de ser negativo, conforme al Artículo 184 de la Ley.

Artículo 132.1. Si al fallecer el propietario, no existen herederos o legatarios y la vivienda queda libre de ocupantes, la Dirección de la Vivienda Municipal, transcurridos dos años de su fallecimiento, radica expediente en el que acredita:

- a) Título de propiedad de la vivienda;
- b) certificación de defunción y de actos de última voluntad y declaratoria de herederos del propietario;
- c) certificación catastral; y
- d) comprobaciones sobre la inexistencia de herederos o legatarios.

2. Para la obtención de los documentos, referidos en el apartado anterior, se auxilia de los registros y direcciones administrativas correspondientes, a los efectos de lograr transparencia en la tramitación del expediente.

3. Para ejecutar el inventario y resguardo de la vivienda con arreglo a lo dispuesto en los artículos 265 y siguientes del Código de Procesos, la Dirección de la Vivienda Municipal solicita al tribunal competente la autorización; obtenida esta procede a sellar la vivienda.

4. En cualquier momento del proceso en que se conoce de herederos o legatarios instituidos o declarados o que se encuentren en proceso para su declaración, el director de la Vivienda archiva definitivamente el expediente, lo comunica al Tribunal y les restituye la posesión de la vivienda si es su intención adquirirla.

CAPÍTULO VIII

COMPRAVENTA, ARRENDAMIENTO Y USUFRUCTO

DERIVADOS DE UN ACTO ADMINISTRATIVO DE ASIGNACIÓN

SECCIÓN PRIMERA

De la asignación en propiedad

Artículo 133.1. La Dirección de la Vivienda Municipal radica el expediente de asignación, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la notificación del Acuerdo del Consejo de la Administración, e igualmente en el plazo de diez (10) días, el director emite providencia con la obligación de que el beneficiado concurra ante el banco a concertar el pago de la vivienda, en el término de treinta (30) días hábiles siguientes a su notificación; de haber declarado pagos anticipados procede de igual manera.

2. El director de la Vivienda puede excepcionalmente y por única vez, extender el plazo concedido por diez (10) días hábiles más al beneficiado, que por fuerza mayor u otra circunstancia razonable incumpla con el término establecido en el apartado anterior, siempre que lo comunique dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento.

Artículo 134.1. Efectuado el pago total o convenidas las mensualidades y el pago anticipado, cuando procede, el beneficiado acredita el documento del banco a la dirección de la Vivienda, la que en el término de diez (10) días hábiles siguientes:

- a) Confecciona el contrato de compraventa de la vivienda, de acuerdo con las especificidades dispuestas en la Ley; y
- b) concierta su firma con el beneficiario dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes.

2. La Dirección de la Vivienda Municipal dentro del término referido en el apartado anterior, puede efectuar cuantas diligencias requiera a fin de garantizar la autenticidad de los datos requeridos para el trámite.

Artículo 135. Cuando la asignación responde a otras personas o a madres o padres que tienen a su cargo tres o más niñas, niños o adolescentes de hasta dieciocho (18) años, se

consigna en el contrato de compraventa lo regulado en los artículos 50 y 55 de la Ley, respectivamente.

Artículo 136. El Departamento de Derecho sobre la Vivienda implementa el protocolo de los contratos y es el encargado de su custodia y control.

Artículo 137.1. Cuando la Dirección de la Vivienda Municipal comprueba que los beneficiados no concurrieron al banco en los términos establecidos en los apartados uno y dos del Artículo 133 de esta sección, según corresponda, continúa el trámite conforme a los artículos 173 y siguientes de la Ley.

2. La resolución del director de la Vivienda cuando proceda dispone la pérdida del derecho del beneficiado a adquirir la propiedad de la vivienda y la declaración de arrendatario permanente, sin derecho a la transferencia de la propiedad.

3. En el supuesto que dos o más personas sean cotitulares del derecho y alguno se abstiene de concurrir al banco, el director de la Vivienda Municipal emite resolución en la que dispone la pérdida del derecho a los que se abstienen de concurrir y su participación acrece a favor de los demás a partes iguales.

Artículo 138.1. La Dirección de la Vivienda Municipal a solicitud del banco cuando el propietario incumple con el pago de las mensualidades por un período de tres meses seguidos o más, radica expediente y lo tramita conforme a los artículos 173 y siguientes de la Ley.

2. La resolución del director de la Vivienda Municipal dispone la pérdida del derecho de la propiedad y la declaración de arrendatario permanente de la vivienda sin derecho a la transferencia de la propiedad.

3. Si en la tramitación del expediente el comprador actualiza el pago de las mensualidades, se archiva sin más trámites.

Artículo 139. El Departamento de Control del Fondo y Renta concilia mensualmente con el banco el cumplimiento de la obligación de pago de las personas beneficiadas con la asignación de viviendas en propiedad.

SECCIÓN SEGUNDA

De la asignación de vivienda en propiedad a personas propietarias de otra y devolución del monto total subsidiado

Artículo 140. El expediente de asignación de vivienda a favor de persona propietaria de otra, además, de los documentos referidos en el Artículo 98 del presente Reglamento contiene:

- a) Título de Propiedad de la vivienda inscrita en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles;
- b) certificación catastral, cuando proceda;
- c) acta de entrega de la vivienda a favor del Estado; y
- d) certificación del Departamento de Control del Fondo de la definición del monto, si existe compensación a favor del Estado.

Artículo 141.1. En el expediente y la resolución, además, de lo regulado para la compraventa derivada de un acto de administrativo de asignación se tiene en cuenta que:

- a) El precio legal de ambas viviendas se determina de acuerdo con lo establecido en la Ley, según corresponda;
- b) si el precio de la vivienda entregada es igual o superior al de la asignada, se reconoce al beneficiado la condición de propietario, de ser superior el precio de la vivienda entregada el derecho a solicitar el pago de la diferencia a su favor ante la Dirección de la Vivienda Municipal que la recibe, si es de su interés;

- c) si el precio de la vivienda entregada es menor al de la asignada se reconoce el saldo a pagar y las mensualidades conforme al procedimiento para la asignación de una vivienda en propiedad; y
- d) si el beneficiario mantiene deuda sobre la vivienda que entrega se ajusta el saldo del precio a pagar y las mensualidades de acuerdo con los precios de ambas viviendas y al importe real de la deuda que mantiene, si de la operación resulta que la deuda fuere superior al precio legal de la vivienda asignada, se cancela la deuda y paga el precio legal de la nueva.

2. El pago de la diferencia puede realizarse de una sola vez o mediante mensualidades de conformidad con el apartado 2 del Artículo 93 de la Ley.

Artículo 142.1. La Dirección de la Vivienda Municipal que recibe la vivienda al patrimonio del territorio elabora el acta de entrega que une al expediente básico, con copia al beneficiado, y lo comunica al Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

2. El Acta de entrega de la vivienda recoge lo siguiente:

- a) Las generales y dirección de los propietarios, según su documento de identidad;
- b) los datos del título de propiedad;
- c) la ubicación, descripción, medidas, linderos y precio legal actualizado conforme a la certificación catastral de la vivienda que entrega;
- d) la actualización del pago y deudas si existiera; y
- e) la declaración de que el acto no afecta a terceros.

3. La vivienda queda a disposición del Consejo de la Administración Municipal para su asignación.

Artículo 143.1. A los efectos del cumplimiento de lo previsto en el apartado 1 del Artículo 56 de la Ley, en relación con el ingreso al presupuesto del Estado del monto total subsidiado y otras devoluciones por compensaciones, estas se determinan, según la tipología constructiva, como sigue:

- a) En las viviendas de cubierta ligera, el precio legal se multiplica por un coeficiente de treinta y siete (37); y
- b) en las viviendas con cubierta sólida, el precio legal se multiplica por un coeficiente de veintiséis (26).

2. El director de la Vivienda determina el importe del valor a ingresar por el beneficiado cuando corresponda.

SECCIÓN TERCERA

Del arrendamiento de viviendas estatales

Artículo 144.1. La Dirección de la Vivienda Municipal, en el término de diez (10) días hábiles siguientes de la notificación del acuerdo del Consejo de la Administración Municipal, conviene los términos y condiciones del contrato de arrendamiento, de conformidad con las especificidades dispuestas en la Ley, en el que fija las mensualidades correspondientes.

2. En igual término puede realizar cuantas diligencias requiera para garantizar la autenticidad de los datos declarados y la capacidad de pago de los beneficiados y dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, acuerda su firma.

Artículo 145.1. El Departamento de Control del Fondo es el encargado de:

- a) Habilitar el registro de los contratos, su protocolo, custodia y control; adjuntar copia de este al expediente de asignación de conjunto con las demás evidencias documentales.

- b) controlar el cumplimiento de las obligaciones pactadas por el arrendatario, que incluye el pago de las mensualidades fijadas; y
- c) fiscalizar trimestralmente el pago del arrendatario y cuando incurre en morosidad por más de tres (3) meses consecutivos, previo análisis de sus causas acuerda la forma del pago.

2. Cuando el arrendatario no cuenta con ingreso fijo sobre el que se le pueda practicar el descuento de las mensualidades, el Departamento de Control del Fondo le hace entrega de la chequera y controla el cumplimiento del pago mensualmente.

3. Si la solvencia económica del arrendatario disminuye y se demuestra que le es imposible pagar la vivienda, el director de la Vivienda mediante resolución puede disponer el reconocimiento del derecho de usufructo sobre esta.

Artículo 146.1. Los arrendatarios que adquieren esta condición por sus bajos ingresos, y al modificarse su solvencia económica, logran asumir el pago total o por mensualidades de la vivienda, pueden solicitar la propiedad a la Dirección de la Vivienda Municipal.

2. El escrito de solicitud debe contener:

- a) Las generales del arrendatario y del cónyuge o pareja de unión de hecho afectiva constituida, cuando procede;
- b) la relación de los convivientes, parentesco y fecha de ocupación; y
- c) la pretensión fundada en los hechos que alega.

3. El escrito de solicitud se acompaña de la información siguiente:

- a) El contrato de arrendamiento;
- b) el pago actualizado;
- c) los documentos acreditativos del cambio de su solvencia económica; y
- d) la acreditación del pago del impuesto sobre documento.

Artículo 147.1. Las solicitudes son admitidas cuando cuenten con los documentos probatorios básicos y el pago de las mensualidades se encuentre actualizado; en caso de que falte algún documento, se orienta debidamente al solicitante.

2. El expediente que se radica debe cumplir con los requerimientos para la asignación de viviendas en propiedad que se establecen en este Reglamento.

SECCIÓN CUARTA

Del usufructo de viviendas estatales

Artículo 148. La Dirección de la Vivienda Municipal, en el término de diez (10) días hábiles siguientes de la notificación del acuerdo del Consejo de la Administración que concede en usufructo una vivienda estatal, procede en lo pertinente, como se establece para el arrendamiento.

CAPÍTULO IX

DERECHO DE HABITACIÓN SOBRE CUARTOS Y ACCESORIAS

SECCIÓN PRIMERA

Generalidades

Artículo 149. A los efectos de la presente sección, se entiende por accesoria al cuarto con acceso directo a la vía pública ubicado o no en cuartería o ciudadela con servicios propios, paredes medianeras que no alcanzan la altura del techo y comodidades de reducida capacidad, que no posee las condiciones de vivienda adecuada sobre la que pueda concederse el derecho de habitación.

Artículo 150. El Consejo de la Administración Municipal concede mediante acuerdo el derecho de habitación en cuartos y accesorias que queden disponibles, siempre que:

- a) La edificación en que se ubica se encuentre en buen o regular estado técnico y constructivo y no esta insertada en proyectos de rehabilitación urbana;
- b) no existan reclamaciones pendientes en la vía administrativa o judicial; y
- c) se adecue a las necesidades habitacionales del núcleo propuesto o tenga la posibilidad de adecuarse.

Artículo 151.1. La Dirección de la Vivienda Municipal radica el expediente de entrega dentro de los tres días hábiles siguientes a la notificación del acuerdo, y el director municipal, en el término de diez días hábiles siguientes, emite resolución conforme a lo establecido en los artículos 173 y siguientes de la Ley, por la que dispone el reconocimiento del derecho de habitación.

2. El Departamento de Control del Fondo es el encargado de:

- a) Controlar los cuartos y accesorias patrimonio del Consejo de la Administración Municipal;
- b) velar por el cumplimiento del deber de ocupación de los titulares del derecho; y
- c) proceder ante la no ocupación del titular por más de seis (6) meses consecutivos, previo análisis de sus causas, según establece el presente Reglamento.

Artículo 152.1. Si por motivo del fallecimiento, no ocupación u otras causas, del habitacionista, el cuarto o accesorio queda disponible para su entrega, se procede, según el orden siguiente:

- a) Ampliación por colindancia;
- b) mejora social;
- c) desarrollo de proyectos de rehabilitación urbana integral en la edificación;
- d) reubicación de personas declaradas ilegales que no tuvieron lugar de procedencia; y
- e) en correspondencia con el orden de prioridad aprobado.

2. No se considera disponible y no procede la entrega o transmisión del derecho del cuarto o accesorio objeto de litigio o reclamación hasta su conclusión mediante fallo judicial firme.

Artículo 153.1. El reconocimiento y transmisión del derecho de habitación se limita al área del cuarto o accesorio sobre el que recae.

2. En los cuartos y accesorias ubicados en azoteas, garajes o sótanos de viviendas independientes o de edificaciones destinadas a otros fines, de propiedad estatal o personal, los reconocimientos y transmisiones del derecho de habitación se atienen preferentemente a los de los ocupantes de las viviendas, o de la entidad que tiene asignada la edificación, con el fin de recuperar el espacio perdido.

3. Excepcionalmente procede el reconocimiento o transmisión cuando existe la conformidad del titular de la vivienda o la entidad titular de la edificación.

4. Cuando no procede el reconocimiento o transmisión por las causas descritas anteriormente los ocupantes con derecho se trasladan a cuartos o accesorias disponibles y se reintegra el espacio ocupado a los residentes de las viviendas, o de la entidad que tiene asignada la edificación.

Artículo 154. A los efectos del reconocimiento o transmisión del derecho de habitación, el solicitante no puede ser titular de otra vivienda, cuarto o accesorio, excepto cuando se trate de ampliación por colindancia.

Artículo 155.1. El habitacionista que requiere ausentarse por causas justificadas por un término de hasta seis (6) meses del cuarto o accesoria que queda libre de ocupantes, está obligado a nombrar un representante para que concurra en su nombre, y lo informa por escrito a la Dirección de la Vivienda Municipal, lo que firman ambos.

2. El representante queda responsable del resguardo del cuarto o accesoria y la preservación de los bienes.

3. El escrito firmado por el habitacionista y el representante se inscribe en el Registro General de Entrada de la Dirección de la Vivienda, se asienta en el registro habilitado por el Departamento de Control del Fondo y es renovable a los seis (6) meses, por un término menor a un año cuando persisten causas justificadas de fuerza mayor u otras razonables.

4. Al vencimiento del término, el Departamento de Control del Fondo realiza comprobaciones en el cuarto o accesoria y de mantenerse vacío, lo comunica al director de la Vivienda, quien procede conforme al procedimiento previsto en los artículos 173 y siguientes de la Ley.

Artículo 156.1. Tienen derecho a la transferencia de la propiedad los habitacionistas declarados usufructuarios gratuitos de cuartos o accesorias ubicados en inmuebles que cumplan las condiciones siguientes:

- a) Edificados antes del 17 de enero de 1996, originalmente contruidos con baño, otros espacios y servicios básicos;
- b) posean condiciones ambientales y espaciales apropiadas para el desarrollo de la vida familiar; y
- c) su superficie útil no es inferior a 22.50 metros cuadrados.

2. Las reclamaciones que se promueven en el ejercicio de los derechos concedidos anteriormente se tramitan por la Dirección de la Vivienda Municipal al amparo de los Artículos 173 y siguientes de la Ley, quien solicita de oficio el dictamen técnico a la de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o a la delegación del municipio especial Isla de la Juventud.

SECCIÓN SEGUNDA

De la ampliación por colindancia y la mejora social

Artículo 157. Las solicitudes de ampliación por colindancia o mejora social de cuartos y accesorias se presentan ante la Dirección de la Vivienda Municipal a instancia de parte, conforme al Artículo 173 de la Ley; no se admiten las solicitudes cuando existe pronunciamiento administrativo o judicial firme sobre el cuarto y accesoria a favor de otra persona.

Artículo 158.1. La ampliación por colindancia permite al habitacionista obtener el derecho de habitación sobre el cuarto o accesoria disponible para su entrega, de conjunto con el que posee.

2. Procede preferentemente, cuando el núcleo del solicitante excede de tres personas que han convivido permanentemente con el habitacionista por más de dos (2) años.

3. La obtención del derecho no implica necesariamente la unificación de ambos cuartos o accesorias, siempre que de su unión no se derive una vivienda adecuada.

Artículo 159.1. La mejora social permite al conviviente del habitacionista el derecho de habitación de cuarto o accesoria de la misma edificación, siempre que no se haya solicitado por colindancia en el término de los treinta (30) días hábiles siguientes a su disponibilidad.

2. Procede cuando el núcleo del solicitante está compuesto por dos o más personas que han convivido por más de dos años con el habitacionista.

3. El derecho a que se refiere el apartado anterior se reconoce a favor del representante del núcleo que pasa a ocupar el cuarto o accesoria.

Artículo 160. Cuando por motivo de la entrega por colindancia de cuarto o accesoria el inmueble resultante constituya una vivienda adecuada, se dispone la cancelación del derecho de habitación y se asigna en propiedad a favor del habitacionista, de acuerdo con el procedimiento para la compraventa administrativa derivada de un acto de asignación.

Artículo 161. Cuando la Dirección de la Vivienda Municipal detecta por cualquier motivo que el derecho de habitación está reconocido en una vivienda adecuada, en la que su titular no realizó obras de ampliación a sus expensas, procede de oficio la transmisión de la propiedad con obligación del pago de su precio conforme a lo dispuesto en el Artículo anterior.

CAPÍTULO X

VIVIENDAS PARA ESTABILIZAR FUERZA DE TRABAJO

SECCIÓN PRIMERA

Generalidades

Artículo 162. Se consideran viviendas para estabilizar fuerza de trabajo, aquellas que forman parte del patrimonio de los órganos, organismos, entidades nacionales, empresas, unidades presupuestadas, sociedades mercantiles de capital ciento por ciento cubano, organizaciones políticas, sociales o de masas y otros actores económicos, en lo adelante entidades, para el cumplimiento de sus funciones o en interés de la Defensa y la Seguridad Nacional.

Artículo 163.1. Los jefes máximos de órganos, organismos de la Administración Central del Estado y entidades nacionales o en quien estos delegan, cumplen con lo establecido en la Ley y el presente Reglamento y asumen las facultades de:

- a) Declaración y cese de las viviendas del patrimonio de sus entidades que se le subordinan;
- b) inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes inmuebles y su control;
- c) suscripción del contrato correspondiente con el trabajador; y
- d) rescisión del contrato, cuando proceda, con la obligación de cesar en la ocupación de la vivienda.

2. Los directores de Vivienda de las administraciones provinciales asumen las facultades descritas en el apartado anterior sobre viviendas del patrimonio de las entidades económicas y presupuestadas provinciales y de los consejos de la Administración municipales.

3. Para hacer efectiva la facultad reconocida en el inciso d) del apartado 1 del presente artículo, los jefes de las entidades pueden actuar conforme se determina en este procedimiento para los ocupantes ilegales.

Artículo 164.1. El jefe de la entidad oído el parecer del máximo órgano colegiado de dirección, decide la entrega de la vivienda, el régimen de ocupación y concierta con el trabajador el contrato que corresponda; dentro del término de los treinta (30) días hábiles siguientes a su inscripción.

2. El contrato se concierta de acuerdo con establecido en la legislación común, según su tipo, lo que se especifica en la Ley y este Reglamento.

Artículo 165.1. Cuando la entrega se efectúa en propiedad, conforme al Artículo 131 de la Ley, el trabajador beneficiado presenta escrito de solicitud ante la Dirección de la Vivienda Municipal y acompaña los documentos siguientes:

- a) Documento que acredita la titularidad a favor de la entidad y su inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles; y
- b) acuerdo del máximo órgano colegiado de dirección.

2. La tramitación se realiza de acuerdo con el procedimiento para la compraventa administrativa derivada de un acto de asignación.

Artículo 166.1. La entidad puede concertar con el trabajador contrato de arrendamiento con opción de compra en vivienda para asegurar fuerza de trabajo que se destinan al aseguramiento y permanencia estable y prolongada de la fuerza de trabajo, este último puede obtener la propiedad al término de los quince (15) años, previo el pago total de su precio y siempre que mantenga el vínculo laboral durante el plazo de su vigencia; de acuerdo con el procedimiento que para la transferencia de la propiedad se regula en la Ley.

2. El contrato de arrendamiento con opción de compra no puede modificarse a la opción sin compra.

Artículo 167.1. Los contratos de arrendamiento sin opción de compra o comodato se conciertan en viviendas que por su ubicación o facilidades se destinan para el desempeño temporal de trabajadores en función de dirección o administrativa, especialistas o técnicos, así como a:

- a) Representantes de casa de visitas, tránsito o protocolo, albergue temporal para trabajadores;
- b) personal técnico extranjero; y
- c) representantes de embajadas o representación extranjera de cualquier clase, funcionarios, diplomáticos o consulares y otros extranjeros que no tengan residencia permanente en el país.

2. El contrato del derecho de habitación puede concertarse sobre las viviendas que posibilitan la ocupación temporal por dos o más trabajadores en función de una actividad laboral específica.

Artículo 168.1. El jefe de la entidad puede modificar los contratos de arrendamiento sin opción de compra o de comodato cuando considere conveniente la permanencia del arrendatario por haber demostrado buenos resultados en el desempeño de sus funciones.

2. En el nuevo contrato de arrendamiento se reconoce el tiempo de ocupación y lo pagado en el anterior, este último no debe exceder de los quince (15) años establecidos.

3. El tiempo de ocupación en la vivienda en comodato se reconoce en el nuevo contrato para el cómputo de los quince (15) años.

Artículo 169. La condición de arrendatario de una vivienda para estabilizar fuerza de trabajo no es incompatible con la titularidad de otra que está fuera del límite del municipio de la que se entrega, con excepción de la ciudad de La Habana, donde la vivienda tiene que estar en otra provincia.

SECCIÓN SEGUNDA

De la declaración y cese de la vivienda

Artículo 170.1. La declaración de vivienda patrimonio de la entidad procede:

- a) Por nueva construcción o cambio de uso de local, lo que se acredita con el certificado de habitable de la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o de la delegación en el municipio especial Isla de la Juventud; y
- b) por asignación de los consejos de la Administración municipales u otros actos.

2. En los supuestos de compraventa, donación o permuta, la escritura constituye el documento para la incorporación al patrimonio de la entidad, sus registros contables e inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

Artículo 171.1. La solicitud de declaración se presenta por el jefe de la entidad que posee la vivienda al jefe máximo que la declaro mediante los siguientes documentos:

- a) Escrito de solicitud fundamentado;
- b) certificado de habitable, cuando se trata de nueva construcción o resultante de cambio de uso de local;
- c) acuerdo del Consejo de la Administración Municipal de la asignación o el documento que acredita el ingreso al patrimonio de la entidad; y
- d) certificación catastral cuando se trata de vivienda edificada;

2. El jefe facultado o en quien este delegue, dicta la resolución de declaración dentro del término de los treinta (30) días hábiles siguientes a la solicitud, que debe contener los elementos siguientes:

- a) Denominación legal de la entidad;
- b) ubicación y uso al que está destinada;
- c) naturaleza, descripción, linderos, medidas y superficie total expresados en el sistema métrico decimal; y
- d) valor contable o evalúo, según corresponda.

3. Cuando se trata de viviendas asignadas se especifica, además, según proceda:

- a) Año a partir del cual el Estado ocupó la vivienda,
- b) disposición administrativa o judicial que la incorpora al patrimonio del Estado; y
- c) propietario anterior que conste en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

4. El jefe de la entidad procede a la inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en el término de los veinte (20) días hábiles siguientes.

Artículo 172. La pretensión de cese procede ante el jefe máximo a instancia del titular de la entidad que la posee o el trabajador beneficiado, mediante los documentos siguientes:

- a) Escrito de solicitud;
- b) resolución de declaración e inscripción registral;
- c) contrato de arrendamiento con opción de compra que acredite el término de su vinculación;
- d) certificación del vínculo laboral del trabajador;
- e) comprobantes de pago; y
- f) cualquier otro documento que a juicio del solicitante justifique el cese de la vivienda.

Artículo 173.1. El jefe máximo puede declarar mediante resolución, el cese de vivienda en arrendamiento con opción de compra cuando el arrendatario ha mantenido el vínculo laboral con la entidad por diez (10) años o más y la causa de la desvinculación laboral es por jubilación.

2. Si la jubilación del arrendatario es por invalidez parcial o total y no alcanza a los diez (10) años de vinculación laboral con la entidad procede igualmente a cesar la vivienda siempre que se justifique la invalidez con la documentación del peritaje médico, avalada por la comisión facultada.

3. La resolución del jefe determina, además, el monto de las mensualidades pagadas por el trabajador y el pendiente, que constituye el precio de la transferencia.

Artículo 174.1. La resolución que declara el cese de la vivienda, además, de lo referido el apartado 2 del Artículo 171 del presente Decreto, reconoce el derecho del trabajador a la transferencia en propiedad si liquidó el precio total.

2. Cuando el trabajador no liquidó el precio total de la vivienda la resolución reconoce el total de las mensualidades abonadas, el monto pagado y el pendiente.

3. En los supuestos anteriores el arrendatario concurre a la Dirección de la Vivienda Municipal conforme se establece en los artículos 188 y siguientes del presente Reglamento.

SECCIÓN TERCERA

Del contrato de arrendamiento de vivienda con opción de compra

Artículo 175.1. El contrato de arrendamiento de vivienda con opción de compra, en lo adelante contrato, se acuerda por la entidad con el trabajador dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la declaración de la vivienda, el que incluye:

- a) Generales de las partes;
- b) descripción del inmueble;
- c) duración del contrato;
- d) mensualidades y forma de pago;
- e) derechos y obligaciones; y
- f) cuantas cláusulas se consideren pertinente con la finalidad de asegurar el inmueble en el patrimonio de la entidad.

2. En el supuesto que el cónyuge o pareja de unión de hecho afectiva constituida sea trabajador de la entidad, el contrato se formaliza a favor de ambos.

Artículo 176.1. Para garantizar el pago de las viviendas la entidad remite al banco donde depositan el importe del arrendamiento la relación de los arrendatarios, que incluye sus generales, el reconocimiento de las mensualidades a pagar, el tiempo y precio de arrendamiento que le corresponde abonar, según el contrato.

2. La entidad está en la obligación de comunicar al banco la modificación o cancelación de los contratos de las viviendas en un término no mayor de treinta días hábiles a partir de que se formalizan.

Artículo 177. El arrendatario tiene, además, de los derechos establecidos en el Artículo 104 de la Ley en sus incisos a), b) y c), los siguientes:

- a) Solicitar al arrendador el cese de la vivienda al concluir el término del contrato;
- b) promover la transferencia de la propiedad de la vivienda una vez cesada;
- c) que se le reconozca el valor pagado como parte del precio de la compraventa;
- d) recibir una vivienda de similares condiciones, características y precio, cuando la entidad ejercita la facultad reconocida en el Artículo 187.
- e) promover la transferencia de la propiedad a su jubilación, siempre que haya permanecido vinculado laboralmente a la entidad al menos por diez años con anterioridad;
- f) solicitar autorización del arrendador para permutar la vivienda, sin que puedan oponerse los convivientes que no ostenten igual condición; y
- g) en los edificios de pisos o apartamentos contribuir con la cuota establecida y cumplir con lo regulado para este tipo de inmueble.

Artículo 178. El arrendatario tiene, además, de los deberes que establece el Artículo 105 de la Ley, excepto el relacionado en su inciso f), mantener el vínculo laboral con la entidad durante la vigencia del contrato.

Artículo 179. El arrendador tiene los derechos siguientes:

- a) Ejercer el control sobre la vivienda en cumplimiento de lo establecido en la Ley y el presente Reglamento para este tipo de contrato;
- b) rescindir el contrato cuando concurren las circunstancias previstas en el presente Reglamento.
- c) declarar la pérdida del derecho del arrendatario sobre la vivienda y su ejecución; y
- d) ejercer las demás facultades que le confiere la Ley para los titulares de vivienda.

Artículo 180. El arrendador tiene las obligaciones siguientes:

- a) Mantener al arrendatario en el goce pacífico del bien arrendado;
- b) cumplir lo establecido en la Ley para este tipo de contrato;
- c) asesorar al arrendatario para el cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato;
- d) exigir al arrendatario el cuidado y conservación de la vivienda;
- e) recuperar la posesión de la vivienda cuando el arrendatario no la ocupa por causa; y
- f) realizar anualmente un levantamiento de las viviendas que administra, para detectar violaciones contractuales o constructivas y accionar sobre ellas.

Artículo 181. Cuando el arrendatario de vivienda con opción de compra se divorcia el arrendador tiene en cuenta lo siguiente:

- a) Si solamente uno de los cónyuges o pareja de unión de hecho afectiva constituida está vinculado laboralmente a la entidad, mantiene el derecho de ocupación de la vivienda;
- b) si ambos cónyuges o pareja de unión de hecho afectiva constituida están vinculados laboralmente a la entidad se mantiene el derecho de ocupación de aquel al que se le otorgó el contrato de arrendamiento; y
- c) si ambos cónyuges o pareja de unión de hecho afectiva constituida están vinculados laboralmente a la entidad y son coarrendatarios, la ocupación del inmueble se determina por acuerdo de ambos, y a falta de acuerdo, continúan con la ocupación conjunta de la vivienda.

Artículo 182.1. El cónyuge o la pareja de unión de hecho afectiva constituida supérstite y los parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad convivientes del arrendatario fallecido, mantienen su derecho a adquirir la vivienda en arrendamiento con opción de compra siempre que no posean otra y no hayan ejercido violencia contra el titular.

2. En el supuesto anterior, la entidad está obligada a solicitar ante el jefe máximo, en un término de hasta treinta (30) días hábiles, el cese de la vivienda, a los efectos de que los convivientes promuevan ante la Dirección de la Vivienda Municipal la transferencia a su favor de la propiedad; reconociéndoles lo pagado por el titular fallecido.

Artículo 183. Son causas para la terminación del contrato las siguientes:

- a) Cumplimiento del término del arrendamiento;
- b) incumplimiento de las condiciones estipuladas en el contrato o las obligaciones previstas en el presente Reglamento;
- c) no ocupar permanentemente la vivienda por más de seis (6) meses, sin autorización de la entidad o sin causa justificada; y
- d) realizar intervenciones arquitectónicas en el inmueble sin la autorización de la entidad y de la autoridad competente.

Artículo 184. La vivienda contratada en arrendamiento con opción de compra cesa en su condición, además de las causas reguladas al término del arrendamiento, cuando dejan

de existir las razones que motivaron la declaración, por jubilación o fallecimiento de su arrendatario.

Artículo 185. Al término del arrendamiento la entidad puede solicitar al banco el importe total de los pagos efectuados; igualmente gestiona o aporta los documentos que acreditan estos.

Artículo 186.1. Cuando se dispone la terminación del contrato por haber cesado el trabajador su vínculo laboral, el cónyuge o pareja de unión de hecho afectiva constituida, con vinculación a la entidad, tiene el derecho preferente para que le sea reconocida la vivienda en igual condición.

2. Se exceptúan los supuestos en que la causa del cese del vínculo laboral se debe a promoción u otras de carácter o interés oficial, en que la entidad está obligada a realizar los trámites para el traspaso del inmueble reconociéndole al arrendatario el tiempo de ocupación y los pagos realizados.

3. Cuando por traslado del arrendatario a otra vivienda por interés de la entidad se le considera a este, el tiempo de ocupación y los pagos realizados hasta la fecha, a los efectos de determinar el derecho a la transferencia en propiedad de la actual vivienda.

Artículo 187.1. Si al cumplirse el término del arrendamiento la vivienda resulta de interés para la entidad puede excepcionalmente entregar otra de similares condiciones, características, estado técnico y precio, previa aceptación del trabajador.

2. La propuesta de la nueva vivienda la realiza la entidad dentro de los noventa (90) días naturales siguientes al término del arrendamiento, y mediante resolución del jefe máximo que reconoce la ocupación y pago, computados en la anterior, a los efectos del derecho a la transferencia en propiedad.

3. De no presentarse la propuesta en el término establecido se tiene por no realizada.

SECCIÓN CUARTA

De la transferencia de la propiedad

Artículo 188.1. Los arrendatarios con derecho a la transferencia de la propiedad de la vivienda al declararse el cese presentan ante la Dirección de la Vivienda Municipal su reconocimiento y acompañan al escrito de solicitud:

- a) Contrato de arrendamiento;
- b) resolución de cese del jefe de la entidad;
- c) documento acreditativo del pago de la vivienda; y
- d) certificación que acredita la jubilación y de fallecimiento del titular, cuando proceda.

2. La acreditación del pago se realiza mediante:

- a) Certificación del banco;
- b) certificación del presidente de la cooperativa de Producción Agropecuaria, u otro documento, cuando proceda;
- c) certificación del Departamento de Control, cuando proceda; o
- d) certificación emitida por el jefe de la entidad.

Artículo 189.1. Cuando al término del arrendamiento no ha liquidado el precio total de la vivienda, la Dirección de la Vivienda Municipal para el pago del adeudo pendiente tiene en cuenta que:

- a) Las mensualidades se establecen hasta veinte por ciento (20 %) de los ingresos del promovente;
- b) se pueden realizar pagos anticipados de las mensualidades pendientes;
- c) extender las mensualidades hasta el cumplimiento de la deuda total; y

- d) las entidades económicas a partir de las utilidades pueden financiar total o parcialmente las deudas pendientes.

2. Si ha liquidado el precio total de la vivienda se dicta resolución reconociéndole la propiedad.

Artículo 190. La Dirección de la Vivienda Municipal en lo que corresponda dispone conforme lo establecido en la Ley, para la compraventa derivada de un acto administrativo de asignación.

SECCIÓN QUINTA

De los contratos de arrendamiento sin opción de compra y comodato

Artículo 191.1. El jefe de la entidad puede entregar las viviendas reconocidas en su patrimonio para el desempeño temporal de la fuerza de trabajo, cuya ocupación se sujeta al período de cumplimiento del cargo o función que originó la entrega.

2. Los ocupantes, concluidas sus funciones o la causa que originó la entrega, están obligados a abandonar la vivienda de inmediato, dejándola a la disposición de la entidad.

3. La entrega de las viviendas referidas se realiza mediante contrato de arrendamiento sin opción de compra o temporal y comodato.

Artículo 192.1. En el contrato de arrendamiento sin opción de compra se establece el término de su vigencia y se fijan los derechos y obligaciones de las partes conforme a su tipo.

2. En el supuesto que el cónyuge o pareja de unión de hecho afectiva constituida también sea trabajador de la entidad, el contrato se formaliza solo a favor del que ostenta el cargo específico al que se destina; de lo contrario puede efectuarse a nombre de ambos.

3. Al contrato de arrendamiento sin opción de compra le es aplicable en lo pertinente lo dispuesto en este Capítulo para el arrendamiento con opción de compra.

Artículo 193. En el contrato de comodato, la entidad interviene como comodante y el trabajador como comodatario, y se tiene en cuenta además de las cuestiones propias de este tipo lo siguiente:

- a) Consentimiento libre y voluntario de las partes;
- b) descripción, tasación y medidas y linderos de la vivienda;
- c) entrega efectiva de la vivienda; y
- d) gratuidad por el uso.

Artículo 194.1. El comodatario tiene, además, de los deberes propios para este tipo de contrato, los siguientes:

- a) Usar la vivienda de conformidad con lo pactado;
- b) mantener el cuidado y destino de la vivienda, sin realizar modificación alguna sin la previa autorización del comodante;
- c) responder por los daños ocasionados a la vivienda cuando la use de modo contrario a lo pactado o a su naturaleza y destino;
- d) pagar los gastos ordinarios que se derivan del uso y conservación de la vivienda, acorde a lo establecido;
- e) abandonarla de inmediato cuando cesa en su derecho de ocupación y dejarla libre de ocupantes al momento de reintegrarla a la entidad; y
- f) en los edificios de pisos o apartamentos contribuir con la cuota establecida y cumplir con lo regulado para este tipo de inmueble.

2. El comodatario no puede ceder la vivienda objeto del comodato a un tercero, a menos que lo autorice el comodante.

Artículo 195. El comodante tiene las obligaciones siguientes:

- a) Entregar la vivienda al comodatario;
- b) garantizar al comodatario la posesión pacífica de la vivienda durante la vigencia del contrato;
- c) pagar los gastos extraordinarios en que haya incurrido el comodatario como consecuencia de la conservación de la vivienda, siempre que le haya informado de tal pago; y
- d) rembolsar al comodatario los gastos en que haya incurrido por daños originados por vicios ocultos en la vivienda, siempre que los conociere y no los hubiese advertido oportunamente.

Artículo 196. Cuando el comodatario se divorcia se cumplen las reglas siguientes:

- a) Si solamente uno de los cónyuges está vinculado a la entidad este mantiene el derecho de ocupación de la vivienda, y el otro debe abandonarla de inmediato; y
- b) si ambos cónyuges están vinculados con la entidad, ésta última decide cuál de ellos permanece en la vivienda;

Artículo 197. El contrato de comodato se extingue por las causas siguientes:

- a) Concluir el término de la actividad por la que su ocupante fue designado
- b) se modifiquen o extingan las relaciones laborales que originaron la asignación;
- c) incumplimiento del contrato de comodato; y
- d) por fallecimiento del comodatario.

SECCIÓN SEXTA

Del derecho de habitación en viviendas del patrimonio de entidades

Artículo 198.1. El jefe de la entidad puede declarar el derecho de habitación en viviendas reconocidas en su patrimonio que permitan la ocupación conjunta por dos o más trabajadores para el desempeño temporal de una función específica.

2. Los ocupantes concluida sus funciones o la causa que originó la entrega, están obligados a abandonarla de inmediato, dejándola a la disposición de la entidad.

Artículo 199. La entidad mantiene el control de los ocupantes de viviendas concebidas a estos fines y garantiza las condiciones de habitabilidad, seguridad y accesibilidad a los servicios básicos; además, realiza el mantenimiento y reparaciones que requieran.

Artículo 200.1. Cuando el término de la ocupación se determine por más de un año, puede reconocerse el derecho mediante resolución emitida por el jefe de la entidad.

2. En la resolución se delimitan las áreas de la vivienda que se reconocen privativas al habitacionista y de uso común, cuando así se requiere.

3. Además pueden determinarse los convivientes que forman parte del núcleo del trabajador o la prohibición de estos.

Artículo 201. El titular del derecho de habitación tiene los siguientes derechos:

- a) Ocupar la vivienda, o espacios definidos de ella, de forma física y estable con fines habitacionales durante la vigencia del derecho concedido;
- b) dar por terminada la convivencia de los que le fueron autorizados por la entidad, en la forma y con las limitaciones establecidas en la Ley; y
- c) solicitar aprobación de la entidad para cambiar o modificar la extensión del derecho concedido sobre la vivienda.

Artículo 202.1. El titular del derecho de habitación tiene las obligaciones siguientes:

- a) Mantener la ocupación física y permanente de la vivienda o espacios definidos de ella;
- b) comunicar a la entidad cuando por causa justificada se ausenta de la vivienda;

- c) mantener el cuidado, conservación y destino de la vivienda; y
- d) abandonarla de inmediato cuando cese su derecho a ello.

2. Se prohíbe la realización de intervenciones arquitectónicas, sin la autorización expresa de la entidad.

Artículo 203. Cuando el habitacionista se divorcia o se extingue el derecho de habitación se cumplen las reglas previstas para el comodatario

SECCIÓN SÉPTIMA

Del proceso de depuración de las viviendas para estabilizar fuerza de trabajo

Artículo 204. Los jefes máximos de los órganos, organismos, organizaciones políticas, de masas y sociales, entidades nacionales, empresas estatales, sociedades mercantiles de capital ciento por ciento cubano y otros actores económicos, para desarrollar el proceso de depuración de las viviendas de su patrimonio, en el término de los dos (2) años siguientes a la entrada en vigor de la Ley:

- a) Establecen el cronograma de acciones para garantizar que el proceso de depuración se realice en el plazo establecido; los responsables en el análisis que las decisiones se aprueban por el máximo órgano colegiado de dirección;
- b) determinan las viviendas que preservan en su patrimonio conforme a las necesidades reales de la producción, servicios y otros;
- c) actualizan su registro contable y suplementan los contratos de las viviendas, según se establece en la Ley y su reglamento; y
- d) concilian con las direcciones de la Vivienda municipales el resultado de la depuración.

Artículo 205. Los jefes máximos de las entidades en el proceso de depuración:

1. Declaran el cese de las viviendas que con sus ocupantes no tiene vínculo laboral y no tienen interés mantenerlas en su patrimonio para transferírselas en propiedad, siempre que no sean titulares de otra, por las causas siguientes:
 - a) Jubilación;
 - b) fallecimiento;
 - c) reorganización institucional; y
 - d) aplicación de proceso de disponibilidad.
2. Declaran el cese de las viviendas que no es de su interés mantener en el patrimonio para transferirlas en propiedad a los trabajadores que las ocupan y que posean contrato de arrendamiento de vivienda vinculada, medio básico o no, siempre que concurren causas que justifiquen la decisión.
3. Entregan al trabajador que ocupa una vivienda que la entidad tiene interés en conservar en su patrimonio, otra acorde a su núcleo familiar y condiciones de habitabilidad.
4. Traspasan al Consejo de la Administración Municipal para su asignación, conforme al procedimiento establecido en la Ley y el presente Reglamento, las viviendas de su patrimonio que no han sido declaradas vinculadas o medios básicos y que sus ocupantes no tienen vínculo laboral con la entidad.
5. Restablecen la legalidad cuando los ocupantes han realizado intervenciones arquitectónicas sin cumplir las regulaciones territoriales y urbanísticas.

Artículo 206.1. En el supuesto del numeral 4 del artículo anterior la entidad elabora un expediente con los documentos siguientes:

- a) Certificación que acredita que la vivienda no fue declarada medio básico o vinculada de la entidad y de los pagos realizados, cuando procedan; y

b) verificaciones de la ocupación estable y permanente.

2. El expediente lo presenta al Consejo de la Administración Municipal a través de la Dirección de la Vivienda Municipal correspondiente.

Artículo 207.1. La entidad que tiene inscrita una vivienda puede conformar dos o más, siempre que se cumpla con los requisitos técnicos establecidos por el ordenamiento territorial y urbano.

2. La resolución que dicta el jefe máximo fundamenta la razón del cese, la descripción de la vivienda original y de las resultantes que incluye su numeración y descripción completa conforme a la certificación catastral emitida por la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación en el municipio especial Isla de la Juventud; y los trabajadores a beneficiar.

Artículo 208. El trabajador a beneficiar presenta la documentación ante la Dirección de la Vivienda Municipal para la legalización de la vivienda resultante de la división que le corresponde, que contiene:

- a) Escrito de solicitud; y
- b) resolución del cese.

Artículo 209. Los consejos de la Administración municipales cuando las entidades cesan una vivienda con ocupantes sin vínculo que no es de su interés, determinan su estatus de ocupación conforme a las facultades que le otorga la Ley, lo que incluye la posibilidad de reubicación.

Artículo 210.1. El jefe de la entidad que posee en su patrimonio vivienda declarada como vinculada o medio básico al amparo de las normas anteriores y estén en uso de otra, pueden declarar su cese y previa conciliación, proceder conforme se establece en la Ley para su transmisión.

2. Cuando la vivienda está en función habitacional se le reconoce al ocupante el tiempo y lo pagado a los efectos de su contratación o transferencia en propiedad.

Artículo 211.1. La entidad que tiene inscrita una vivienda en la que sus ocupantes han ejecutado intervenciones arquitectónicas y como resultado se han conformado varias, previa documentación técnica, puede declarar su cese y traspaso al Consejo de la Administración Municipal al que le acompaña la resolución de declaración.

2. Es facultad del Consejo de la Administración determinar el estatus de sus ocupantes, conforme se establece en la Ley, para lo que tiene en cuenta el criterio de la entidad.

Artículo 212.1. Los directores de Vivienda municipales reconocen mediante resolución el derecho a la transferencia de la propiedad a los ocupantes de viviendas en las que se dispuso el cese como vinculadas, sin cumplir con el término establecido, en los expedientes que se encuentran archivados o denegados por esta razón por las propias direcciones municipales de la Vivienda; en el reconocimiento a la transferencia se tienen en cuenta los pagos efectuados.

2. Procede igualmente la solicitud del ocupante en el supuesto en que no exista expediente radicado.

Artículo 213. Los directores de la Vivienda municipales al concluir el proceso de depuración por las entidades informan a los directores de la Vivienda de la Administración Provincial el resultado, y éstos por territorio y organismo, al jefe máximo.

Artículo 214. El organismo rector queda encargado del asesoramiento del proceso de depuración cuando corresponda.

CAPÍTULO XI
ACTUACIÓN DE LAS ENTIDADES ECONÓMICAS EN RELACIÓN CON
LAS INTERVENCIONES ARQUITECTÓNICAS Y COMPRA
DE VIVIENDAS A PARTIR DE LAS UTILIDADES

SECCIÓN PRIMERA

Generalidades

Artículo 215.1. Las viviendas que construyen las entidades económicas como obra nueva y las adquiridas por actos de compraventa del uso de la reserva voluntaria creada y aprobada a partir de las utilidades, en lo adelante reserva, se destinan a estabilizar fuerza de trabajo y se someten a las regulaciones contenidas en la Sección Décima del Capítulo IX de la Ley y al Capítulo X del presente Reglamento.

2. Las entidades económicas elaboran un procedimiento interno para el uso de la reserva, de común de acuerdo con la organización sindical, el que es aprobado en la asamblea general de afiliados y trabajadores y en el máximo órgano colegiado de dirección y se incluye, además, en el Convenio Colectivo de Trabajo.

3. El procedimiento interno que se aprueba tiene en cuenta entre otros requisitos que los trabajadores beneficiados tengan una trayectoria laboral con resultados sostenidos y méritos laborales, así como que las propuestas de trabajadores a beneficiar se presenten y aprueben en asamblea de afiliados y trabajadores.

4. Las restantes entidades económicas autorizadas a utilizar otros ingresos con iguales destinos le es de aplicación lo dispuesto en el presente Capítulo.

Artículo 216. Las entidades económicas confeccionan un expediente por cada trabajador beneficiado que contiene los elementos en que se sustenta la decisión, el que se conserva a los efectos de las acciones de control que pueda ser objeto, así como otros actos jurídicos que se deriven.

Artículo 217.1. Las entidades económicas que a partir de su reserva aprueban financiar en viviendas de sus trabajadores intervenciones arquitectónicas de conservación, rehabilitación, ampliación y otras, velan porque se cumplan las regulaciones establecidas por el ordenamiento territorial y urbano y la gestión del suelo.

2. Las intervenciones arquitectónicas se ejecutan en viviendas, cuartos o accesorias en los que residen los trabajadores de la entidad, como titulares o convivientes y que posean la documentación legal correspondiente.

Artículo 218. Los ingresos que se deriven del cobro por el arrendamiento y otros, se restituyen a la reserva creada en las entidades económicas, con el mismo propósito conforme al procedimiento establecido por el Ministerio de Finanzas y Precios.

SECCIÓN SEGUNDA

De las intervenciones arquitectónicas y pago

Artículo 219.1. Las entidades económicas para ejecutar intervenciones arquitectónicas de obra nueva y otras en viviendas, cuartos o accesorias tienen en cuenta:

- a) El cumplimiento de las normas y procedimientos establecidos para realizar intervenciones arquitectónicas que incluye el otorgamiento de licencias y autorizaciones de obra;
- b) las normas específicas que están establecidas para las zonas con regulaciones especiales o en viviendas con valor patrimonial; y
- c) que las viviendas que se construyan por obra nueva estén en correspondencia con la necesidad habitacional del núcleo del trabajador.

2. Las entidades económicas concilian con las direcciones de la Vivienda municipales la cantidad de viviendas que construyen y otras intervenciones arquitectónicas que ejecuten, su ubicación, características y destino, elementos necesarios a tener en cuenta en la evolución del fondo habitacional y disminución de su déficit.

Artículo 220.1. La vivienda construida por obra nueva una vez que se obtenga el certificado de habitable se declara en el patrimonio de la entidad económica y se suscribe el contrato con el trabajador beneficiado.

2. En los documentos que conforman el expediente se deja constancia que la vivienda fue construida a partir de la reserva.

3. El contrato de arrendamiento con opción de compra que suscribe la entidad con el trabajador fija como monto de la mensualidad a pagar por el arrendamiento de la vivienda hasta el veinte por ciento (20 %) de sus ingresos e incluye el derecho a obtener la propiedad una vez arribado al término fijado, sin más pago.

4. La resolución del jefe de la entidad para cesar la vivienda arrendada con opción de compra, cuando cumple el término, reconoce el derecho del trabajador a la transferencia de la propiedad sin más pago e incluye el valor presupuestado de la construcción o el de compra, el monto de las mensualidades pagadas y por el que fue beneficiado el trabajador, lo que igualmente se aplica para el cese excepcional.

5. La resolución que emite el director de la Vivienda municipal que transfiere la propiedad de la vivienda contiene los elementos relacionados en el apartado anterior.

Artículo 221. En las otras intervenciones arquitectónicas que se realizan en viviendas, cuartos o accesorias que residen los trabajadores, la entidad económica determina o no el cobro al trabajador y de considerar que debe pagar, pacta su forma.

Artículo 222. Lo regulado en esta Sección es de aplicación cuando se apruebe la terminación de una vivienda que se ejecuta en cumplimiento de las formalidades establecidas por esfuerzo propio del trabajador.

CAPÍTULO XII

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TITULARES

SECCIÓN PRIMERA

Del ejercicio de los derechos de los titulares de vivienda

Artículo 223.1. La Dirección de la Vivienda Municipal transcurrido el plazo concedido para que los declarados por los artículos 65 apartado 4 y 185 apartado 2 de la Ley, abandonen la vivienda procede al embargo del cincuenta por ciento (50 %) de su patrimonio constituido en:

- a) Salarios, prestaciones de la seguridad social, o cualquier otro ingreso periódico que recibe, salvo las pensiones alimenticias; y
- b) cuentas bancarias.

2. El embargo se sujeta a las reglas contenidas en el Artículo 249 del Código de Procesos y se efectúa mediante comunicación del director de la Vivienda Municipal al centro de pago o el banco donde tienen su cuenta; el monto embargado se deposita en la cuenta del titular de la vivienda.

3. De mantenerse la ocupación por más de seis (6) meses de haberse dispuesto el embargo se efectúa la extracción del inmueble conforme a lo regulado en el Artículo 185 de la Ley.

Artículo 224. Los propietarios que en virtud del apartado 3 del Artículo 68 de la Ley, decidan ceder gratuita u onerosamente a otro propietario una o más habitaciones o espacios edificados, presentan ante notario los documentos siguientes:

- a) Titularidad de ambas viviendas previamente inscriptas en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles;
- b) licencia o autorización de obra; y
- c) certificación del valor catastral de ambos inmuebles.

Artículo 225.1. Los propietarios que solicitan la división de la vivienda de forma obligatoria aportan al tribunal los elementos técnicos en que sustentan su solicitud.

2. Las intervenciones arquitectónicas que se deriven del fallo judicial que autoriza la división de la vivienda las asume el solicitante, que prioriza la vivienda a ocupar por la contraparte; y concluidas, insta la ejecución en la vía judicial mediante el proceso correspondiente.

3. En la ejecución del fallo, si el propietario o conviviente obligado persiste en su negativa, el tribunal puede comparecer en representación de aquel en el otorgamiento de la escritura notarial correspondiente.

Artículo 226.1. Cuando en el acto de división obligatoria intervienen dos o más propietarios con adeudos bancarios por concepto de transmisión de vivienda, las partes pueden solicitar a la Dirección de la Vivienda Municipal la división del monto pendiente a liquidar y aportan para ello:

- a) Escrito de solicitud;
- b) documento legal que hizo efectiva la división;
- c) certificación de la capacidad de pago de las partes;
- d) certificación bancaria actualizada del monto adeudado; y
- e) acreditación del pago del impuesto sobre documento.

2. La Dirección de la Vivienda Municipal radica expediente y lo tramita de acuerdo con las regulaciones de los artículos 173 y siguientes de la Ley, y tiene en cuenta lo siguiente:

- a) Se fija conforme con el por ciento de la superficie ocupada de cada vivienda y de acuerdo con la posibilidad de pago de la parte; y
- b) se deniega si alguna de las partes no puede asumir el pago.

3. La Dirección de la Vivienda Municipal notifica la resolución a la sucursal bancaria que corresponda a los efectos de su conocimiento y control.

Artículo 227.1. Los propietarios de viviendas que arriendan habitaciones, espacios o vivienda formalizan por escritura pública ante notario o contrato privado los que excedan de un año de vigencia, de acuerdo con la legislación civil común.

2. Los litigios que se generen entre las partes se conocen y resuelven en la vía judicial.

3. El contrato de subarrendamiento se formaliza por escritura pública ante notario o contrato privado con la autorización del propietario como condicionante del acto.

Artículo 228.1. Los actos de transmisión de la propiedad de vivienda de personas naturales a favor de personas jurídicas que no sean para asegurar fuerza de trabajo requieren de la aprobación del Ministro de la Construcción.

2. La máxima autoridad de la persona jurídica o su representante legal presenta la documentación que se requiere para el acto ante la Dirección de la Vivienda de la Administración Provincial, correspondiente, quien en un término de diez (10) días hábiles ejecuta lo siguiente:

- a) Confecciona el expediente y solicita y une los antecedentes básicos;
- b) elabora el dictamen legal con la propuesta;
- c) remite al organismo superior; y
- d) notifica al promovente dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la recepción de la decisión.

3. El Ministerio de la Construcción, en el término de veinte (20) días hábiles, evalúa la solicitud, radica expediente y emite la decisión adoptada mediante resolución.

SECCIÓN SEGUNDA

Del ejercicio de los derechos de los titulares de solares yermos y azoteas

Artículo 229.1. Los propietarios de solares yermos y azoteas que solicitan la cesión de derechos a personas naturales o jurídicas requieren para su formalización ante notario:

- a) Certificación de que no existen regulaciones territoriales y urbanísticas que impiden la construcción de viviendas y otras edificaciones;
- b) dictamen técnico o certificación catastral, según corresponda que contenga la descripción del inmueble, límites y linderos y especifique la porción a ceder; y
- c) documento técnico que acredite que el inmueble de los bajos resiste la nueva construcción en azotea.

2. Los documentos referidos en los incisos a) y b) del apartado anterior se emiten por la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación en el municipio especial Isla de la Juventud donde se ubica el inmueble y los del c) por la autoridad facultada para ello.

Artículo 230.1. Los propietarios de solares yermos pueden solicitar a la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo donde se ubica el inmueble o la delegación en el municipio especial Isla de la Juventud, la permuta por otro de propiedad del Estado cuando existan regulaciones territoriales y urbanísticas que les impida obtener autorización para la construcción de viviendas y otras edificaciones.

2. Al escrito de solicitud se acompañan los documentos acreditativos de la titularidad del solar yermo y su inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

Artículo 231.1. La Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación del municipio especial Isla de la Juventud, radican expediente dentro de los tres días hábiles siguientes a la solicitud y en los veinte (20) días hábiles siguientes comprueban:

- a) La existencia de regulaciones urbanas y territoriales que impiden la construcción de cualquier tipología de vivienda; y
- b) la disponibilidad de solares yermos en el territorio con similares características que puedan ofertarse al interesado.

2. Cuando no concurra la situación descrita en el inciso a) del apartado anterior se deniega la solicitud, sin más trámites.

3. En la evaluación de la propuesta y a falta del supuesto previsto en el inciso b) del apartado 1, pueden ofertarse solares yermos estatales de diferentes características y de interesarse se acuerda compensación.

Artículo 232.1. La resolución de permuta de solar yermo que emiten el director municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o el delegado del municipio especial Isla de la Juventud, constituye el título de propiedad del inmueble y contiene todos los elementos requeridos para su inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

2. Si subsiste interés estatal sobre el solar yermo que no es posible efectuar el trámite de permuta, la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación del municipio especial Isla de la Juventud, pueden proponer al titular la compraventa a favor del Estado.

SECCIÓN TERCERA

De las obligaciones de los titulares

Artículo 233. Las autoridades administrativas y judiciales correspondientes hacen constar en el documento constitutivo de la propiedad y otros derechos sobre la vivienda, las obligaciones contenidas en los artículos del 139 al 144 de la Ley.

Artículo 234.1. A los efectos de lo regulado en el Artículo 141 de la Ley el director de la Vivienda Municipal presenta demanda ante el tribunal competente para la pérdida del derecho del propietario o titular en uso y administración de una vivienda por abandono y su disponibilidad a favor del Consejo de la Administración Municipal para su posterior asignación, lo que acredita mediante el dictamen que declara el estado de ruina emitido por la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación del municipio especial Isla de la Juventud.

2. Cuando se hace firme la sentencia, el Consejo de la Administración, dispone del inmueble, conforme a lo establecido en la Ley.

CAPÍTULO XIII

DE LAS PERMUTAS

SECCIÓN PRIMERA

Generalidades

Artículo 235.1. Las permutas que se formalizan ante notarios, según se establece en el Artículo 97 de la Ley, la competencia provincial se atiene a las reglas del presente Capítulo en lo que corresponda.

2. De acuerdo con las regulaciones del presente capítulo, se consideran permutas administrativas aquellas en las que al menos uno de los titulares que interviene posee la condición de:

- a) Arrendatario;
- b) usufructuario; y
- c) habitacionista de cuarto o accesoria.

3. El derecho de permutar una vivienda, cuarto o accesoria, corresponde al titular, sin que puedan oponerse las personas que con él residen y no ostentan igual concepto legal.

4. Las permutas administrativas pueden realizarse de forma bilateral o multilateral y voluntaria.

5. En las permutas administrativas se protege los derechos de las personas relacionadas en el Artículo 66 de la Ley.

Artículo 236.1. Las direcciones de la Vivienda municipales son competentes para conocer las permutas sobre viviendas, cuartos o accesorias que se encuentran ubicadas en su territorio.

2. Cuando la permuta se realiza entre titulares de viviendas, cuartos o accesorias de diferentes provincias o del municipio especial Isla de la Juventud y una de ellas está ubicada en la provincia de La Habana, es competente para autorizarla, la Dirección de la Vivienda del municipio de la provincia de La Habana donde se encuentra ubicada esta.

Artículo 237.1. En las permutas donde las viviendas, cuartos o accesorias que intervienen son de una misma provincia, si una está ubicada en el municipio cabecera, es competente la dirección de la Vivienda de ese municipio; en las demás es competente cualquiera de las direcciones de Vivienda municipales.

2. Las direcciones de la Vivienda de los municipios de Habana Vieja, Centro Habana, Cerro y Diez de Octubre de la provincia de La Habana, son competentes para conocer de las permutas donde intervengan viviendas, cuartos o accesorias ubicadas en sus territorios.

Artículo 238.1. Las permutas de viviendas, cuartos o accesorias ubicadas en zonas con Regulaciones Especiales se atienen a lo dispuesto en la Ley y en el Capítulo XV de este Reglamento.

2. Cuando intervienen viviendas, cuartos o accesorias ubicadas en diferentes zonas con Regulaciones Especiales, es competente cualquiera de ellas.

SECCIÓN SEGUNDA

De la tramitación

Artículo 239.1. Las personas interesadas en permutar sus viviendas, cuartos o accesorias promueven el trámite ante el funcionario correspondiente mediante escrito de solicitud o declaración jurada y aportan los títulos de los inmuebles inscritos en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles, cuando proceda, y el pago del impuesto sobre documentos.

2. Cuando intervienen viviendas, cuartos o accesorias ubicadas en municipio o provincia diferente de la que conoce el trámite, se aporta la certificación de permutas emitida por la Dirección de la Vivienda Municipal en la que se encuentre ubicada que contiene:

- a) Generales del titular;
- b) composición del núcleo que ocupa el inmueble y especificación de la existencia de personas menores de edad, en situación de vulnerabilidad y adultos mayores;
- c) motivos del acto; y
- d) consideraciones en torno a la propuesta de permuta.

Artículo 240.1. Los titulares interesados presentan, además, de los documentos, según proceda, siguientes:

- a) Certificación acreditativa del pago actualizado de la vivienda;
- b) autorización de la Asamblea General de la Cooperativa para las ubicadas en cooperativas de Producción Agropecuaria o de la Comisión Agraria cuando se trata de una vivienda adquirida a partir una bienhechuría vivienda; y
- c) documento acreditativo de la representación legal o voluntaria.

2. Si los titulares constituyen personas menores de edad deben concurrir los padres o tutores en su representación, además, de requerir autorización previa mediante resolución judicial que disponga la utilidad y necesidad del acto a realizar.

3. Si los titulares se encuentran en situación de discapacidad, de haberse nombrado apoyo intenso, se requiere igualmente resolución judicial que disponga la utilidad y necesidad del acto a realizar, si es apoyo cuando corresponda.

Artículo 241. La declaración jurada se suscribe ante el funcionario competente por los titulares interesados en el acto, en la que se consignan las particularidades siguientes:

- a) Generales de las partes: nombres y apellidos, lugar de nacimiento, ciudadanía, edad, dirección particular, estado civil conyugal o de la pareja de unión de hecho afectiva constituida, ocupación, centro de trabajo, representación legal o apoyo y número de identidad permanente;
- b) composición de los núcleos que ocupan los inmuebles, la propuesta de permuta y si existen personas menores de edad y en situación de vulnerabilidad;
- c) motivos del acto; y
- d) si ha realizado intervenciones arquitectónicas no actualizadas en el título.

Artículo 242. La Dirección de la Vivienda Municipal no admite el trámite de solicitud de permuta en los supuestos siguientes:

- a) Ausencia de alguno de los documentos o particulares exigidos; y
- b) cuando se han realizado intervenciones arquitectónicas posteriores a la fecha de emisión del título y no ha sido actualizado.

Artículo 243.1. Los titulares de viviendas, cuartos o accesorias, solicitan la certificación para permutar mediante declaración jurada a la Dirección de la Vivienda Municipal de su territorio, que contiene los elementos del Artículo 230 del presente Decreto.

2. La Dirección de la Vivienda Municipal actuante en el término de veinte (20) días hábiles siguientes a la solicitud, emite la certificación de permuta y la notifica al interesado dentro de los tres (3) días hábiles siguientes.

3. Las direcciones de la Vivienda municipales habilitan el Registro de Control de las certificaciones de permutas.

Artículo 244.1. La certificación de permutas contiene:

- a) Las generales del solicitante: nombres y apellidos, lugar de nacimiento, ciudadanía, edad, dirección particular, estado conyugal, ocupación, centro de trabajo, capacidad legal y número de identidad permanente;
- b) de la titularidad: descripción del documento, así como la inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles;
- c) la composición del núcleo con la especificación de si existen personas menores de edad, en situación de vulnerabilidad o adultos mayores y el tiempo de ocupación de cada uno;
- d) los motivos de la permuta y la referencia a las comprobaciones realizadas;
- e) documento que acredite si ha sido autorizado o no por la Asamblea General de la Cooperativa para las viviendas ubicadas en cooperativas de Producción Agropecuaria o de la Comisión Agraria cuando se trata de una vivienda adquirida a partir de una bienhechuría vivienda; y
- f) documento del banco que acredite si ha liquidado o tiene actualizado el pago de la vivienda.

2. La certificación de permuta tiene un término de vigencia de sesenta (60) días hábiles a partir de su notificación, lo que consta en su contenido.

3. En el expediente se archivan las diligencias realizadas, copia de la certificación emitida y constancia de la notificación, que se une el expediente básico de la vivienda.

Artículo 245.1. El funcionario de la Dirección de la Vivienda Municipal que tiene a su cargo la evaluación del trámite de permuta dispone la práctica de las pruebas pertinentes para verificar los particulares a que se refiere el Artículo anterior.

2. Para evaluar la autorización referida se tienen en cuenta, además, la diferencia de precios legales, la ubicación geográfica y las condiciones personales de los solicitantes y se obtiene de oficio la autorización de la oficina de la Zona en viviendas ubicadas en zonas con regulaciones especiales.

Artículo 246.1. La Dirección de la Vivienda Municipal, que como resultado de la permuta el conviviente de un propietario pase a ocupar una vivienda en este concepto autoriza en la misma resolución la permuta y la donación, siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

- a) Si el conviviente resulta de los consignados en el Artículo 66.1 de la Ley; y
- b) los que aún sin vínculo de parentesco con el propietario han ocupado durante cinco o más años la vivienda.

2. Si el conviviente pasa a ocupar como arrendatario o usufructuario de vivienda del Estado se exige el cumplimiento de los mismos requisitos.

Artículo 247.1. El director de la Vivienda municipal para su aprobación puede disponer la práctica de nuevas pruebas, la reconsideración de la propuesta y cuantas diligencias estime necesarias para llegar a una decisión acertada, de la cual es responsable.

2. En la resolución se hace constar, además, la responsabilidad de las partes con el alcance de sus actos respecto a sus convivientes.

Artículo 248. No se autorizan las permutas cuando:

- a) De su evaluación resulte presumible la simulación de otro acto;
- b) se originen perjuicios a los convivientes a que se refiere el apartado 1 del Artículo 66 de la Ley; y
- c) se afecte injustificadamente el patrimonio estatal.

Artículo 249.1. La Dirección de la Vivienda Municipal remite copia de la resolución dictada a las demás direcciones de la Vivienda a los efectos de mantener actualizado el expediente básico.

2. En las permutas administrativas en las que intervengan propietarios, con independencia del municipio donde esté situada la vivienda, la resolución autorizante constituye título de propiedad y contiene todos los elementos necesarios para su inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

Artículo 250. Si en la permuta interviene una vivienda que va a ser ocupada en arrendamiento o usufructo, la Dirección de la Vivienda Municipal en la que se encuentra enclavada está obligada a suscribir el contrato que corresponda.

SECCIÓN TERCERA

De la participación de propietarios de viviendas

Artículo 251. El propietario de una vivienda al permutarla por otra de propiedad estatal mantiene su misma condición, y se procede en lo pertinente conforme a la Sección anterior, excepto el derecho a solicitar el pago de la diferencia a su favor, si la hubiera.

Artículo 252.1. Cuando se efectúe la permuta de propietarios de una vivienda por dos, y una de ellas sea estatal, el arrendatario o usufructuario pasa a ocupar como conviviente, y el que pase a ocupar la vivienda estatal lo hace en concepto de arrendatario o usufructuario.

2. Si el arrendatario o usufructuario que interviene en la permuta se encuentra comprendido entre las personas con derecho a obtener la propiedad de acuerdo con los requisitos contenidos en la Ley, el nuevo titular se subroga en lugar y grado de aquél y puede acceder a la transmisión de la vivienda una vez constituido en ese derecho.

Artículo 253. Cuando el propietario permuta su vivienda por un cuarto o accesoria adquiere el derecho de habitación y no se le reintegra el precio legal de la vivienda sobre la que tiene la obligación liquidar la deuda por transmisión de la propiedad, si la hubiera, con anterioridad a la solicitud de la permuta.

Artículo 254. Cuando el propietario mantiene adeudos pendientes por concepto de transferencia de la propiedad con el banco, al realizar la permuta por una de propiedad estatal, se actúa de la forma siguiente:

- a) Si no existe diferencia de precios, mantiene la obligación de pago de la deuda pendiente;
- b) si existe diferencia de precio a favor del Estado, se le adiciona a la deuda pendiente; y
- c) si existe diferencia de precio a favor del propietario, se ajusta hasta el límite de la deuda, sin derecho a reintegro.

SECCIÓN CUARTA

De la participación de arrendatarios de viviendas del Estado

Artículo 255.1. El arrendatario de vivienda del Estado al permutar mantiene su misma condición legal y paga la mensualidad que corresponda, de acuerdo con el precio legal de la nueva vivienda.

2. Se exceptúan los que la condición de arrendatario se encuentre condicionada por encontrarse el inmueble ubicado en una zona con regulaciones especiales en que mantiene su misma condición legal subrogándose el adquirente en lugar y grado del ocupante anterior.

3. El arrendatario de vivienda ubicada en zona con regulaciones especiales tiene derecho a la transmisión de la propiedad de la vivienda que adquiera fuera de ella por acto de permuta, la que procede una vez que se haya autorizado el acto y en trámite diferente.

Artículo 256. Los arrendatarios con derecho a la propiedad que adquirieron esa condición por sus bajos ingresos y permutan por dos viviendas en concepto de propiedad con el fin de liquidar la cotitularidad o independizar convivientes, quedan como arrendatarios y solo procede la transmisión de la propiedad de ambas viviendas ingresadas al patrimonio estatal cuando se liquide el valor total de cada una.

Artículo 257.1. El arrendatario de vivienda estatal al permutar para un cuarto o accesoria adquiere la condición de habitacionista sin derecho al pago de las mensualidades abonadas, y el titular de cuarto o accesoria pasa a ocupar en concepto de arrendatario de vivienda estatal, siempre que asuma el pago conforme al procedimiento establecido en el Reglamento.

2. Si se trata de arrendatario que adquirió esa condición por sus bajos ingresos al permutar con el habitacionista, si este último puede pagar el precio total de la vivienda, se le reconoce ese derecho conforme al procedimiento dispuesto para la compraventa derivada de un acto administrativo de asignación; de lo contrario mantiene el derecho de adquisición y se le reconocen los montos abonados por el arrendatario anterior.

SECCIÓN QUINTA

De la participación de usufructuarios de vivienda propiedad del Estado

Artículo 258.1. El usufructuario de vivienda estatal al permutar para una vivienda de propiedad personal o arrendamiento mantiene su misma condición legal.

2. El usufructuario que adquirió esa condición por sus bajos ingresos mantiene en la nueva vivienda iguales derechos a la propiedad cuando modifique su capacidad de pago sobre el monto devengado sobre la vivienda anterior.

3. Al permutar para un cuarto o accesoria adquiere el derecho de habitación y el habitador se subroga en el lugar y grado del usufructuario, a quien se le reconoce el derecho a la transmisión de la propiedad de la vivienda, si se hubiera asignado inicialmente en ese concepto.

SECCIÓN SEXTA

De la participación de habitacionistas de cuartos y accesorias

Artículo 259.1. Los habitacionistas de cuarto o accesoria al solicitar la aprobación para intercambiar la ocupación entre sí, mantienen igual condición.

2. Cuando la permuta se realiza con una vivienda en arrendamiento estatal procede si el habitacionista tiene capacidad de pago.

Artículo 260.1. No se aprueba la permuta por un cuarto o accesoria de un propietario de vivienda que tiene adeudos por concepto de compraventa derivada de un acto administrativo de asignación.

2. La liquidación de la deuda de vivienda se exige siempre que se permute por un cuarto o accesorio.

3. Cuando se trate de una permuta múltiple de vivienda por vivienda y cuarto no es exigible esta obligación.

CAPÍTULO XIV

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

Artículo 261.1. El expediente para la transmisión de la propiedad de las viviendas que ocupan los usufructuarios gratuitos permanentes y gratuitos de habitación declarados por el Acuerdo 160 del Consejo Superior de la Reforma Urbana, usufructuarios onerosos, ocupantes legítimos, adquirentes y los declarados arrendatarios por acudir a las direcciones de la Vivienda municipales con posterioridad a febrero 1991, o habiéndolo hecho no concurrieron al Banco en el término establecido, considerados en las disposiciones transitorias de la Ley contiene:

- a) Escrito de solicitud con las generales del solicitante, pretensión, forma de adquisición, dirección de la vivienda, generales del cónyuge o pareja de unión de hecho afectiva constituida, cuando corresponda y relación de los convivientes;
- b) documento que acredite su condición y actualización en el pago, cuando proceda;
- c) otros en que se fundamenta su solicitud, y
- d) acreditación del pago de impuesto sobre documentos.

2. El documento de pago descrito en el inciso b) del apartado anterior resulta para:

- a) Usufructuarios onerosos y arrendatarios referidos: chequera de pago, comprobante del banco o de la entidad laboral que realiza las retenciones;
- b) usufructuarios onerosos y arrendatarios con mensualidades adeudadas: certificación del área de Renta del Departamento de Control del Fondo que incluye mensualidades y el monto adeudado; y
- c) adquirentes: certificación del área de Renta del Departamento de Control del Fondo de la cantidad pagada del saldo de la parte del precio legal fijado en el documento acreditativo de su condición.

3. La solicitud a que se refiere este artículo se admite cuando no faltan documentos probatorios básicos del derecho que se reclama, la actualización del pago de la vivienda es requisito esencial para los usufructuarios onerosos y arrendatarios y la condición de heredero o legatario se acredita con la documentación sucesoria correspondiente.

Artículo 262.1. Los pagos que acrediten los usufructuarios onerosos, sus herederos o legatarios y arrendatarios anteriores a febrero de 1991 sin morosidad se tienen cuenta para el precio de la transferencia.

2. Los pagos a que se refiere el apartado anterior se evalúan y contabilizan por el área de Renta del Departamento de Control del Fondo mediante certificación.

Artículo 263.1. La transferencia de la propiedad de los ocupantes legítimos, sus herederos o legatarios considerados en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley, de acuerdo con lo regulado en la Disposición Transitoria Tercera de la misma Ley, se realiza en la forma siguiente:

- a) Los incisos a), b), d), e) y f) reciben la propiedad sin que medie pago alguno;
- b) los del inciso c), si el propietario del terreno no fuese conocido, el derecho del ocupante legítimo se limita a adquirir la propiedad de lo edificado y abona el

precio del derecho perpetuo de superficie del terreno al Estado, conforme al procedimiento establecido por el Instituto de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, sin perjuicio de la reclamación que en su momento puede establecer el propietario del terreno;

- c) En el supuesto del inciso g) si el ausente definitivo hubiera sido copropietario de la vivienda, el copropietario tiene derecho a adquirir la parte del primero sin pago alguno; y
- d) en el supuesto del inciso h), si los herederos renuncian al cobro del precio de la vivienda, el ocupante legítimo obtiene la propiedad sin pago alguno; sino asume el pago del precio, sin perjuicio de los herederos de reclamar su pago.

2. Los considerados en el inciso j) de la referida Disposición Transitoria Cuarta, reciben la propiedad de la vivienda que ocupan, con pago o no del precio de la transferencia.

3. Reciben la propiedad de la vivienda sin pago:

- a) Las personas que recibieron una vivienda en concepto de usufructo gratuito entregada por el extinguido Departamento de Víctimas de Guerra, o por la oficina estatal que, a su extinción, asumió sus funciones;
- b) las personas que recibieron una vivienda exenta de pago o en usufructo gratuito por tratarse de los padres o viudas o hijos de un mártir de la patria o ser damnificados de guerra;
- c) las personas que recibieron una vivienda sin pago alguno entregada en esa condición por miembros de la dirección superior del país;
- d) las personas que recibieron por necesidad oficial o social una vivienda en concepto de usufructo gratuito a cambio de la que ocupaba en propiedad;
- f) las personas que recibieron el usufructo gratuito de su vivienda, por haber cedido al Estado los derechos que tenían sobre la misma;
- g) las personas que, por su carácter de periodista, les fue concedida la exención del pago de la vivienda, a tenor de lo establecido en la Instrucción 3, dictada el 10 de junio de 1968 por la Dirección de Trabajo y Salario de extinguido Ministerio del Trabajo, y
- h) los ocupantes de viviendas construidas por la extinguida Comisión Nacional de Viviendas, las cuales se encuentran ubicadas a lo largo de las principales vías terrestres del país.

4. Reciben la propiedad con pago:

- a) Los trabajadores que se incorporaron por un período de dos o más años a los trabajos del sector agropecuario, a los cuales les fue concedida la exención del pago de la vivienda, a tenor de lo establecido en la Instrucción 20, del 4 de agosto de 1967, de la Dirección de Trabajo y Salario del extinguido Ministerio del Trabajo;
- b) los jóvenes integrantes de la Columna Juvenil del Centenario creada para ayudar al desarrollo agropecuario, a los cuales les fue concedida la exención de pago de la vivienda a tenor de lo establecido en la Instrucción 40, del 13 de mayo de 1967, de la Dirección de Trabajo y Salario del extinguido Ministerio del Trabajo;
- c) los movilizados por el Servicio Militar Obligatorio a los que les fue concedida la exención del pago de la vivienda a tenor de lo establecido en la Instrucción 83, de abril de 1968, de la Dirección de Seguridad Social del extinguido Ministerio del Trabajo;

- d) los trabajadores estudiantes de niveles universitarios a los que les fue concedida la exención del pago de la vivienda a tenor de lo establecido en la Resolución 258, del 25 de noviembre de 1967 del Ministro del Trabajo;
- e) las personas que recibieron viviendas en concepto de usufructo gratuito entregadas por autoridad competente, salvo los del apartado anterior;
- f) las personas que, por decisión fundada de autoridad competente, fueron liberadas de la obligación del pago del usufructo de la vivienda que ocupan; y
- g) las personas que recibieron una vivienda exenta de pago o en usufructo por causa de desastre natural, cuyo pago se realiza hasta el cincuenta por ciento (50 %) del precio legal de la vivienda.

5. En todos los supuestos anteriores el precio legal de la vivienda se corresponde al valor catastral.

Artículo 264. Los beneficios concedidos anteriormente no comprenden a los que se les concedió la exención de pago de las mensualidades y posteriormente esa obligación, los cuales, en su condición de usufructuarios onerosos o adquirentes, deben tramitar la propiedad de la vivienda que ocupan de acuerdo con las reglas establecidas para ellos.

Artículo 265. Cuando la persona a quien la autoridad competente le concedió la autorización estatal para ocupar vivienda sin pago alguno o fue liberada de la obligación del pago del usufructo falleció, los herederos o legatarios que convivieron y mantienen la ocupación del inmueble, se subrogan en su lugar y solicitan los beneficios que por el presente se conceden.

Artículo 266.1. El Consejo de la Administración Municipal en la evaluación de los asuntos previstos en el segundo párrafo de la Disposición Transitoria Quinta de la Ley, tiene en cuenta, además, de que la persona se encuentra en esa condición desde fecha anterior al año 1985, que:

- a) Si más de una persona reclama el derecho y prueban encontrarse en la situación correspondiente, se le otorga al que figure como representante del núcleo que ocupa la vivienda siempre que resida en ella; y
- b) de no ser acreditada se reconoce iguales derechos a los reclamantes que hayan probado encontrarse en esa fecha en alguna de las situaciones que señalan los incisos de las Disposiciones y tengan capacidad para contribuir al pago o pagar totalmente el precio de la vivienda.

2. Los que actúan con mala fe y egoísmo evidente se han aprovechado de las circunstancias especiales de personas en situación de vulnerabilidad para apropiarse de la vivienda al fallecimiento de estas, hayan incurrido en indignante conducta antisocial e inhumana, podrán ser privados por la autoridad competente de los beneficios de estas disposiciones y se les aplica lo dispuesto en la Ley para los ocupantes ilegales.

Artículo 267.1. Se exceptúan de la transferencia de la propiedad, además, de los inmuebles referidos en la Ley, los siguientes:

- a) Habitación simple o acrecida, que no tenga servicios propios completos y no se haya transformado en una vivienda adecuada mediante obras de ampliación, ubicadas o no en cuarterías;
- b) garajes u otros locales utilizados como viviendas que no cumplan con las condiciones mínimas de habitabilidad; y
- c) construcciones inhabitables sin reparación posible, las acometidas con desechos y las insalubres.

2. Para los inmuebles referidos en el inciso a) del apartado anterior procede el reconocimiento del derecho de habitación, siempre que cumplan con los requisitos previstos en este Reglamento para los inmuebles sujetos a ese régimen.

3. Para los previstos en el inciso b) del apartado 1, procede el reconocimiento del derecho sobre lo edificado en fecha anterior al 1ro de enero de 1985, conjuntamente al pago del derecho perpetuo de superficie y la obligación de tramitar la licencia de obra o autorización correspondiente por la autoridad facultada.

4. Los ocupantes que reciben prestaciones de la asistencia social mantienen la condición de usufructuarios y se les aplica las disposiciones del apartado 3 del Artículo 111 de la Ley y las que corresponden a ese derecho en el presente Reglamento.

Artículo 268.1. El precio para la transferencia de la propiedad de los usufructuarios gratuitos permanentes sus herederos o legatarios y gratuitos de habitación declarados en virtud del Acuerdo 160 del Consejo Superior de la Reforma Urbana es el que se fija en la Ley para las viviendas edificadas.

2. Si el precio fijado es menor que la cantidad pagada reconocida en el Certificado de Varios Núcleos expedido por el Consejo Superior de la Reforma Urbana se transfiere en propiedad la vivienda sin que proceda la devolución del importe de la diferencia; si la hubiera.

3. Si el precio fijado es mayor que la cantidad pagada por los usufructuarios gratuitos permanentes o a sus herederos o legatarios se transfiere la propiedad de la vivienda por el precio resultante de la diferencia.

Artículo 269.1. Los ocupantes de viviendas que tienen el carácter de adquirentes, sus herederos o legatarios que acrediten liquidaron el saldo de la parte del precio que les fue fijado transfieren la propiedad sin pago alguno.

2. Si el saldo de la parte del precio fijado no se ha liquidado y se acredita que el setenta y cinco por ciento (75 %) de las mensualidades abonadas fueron pagadas en tiempo y forma, el precio de transferencia es el saldo pendiente a la fecha.

3. Cuando se demuestre incumplimiento de los pagos por más de tres meses consecutivos o que no se acrediten, el precio de transferencia es el que se fija en la Ley para las viviendas edificadas.

Artículo 270.1. En los supuestos que en este capítulo se refieren al precio legal de la vivienda, corresponden al valor catastral conforme a la certificación emitida por la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación del municipio especial Isla de la Juventud.

2. Para los ocupantes a que se refiere el presente capítulo la transmisión de la propiedad de la vivienda es que la se establece en la Ley como acto administrativo de asignación por compraventa excepto para los que dispone la transferencia sin pago.

CAPÍTULO XV

VIVIENDAS UBICADAS EN ZONAS CON REGULACIONES ESPECIALES

SECCIÓN PRIMERA

Generalidades

Artículo 271.1. Se rigen por las regulaciones contenidas en este Capítulo las viviendas ubicadas en las zonas con regulaciones especiales siguientes:

- a) De Desarrollo Económico las categorías de:
 - i. Zonas Especial de Desarrollo: Mariel y Ariguanabo; y
 - ii. Zonas de Alta Significación para el Turismo.

- b) De Interés para la Defensa y la Seguridad la categoría de Zonas
 - i. Vías de Interés para la Seguridad y el Orden Interior.

2. Se regula así mismo el régimen especial de las viviendas ubicadas en la Zona Priorizada para la Conservación de los municipios de Habana Vieja y Centro Habana de la Oficina del Historiador de la ciudad de La Habana, declarada al propio tiempo Zona de Alta Significación para el Turismo.

Artículo 272.1. Los actos de transmisión de la propiedad por compraventa, permuta y donación de viviendas de personas naturales y jurídicas que así lo requieren se autorizan mediante resolución del director de la Vivienda municipal donde estén enclavadas, con el criterio previo de la autoridad competente en la zona y se formalizan, mediante escritura pública ante notario con sede en la provincia donde esté o estén ubicadas las viviendas, excepto en la Zona Priorizada para la Conservación de los municipios de Habana Vieja y Centro Habana de la Oficina del Historiador de la ciudad de La Habana para las que la autorización la realiza directamente la referida oficina.

2. En los títulos constitutivos de las viviendas ubicadas en zonas con regulaciones especiales se hace constar esta condición, las regulaciones establecidas en las normas específicas a las que están sujetas y se inscriben en el Registro Central de la Propiedad Bienes Inmuebles.

Artículo 273. Las intervenciones arquitectónicas de rehabilitación, división, ampliación o remodelación en viviendas ubicadas en las zonas con regulaciones especiales que realizan las personas naturales o jurídicas requieren criterio de la autoridad, previo al otorgamiento de licencias de obra o autorizaciones, según corresponde, por los directores municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo; en la Zona Priorizada para la Conservación de los municipios de Habana Vieja y Centro Habana de la Oficina del Historiador de la ciudad de La Habana, se requiere, además, autorización para otras intervenciones arquitectónicas.

Artículo 274. Las estructuras provinciales de Vivienda y el Ordenamiento Territorial y Urbanismo instrumentan las medidas que garantizan el cumplimiento del presente procedimiento en coordinación con los organismos que intervienen en los actos de transmisión de la propiedad de viviendas.

Artículo 275. En cumplimiento de lo regulado en el Artículo 169 de la Ley, los consejos de la Administración de los municipios enclavados en el territorio que ocupan las zonas con regulaciones especiales, convocan dos veces al año a los representantes de cada Zona, a los directores de Ordenamiento Territorial y Urbanismo y de la Vivienda del territorio y evalúan el comportamiento de las regulaciones contenidas en la Ley y su Reglamento, así como la responsabilidad de los diferentes actores que participan en su implementación.

SECCIÓN SEGUNDA

Del procedimiento general

Artículo 276.1. Los propietarios y demás titulares de viviendas ubicadas en zonas con regulaciones especiales interesados en realizar actos de compraventa, permuta y donación e intervenciones arquitectónicas, lo solicitan ante el funcionario de la autoridad administrativa correspondiente, mediante escrito que contiene:

- a) Generales del o los interesados;
- b) dirección de la o las viviendas;
- c) composición del o los núcleos;

- d) tipo de acto o de intervención arquitectónica que pretende realizar; y
- e) motivos de su pretensión.

2. A la solicitud se acompañan los documentos que acreditan la titularidad de la o las viviendas, inscritas en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles, cuando proceda y los que justifiquen su pretensión.

3. La solicitud de permuta en la que intervienen viviendas para estabilizar fuerza de trabajo aportan además, la resolución emitida por el Jefe máximo del organismo o entidad.

4. Cuando la permuta se realiza por otro bien o derecho se cumple con los requerimientos dispuestos en el presente Capítulo, en lo que corresponda.

Artículo 277.1. La dirección de la Vivienda o de Ordenamiento Territorial y Urbanismo municipal cuando recibe la solicitud radica expediente y solicita el criterio al representante de la Zona, en el plazo de cinco (5) días hábiles siguientes.

2. El escrito de solicitud contiene:

- a) Nombre y apellidos del solicitante;
- b) dirección de la vivienda y su descripción;
- c) composición del núcleo;
- d) tipo de trámite; y
- e) motivo.

3. El director municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo deniega la solicitud que no cumple con las regulaciones territoriales y urbanísticas, sin necesidad de trasladarla a la autoridad de la Zona.

Artículo 278. El representante de la Zona cuando reciba la solicitud, tiene un plazo de hasta quince (15) días hábiles, para evaluar la propuesta y emitir criterio; el vencimiento de este plazo produce efectos de estimación por silencio administrativo, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo.

Artículo 279.1. Recibido el criterio del representante de la Zona o al vencimiento de su término, el director de la autoridad administrativa correspondiente en el plazo de quince (15) días hábiles emite:

- a) Resolución que autoriza o no el acto traslativo de domino; o
- b) licencias o autorizaciones para realizar las intervenciones arquitectónicas solicitadas o su negativa mediante la documentación establecida en las secciones Segunda y Cuarta del Capítulo V del presente Reglamento.

2. Las direcciones de la Vivienda municipales para la tramitación y resolución de las solicitudes de permutas administrativas de viviendas ubicadas en las zonas tienen en cuenta el criterio de la Zona cuando corresponda.

SECCIÓN TERCERA

De las viviendas ubicadas en Zona de Desarrollo Económico Mariel

Artículo 280. Las viviendas construidas por el Estado se asignan conforme al procedimiento establecido en la Ley en arrendamiento con o sin opción de compra y usufructo, sin perjuicio del derecho de propiedad derivado de las regulaciones contenidas en el apartado 1 del Artículo 67 de la Ley.

Artículo 281.1. Las personas naturales y jurídicas que pretenden realizar transmisiones por compraventa, permuta y donación; así como las intervenciones arquitectónicas de rehabilitación, remodelación, división o ampliación de viviendas se atienen a lo estable-

cido en la Sección Segunda del presente Capítulo, previo criterio de la Oficina de la Zona Especial de Desarrollo Mariel.

2. Las transmisiones de la vivienda por compraventa, permuta y donación en las que, como parte, intervienen personas que poseen domicilio oficial dentro de los límites de la Zona no requieren autorización previa.

SECCIÓN CUARTA

De las viviendas ubicadas en Zona de Desarrollo Económico Ariguanabo

Artículo 282. Las direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo que se encuentran dentro de los límites de la Zona de Desarrollo Económico Ariguanabo, requieren del criterio favorable del administrador de la Zona para presentar a los consejos de la Administración municipales las propuestas de entrega de parcelas para la construcción de viviendas.

Artículo 283.1. Las direcciones de la Vivienda municipales competentes para autorizar las transmisiones por compraventa y permuta de viviendas ubicadas dentro del perímetro de la Zona, tienen en cuenta:

- a) El movimiento permanente de personas hacia los asentamientos humanos que en ella existen;
- b) el equilibrio de la población residente en la Zona y evitar en lo posible su incremento; y
- c) que las permutas no impliquen incremento poblacional de nuevos residentes.

2. El acto de donación no requiere autorización y se presenta directamente ante Notario.

Artículo 284. Las direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo competentes para autorizar las intervenciones arquitectónicas referidas en el Artículo 273 del presente Reglamento, en viviendas ubicadas dentro del perímetro de la Zona tienen en cuenta:

- a) La integración, relación y compatibilización de los objetivos económicos, con la presencia en la Zona de asentamientos poblacionales, instalaciones, medios y recursos naturales; y
- b) las regulaciones sobre el desarrollo social y la preservación y protección del medio ambiente previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial y Urbano.

SECCIÓN QUINTA

De las viviendas ubicadas en Zona de Alta Significación para el Turismo

Artículo 285.1. Las viviendas construidas dentro de los derroteros de la Zona que responden a su desarrollo se asignan en concepto de arrendamiento sin opción de compra, en usufructo o comodato.

2. Corresponde la asignación de viviendas en concepto de propiedad cuando se realiza a cambio de otra en igual concepto dentro o fuera de la Zona que fue afectada por el proceso inversionista o por otras causas de interés estatal.

Artículo 286.1. Los ocupantes de viviendas que solicitan el traspaso ante la Dirección de la Vivienda Municipal correspondiente, tienen derecho al reconocimiento de la propiedad cuando la titularidad está reconocida en esa condición y cumplen con los requisitos establecidos en la Ley.

2. De igual forma pueden optar por la propiedad de la vivienda, los arrendatarios declarados o sus herederos que demuestren la condición de propietario del titular anterior y que no sean propietarios de otra.

Artículo 287.1. Las viviendas que por disposición administrativa o judicial ingresan al patrimonio del Estado se entregan a la Zona, cuando sean de su interés, por acuerdo del Consejo de la Administración Municipal.

2. El director de Vivienda municipal comunica a la Zona la disponibilidad de la vivienda dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la notificación de la disposición administrativa o judicial.

Artículo 288.1. El delegado del ministro de Turismo o el representante de la Zona en el territorio, emite su criterio sobre la propuesta de entrega de la vivienda, en el término de diez (10) días hábiles siguientes a la comunicación.

2. De resultar de su interés propone al Consejo de la Administración Municipal la incorporación de la vivienda al patrimonio de la Zona fundamentado en el beneficio turístico y los planes de desarrollo y da cuenta al director de la Vivienda Municipal.

3. Decursado el término sin que se exponga el interés de la Zona, se entiende desestimado por silencio administrativo, y procede la asignación por la Dirección de la Vivienda Municipal, de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley y este Reglamento.

Artículo 289. El delegado del ministro de Turismo o el representante de la Zona en el territorio, al emitir criterio sobre las solicitudes para los trámites referidos en la Ley y este Reglamento tiene en cuenta las reglas siguientes:

- a) Que no surjan nuevas viviendas en el área de la Zona;
- b) el equilibrio de la población residente en la Zona para evitar su incremento;
- c) se ajusten con rigor a los requerimientos establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los programas de desarrollo turístico y las regulaciones territoriales y urbanísticas aprobadas para la Zona;
- d) en las permutas que no implique incremento poblacional en la Zona;
- e) en las compraventas y donaciones de viviendas, controla que el inmueble no afecte los programas de desarrollo turístico de la Zona; y
- f) en las divisiones de viviendas, que se trate de la posible solución al crecimiento natural de la familia, conflictos u otra de máxima necesidad.

Artículo 290. El Consejo de la Administración controla una vez al año, que el destino final de los inmuebles traspasados a la Zona se ajuste al interés fundamentado y puede solicitar la revocación de la entrega a la Zona cuando no corresponda.

Artículo 291.1. Las solicitudes de personas naturales y jurídicas para las transmisiones por compraventa, donación y permuta y las de intervenciones arquitectónicas de rehabilitación, remodelación, división o ampliación de viviendas se atienden en lo pertinente a lo establecido en la Sección Segunda del presente Capítulo.

2. Las intervenciones arquitectónicas de rehabilitación y remodelación se autorizan directamente por la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo cuando las características de la vivienda y su ubicación geográfica no afecten el plan de desarrollo turístico de la Zona; en la remodelación se valora, además, que el cambio de uso de las áreas que integran la vivienda no pueda generar su posterior división.

Artículo 292.1. Los ocupantes ilegales de viviendas declaradas de acuerdo con lo dispuesto en la Ley se reubican fuera de los límites de la Zona en el propio municipio o en otro.

2. El director de Vivienda municipal establece las conciliaciones con el representante de la Zona, a los efectos de determinar el grado de prioridad de las ejecuciones de ocupantes ilegales a partir del interés de la Zona y las propuestas de reubicación, las que se presentan al Consejo de la Administración municipal correspondiente.

Artículo 293. El arrendamiento de habitaciones o espacios de viviendas se ajusta a las regulaciones vigentes en la materia.

SECCIÓN SEXTA

De las viviendas ubicadas en la Zona Priorizada para la Conservación de los municipios de Habana Vieja y Centro Habana de la Oficina del Historiador de la ciudad de La Habana

Artículo 294. La Oficina del Historiador de la ciudad de La Habana, en lo adelante Oficina, aplica en el marco de sus funciones las regulaciones de la Zona de Alta Significación para el Turismo regulados en la Sección anterior excepto los artículos 289 y 291, apartado 2, del presente Reglamento, en lo que corresponda, y las establecidas en esta Sección.

Artículo 295.1. Las viviendas que construye o rehabilita la Oficina se integran a los Planes de Inversiones y Rehabilitaciones Estatales del municipio donde se ubican y terminadas las intervenciones de obras nuevas se controlan en el Registro de viviendas disponibles por la Dirección de la Vivienda Municipal.

2. En cumplimiento del apartado anterior, la Oficina remite al director de la Vivienda municipal el certificado de habitable expedido por la Dirección del Plan Maestro en el término de los cinco (5) días hábiles siguientes a su emisión.

Artículo 296.1. La Oficina propone la asignación de las viviendas que construye o quedan disponibles dentro de la demarcación de la Zona a la comisión designada por el Consejo Provincial de La Habana mediante escrito en el que consten las circunstancias concurrentes de la propuesta, conforme al procedimiento establecido en el presente Reglamento.

2. La propuesta de asignación se concilia previamente con el director de la Vivienda Municipal del territorio donde se ubica el inmueble y responde a la reubicación y mejoras de las condiciones habitacionales de la población residente en la Zona, el orden de prioridad establecido y a las políticas públicas sobre la Vivienda.

Artículo 297. La comisión designada por el Consejo Provincial de La Habana en el término de los quince (15) días hábiles siguientes, adopta el acuerdo y notifica a la Oficina a los efectos de su control; y al director de la Vivienda Municipal quien procede conforme se establece en la Ley y este Reglamento.

Artículo 298.1. Los propietarios y otros titulares de vivienda para realizar intervenciones arquitectónicas de rehabilitación, conservación, ampliación, remodelación, unificación o división presentan la solicitud ante el representante de la Oficina de acuerdo con lo establecido en el Artículo 276 del presente Reglamento, según corresponda.

2. La Oficina en el término de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de la recepción emite respuesta en la que evalúa que las intervenciones solicitadas:

- a) Complementen o sean afines a los planes de desarrollo de la Zona; y
- b) se ajusten a los requerimientos establecidos por el Plan Maestro, el Ordenamiento Territorial y las regulaciones territoriales y urbanísticas aprobadas para la Zona.

Artículo 299.1. Los propietarios y otros titulares de vivienda interesados en efectuar actos de compraventa, permuta y donación que requieren autorización presentan su solicitud ante el funcionario designado de la Oficina, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo 276 siguientes del presente Decreto.

2. La Oficina al emitir su respuesta valora el incremento de la población residente y su inserción en los planes de desarrollo de la Zona.

Artículo 300. Las solicitudes de arrendamiento de viviendas, habitaciones y espacios se autorizan por el Plan Maestro de la Oficina, de acuerdo con el procedimiento establecido para ello.

Artículo 301. No se autorizan por las direcciones de la Vivienda municipales las solicitudes de desglose de cuartos o accesorias estén o no situados en cuarterías o ciudadelas de sus territorios, cuando están ubicadas en los límites de la Zona, salvo que respondan al interés social y previa autorización de la Oficina.

Artículo 302.1. Los cuartos o accesorias que quedan desocupados y disponibles en la Zona, se entregan a la Oficina mediante comunicación que emite el director de Vivienda municipal donde esté ubicado, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su conocimiento.

2. La Oficina en el término de los diez (10) días hábiles siguientes, mediante escrito, comunica al director de Vivienda municipal, el interés patrimonial fundamentado en los objetivos establecidos para la Zona, los planes de desarrollo previstos y su entrega.

3. La Dirección de la Vivienda Municipal recibido el dictamen radica expediente y emite la resolución de acuerdo con lo previsto en el presente Reglamento.

4. De cumplirse el término sin que se exponga el interés de la Oficina se entiende desestimado por silencio administrativo y procede la entrega del cuarto o accesoría por la dirección de Vivienda del municipio donde está ubicado de acuerdo con lo establecido.

Artículo 303.1. La Oficina puede autorizar el otorgamiento de locales estatales de su patrimonio con fines habitacionales a favor de personas naturales y jurídicas de acuerdo con el procedimiento establecido por el Consejo de Ministros, siempre que responda a los objetivos de la Zona, no se violen las regulaciones urbanas y se ajusten a las reglas dispuestas para las solicitudes de intervenciones arquitectónicas.

2. Cuando los locales se encuentren reconocidos en el patrimonio de otras entidades económicas las solicitudes de cambio de uso con fines habitacionales se presentan por estas ante el responsable de la Oficina de acuerdo con el procedimiento previsto, como requisito previo a la evaluación de la autoridad que le corresponde su aprobación.

Artículo 304.1. Los edificios de pisos o apartamentos destinados a la protección del adulto mayor en situación de vulnerabilidad ubicados en el municipio de La Habana Vieja se consideran Residencias Protegidas, y responden a la necesidad de mejorar la calidad de vida de los residentes, así como contribuir al déficit habitacional del territorio.

2. La Oficina establece el procedimiento para el funcionamiento de estas Residencias.

Artículo 305.1. El ministro de la Construcción a propuesta del representante máximo de la Oficina de la Zona puede decidir excepcionalmente:

- a) La entrega en propiedad de viviendas con la valoración de su ubicación y el aporte a la sociedad del núcleo a beneficiar;
- b) el cambio de concepto y entrega en propiedad a los arrendatarios y usufructuarios de viviendas ubicadas en la Zona que contribuyen a la recuperación capital de su valor patrimonial y constructivo; y
- c) el cambio de viviendas u otros inmuebles patrimonios de la Zona con propietarios que entreguen dos o más viviendas o inmuebles fuera o dentro de la Zona, siempre que propicie la conservación y rehabilitación de inmuebles patrimoniales.

2. Para la evaluación de lo regulado en el apartado anterior el representante máximo de la Oficina emite dictamen con la propuesta concreta y sus consideraciones.

SECCIÓN SÉPTIMA

**De las viviendas ubicadas en Zona de Interés para la Defensa y la Seguridad,
vías de interés para la Seguridad y el Orden Interior**

Artículo 306.1. Los propietarios y demás titulares de viviendas ubicadas en zonas y vías de interés para la Seguridad y el Orden Interior informan o solicitan autorización, según corresponde, a las oficinas de Trámites municipales para realizar los actos de transmisión e intervenciones arquitectónicas previstas en la Ley.

2. El procedimiento para informar o solicitar por las personas naturales o jurídicas la aprobación de los actos de transmisión e intervenciones arquitectónicas referidas anteriormente y el proceso de reclamación de las que sean denegadas es el establecido por el ministro del Interior.

CAPÍTULO XVI

MÉTODOS ALTERNATIVOS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Artículo 307.1. La Dirección de la Vivienda Municipal cuando conoce de los trámites previstos en los artículos 173 y siguientes de la Ley, de oficio o a instancia de parte, puede derivar el conflicto a la mediación conforme con la legislación especial correspondiente.

2. En los conflictos derivados de la aplicación de los artículos 65 y 66 de la Ley y otros que se susciten en el ámbito familiar, el funcionario actuante de la Dirección de la Vivienda Municipal informa a los intervinientes sobre los beneficios que reporta el uso de la mediación para este tipo de asunto, favorece su realización y propicia el consentimiento de las partes.

3. Cuando resultan parte del proceso personas menores de edad o en situación de discapacidad la propuesta de acudir a la mediación puede ser realizada por las partes y, además, por los padres, el tutor, apoyo intenso, representante de la Fiscalía o cualquier otra persona interesada.

4. Presentado el acuerdo alcanzado en virtud de la mediación el director de la Vivienda municipal dicta providencia en la que lo aprueba, siempre que lo acordado no infrinja manifiestamente el ordenamiento jurídico, lesione el interés público o no haberse arribado a un consenso total, dispone la continuación del proceso.

CAPÍTULO XVII

**EJECUCIÓN DE LO DISPUESTO
POR DISPOSICIÓN ADMINISTRATIVA O JUDICIAL**

Artículo 308.1. La Dirección de la Vivienda Municipal cuando por fallo administrativo o judicial firme se dispone el traspaso de viviendas al patrimonio del Consejo de la Administración municipal para su cumplimiento, radica expediente y:

- a) Solicita los antecedentes que consten en sus archivos;
- b) comprueba la composición del núcleo de la vivienda, e identifica si existen niñas, niños, adolescentes y jóvenes, personas adultas mayores o en situación de vulnerabilidad; y
- c) solicita la certificación de dominio al Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles, si procede.

2. Para el control de estos asuntos se confecciona el Registro de ejecución donde consta:

- a) Número de orden y fecha;
- b) número de causa o proceso del que se deriva;
- c) norma aplicable;
- d) nombres y apellidos del titular u ocupantes de la vivienda;
- e) dirección;

- f) número y fecha de la resolución judicial;
- g) medidas dispuestas;
- h) medidas adoptadas, cuando proceda; y
- i) fecha de la ejecución.

3. La Dirección de la Vivienda Municipal certifica al Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles el traspaso de la vivienda al patrimonio del Estado.

Artículo 309.1. La Dirección de la Vivienda Municipal para hacer efectivo el traspaso al patrimonio del Consejo de la Administración Municipal adopta de las medidas ejecutorias las que procedan:

- a) Si se trata de viviendas ubicadas en zonas especiales o de alta significación para el Turismo, se ejecuta el inventario y sellaje de esta, y se asigna a la Zona si es de su interés; si estuviera ocupada, oído el parecer de la Zona, se actúa, según se establece en el numeral 2 del inciso b) del presente artículo.
- b) Si se trata de una vivienda de ocupación permanente se procede a:
 - 1. Reubicar a los ocupantes en su lugar de origen.
 - 2. Cuando no existe lugar de origen o de existir, es imposible dicha reubicación, el núcleo es reubicado en otra vivienda del patrimonio del Estado que se encuentre disponible en concepto de arrendamiento permanente.
 - 3. Si la vivienda resulta adecuada a las características del núcleo que la ocupa se puede asignar excepcionalmente en concepto de arrendamiento permanente del Estado.
 - 4. Si la vivienda no es adecuada por carecer de la superficie útil mínima requerida y a su vez no es de interés del Estado, el núcleo continúa en ella hasta que se adopte otra decisión.

2. La decisión que se adopte es colegiada en el Consejo de Dirección de las direcciones de la Vivienda previa conciliación con el Consejo de la Administración Municipal que corresponda y se informa a las organizaciones de la comunidad.

3. La Dirección de la Vivienda Municipal deja constancia de las conciliaciones efectuadas con los ocupantes del núcleo para lograr la ejecución voluntaria y suscribe acta de conformidad al momento de cumplirse con lo dispuesto, con lo que se dispone el cierre del expediente de ejecución.

Artículo 310. El director de la Vivienda municipal a los efectos de la ejecución forzosa está obligado a:

- a) Convocar a las partes a los efectos de lograr la ejecución voluntaria;
- b) firmar convenios de trabajo con las entidades del municipio que intervienen en el acto de ejecución;
- c) planificar en el presupuesto los gastos que se requieren;
- d) elaborar ficha por cada caso y entregar a la Policía Nacional Revolucionaria previo al acto de ejecución;
- e) contratar personal, medios y equipos que se requiera para garantizar la ejecución; y
- f) informar a las autoridades del municipio.

Artículo 311. La ficha a la que se refiere el inciso d) del artículo anterior contiene, además, de los elementos previstos en el apartado 2 del Artículo 308, la composición del núcleo de la vivienda, si tiene niñas, niños, adolescentes y jóvenes, personas adultas mayores o en situación de vulnerabilidad.

CAPÍTULO XVIII

DELEGACIÓN DE FUNCIONES

Artículo 312. Los directores de la Vivienda municipales pueden delegar en los funcionarios que le están subordinados algunas de las facultades que le confiere la Ley siempre que se justifique por las características específicas del territorio, las necesidades organizativas o el perfeccionamiento del trabajo y solo en los funcionarios que se definen en cada supuesto:

- a) La solución de expedientes y la firma de resoluciones referidas a reclamaciones de derechos previstas en los Capítulos XIII y XIV de la Ley en los directores de Distritos, salvo los relacionados con la aplicación de la medida de pérdida de la vivienda o derechos sobre ella, permutas administrativas, y reclamaciones de derecho al amparo de los artículos 87, 109, 116 y 124 de la Ley; y
- b) firma de los dictámenes dirigidos a los consejos de la Administración sobre cumplimiento de regulaciones migratorias internas para la ciudad de La Habana y de certificaciones de documentos que consten en archivo, en los jefes de departamentos de derecho.

Artículo 313. La delegación de las facultades se dispone mediante resolución fundada, y se define con precisión la atribución que se delega, en qué funcionario y cualquier otro particular que contribuya a la eficacia de dicho acto.

DISPOSICIONES ESPECIALES

PRIMERA: Los asuntos en trámite a la entrada en vigor del presente Reglamento, continúan sustanciándose por el procedimiento al amparo del cual se iniciaron.

SEGUNDA: Los contratos de arrendamiento formalizados por las entidades económicas en las viviendas para estabilizar fuerza de trabajo con anterioridad a la Ley y este Reglamento conservan su validez; los contratos de arrendamiento con trabajadores vinculados laboralmente con la entidad se equipara a los contratos de arrendamiento con opción de compra, y los contratos de medios básicos a los de arrendamiento sin opción de compra.

TERCERA: En todos los actos de permutas en que intervenga un propietario con adeudos pendientes con el banco por concepto del pago del precio de la vivienda, la Dirección de la Vivienda Municipal notifica la resolución dictada al banco, a los efectos procedentes.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA: Los gobiernos provinciales, dentro del término de los seis (6) meses de publicada la Ley y este Reglamento, realizan el levantamiento de las personas que ocupan viviendas con derecho a su titularidad, construidas por entidades estatales en Zonas de Alta Significación para el Turismo, sin observar los requerimientos establecidos, a los efectos de su legalización en concepto de propiedad y someten las propuestas al Ministerio de la Construcción para que de conjunto con el Ministerio de Turismo evalúen y aprueben o no su legalización en ese concepto.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Dejar sin efecto el Acuerdo 10347 del Consejo de Ministros, del 14 de abril de 2026, que establece el Procedimiento para el uso de la reserva voluntaria creada a partir de sus utilidades, en las entidades económicas con destino a intervenciones arquitectónicas y compra de viviendas a personas naturales.

SEGUNDA: Derogar las resoluciones siguientes:

1. Resolución 10, de 19 de septiembre de 1985, del presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Proforma de Resolución Título de Propiedad.
2. Resolución 18, de 5 de diciembre de 1985, del presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Grupos de casos del inciso i) del Artículo 6 de la Ley 48 de 1984, "Ley General de la Vivienda". Disposición Transitoria Novena de la Ley 65 de 1988 "Ley General de la Vivienda".
3. Resolución 61, de 14 de octubre de 1986, del presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Rebaja del 30 % del importe del precio legal para las viviendas de asignación estatal que hayan sido construidas por los particulares con materiales y terrenos aportados por el Estado.
4. Resolución 2, de 13 de enero de 1987, del presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Sobre las características de los proyectos típicos de viviendas.
5. Resolución 14, de 23 de marzo de 1988, del Presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Indicaciones para la atención a la población en el Sistema de la Vivienda.
6. Resolución 88, de 28 de abril de 1988, del presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Bases para la organización de las Microbrigadas sociales.
7. Resolución 497, de 20 de septiembre de 1988, del presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Manual de Actividades, Normas y Procedimientos de las Direcciones municipales de la Vivienda.
8. Resolución 506, de 29 de septiembre de 1988, del presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Proforma de resolución para declarar propietario.
9. Resolución 30, de 27 de febrero de 1990, del presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Metodología para la creación y funcionamiento de las juntas de administración de las comunidades.
10. Resolución 301, de 25 de noviembre de 1991, del presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, De la transferencia de la propiedad de vivienda construida por esfuerzo propio en zonas rurales antes de 1 de enero de 1985.
11. Resolución 75, de 18 de marzo de 1993, del presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, De la entrega de otra vivienda a damnificados por destrucción total.
12. Resolución 172, de 30 de mayo de 1995, del presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, De la entrega de viviendas en propiedad sin pago alguno a premiados en el Fórum de Ciencia y Técnica.
13. Resolución 431, de 20 de diciembre de 1995, del presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Normas complementarias para la eliminación de barreras arquitectónicas.
14. Resolución 8, de 17 de enero de 1996, del presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, De los requisitos técnico-constructivos y de habitabilidad mínimos e imprescindibles para declarar una vivienda como adecuada.
15. Resolución 390, de 9 de septiembre de 1997, del presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Sobre las condiciones que determinan la terminación de una vivienda y su recepción por el inversionista. Resolución 38, de 6 de febrero de 1998, del Presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Reglamento de cuartos y habitaciones accesorias.

16. Resolución 222, de 21 de julio de 1999, del presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Modificativa de la Resolución 61, de 14 de octubre de 1986, del Presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda.
17. Resolución 5, de 8 de febrero de 2000, del presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Normas de construcción para las viviendas que se construyan o rehabiliten en cada provincia.
18. Resolución 524, de 4 de septiembre de 2003, del presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Proforma de resolución para facultar a juntas de administración de edificios multifamiliares para abrir y operar una cuenta en sucursal del BPA.
19. Resolución 266, de 22 de junio de 2004, del presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Procedimiento para el financiamiento de la construcción de vivienda en la parte oriental del país incluyendo Camagüey.
20. Resolución 340, de 10 de diciembre de 2009, del presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Sobre el status legal de ocupación de viviendas.
21. Resolución 376, de 22 de diciembre de 2009, del presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Procedimiento de declaración de ocupantes ilegales.
22. Resolución 377, de 22 de diciembre de 2009, del presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Sobre la cancelación de deudas por desastres naturales.
23. Resolución 77, de 23 de abril de 2013, del presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Sobre el status legal de ocupación de viviendas.
24. Resolución 54, de 26 de agosto de 2014 del presidente del Instituto de Planificación Física, Procedimiento para cumplir las funciones que se traspasan a las Direcciones Municipales y Provinciales de Planificación Física.
25. Resolución 55, de 26 de agosto de 2014 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.
26. Resolución V-001, de 27 de agosto de 2014, del ministro de la Construcción, Reglamento complementario a la Ley General de la Vivienda.
27. Resolución V-002, de 27 de agosto de 2014, del ministro de la Construcción, Reglamento de viviendas vinculadas y medios básicos.
28. Resolución V-004, de 17 de octubre de 2014, del ministro de la Construcción, Procedimiento para la transferencia de la propiedad y el cobro de las viviendas construidas para colaboradores de la salud y mecanismo a utilizar para el cálculo del importe en pesos convertibles de las acciones ejecutadas de remodelación, ampliación, conservación y rehabilitación realizadas por estos.
29. Resolución V-005, de 20 de octubre de 2014, del ministro de la Construcción, Procedimiento para la autorización de permutas, donaciones y compraventas de viviendas ubicadas en la zona especial de desarrollo Mariel.
30. Resolución 15, de 27 de enero de 2017, del ministro de la Construcción De la extensión del plazo otorgado para concluir la depuración del fondo de viviendas medios básicos y vinculadas.
31. Resolución V-58, de 24 marzo del año 2017, del ministro de la Construcción, Reglamento para la transferencia de viviendas estatales en ejecución para su terminación por esfuerzo propio.

32. Resolución V-59, de 24 marzo del año 2017, del ministro de la Construcción, Procedimiento para la legalización de las viviendas a los afectados por eventos metodológicos.
33. Resolución V-60, de 24 marzo del año 2017, del ministro de la Construcción, Sobre el coeficiente para determinar el precio de la vivienda sin subsidio.
34. Resolución V-61, de 24 marzo del año 2017, del ministro de la Construcción, Procedimiento para la actuación de las Direcciones Municipales de la Vivienda en el otorgamiento de subsidios a las personas naturales, con destino a acciones constructivas en su vivienda.
35. Resolución 133, de 4 de mayo de 2018, del ministro de la Construcción, Modificativa del Artículo 33 de la Resolución V-001 de 2014 del Ministro de la Construcción.
36. Resolución 92, de 20 de mayo de 2019, del ministro de la Construcción, Plan de acciones para el control de la implementación de la política de ordenamiento y legalización de viviendas, habitaciones y locales.
37. Resolución 209, de 16 de septiembre de 2019, del ministro de la Construcción, Procedimiento para el cálculo del precio de las viviendas construidas y asignadas por el Estado y de las acciones de conservación y reconstrucción.
38. Resolución 57, de 19 de noviembre de 2020, del presidente del Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbano, que modifica los Artículos 48, 76 y 77 de la Resolución No. 54 “Procedimiento para cumplir las funciones que se traspasan a las Direcciones Municipales y Provinciales de Planificación Física”.
39. Resolución 58, de 19 de noviembre 2020, del presidente del Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbano que regula los elementos a tener en cuenta por las direcciones municipales de Planificación Física a los fines de realizar la descripción y tasación de viviendas
40. Resolución 151, de 20 de octubre de 2020, del ministro de la Construcción, Procedimiento para la actuación de las direcciones municipales de la vivienda en la inscripción de las viviendas estatales en arrendamiento permanente y en usufructo y de edificios multifamiliares en el Registro de la Propiedad.
41. Resolución V-176, de 20 de octubre de 2020, del ministro de la Construcción, Procedimiento para la actuación de las direcciones municipales de la vivienda en la inscripción de las viviendas estatales en arrendamiento permanente y en usufructo y de edificios multifamiliares en el Registro de la Propiedad.
42. Resolución V-61, de 13 de mayo de 2021, del ministro de la Construcción, Procedimiento para la actuación de las direcciones municipales de la vivienda en el otorgamiento de subsidios a las personas naturales, con destino a acciones constructivas en su vivienda.
43. Resolución 172, de 24 de noviembre 2022, del presidente del Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbano, que modifica los Artículos 39, 40, 42 y 46 de la Resolución No. 54 “Procedimiento para cumplir las funciones que se traspasan a las Direcciones Municipales y Provinciales de Planificación Física”.

TERCERA: Derogar las resoluciones conjuntas siguientes:

1. Resolución Conjunta 1, de 29 de junio de 1985, del ministro presidente del extinto Comité Estatal de Precios y el presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, De la clasificación de viviendas por grupos, atendiendo a sus características técnico-constructivas.

2. Conjunta de 1 de julio de 1985, del ministro presidente del extinto Comité Estatal de Precios, la presidenta del Instituto de Planificación Física y el presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Del recargo sobre el precio por metro cuadrado de superficie útil en función de las facilidades urbanísticas del lugar dada la ubicación de las viviendas.
3. Resolución Conjunta 1, de 2 de junio de 1986, del ministro presidente del extinto Comité Estatal de Precios, el presidente del Instituto de Planificación Física, el presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda y el ministro de Justicia, Permuta de solar yermo o venta al Estado.
4. Resolución Conjunta 1, de 3 de junio de 1986, del ministro presidente del extinto Comité Estatal de Estadísticas y el presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, De la constitución del grupo de trabajo nacional para el levantamiento de viviendas en zonas urbanas.
5. Resolución Conjunta 1, de 19 de diciembre de 1986, del presidente del Instituto de Planificación Física y el presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, De las infracciones administrativas en la construcción de vivienda.
6. Resolución Conjunta, de 15 de octubre de 1990, del presidente del Banco Popular de Ahorro y el presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Control de créditos bancarios para la compra de materiales y productos de construcción por la población.
7. Resolución Conjunta, de 25 de diciembre de 1990, del presidente del extinto Comité Estatal de Finanzas y el presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Reglas para determinar la depreciación real de una vivienda.
8. Resolución Conjunta, de 4 de enero de 1991, del ministro de la Agricultura y el presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Régimen jurídico de viviendas vinculadas para garantizar actividades agropecuarias forestales y agroindustriales.
9. Resolución Conjunta, de 19 de marzo de 1991, del presidente del extinto Comité Estatal de Precios, el presidente del extinto Comité Estatal de Finanzas y el presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Sobre tratamiento a las microbrigadas sociales.
10. Resolución Conjunta, de 20 de marzo de 1991, del Ministro de la Agricultura y el presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Sobre la construcción de asentamientos integrales para la fuerza que labora en el programa agroalimentario.
11. Resolución Conjunta, de 5 de marzo de 1992, de los ministros de la Agricultura, y del extinto Ministerio del Azúcar y el presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Sobre las acciones constructivas en viviendas ubicadas en fincas de agricultores pequeños.
12. Resolución Conjunta, de 24 de julio de 1992, del presidente del extinto Comité Estatal de Precios y el presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Sobre la clasificación de viviendas de bajo consumo material.
13. Resolución Conjunta, de 9 de marzo de 1993, de los ministros de la Agricultura, y del extinto Ministerio del Azúcar y el presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Reglas para la liquidación de los adeudos al efectuarse la disolución de las cooperativas agropecuarias.
14. Resolución Conjunta, de 22 de agosto de 1995, de los ministros del Interior, y de Justicia y el presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Sobre la ejecución de las diligencias para el cumplimiento de la Ley 989 de 5 de diciembre de 1961.

15. Resolución Conjunta, de 22 de agosto de 1995, de los ministros del Interior y de Justicia y el presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Sobre la ejecución de las diligencias para el cumplimiento de la Ley 989 de 5 de diciembre de 1961.
16. Resolución Conjunta, de 30 de julio de 1996, del ministro de Justicia, la presidenta del Banco Popular de Ahorro, el presidente del Instituto de Planificación Física y el presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Regulaciones sobre la actualización de adeudos para los trámites relacionados con la vivienda.
17. Resolución Conjunta, de 30 de julio de 1996, del ministro de Justicia, la Presidenta del Banco Popular de Ahorro, el presidente del Instituto de Planificación Física y el presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Regulaciones sobre la actualización de adeudos para los trámites relacionados con la vivienda.
18. Resolución Conjunta, de 8 de julio de 1997, del ministro del Turismo y el presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Sobre el arrendamiento de viviendas, habitaciones o espacios en el municipio de varadero, provincia de Matanzas.
19. Resolución Conjunta 1, de 20 de febrero de 1998, del ministro de Trabajo y Seguridad Social y el presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Procedimiento para la aplicación del Artículo 7, del Decreto Ley 171 de 1997, por las Direcciones de Trabajo y Seguridad Social y de la Vivienda.
20. Resolución Conjunta 6, de 18 de marzo de 1998, del ministro de Economía y Planificación y el presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Sobre la definición de Habitabilidad, Superficie Habitable, Vivienda Mínima Adecuada y Zona insalubre, para la aplicación del Decreto 217 de abril de 1997 sobre las Regulaciones Migratorias Internas para Ciudad de La Habana y sus contravenciones.
21. Resolución Conjunta, de 28 de octubre de 1998, de los ministros de la Agricultura y del extinto Ministerio del Azúcar y el presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Reglamento de las viviendas de las Unidades Básicas de Producción Cooperativa atendidas por los Ministerios del Azúcar y la Agricultura.
22. Resolución Conjunta, de 10 de noviembre de 2001, de los ministros de la Construcción y de Economía y Planificación, Sobre la prohibición de venta de materiales de la construcción a trabajadores a través de sus centros de trabajo con el objetivo de construir viviendas particulares.
23. Resolución Conjunta 1 de 13 de julio de 2012, del ministro de Turismo y el presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, Procedimiento para la autorización de actos traslativos de dominio y acciones de construcción en las viviendas ubicadas en zonas de alta significación para el turismo.
24. Resolución Conjunta 1, de 27 de enero de 2017, de los ministros de la Agricultura y de la Construcción, Normas para la aplicación del proceso de depuración del fondo de viviendas vinculadas y medios básicos en las Cooperativas de Producción Agropecuarias.
25. Resolución Conjunta 01, de 4 de mayo de 2018, de los ministros de la Construcción y del Turismo, y el presidente del Instituto de Planificación Física, Procedimiento para la autorización de permuta, donación y compraventa y acciones de construcción en viviendas ubicadas en zonas de alta significación para el turismo.

TERCERA: El presente Decreto entra en vigor a los siete (7) días de su publicación en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

PUBLÍQUESE en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

DADO en el Palacio de la Revolución, a los 4 días del mes de septiembre de 2026.
“Año del Centenario del Comandante en Jefe Fidel Castro Ruz”.

Manuel Marrero Cruz

GOC-2026-609-O86

MANUEL MARRERO CRUZ, Primer Ministro.

HAGO SABER: Que el Consejo de Ministros ha considerado lo siguiente:

POR CUANTO: La Ley 187 “Ley de la Vivienda”, de 30 de julio de 2026, que establece y regula las formas en que el Estado hace efectivo el derecho de las personas a una vivienda adecuada y a un hábitat seguro y saludable con criterios de resiliencia climática y eficiencia energética, dispone, entre otros aspectos, el régimen jurídico de la propiedad horizontal y en su Disposición Final Primera encarga al Consejo de Ministros a dictar el reglamento de esta.

POR CUANTO: La Ley de Reforma Urbana cambió la denominación de propiedad horizontal por edificios multifamiliares y la Resolución 4 del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda, de 14 de enero de 1991, establece el “Reglamento de Edificios Multifamiliares”, con una regulación independiente con particularidades especiales, siendo la misma institución.

POR CUANTO: Las inmobiliarias nacidas en virtud de la inversión extranjera por constituir un subsistema especial no están amparadas en esta regulación e instrumentaron su régimen en la derogada Ley de Propiedad Horizontal y en acuerdos y contratos privados, que establecieron en las escrituras de constitución.

POR CUANTO: Resulta necesario establecer una norma jurídica que complemente lo dispuesto en la mencionada Ley de la Vivienda con un reglamento independiente por la especialidad de los derechos nacidos de los inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal y de esta forma armonizar su instrumentación y modernizar con la práctica internacional en esta materia, y como consecuencia derogar la citada Resolución 4.

POR TANTO: El Consejo de Ministros, en el ejercicio de las atribuciones que le están conferidas en el Artículo 137, incisos ñ) y o), de la Constitución de la República de Cuba, decreta lo siguiente:

DECRETO 177

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1. El presente Reglamento tiene por objeto establecer la disposición jurídica complementaria a la Ley de la Vivienda que regule las normas de convivencia y la gestión de los titulares en edificios de pisos o apartamentos u otras edificaciones en los que se comparten elementos privativos y comunes; es aplicable, además, a los convivientes u ocupantes, en lo que corresponda.

2. Cuando se hace mención en este reglamento a Ley se trata de la Ley 187 “Ley de la Vivienda”, de 30 de julio de 2026.

Artículo 2. Este régimen incluye de forma especial o supletoria a las comunidades nacidas de hecho o por título formal de constitución. En ellas estructuralmente existe una división material en elementos privativos y comunes aprovechados según el caso por sus titulares.

Artículo 3. A los efectos de la aplicación de este régimen, los términos que a continuación se relacionan, tienen los significados siguientes:

- a) Finca Matriz: a los efectos registrales es la parcela inicial o terreno que contiene el todo de la edificación del que se desprenden nuevas unidades inmobiliarias que se denominan fincas filiales y mantienen un nexo jurídico con su origen.
- b) Finca Filial: a los efectos registrales son unidades inmobiliarias independientes y privativas, llamadas pisos o apartamentos que mantienen un nexo con la finca matriz.
- c) Propiedad Horizontal de Hecho: comunidades donde no consta Escritura de Constitución, pero existen y están inscriptas en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles por medio de documento público administrativo que contiene la descripción general del edificio, cantidad de niveles, elementos comunes, servicios, instalaciones, extensiones, linderos y sus medidas y apertura de folio de Finca Matriz; pero no consta voluntad de adscribirse al régimen, aunque existe y le es aplicable esta norma como estatuto reglamentario; cada piso o apartamento se inscribe en cumplimiento de los requisitos como Finca Filial.
- d) Propiedad Horizontal Formalmente Constituida: comunidades que se constituyen por voluntad de una persona natural o jurídica autorizada para lo que se otorga Escritura Pública de Constitución de Propiedad Horizontal que contiene la descripción general del edificio, sus niveles, servicios, instalaciones, extensión, linderos y sus medidas, elementos comunes y privativos; así como la de cada piso o apartamento; y puede incluir el Reglamento Interno. Ambos documentos se inscriben en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles con la apertura de la Finca Matriz y cada piso o apartamento, cumpliendo los requisitos establecidos como Finca Filial.
- e) Edificios de Administración Simple: los que cuentan con un reducido número de pisos o apartamentos, generalmente de cinco niveles o agrupados en un pasaje, cuyas principales áreas comunes son sus accesos; no tienen equipos complejos y la conservación de los elementos comunes en condiciones normales resulta poco costosa.
- f) Edificios de Administración Compleja: los que cuentan con gran cantidad de pisos o apartamentos con más de cinco niveles y áreas comunes con recibidores, garajes colectivos, jardines, ascensores, colectores de desechos e intercomunicadores, y donde pueden radicar además oficinas estatales o no, comercios y otros, que la conservación de sus áreas comunes sea costosa.
- g) Elementos privativos: los que constan expresamente en el Título del piso o apartamento para uso independiente y exclusivo.
- h) Elementos comunes: los arquitectónicos o de servicios, en correspondencia con el tipo de edificio, que no constan como privativos en los títulos de los pisos o apartamentos que lo componen; pueden ser de uso colectivo o limitado a determinados titulares y constar expresamente en el Reglamento Interno y en el Título de Constitución del régimen.
- i) Reglamento Interno: documento donde cada comunidad establece sus normas de convivencia y el aprovechamiento pacífico de los elementos comunes. Es de obligatorio cumplimiento e inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles, lo que le otorga fuerza vinculante.
- j) Junta de Administración: órgano supremo encargado de la administración, mantenimiento y cuidado de los elementos comunes, las relaciones de vecindad a lo

interno del edificio y representa a la comunidad ante terceros. El número de votos para constituirlos es por mayoría absoluta.

- k) Sistema de votación: para adoptar cualquier decisión o acuerdo con respecto a las cuestiones o temas relacionados con el edificio cada titular tiene derecho a un voto.
- l) Cuota de Participación: para decidir sobre los elementos comunes; la decisión debe manifestarse expresamente y la cuota de participación en ellos puede ser igual o no, en dependencia del tipo de área y del título de constitución.
- m) Mayoría absoluta: requiere el voto favorable superior a la mitad del total de titulares y cuotas de participación en la decisión a adoptar.
- n) Mayoría cualificada: requiere un número de votos superior a la mayoría absoluta, que puede ser de dos tercios o tres cuartos de los titulares y cuotas.
- ñ) Mayoría relativa o simple: requiere que el número de votos y cuotas a favor del acuerdo sea superior al de los votos en contra.
- o) Administrador: persona natural o jurídica que es nombrada por la Junta de Administración, designada por la inmobiliaria constituida o entidad administrativa para la realización de tareas de administración; en el caso de la inmobiliaria puede realizar las funciones atribuidas al encargado.
- p) Encargado: persona natural o jurídica contratada por la Junta de Administración, designada por las inmobiliarias constituidas o entidad administrativa, cuya función principal es la ejecución de tareas de limpieza, mantenimiento, conservación y vigilancia de las áreas comunes del edificio, así como la asistencia a los residentes en cuestiones relacionadas con su normal funcionamiento.
- q) Autoridad Administrativa: es la que tiene inscrito en su patrimonio el edificio de pisos o apartamentos que se somete al régimen de la Propiedad Horizontal.

CAPÍTULO II

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TITULARES Y NORMAS DE CONVIVENCIA SECCIÓN PRIMERA

De los derechos y obligaciones de los titulares

Artículo 4. Los titulares de pisos o apartamentos de los edificios tienen los derechos siguientes:

- a) Utilizar las áreas comunes en correspondencia con las normas de convivencia;
- b) realizar intervenciones arquitectónicas en el interior de su piso o apartamento y cumplir con las formalidades legales de la materia;
- c) convocar, asistir y emitir voto en Junta de Administración y nombrar un representante para casos de ausencia;
- d) solicitar copias de acuerdos adoptados en la Junta de Administración;
- e) comunicar al presidente de la Junta de Administración, los daños y afectaciones provocadas por acciones de otro titular; y
- f) los demás reconocidos en la Ley.

Artículo 5. Los titulares de pisos o apartamentos de los edificios están obligados a:

- a) Cumplir con el Reglamento Interno, las normas de convivencia y responder por sus convivientes ante el incumplimiento de lo establecido;
- b) solicitar autorización o licencia a la autoridad administrativa correspondiente, para ejecutar intervenciones arquitectónicas a lo interno sin perjudicar los derechos de otros titulares o causar molestia a los vecinos colindantes y próximos;

- c) no provocar afectaciones estructurales al edificio, mantener el buen estado y conservación de su unidad privativa para no afectar la seguridad y estética del inmueble; y
- d) pagar la cuota mensual establecida para las reparaciones generales de los elementos comunes que constituye como mínimo el triple de la fijada en el Reglamento Interno, cuando su piso o apartamento esté arrendado para uso comercial, habitacional y otros; se exceptúan las demás cuotas que se fijan en el Reglamento Interno.

SECCIÓN SEGUNDA

De las normas de convivencia

Artículo 6.1. El uso y disfrute de piso o apartamento de los edificios bajo el régimen de la propiedad horizontal y sus elementos comunes, está sometido a las reglas que se aprueban por la Junta de Administración y constan en su Reglamento Interno, siguientes:

- a) No producir ruidos, molestias, daños, ni ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás vecinos y mantener una correcta convivencia y respeto mutuo entre todos;
- b) cuidar que desde su piso o apartamento no se produzcan afectaciones a los colindantes o próximos, en cuyo caso debe acometer el arreglo de estas; bajo su propio costo personal;
- c) ejecutar a sus expensas intervenciones arquitectónicas internas amparadas en un criterio técnico, de la autoridad con competencia, que garantiza la seguridad estructural del edificio sin perturbar el uso y goce legítimo de los demás vecinos;
- d) mantener el cuidado, limpieza y uso correcto de los elementos e instalaciones comunes, así como de los elementos privativos;
- e) utilizar los elementos comunes de acuerdo con su función y naturaleza, sin limitar el uso y disfrute correspondiente a los demás;
- f) no realizar obras de construcción en áreas y elementos comunes, que modifiquen el destino original para el cual fueron concebidas;
- g) conservar la forma externa de las fachadas o decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto sin la previa autorización de la Junta de Administración, cuando proceda;
- h) no realizar actividades festivas fuera de los horarios y no utilizar las áreas comunes para estos fines sin contar con la aprobación de la Junta de Administración;
- i) no operar los equipos de bombeo de agua, elevadores y el encendido de luces sin estar debidamente autorizado por la Junta de Administración o su Ejecutivo;
- j) no permitir la libre circulación por las áreas comunes de animales afectivos o no, en aras de prevenir algún incidente; y en caso de que estos defequen, orinen o las dañen, asumir la responsabilidad;
- k) mantener el uso y cuidado de las áreas verdes del edificio, según el caso; y
- l) pagar en tiempo y forma las cuotas aprobadas para el mantenimiento de los elementos comunes.

2. Para realizar actividades económicas o de servicios en edificios, se requiere la aprobación en votación de las dos terceras partes de los titulares y si es en un área común, por unanimidad.

3. Los propietarios de pisos o apartamentos al transmitirlos, deben pagar las deudas que tienen con la Junta de Administración y de no hacerlo se traspasan al adquiriente; lo que se consigna en la Escritura que contenga el acto traslativo de dominio; además de la advertencia del cumplimiento de las demás obligaciones derivadas del régimen de la Propiedad Horizontal.

CAPÍTULO III
DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS Y COMUNES
SECCIÓN PRIMERA

De los elementos privativos

Artículo 7. El uso del elemento privativo lo determina el titular en correspondencia con la legislación vigente, sin que con ello afecte al resto de titulares; se admite el arrendamiento u otra actividad de naturaleza diferente conforme se establece en el presente Reglamento.

SECCIÓN SEGUNDA

De los elementos comunes

Artículo 8.1. Todo elemento que no es privativo es común y su modificación a privativo requiere de la mayoría cualificada de las tres quintas partes del voto de los titulares y se aprueba mediante resolución de la Dirección de la Vivienda Municipal a solicitud de la parte interesada.

2. Los elementos comunes pueden arrendarse por la Junta de Administración conforme a lo dispuesto en el Artículo 32 del presente Reglamento, y los beneficios obtenidos ingresan en la cuenta común del edificio.

3. La Junta de Administración determina el elemento común a arrendar y el precio del arrendamiento por acuerdo con voto favorable de tres cuartas partes de los titulares.

Artículo 9. En los elementos comunes de los edificios no se permite:

- a) La ejecución de intervenciones arquitectónicas que modifican la conformación original de estos excepto aquellas que van dirigidas a su mejoramiento integral, necesarias para su protección o de producción de energía; e
- b) intervenciones arquitectónicas que impiden el paso de carros de bomberos, limpieza de fosa, que cubran infraestructuras, ampliaciones y cualquier otra actividad de necesidad imprescindible.

Artículo 10.1. Las personas naturales o jurídicas para la instalación y el uso de equipos en áreas comunes del edificio tienen que contar con la aprobación de la Junta de Administración por mayoría absoluta, no provocar afectaciones al resto de los titulares y tener en cuenta lo siguiente:

- a) Contar con el dictamen de la autoridad correspondiente, para los generadores eléctricos que funcionan con hidrocarburos;
- b) las cámaras de seguridad, en ningún caso, pueden estar colocadas de manera que graben en el interior de los pisos o apartamentos, sus balcones y patios colindantes o cercanos; y deben cumplir los requisitos de la Ley de Protección de Datos Personales; y
- c) el suministro de energía a medios de transporte, generadores de electricidad u otros con similares funciones cumplen con lo regulado específicamente sobre esa materia.

2. En todos los supuestos los titulares de los equipos que se sirven cumplen con las medidas de seguridad establecidas en correspondencia con los equipos y son responsables del pago de la energía que consuman.

SECCIÓN TERCERA

De los garajes

Artículo 11.1. Los estacionamientos, vallas o parqueos son elementos comunes generales del edificio; se exceptúan aquellos que son propios y estén reconocidos en documento legal.

2. Cuando el número de pisos o apartamentos es superior a los espacios para parquear, el garaje se considera elemento común de carácter limitado, de aquellos titulares o sus convivientes que usualmente lo han utilizado.

3. Los titulares o sus convivientes tienen derecho a utilizar un espacio para parquear su vehículo; se exceptúan los supuestos en que conste como tal en documento legal o le es aprobado por la Junta de Administración.

Artículo 12. Cuando cesa la utilización de un espacio de garaje, la Junta de Administración determina el titular o conviviente con derecho a utilizarlo y selecciona para ello al que haya solicitado ese derecho con mayor cantidad de tiempo.

Artículo 13. En los actos de compraventa, permuta, donación, adjudicación por herencia, o cualquier otro acto de transmisión o traspaso, el espacio de garaje pasa al adquiriente en las mismas condiciones que tenía el titular anterior.

Artículo 14. No se permite ejecutar en los garajes intervenciones arquitectónicas que impliquen cambios de estructura y que modifiquen los fines para los que han sido concebidos.

Artículo 15.1. Es permitido el parqueo en espacios disponibles a personas no residentes en el edificio; la autorización para el arrendamiento y el precio por su utilización se decide por acuerdo con voto favorable de las tres cuartas partes de los titulares que conforman la Junta de Administración.

2. El presidente de la Junta de Administración firma el contrato de arrendamiento con el poseedor del vehículo en el que constan, además de lo establecido en el Reglamento Interno para el uso de garaje, los ingresos obtenidos que integran los fondos de la Junta de Administración.

3. Cuando un titular o conviviente residente adquiere un vehículo, tiene derecho preferente al uso de una valla o garaje independiente que esté arrendado, por lo que será cancelado el contrato de arrendamiento de garaje al que lo haya concertado.

4. El contrato puede terminarse además por el incumplimiento de los deberes y obligaciones pactados en el contrato, o cuando se modifiquen las condiciones del otorgamiento, y se comunica a la parte afectada dicha decisión con un plazo máximo de treinta (30) días de antelación.

Artículo 16.1. Cuando un titular o su conviviente tengan más de un vehículo, tienen derecho preferente sobre los no residentes; en estos casos se incrementa su cuota mensual, según lo pactado en la Junta de Administración, aprobada por mayoría simple.

2. Queda prohibido a los titulares o miembros de su núcleo que posean vehículo y tengan en uso los garajes comunes generales y limitados, el alquiler de estos espacios en beneficio personal; excepto si este constituye un elemento privativo.

Artículo 17. No está permitido utilizar los garajes o estacionamientos de los edificios como taller para trabajar la chapistería y mecánica de vehículos y otras actividades afines que afecten la tranquilidad y la convivencia en el lugar, excepto las reparaciones de emergencia y siempre con respeto a las medidas de higiene y limpieza establecidas.

Artículo 18. Para proceder al lavado de vehículo en estacionamientos abiertos, debido a la inexistencia de otra área en el edificio habilitada para hacerlo, deben existir las condiciones creadas para ello, que incluye el sistema de drenaje adecuado y que no haya afectación a otros titulares; la limpieza posterior del lugar es responsabilidad del titular del vehículo.

Artículo 19.1. El poseedor legal, titular, conviviente u ocupante de piso o apartamento, de un vehículo automotor o eléctrico no puede hacer uso de un espacio destinado a garaje o estacionamiento común o común limitado sin funcionamiento técnico por más de un año,

salvo acuerdo de la Junta de Administración con voto favorable de tres cuartas partes de los titulares.

2. Se exceptúa de lo dispuesto en el apartado anterior si el espacio destinado a garaje o estacionamiento es privativo del titular del piso o apartamento.

SECCIÓN CUARTA

De la azotea

Artículo 20. La azotea de un edificio es un elemento común de carácter general y como tal es utilizada por todos los titulares y residentes conforme a su destino sin impedir o afectar el legítimo derecho de los demás, salvo las de los edificios construidos por bloques, conectados entre sí, de manera independiente unas de otras que tienen el carácter de común limitadas.

Artículo 21.1. El titular del piso o apartamento con acceso desde el interior de su domicilio a la azotea del edificio está obligado a permitir el paso de personas para su mantenimiento y conservación o de alguno de los elementos comunes o no del edificio, u otros aditamentos que se instalen en ese nivel lo que debe estar en conocimiento y se aprueba por el Ejecutivo de la Junta de Administración; ello debe generar el menor perjuicio y se coordina previamente con el titular.

2. La Junta de Administración es responsable del cuidado, mantenimiento y reparación de la azotea.

Artículo 22.1. La instalación en la azotea de antenas receptoras de imagen, otros tanques de almacenamiento de agua, consolas de aire acondicionado, paneles solares, calentadores o cualquier otro equipo para uso privativo de los titulares o residentes en el edificio, así como otro de interés estatal por personas naturales o jurídicas se aprueban por la Junta de Administración en mayoría absoluta y de las entidades competentes cuando corresponde; en ningún caso pueden afectarse estructuralmente la edificación ni los derechos de los demás titulares.

2. Es responsabilidad de la persona natural o jurídica que realiza la instalación responder por los daños que ocasiona.

Artículo 23.1. La cesión de la superficie de la azotea en edificios se rige por lo dispuesto en la Ley.

2. Se prohíbe la cesión de las azoteas de las casas-apartamentos conocidas como pent-houses.

Artículo 24.1. Cuando se cede por sus titulares de manera onerosa la azotea de un edificio o parte de esta, ello se considera como una cesión de ese derecho y el de percibir el precio del referido acto en cantidades iguales.

2. Se exceptúa de este derecho a los titulares que ocupan gratuitamente y a los arrendatarios en que el Estado concurre en su representación.

3. El precio de la cesión puede incorporarse a la cuenta de la Junta de Administración si así se determina por los titulares.

CAPÍTULO IV

DE LA ADMINISTRACIÓN Y CONTRIBUCIÓN A LOS GASTOS

SECCIÓN PRIMERA

De los Órganos de Administración

Artículo 25. Constituyen atribuciones del Ejecutivo de la Junta de Administración las siguientes:

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Junta de Administración;
- b) extender actas de las reuniones y elevar a públicos los acuerdos si procede;

- c) cobrar la cuota mensual y administrarla junto a otros ingresos generados para la comunidad;
- d) concertar y ejecutar los contratos acordados por la Junta de Administración;
- e) representar de forma colegiada los intereses de los titulares ante las instituciones, así como en la apertura de cuentas bancarias, contratos, pagos y reclamaciones ante personas naturales o jurídicas;
- f) solicitar licencias para arrendar espacios comunes;
- g) rendir cuentas de su gestión;
- h) mediar en la solución y restablecimiento en casos de quebrantamiento de las normas de convivencia; y
- i) otras que le asigne la Junta de Administración mediante acuerdo.

Artículo 26.1. La elección de los cargos de presidente, secretario y tesorero se realiza por los titulares del edificio, por el término de un año, prorrogable por el plazo que se acuerde por la Junta de Administración.

2. Los titulares elegidos pueden ser removidos por la Junta de Administración en asamblea convocada al efecto.

3. En los edificios de escaso número de pisos o apartamentos, el presidente designado puede asumir las funciones de los demás integrantes del Ejecutivo.

Artículo 27. El tesorero puede actuar simultáneamente como secretario si los titulares no acuerdan elegir a otra persona para desempeñar dicho cargo.

SECCIÓN SEGUNDA

De las reuniones de la Junta de Administración

Artículo 28. En la primera sesión de la Junta de Administración que se celebra se propone y elijen los miembros del ejecutivo y se discuten y aprueban las bases para la elaboración del Reglamento Interno de la comunidad.

Artículo 29.1. La Junta de Administración se reúne de manera ordinaria, presencial, virtual o mixta, como mínimo, dos veces al año, para:

- a) Aprobar y conocer los presupuestos y estados de cuentas bancarias;
- b) examinar la situación general del edificio;
- c) aprobar los nombramientos en los cargos, según corresponda; y
- d) modificar el Reglamento Interno; cuando corresponda.

2. Se puede reunir de manera extraordinaria cuando lo considere conveniente el presidente por interés de la comunidad o lo solicita la cuarta parte de los miembros de la Junta de Administración.

3. La convocatoria a todos los titulares la realiza el presidente y en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar de manera escrita u otra forma de comunicación; hora, día y lugar.

4. La convocatoria para la reunión ordinaria se realiza con siete (7) días naturales de antelación; para las reuniones extraordinarias se hace con no menos de setenta y dos (72) horas antes de la realización de esta.

Artículo 30.1. Se considera que hay quórum para celebrar las reuniones de la Junta de Administración, cuando se constate en acta la asistencia de un ochenta y cinco por ciento (85 %) del total de titulares miembros, presentes o representados.

2. De no haber quórum en la primera convocatoria, se realiza una segunda con cualquiera que sea el número de titulares asistentes y se hace constar en acta la citación de la primera convocatoria.

Artículo 31.1. La asistencia a la reunión de la Junta de Administración es personal, de forma presencial o virtual, o por representación legal o voluntaria; para acreditar esta última es suficiente un escrito firmado por el o los titulares.

2. En caso de personas jurídicas, la asistencia y el voto corresponde al representante legal de esta o en quien este delegue.

Artículo 32.1. Para la adopción de acuerdos de la Junta de Administración, se computa un solo voto por piso o apartamento con independencia del número de participantes; aprobados por:

- a) Mayoría absoluta para la aprobación del presidente de la Junta de Administración y la prórroga de su mandato;
- b) mayoría simple con votos favorables de la mayoría para la aprobación de los cargos de secretario y tesorero, y la prórroga de sus mandatos;
- c) mayoría cualificada del setenta y cinco por ciento (75 %) para la adopción y reforma del Reglamento Interno;
- d) mayoría absoluta para la aprobación de gastos extraordinarios;
- e) unanimidad para la cesión de azoteas y declaración del carácter de elementos comunes limitados del edificio; y
- f) mayoría simple para el resto de los acuerdos que no tengan especial designación en este Reglamento.

2. En segunda convocatoria, los acuerdos serán aprobados por mayoría simple, excepto los dispuestos en los incisos a), c) y e), del presente artículo, que requieren obligatoriamente las mayorías indicadas.

Artículo 33. Los acuerdos de la Junta de Administración se reflejan en actas firmadas por el presidente, las que se archivan en el expediente, para lo que se habilita un Registro por fechas de acuerdos y su derogación en caso de haber.

Artículo 34.1. Los acuerdos contrarios a la Ley y al Reglamento Interno son nulos.

2. No obstante lo consignado en el apartado anterior, los titulares pueden interesar su nulidad ante la autoridad administrativa a nombre de la cual está inscrita el edificio, dentro de los treinta días hábiles posteriores a su aprobación o la notificación, si hubiese estado ausente quien impugna.

SECCIÓN TERCERA

De los miembros del ejecutivo y sus funciones

Artículo 35. El presidente de la Junta de Administración, tiene las atribuciones y obligaciones siguientes:

- a) Convocar las reuniones ordinarias o extraordinarias y presidir las reuniones de la Junta de Administración y del Ejecutivo;
- b) elaborar el orden del día de las reuniones de la Junta de Administración y del Ejecutivo;
- c) autorizar certificaciones de acuerdos adoptados por la Junta de Administración;
- d) representar legalmente a la Junta de Administración ante las personas naturales o jurídicas que corresponda;
- e) aprobar las actas confeccionadas por el secretario;
- f) conocer cuestiones relacionadas con su actividad y convocar, de ser necesario, reuniones extraordinarias de la Junta de Administración;
- g) solicitar la apertura de cuentas bancarias con el tesorero, así como operar estas; y
- h) notificar a los nuevos titulares del edificio el Reglamento Interno.

Artículo 36. El secretario de la Junta de Administración tiene las atribuciones y obligaciones siguientes:

- a) Confeccionar las actas y llevar su control;
- b) expedir certificaciones de acuerdos con la aprobación del presidente;
- c) citar a los miembros de la Junta de Administración y del Ejecutivo;
- d) representar legalmente a la Junta de Administración ante las personas naturales o jurídicas que corresponda en ausencia del presidente;
- e) notificar a los nuevos titulares del edificio el Reglamento Interno, en ausencia del presidente; y
- f) cualquier otra que le asigne el presidente, relacionado con sus atribuciones.

Artículo 37. El tesorero de la Junta de Administración tiene las atribuciones y obligaciones siguientes:

- a) Solicitar la apertura de cuentas bancarias con el presidente;
- b) cobrar la cuota mensual aprobada en el caso que corresponda, o cualquier otra cuota extraordinaria aprobada por la Junta de Administración;
- c) llevar el estado de cuentas que presenta al Ejecutivo trimestralmente y a la Junta de Administración semestralmente;
- d) expedir las certificaciones de los incumplimientos en los pagos de las cuotas fijadas, con la aprobación del presidente; y
- e) preparar la documentación correspondiente para la solicitud del embargo sobre cualquier ingreso del titular o los titulares por la autoridad facultada en caso de morosidad en el pago de cuotas por un titular.

SECCIÓN CUARTA

De los acuerdos y acta

Artículo 38.1. En cada reunión de la Junta de Administración, es obligatorio confeccionar un acta que contiene, además, de los acuerdos, lo siguiente:

- a) Lugar, fecha y hora de la reunión;
- b) autor de la convocatoria, sea el presidente u otro titular o titulares;
- c) carácter, ordinario o extraordinario;
- d) indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria;
- e) número de miembros presentes; y
- f) los votos a favor y en contra de los acuerdos y las declaraciones que cualquiera de los asistentes desee dejar como constancia.

2. El acta se firma por el presidente y el secretario; es responsable este último del control, conservación y resguardo de esta.

Artículo 39. Dentro de los siete días hábiles siguientes a la celebración de la reunión, se coloca copia del acta en lugar público y visible del edificio para total conocimiento de los acuerdos tomados por los titulares u ocupantes del edificio; si existe la posibilidad, se entrega a cada titular una copia del acta impresa o de forma digital.

Artículo 40.1. Los miembros titulares de la Junta de Administración pueden solicitar la revisión del acuerdo adoptado en acta, a través del presidente; corresponde al secretario su certificación y notificación.

2. El titular inconforme con el acuerdo puede establecer reclamación en el término de los veinte (20) días hábiles siguientes a su notificación ante la autoridad administrativa a favor de la cual se encuentra inscrito el edificio.

3. La autoridad administrativa, mediante resolución, decide en el término de los treinta (30) días hábiles siguientes a la reclamación lo que en derecho corresponde.

4. La decisión administrativa puede ser impugnada ante el órgano judicial conforme a lo establecido en la materia.

SECCIÓN QUINTA

Sobre las cuentas bancarias

Artículo 41.1. La apertura de la cuenta corriente se realiza por el presidente y el tesorero, quienes están autorizados para realizar depósitos y pagos a terceros.

2. Las cuentas se destinan para depositar los importes provenientes de las cuotas mensuales de todos los titulares del edificio, personas naturales o jurídicas, los ingresos generados por el alquiler a terceros de áreas de uso común, según el caso y los donativos u otros ingresos que se reciben, con el objetivo de cubrir y sufragar los gastos del edificio.

3. Los depósitos y pagos pueden realizarse a través de los canales electrónicos establecidos, si existen las condiciones.

4. El tesorero informa al presidente de la Junta de Administración mensualmente el estado de la cuenta.

Artículo 42.1. Para la apertura de la cuenta, el presidente y el tesorero presentan en la sucursal bancaria correspondiente, la resolución de la autoridad administrativa a favor de la cual está inscrito el edificio, en la que se faculta a las personas con firmas autorizadas para operarla y se tiene en cuenta lo siguiente:

- a) Se formaliza mediante contrato bancario que contiene todas las especificaciones del Banco para este tipo de cuenta;
- b) se denomina “Junta de Administración de Edificio Bajo el Régimen de la Propiedad Horizontal”, seguido de la dirección del edificio;
- c) su apertura se realiza sobre la base de los importes y saldos mínimos y máximos establecidos;
- d) se admiten depósitos en efectivo, cheques, transferencias y donaciones emitidos por personas naturales y jurídicas;
- e) las operaciones a través de transferencias requieren autorización del Director de la Vivienda municipal, empresa o entidad que ejerce la administración del edificio; y
- f) para el cierre o modificación de la cuenta, se debe presentar al Banco la resolución emitida por la autoridad que determinó su apertura, con la indicación del destino de los fondos.

2. El presidente de la Junta de Administración interesa al Banco el estado de la cuenta cuando lo considere.

SECCIÓN SEXTA

De la contribución a los gastos del edificio

Artículo 43.1. Los titulares de pisos o apartamentos de edificios, en la parte que corresponda a cada uno, asumen los gastos necesarios para:

- a) La limpieza, el ornato y el mantenimiento de los servicios comunes del edificio, que incluye gastos en materiales y útiles de limpieza, así como los pagos al administrador, encargados, auxiliares de limpieza, ascensoristas, parqueadores, jardineros y cualquier otro necesario;
- b) los gastos de consumo de energía eléctrica de los elementos comunes, así como los necesarios para el funcionamiento y mantenimiento de las bombas, tanques y cisternas de agua;
- c) la conservación y rehabilitación de las áreas comunes; y

d) otros que se aprueben mediante acuerdo por la Junta de Administración.

2. En los edificios que tienen ascensores, el Estado asume a través de la autoridad administrativa correspondiente, lo concerniente a la reparación capital, reemplazo o sustitución de estos; los gastos de mantenimiento están a cargo de la Junta de Administración, excepto que por esta se acuerda lo contrario.

Artículo 44.1. Para cubrir los gastos referidos anteriormente, la Junta de Administración fija la cuota mensual con que deben contribuir los titulares; dichas cuotas y cualquier otro aporte voluntario que se decida realizar, constituyen el fondo de la cuenta bancaria.

2. Si el costo de las reparaciones no puede ser asumido por el fondo creado de la contribución de los titulares u otros, la Junta de Administración puede interesar crédito bancario, según las normas establecidas para ello.

Artículo 45.1. La autoridad administrativa que tiene el edificio inscrito a su favor, puede aprobar la ejecución de intervenciones arquitectónicas en áreas comunes del inmueble, cuando por el grado de deterioro o la situación técnico-constructiva de este, ofrezca peligro para sus ocupantes y dichas acciones sean imprescindibles a fin de garantizar la estabilidad estructural del edificio o mantener la estética adecuada en el ornato.

2. El procedimiento para lo previsto en el apartado anterior es el siguiente:

- a) La Dirección de la Vivienda Municipal informa a los titulares u ocupantes de pisos o apartamentos el proyecto y el presupuesto aprobado para la ejecución de intervenciones arquitectónicas en áreas comunes, plazos, importe a pagar por cada uno, facilidades de créditos, el costo que asume el Estado, si procede, y otras particularidades;
- b) las intervenciones arquitectónicas que no se aprueban se eliminan siempre que no sean necesarias por el grado de deterioro, la situación técnico-constructiva del edificio o para mantener la estética adecuada en el ornato de la ciudad, en cuyo caso la Dirección de la Vivienda Municipal ordena su ejecución y la obligación de los titulares u ocupante de efectuar el pago en las cuantías y formas de pago que correspondan;
- c) la cuantía para pagar por cada titular u ocupante se determina conforme al régimen de la propiedad horizontal y el Reglamento Interno del edificio, los pisos o apartamentos vacíos se consideran dentro de los cálculos para la distribución de los gastos de los elementos comunes y es asumida por quien tenga declarado el edificio en su patrimonio;
- d) cuando es necesario la ejecución de intervenciones arquitectónicas en el interior de un piso o apartamento y su titular u ocupantes se niega, no se realizan y al concluir la obra, la Junta de Administración certifica la cuantía que le corresponde pagar por los elementos comunes y la Dirección de la Vivienda Municipal ejecuta la gestión de pago;
- e) la empresa ejecutora realiza mensualmente o al final de las intervenciones arquitectónicas, según acuerdo, informe y control del avance físico de estas, donde incluye el importe por documentación técnica, las facilidades temporales, otros trabajos y gastos, cuando procede, y lo envía al director de la Vivienda para su revisión y aprobación;
- f) las modificaciones no previstas en el presupuesto durante el proceso de ejecución se incorporan a este, previa aprobación de la Dirección de la Vivienda municipal y de los titulares u ocupantes;

- g) cuando ocurre paralización temporal antes de concluir la ejecución de las intervenciones arquitectónicas por carencia de recursos materiales u otra causa de fuerza mayor no imputable a la entidad ejecutora, se determina el valor de lo ejecutado y corresponde pagar por este concepto el setenta por ciento (70 %) de este, al disponerse la continuidad de estas se reajusta el presupuesto como una nueva obra y se cobran los nuevos valores que se ejecutan más el treinta por ciento (30 %) que se adeudo;
- h) durante la paralización temporal de las intervenciones arquitectónicas se garantizan las condiciones de habitabilidad para el normal funcionamiento y convivencia de los ocupantes, se suprimen las condiciones inseguras, peligros asociados a estas, la recogida de materiales, escombros y suciedades en los pisos y apartamentos y en los elementos comunes del edificio;
- i) concluidas las intervenciones arquitectónicas y firmada el acta de terminación la Dirección de la Vivienda Municipal, informa a los titulares u ocupantes el total a pagar que se distribuye, según lo acordado, los titulares u ocupantes están obligados a pagar la cuantía que le corresponda de una sola vez o en tantas mensualidades como se pacten dentro de los tres primeros meses de concluidas las intervenciones arquitectónicas y para esto pueden solicitar créditos al Banco conforme a los procedimientos establecidos; y
- j) el pago en efectivo se realiza ante el Banco a través del modelo establecido al efecto que confecciona la Dirección de la Vivienda municipal, la certificación del pago se acredita ante la referida Dirección como liquidación de la deuda.

Artículo 46.1. Si el titular u ocupante de un piso o apartamento ubicado en edificio bajo el régimen de la Propiedad Horizontal, sin razones justificadas no paga la cuota mensual aprobada por más de tres meses consecutivos la Junta de Administración acuerda:

- a) Retirarle el derecho al voto por un año;
- b) imponerle la obligación de pagar el triple en las cuotas mensuales en el próximo año fiscal; y
- c) solicitar el embargo sobre cualquier ingreso del titular u ocupante ante el Tribunal competente.

2. El acuerdo de la Junta de Administración para dar cumplimiento a lo consignado anteriormente, contiene:

- a) Generales completos de los deudores;
- b) centro de trabajo u otra entidad de la que recibe ingresos personales y dirección;
- c) salario o pagos que devenga, meses que adeuda; y
- d) valor total de la deuda.

Artículo 47. El titular que no ha pagado las cuotas o las deudas habidas está imposibilitado de transmitir el inmueble a menos que el nuevo titular los asuma en las condiciones que acuerde.

CAPÍTULO V

DEL PROCEDIMIENTO EN CASOS DE CONFLICTO

Artículo 48. Los conflictos entre titulares de pisos o apartamentos de edificios bajo el régimen de Propiedad Horizontal relacionados con las áreas comunes o que afecten estas, se conocen y resuelven por la Dirección de la Vivienda municipal conforme al procedimiento establecido en la Ley; contra lo resuelto la parte inconforme puede establecer reclamación judicial.

Artículo 49.1. Cuando existe conflicto, los titulares pueden solicitar la intervención de un mediador habilitado conforme a las normas jurídicas vigentes en esa materia.

2. El presidente de la Junta de Administración puede solicitar la intervención de un mediador habilitado para solucionar conflictos derivados del uso y aprovechamiento de los elementos comunes.

CAPÍTULO VI

**DE LAS INFRACCIONES ADMINISTRATIVAS Y CONTRAVENCIONES,
SANCIONES Y AUTORIDADES FACULTADAS**

SECCIÓN PRIMERA

De las contravenciones en la convivencia de los edificios

Artículo 50. Incurren en contravenciones de las normas de convivencia en los edificios, los titulares, convivientes y otros ocupantes de pisos o apartamentos que:

- a) Operen, sin estar autorizados por la Junta de Administración, los equipos de bombeo de agua, elevadores y de encendido de las luces de las áreas comunes del edificio;
- b) obstruyan de cualquier forma el acceso y tránsito en las áreas comunes;
- c) provoquen daños materiales de limitado valor a inmuebles colindantes o a los elementos comunes del edificio;
- d) transiten por el césped, destruyan o dañen las plantas ornamentales de las áreas comunes de los edificios;
- e) manchen, dibujen, raspen o maltraten las paredes, elevadores, muros, puertas, ventanas o la impermeabilización de la cubierta del edificio;
- f) arrojen desechos a los jardines, patios o áreas al frente y alrededor del edificio;
- g) realicen actividades fuera de los horarios establecidos, que generen afectaciones o molestias a los demás titulares, convivientes u otros ocupantes sin contar con la autorización de la Junta de Administración y los permisos correspondientes por otras autoridades en las áreas comunes o no;
- h) ejecuten intervenciones arquitectónicas en las áreas comunes del edificio, que modifiquen su función y naturaleza;
- i) provoquen derramamiento de agua fuera de su piso o apartamento que ocasionen molestias;
- j) tengan sin justificación algún salidero, filtraciones y tupiciones de agua u otras irregularidades que perjudiquen a otros, o a los elementos comunes del edificio;
- k) dificulten o impidan el acceso a las azoteas, de las personas que atienden las instalaciones, el mantenimiento, la reparación de ascensores, tanques de agua colectivos, antenas de televisión u otros aditamentos que se instalan usualmente en ellas;
- l) utilicen, sin la autorización de la Junta de Administración, más de un espacio en el garaje del edificio;

- m) impidan la ejecución de intervenciones arquitectónicas que resultan imprescindibles para evitar daños a otros y que a su vez han sido autorizadas y dispuestas por un órgano estatal competente;
- n) mantengan animales en condiciones que perjudiquen el bienestar y la convivencia, sin garantizar previamente las condiciones y medidas adecuadas para ello; y
- ñ) almacenen materiales peligrosos.

SECCIÓN SEGUNDA

De las sanciones

Artículo 51.1. Las infracciones administrativas y las contravenciones previstas en este Reglamento se sancionan por la autoridad facultada con multas que se determinan mediante un sistema de cuotas por cuantías mínima y máxima, ajustadas a la lesividad de la violación, en un rango de entre diez (10) y doscientos (200) pesos.

2. Los titulares de los pisos o apartamentos ubicados en edificio, son responsables de las infracciones y contravenciones cometidas dentro o en relación con su inmueble, cuando no se pueda determinar cuál de los convivientes las cometió.

Artículo 52. Constituyen infracciones administrativas las violaciones de las reglas previstas en los incisos g) y l), apartado 1 del Artículo 6 de este Decreto, y en consecuencia se sancionan de la manera siguiente:

- a) Multa de veinte (20) a treinta y nueve (39) cuotas y la paralización de la actividad, la referida al inciso g); y
- b) con multa de sesenta (60) a noventa y nueve (99) cuotas, la referida al inciso l).

Artículo 53. Las contravenciones previstas en el Artículo 50 del presente Reglamento, se sancionan con multa de cuarenta (40) a cincuenta y nueve (59) cuotas.

Artículo 54.1. Además, de la sanción prevista en este Capítulo, la autoridad facultada puede imponer la paralización de la actividad, cuando se realice alguna intervención arquitectónica sin la debida autorización.

2. Cuando se habilite algún espacio o establecimiento comercial o se realice otra acción que requiera el permiso de la autoridad administrativa correspondiente, se puede imponer la clausura, consistente en el cierre total o parcial.

Artículo 55.1. La autoridad facultada al imponer las medidas a que se refiere el artículo anterior, dispone su carácter temporal y el período por el que se prolonga, que nunca será superior a ciento ochenta (180) días naturales.

2. Las medidas antes descritas se sancionan con carácter definitivo cuando se constate que su continuidad, carece de las condiciones mínimas necesarias para garantizar que no se reincida en la conducta infractora, o cuando se incurra de manera reiterada en esta.

SECCIÓN TERCERA

De las Autoridades facultadas para imponer sanciones

Artículo 56. El presidente de la Junta de Administración por sí o a instancia de cualquier otro titular o conviviente, requiere a quien realice actividades que violen las regulaciones del Reglamento Interno y las establecidas en la Ley, solicitándole el cese de estas, bajo la advertencia de informar a la autoridad administrativa correspondiente a los efectos de la imposición de multa y demás sanciones para aquellas que constituyen infracciones administrativas y contravenciones.

Artículo 57.1. La potestad sancionadora, para las violaciones previstas en este Capítulo, se ejerce por:

- a) Los órganos de inspección de los gobiernos territoriales, por las infracciones administrativas y las contravenciones; y
- b) los agentes de la Policía Nacional Revolucionaria, por las contravenciones.

2. Los recursos que se interponen derivados del procedimiento sancionador se someten al régimen de impugnación previsto, según proceda, en la Ley de Procedimiento Administrativo.

CAPÍTULO VII

DE LA INSCRIPCIÓN DE LOS EDIFICIOS

Artículo 58.1. El máximo representante de la autoridad administrativa que tiene en su patrimonio edificios sometidos al régimen de la Propiedad Horizontal los inscribe en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles y a tales efectos emite certificación que contiene lo siguiente:

- a) Documento mediante el cual se incorpora el inmueble a su patrimonio;
- b) la dirección del edificio;
- c) la descripción general, según documento del inciso a), tipología, niveles, número de apartamentos, linderos y sus medidas; y
- d) las áreas comunes.

2. Para la inscripción de una comunidad de edificios se puede emitir un documento de los edificios que la conforman en la que constan los elementos referidos en el apartado anterior.

3. Cuando resulte necesario se solicita a la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o a la delegación municipal en el municipio especial Isla de la Juventud, el documento técnico que contenga los elementos antes relacionados.

Artículo 59.1. Las entidades administrativas que poseen en su patrimonio edificios en los que más del cincuenta por ciento (50 %) de los pisos o apartamentos están destinados para asegurar fuerza de trabajo son responsables de su inscripción conforme se establece en el presente reglamento.

2. La autoridad administrativa que tiene en su patrimonio edificios con fines habitacionales está obligada en caso de traspaso de derecho en propiedad de un piso o apartamento a su inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles bajo el régimen de la propiedad horizontal.

CAPÍTULO VIII

PROCESO DE ORDENAMIENTO, TRANSFORMACIÓN, MEJORAMIENTO Y LEGALIZACIÓN DE LOS EDIFICIOS DE PISOS O APARTAMENTOS Y SUS URBANIZACIONES

Artículo 60.1. Procede el ordenamiento, transformación, mejoramiento y legalización de los edificios de pisos o apartamentos y sus urbanizaciones en los supuestos siguientes:

- a) Modificaciones internas, que condicionan un cambio en la descripción del piso o apartamento que no constituyen incremento de cargas estructurales e hidrosanitarias.
- b) Ampliaciones asociadas al uso habitacional que no afectan las cargas estructurales y de redes, no violan regulaciones urbanísticas, normas técnicas de construcción y se integran al edificio, así como las edificadas que requieren acciones constructivas para cumplir con los requerimientos antes consignados, que incluye la ampliación en azotea.

- c) Parquesos contruidos en la parcela de terreno donde se asienta el edificio, conforme a la inscripción registral, o en terreno aledaño que no modifique el área de jardín y parterre y declaración de la ocupación temporal del garaje emitida por la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación municipal en el municipio especial Isla de la Juventud.
- d) Cierres de balcones y terrazas que aporten a la expresión formal o morfológica del edificio y logren homogeneidad con este.
- e) Cerca perimetral alrededor del edificio que no privatiza los elementos comunes.

2. Para los inmuebles ubicados en zonas con Regulaciones Especiales se requiere el criterio favorable de la autoridad encargada de la Zona.

Artículo 61. Las intervenciones arquitectónicas de ampliación, conocidas como adosés, se legalizan cuando cumplen con los parámetros estructurales y estéticos establecidos además de que:

- a) Permitan que se ejecuten intervenciones de aseguramiento estructural, diseño, materiales e integración a la estructura del edificio; y
- b) establezcan coherencia visual con el edificio mediante proyectos de fachadas que se ejecuten con elementos ligeros o paredes verdes.

Artículo 62. Integran y actúan en el proceso de evaluar, ordenar y legalizar:

- a) La Dirección de la Vivienda Municipal: en un periodo de tres meses identifica la entidad que tiene en su administración e inscrito el edificio, elabora una ficha por cada uno y por piso o apartamento que incluye el resto de los inmuebles afectados por adoses y otras ilegalidades existentes en el entorno urbano, talleres, kioscos y demás; y aporta el acuerdo de la Junta de Administración con la aprobación de la mayoría absoluta o el ciento por ciento (100 %) de los titulares, según corresponde;
- b) la Dirección de Ordenamiento Territorial Urbanismo Municipal o la delegación municipal en el municipio especial Isla de la Juventud que certifican el cumplimiento de las regulaciones urbanísticas; y
- c) la empresa del Arquitecto de la Comunidad u otras de proyectos o afiliados a la Unión Nacional de Arquitectos e Ingenieros de Cuba elaboran el documento de asistencia técnica con la propuesta de actualizar o legalizar a partir del cumplimiento de las normas técnicas de construcción y otras y su integración al conjunto urbano.

Artículo 63. Las acciones que no impiden la actualización directa por las direcciones municipales de Ordenamiento Territorial o la delegación municipal en la Isla de la Juventud y Urbanismo de los documentos legales de los titulares de edificios de pisos o apartamento son las siguientes:

- a) Cambio de puertas y ventanas por otra de material similar o no;
- b) apertura de vano de puerta con modificación de acceso al apartamento; y
- c) enrejado de puertas y ventanas.

Artículo 64. No procede la actualización o legalización en inmuebles ubicados en:

- a) Áreas previstas en los planes de ordenamiento urbano para usos incompatibles con la vivienda;
- b) incluidos en el Plan Integral de Enfrentamiento a las Ilegalidades (PIEI) que no se apruebe actualizar o legalizar;
- c) zonas costeras o de protección, vulnerables y afectables por cambio climático y;

- d) ampliaciones que no cumplen con los parámetros estructurales, materiales o estéticos, impiden el cumplimiento de normas relativas a la accesibilidad, el orden interior y la seguridad ciudadana.

Artículo 65. Cuando no procede la actualización o legalización, la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación municipal en el municipio especial Isla de la Juventud proponen un proceso de regularización, donde la persona natural o jurídica que incurrió en la ilegalidad, además, de pagar la multa por la violación cometida, se responsabiliza en realizar ajustes técnicos y estéticos bajo supervisión técnica y especializada para lo cual se tiene en cuenta:

- a) Dictamen técnico de seguridad estructural: un proyectista de la Empresa del Arquitecto de la Comunidad u otra autoridad facultada valida que el adose no compromete la estructura del edificio y cumple con las normas técnicas de la construcción.
- b) Adecuación formal: la regularización se otorga solo si el dueño lo concluye adecuadamente, con materiales armónicos con el edificio.

Artículo 66. El modo de actuación de las entidades que participan en el proceso de ordenamiento, transformación, mejoramiento y legalización de los edificios de pisos o apartamentos y sus urbanizaciones es el siguiente:

- a) Mantener y legalizar cuando cumple los parámetros estructurales y estéticos;
- b) permitir acciones de aseguramiento estructural, diseño, materiales e integración a la estructura de la edificación y, una vez realizadas y verificadas, legalizar;
- c) crear proyectos de fachadas que envuelvan los adoses existentes, que utilicen elementos ligeros o vegetación (paredes verdes), para devolverle cierta coherencia visual al conjunto sin necesidad de demoliciones; y
- d) erradicar si no cumple con los parámetros estructurales, materiales o estéticos, está en zonas vulnerables o impidan el cumplimiento de normas relativas a la accesibilidad, el orden interior y la seguridad ciudadana.

Artículo 67. Para la implementación de la propuesta contenida en el artículo anterior es necesario:

- a) Actualización detallada y nominalizada del inventario en un periodo de tres (3) meses a partir de la publicación del presente Reglamento en la Gaceta Oficial, por las direcciones de la Vivienda municipales y las de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación municipal en el municipio especial Isla de la Juventud que incluyen;
 - 1. Identificación de la entidad a la cual está inscrito el edificio.
 - 2. Descripción de la ilegalidad.
 - 3. Estado estructural del edificio.
 - 4. Cualquier otro elemento que se considere necesario.
- b) Elaboración de una ficha por cada uno de los edificios y por apartamento y el resto de los inmuebles afectados por adoses y otras ilegalidades.
- c) Propuesta integral de acciones en correspondencia con los resultados del levantamiento y apegadas a los modos de actuación aprobados.

Artículo 68. En los casos que no proceda la actualización o legalización conforme se establece los artículos anteriores, el inspector de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la delegación municipal en el municipio especial Isla de la Juventud, impone la multa correspondiente, la obligación de hacer y de conjunto con la Dirección

de la Vivienda Municipal o la entidad que administra el edificio y el Consejo de la Administración Municipal, elaboran el plan de erradicación de ilegalidades.

Artículo 69. Para el proceso de ordenamiento, transformación, mejoramiento y legalización de los edificios el Consejo de la Administración Municipal de forma diferenciada en el presupuesto municipal planifica los recursos financieros para asegurar las acciones técnicas, arquitectónicas y urbanísticas y de enfrentamiento a fin de su aplicación; el proceso incluye todas las acciones constructivas identificadas en el inventario que proceda su permanencia o no.

DISPOSICIONES ESPECIALES

PRIMERA: Los actos constituidos a tenor de la Resolución 4 “Reglamento de Edificios Multifamiliares”, de fecha 14 de enero de 1991 del presidente del Instituto Nacional de la Vivienda, mantienen su validez.

SEGUNDA: Se faculta a los ministros de las Fuerzas Armadas Revolucionarias y del Interior para adecuar la aplicación del presente Reglamento, según las particularidades de ambos organismos.

TERCERA: Las instalaciones existentes al momento de promulgarse la Ley, en las azoteas de los edificios multifamiliares dedicadas a la cría, desarrollo y práctica deportiva de las palomas, autorizadas por la Federación Colombófila de Cuba, deben preservarse y mantienen el derecho al uso del área de la azotea donde están instaladas, siempre que observen los requisitos técnicos y sanitarios exigidos para ello.

CUARTA: Cuando se dictamina el estado de ruina en todo o parte de un edificio de pisos o apartamentos con peligro para la vida de sus ocupantes, como consecuencia de su mal estado técnico o por derrumbe, recibida la comunicación de la Dirección de la Vivienda Municipal, sus ocupantes están obligados a abandonarlo en el término que se dispone y de no hacerlo, son extraídos con el auxilio de la Policía Nacional Revolucionaria, si es necesario.

QUINTA: Los consejos de la Administración municipales velan porque los edificios inscritos a favor de los órganos de la administración central del Estado, organismos, u otras entidades económicas, al traspasarlos a la administración de las direcciones de la Vivienda municipales no tengan ilegalidades ocupacionales y constructivas.

SEXTA: Los edificios de menos del cincuenta por ciento (50 %) de pisos o apartamentos destinados a asegurar fuerza de trabajo, al traspasarse a la administración de las direcciones de la Vivienda municipales, los consejos de la Administración municipales velan porque no tengan ilegalidades ocupacionales y constructivas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Las juntas de Administración de los edificios bajo el régimen de la Propiedad Horizontal y las inmobiliarias constituidas con anterioridad a la vigencia de la Ley, adecuan sus reglamentos internos en el término de un año siguiente a la publicación del presente Reglamento.

SEGUNDA: Los consejos de la Administración municipales, en el término de los seis meses siguientes a la entrada en vigor de este Decreto, relacionan y actualizan las viviendas de los encargados de los edificios que administran bajo el régimen de la Propiedad Horizontal y suscriben los nuevos contratos como se establece en la Ley o proponen mediante acuerdo al organismo rector, el cambio de estatus de estas para lo que tienen en cuenta:

- a) La Protección de su patrimonio; y
- b) el derecho de los ocupantes.

TERCERA: Los órganos, organismos y entidades que tienen la administración de edificios de pisos y apartamentos bajo el régimen de la Propiedad Horizontal, en el término de los seis meses siguientes a la entrada en vigor de este Decreto, concilian con las direcciones de la Vivienda municipales su patrimonio debidamente inscrito en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

CUARTA: Las direcciones de Vivienda municipales y de Ordenamiento Territorial y Urbano o la delegación municipal en el municipio especial Isla de la Juventud, en un periodo de tres años a partir de la puesta en vigor del presente Reglamento, ejecutan un proceso de ordenamiento, transformación, mejoramiento y legalización de los edificios de pisos o apartamentos y sus urbanizaciones, conforme se establece en el Capítulo VIII del presente Reglamento, mediante el cual actualizan y ordenan los documentos legales de todos los titulares de pisos o apartamentos siempre que lo ejecutado cumpla con lo siguiente:

- a) No viole las regulaciones urbanas, proceda técnicamente y presenta una ubicación adecuada; y
- b) tenga la aprobación de la mayoría absoluta de los titulares y, cuando sea en los elementos comunes, la del ciento por ciento (100 %).

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Se derogan las disposiciones siguientes:

- a) La Resolución 4 “Reglamento de Edificios Multifamiliares”, del presidente del Instituto Nacional de la Vivienda, del 14 de enero de 1991.
- b) De la Resolución 151 “Procedimiento para la actuación de las direcciones municipales de la Vivienda en la inscripción de las viviendas estatales en arrendamiento permanente y en usufructo y de edificios multifamiliares en el Registro de la Propiedad”, del ministro de la Construcción, de 20 de octubre de 2020, lo regulado en el Capítulo I y el Capítulo III para los edificios multifamiliares.

SEGUNDA: El presente Decreto entra en vigor a los siete (7) de su publicación en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

PUBLÍQUESE en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

DADO en el Palacio de la Revolución, en La Habana, a los días del mes de septiembre de 2026, “Año del Centenario del Comandante en Jefe Fidel Castro Ruz”.

Manuel Marrero Cruz

GOC-2026-610-O86

MANUEL MARRERO CRUZ, Primer Ministro.

HAGO SABER: Que el Consejo de Ministros ha considerado lo siguiente:

POR CUANTO: La Constitución de la República de Cuba en su Artículo 22 reconoce como una forma de propiedad a las cooperativas, sustentadas en el trabajo colectivo de sus socios propietarios y en el ejercicio efectivo de los principios del cooperativismo.

POR CUANTO: La Ley 187 “Ley de la Vivienda”, de 30 de julio de 2026, que establece y regula las formas en que el Estado hace efectivo el derecho de las personas a una vivienda adecuada y a un hábitat seguro y saludable con criterios de resiliencia climática y eficiencia energética, incluye entre sus postulados como nueva forma de gestión a la cooperativa, y en su Disposición Final Primera encarga al Consejo de Ministros a dictar el reglamento de las Cooperativas de Viviendas, por lo que se hace necesario una disposición normativa que

regule su funcionamiento con el propósito de garantizar la gestión organizada y armónica con los fundamentos económicos del Estado y el ordenamiento jurídico del país.

POR TANTO: El Consejo de Ministros, en el ejercicio de las atribuciones que le están conferidas en el Artículo 137, inciso o) de la Constitución de la República de Cuba, decreta lo siguiente:

DECRETO 178
REGLAMENTO DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS
CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES
SECCIÓN PRIMERA

Objeto, definición y características

Artículo 1. El presente Reglamento tiene por objeto regular la constitución, funcionamiento y extinción de la cooperativa de viviendas.

Artículo 2.1. La cooperativa de viviendas es una asociación de personas, en lo adelante socios, que se unen voluntariamente para resolver de manera conjunta sus necesidades habitacionales y realizar intervenciones urbanísticas y arquitectónicas, de obra nueva, rehabilitación y conservación, así como, de mantener la cooperativa, una vez culminada la obra, desarrollar actividades económicas, sociales y culturales, si así lo deciden sus socios, por medio de una sociedad de propiedad común y democráticamente controlada; su objeto social es la construcción de sus viviendas y rehabilitación y conservación de las adquiridas en correspondencia con los estatutos y reglamentos.

2. Posee personalidad jurídica y patrimonio propio con el que responde a obligaciones fiscales, crediticias, laborales, medioambientales, contractuales, higiénico-sanitarias, urbanísticas, de seguridad y protección; de mantener la sociedad al terminar la construcción y demás intervenciones, cubre los gastos con los ingresos que obtiene de las otras actividades que realice; si los socios deciden disolver la cooperativa al concluir las intervenciones arquitectónicas que forman parte del Proyecto, se someten al régimen de la Propiedad Horizontal.

3. Los socios aportan dinero, bienes tangibles e intangibles y derechos patrimoniales susceptibles de valoración económica de su propiedad, los que integran un régimen colectivo con derecho al uso, disfrute y disposición que destinan para la construcción, rehabilitación y conservación de las viviendas adquiridas.

4. Además de lo previsto en el apartado anterior, la cooperativa de viviendas puede realizar otras actividades como la prestación de servicios complementarios de jardinería, energía eléctrica, instalación de equipos, estacionamiento de vehículos u otros, sustentados en el trabajo a partir de la gestión de los espacios y posibilidades que provea el inmueble, cuando se cumpla con el objeto social y sobre la base de la legislación vigente, según se trate, excepto aquellas actividades consideradas como prohibidas.

5. Para el aporte de bienes sometidos a regulaciones especiales o cuya transmisión esté sujeta a autorizaciones administrativas, se cumplen los requisitos establecidos en las normas jurídicas vigentes.

Artículo 3.1. La cooperativa de viviendas se rige por lo establecido en la Constitución de la República, la Ley de la Vivienda, este Decreto, sus estatutos, reglamentos internos, los acuerdos que adoptan los órganos de dirección y administración, y demás disposiciones jurídicas vigentes, en lo que le sean aplicables, siempre en el ejercicio efectivo de los principios del cooperativismo universalmente reconocidos y ratificados por el Estado cubano.

2. Cuenta con autonomía en el marco de la legislación vigente.

Artículo 4. La cooperativa de viviendas tiene, además, de los derechos previstos en el Artículo 24 de la Ley, los siguientes:

- a) Participar en la elaboración de la tarea de inversión y el proyecto arquitectónico, o en su defecto, adquirir uno desarrollado por una entidad autorizada, pero que se adecue a las necesidades de la cooperativa y al contexto, con un buen aprovechamiento del suelo;
- b) solicitar y obtener asistencia técnica para el desarrollo de la tarea de inversión, el proyecto arquitectónico, la ejecución de las obras y la elaboración de los planes para su mantenimiento y conservación y demás actividades a realizar; y
- c) obtener permisos y autorizaciones de las autoridades administrativas correspondientes para el arrendamiento, uso o cualquier otro acto que genere ingresos en áreas comunes de la edificación y otras.

Artículo 5. La cooperativa de viviendas tiene, además, de los deberes reconocidos en el Artículo 25 de la Ley, las obligaciones siguientes:

- a) Gestionar la inversión, proyecto, aprobación y ejecución de viviendas, así como su rehabilitación y conservación;
- b) cumplir lo establecido en el Programa Nacional de Desarrollo Habitacional y participar en el uso racional de energía y la utilización de fuentes renovables de energía;
- c) implementar un sistema de control interno en atención a sus características, basado esencialmente en los documentos que acreditan su constitución, y el cumplimiento de la legislación vigente en el desempeño de su actividad;
- d) solicitar la apertura de cuentas corrientes bancarias para realizar sus operaciones financieras;
- e) mantener actualizadas las circunstancias inscribibles en el Registro Central de la Propiedad de bienes inmuebles y otros que dispone la ley, como garantía de la seguridad jurídica;
- f) rendir información estadística conforme está establecido para los actores económicos; y
- g) realizar las actividades descritas en el proyecto con los requerimientos legales y permisos correspondientes de mantenerse la sociedad, una vez culminada la ejecución del proyecto constructivo, de mantenimiento o conservación.

SECCIÓN SEGUNDA

Principios rectores de las cooperativas

Artículo 6. Las cooperativas de viviendas se rigen por los principios siguientes:

- a) Voluntariedad: la incorporación y permanencia de los socios en la cooperativa es libre y voluntaria.
- b) Cooperación y ayuda mutuas: todos los socios trabajan y se prestan ayuda y colaboración entre sí para alcanzar los objetivos de la cooperativa.
- c) Decisión colectiva e igualdad de derechos de los socios: la vida económica y social de la cooperativa de viviendas se analiza y se decide de forma colectiva, las decisiones se adoptan democráticamente por los socios, que tienen iguales derechos y obligaciones; todos los socios aportan su trabajo, recursos o ingresos y patrimonio a la cooperativa.
- d) Autonomía y sustentabilidad económicas: la cooperativa de viviendas tiene independencia económica, disponiendo libremente de su patrimonio dentro de los límites que fija la ley, cubre las obligaciones contraídas con sus ingresos, paga los tributos que correspondan y crea fondos y reservas entre sus socios en proporción a la contribución.

- e) Disciplina cooperativista: los socios conocen, cumplen y acatan de manera consciente y disciplinada las disposiciones y los estatutos que regulan su actividad, los acuerdos adoptados en los órganos de dirección y administración, así como las demás regulaciones que se apliquen a la cooperativa de viviendas.
- f) Responsabilidad social: contribución al bienestar de los socios y sus familiares, el medio ambiente y la comunidad con el desarrollo y ejecución de proyectos adecuados al contexto y al clima que reducen el impacto ambiental y contribuyen a elevar la calidad de vida.
- g) Colaboración y cooperación entre cooperativas y otras entidades: las cooperativas de viviendas se relacionan entre sí y con otras entidades, estatales o no, mediante contratos, convenios de colaboración, intercambio de experiencias y otras actividades lícitas.
- h) Educación y formación: la cooperativa de viviendas ofrece formación a sus miembros en las actividades a desarrollar con el fin de que estas se realicen con eficacia, eficiencia y calidad; igualmente, educa a todos los miembros en los principios del cooperativismo y asegura su formación, particularmente a los que ocupan cargos en la dirección y administración para que adquieran o mejoren su gestión administrativa y liderazgo.

CAPÍTULO II

CONSTITUCIÓN DE LAS COOPERATIVAS

SECCIÓN PRIMERA

Generalidades

Artículo 7.1. La cooperativa de viviendas se constituye por tres personas naturales como mínimo y el máximo depende del proyecto específico a desarrollar, denominadas socios, donde cada uno tiene como principal contribución el patrimonio aportado.

2. Los socios nombran un representante para que realice todos los trámites y gestiones pertinentes a nombre de la cooperativa.

Artículo 8. La denominación de la cooperativa de viviendas no puede ser idéntica ni similar a la de otro sujeto preexistente; tampoco puede aprobarse aquella que infrinja derechos, sea contraria a la ley, o que induzca a actividades, cuyo ejercicio no se encuentre permitido.

Artículo 9.1. La cooperativa de viviendas proporciona y garantiza a sus socios:

- a) Participar en la elaboración del proyecto arquitectónico y las decisiones sobre la tarea de inversión, así como la aprobación previa a la etapa de ejecución de la construcción;
- b) obtener edificios de pisos o apartamentos adecuados al contexto y al clima que optimicen la relación calidad-costos y a la vez un buen aprovechamiento del suelo urbano;
- c) soluciones arquitectónicas a materiales y tecnologías de construcción que garanticen la economía y durabilidad de la edificación y reduzcan los costos de la mano de obra;
- d) adquirir suelo del Estado en concepto de derecho perpetuo de superficie para el desarrollo de los proyectos o la entrega de edificios en estado de ruinas o en mal estado constructivo para su reparación y rehabilitación;
- e) obtener las ayudas y donaciones financieras y recursos que el Estado les proporcione;

- f) establecer permanentemente en sus estatutos una comunidad de vecinos con relaciones y modos de vida armónicos que contribuyan con la disciplina, la participación y la seguridad ciudadana acorde con los valores sociales, consagrados por la Constitución y los principios y valores del cooperativismo;
- g) construir un modelo de relaciones sociales que resulte beneficioso para todos, mejorar la calidad, utilidad y diseños de los espacios comunes para su esparcimiento en jardines y patios y en áreas de trabajos cooperativos como locales comerciales, áreas de creación artística, de reunión y servicios a la comunidad y guardería, entre otros que contribuyan a liberar al Estado de responsabilidades en su gestión o administración; y
- h) compartir los gastos de administración, impuestos sobre la propiedad del inmueble, la ejecución de los planes de reparación y mantenimiento periódicos a la edificación, lo que proporciona su seguridad y vida útil del patrimonio y contribuyan socialmente con su entorno social y el medioambiente.

Artículo 10.1. El proyecto de la cooperativa de viviendas se aprueba por el Consejo de Administración Municipal correspondiente a su domicilio social, a partir de su presentación en el que se describen e identifican las intervenciones arquitectónicas y las actividades que se propongan realizar.

2. Para el inicio y ejercicio de sus actividades, tanto constructivas como de otro tipo se requieren las licencias y permisos establecidos y la inscripción en los registros correspondientes.

3. Para el arrendamiento, uso o cualquier otro acto relacionado que genere ingresos y obligaciones fiscales, en áreas comunes de la edificación la cooperativa de viviendas solicita autorización a la autoridad administrativa correspondiente.

Artículo 11.1. En cumplimiento de lo establecido en el apartado 2 del Artículo 12 de la Ley, el Consejo de la Administración Municipal correspondiente, puede ofrecer voluntariamente asistencia técnica y de asesoramiento a los socios de la cooperativa de viviendas para el desarrollo de su objeto social y otras actividades mediante un equipo técnico multidisciplinario, según las características y disponibilidad en cada territorio.

2. El equipo técnico multidisciplinario lo integran juristas, arquitectos, ingenieros, economistas y otros profesionales que se requieren, para transmitir conocimientos y experiencias, asumir sus compromisos y para consolidar la convivencia colectiva.

3. La cooperativa de viviendas puede contratar el asesoramiento técnico de actores económicos estatales y no estatales autorizados para ello.

4. El Ministerio de la Construcción establece las bases organizativas, requerimientos técnicos y otros para la creación y funcionamiento de los equipos técnicos multidisciplinarios.

Artículo 12. El patrimonio de la cooperativa de viviendas se integra por los bienes aportados conforme se establece en el apartado 3 del Artículo 2 del presente Reglamento, lo que comprueba el notario al calificar la titularidad para la constitución de la sociedad.

Artículo 13. La cooperativa de viviendas tiene las facultades siguientes:

- a) Crear sus órganos para gestionar y administrar el patrimonio cooperativo;
- b) operar cuentas bancarias y acceder a cualquier fuente de financiamiento establecida;
- c) realizar las inversiones que se requieran para su desarrollo, en cumplimiento de la legislación vigente;

- d) formalizar su propiedad cooperativa mediante escritura pública ante notario e inscribirla en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles y otros en correspondencia con las actividades que realizan; y
- e) cualquier otra facultad que se derive de su condición de cooperativa, que no se oponga a lo establecido.

SECCIÓN SEGUNDA

De la creación

Artículo 14. La solicitud para la creación de una cooperativa de viviendas se presenta, a través de la Plataforma de Actores Económicos, al Consejo de la Administración Municipal correspondiente, por el representante de los aspirantes a socios fundadores que estos hayan designado para ello.

Artículo 15. El documento debe contener lo siguiente:

- a) Nombre del proyecto;
- b) propuesta de ubicación de la obra a ejecutar o solicitud del terreno;
- c) domicilio social;
- d) objeto social;
- e) actividades a realizar y declaración de la licitud de los bienes patrimoniales de los socios y del financiamiento;
- f) breve explicación del Proyecto; y
- g) generales de los socios o aspirantes.

Artículo 16.1. El Consejo de la Administración Municipal autoriza la creación de la cooperativa de viviendas y su objeto social cuando cumple con los requisitos del procedimiento para la constitución de este tipo de cooperativas y esté en correspondencia con la "Ley de la Vivienda", el Plan de Ordenamiento Territorial Urbano y las estrategias de desarrollo municipal.

2. El Consejo de la Administración Municipal adopta el acuerdo que puede incluir beneficios relativos a la entrega de derecho perpetuo de superficie en terreno estatal, local o inmuebles para su conversión en viviendas y otros que se consideren para la satisfacción del objeto social de la cooperativa de viviendas.

3. En correspondencia con lo expuesto en el apartado anterior, el director municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o delegado territorial de la Isla de la Juventud, según corresponda, dicta resolución que declara superficiaria a la Cooperativa e igualmente el director de la Vivienda Municipal dicta resolución para el traspaso del local o inmueble, conforme se establece en la Ley de la Vivienda y su Reglamento.

Artículo 17. Ser socio de una cooperativa de viviendas no limita el ejercicio de otra actividad laboral.

Artículo 18.1. La cooperativa puede ser:

- a) De propietarios; y
- b) de usuarios.

2. En el régimen de propietarios los socios ejercen sus derechos sobre la vivienda, conforme se establece en la Ley de la Vivienda y se acuerda en sus estatutos y mantienen en comunidad el aprovechamiento de las demás áreas, locales u otras instalaciones que forman parte del edificio; en tal sentido se someten a las reglas establecidas para la Propiedad Horizontal.

3. El acuerdo que aprueba la entrega de la vivienda a los socios se eleva a público ante notario mediante escritura, lo que constituye el título que lo acredita como propietario, que se inscribe en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

4. En el régimen de usuarios, concluida la obra, se describe ante notario y se inscribe en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles a favor de la Cooperativa, que acuerda contrato de uso con los socios, derecho que se trasmite en caso de sucesión mortis causa.

SECCIÓN TERCERA

De los estatutos y reglamentos

Artículo 19.1. Los estatutos de la cooperativa de viviendas contienen las regulaciones para su funcionamiento, se aprueban por los socios en el acto de constitución y pueden ser modificados por acuerdo de la Asamblea General de Socios.

2. Los estatutos son de obligatorio cumplimiento por los socios y pueden incluir, por acuerdo de estos, otros asuntos o intereses internos que consideren de importancia para el buen funcionamiento de la cooperativa de viviendas siempre que no contravengan lo dispuesto en la legislación vigente y los principios del cooperativismo.

Artículo 20. En los estatutos de la cooperativa de viviendas constan, además, de las generales del proyecto establecidas en el Artículo 15 del presente Reglamento, los elementos siguientes:

- a) Cuantía del aporte dinerario inicial, en dinero, otros bienes tangibles e intangibles, o derechos patrimoniales susceptibles de valoración económica, propiedad de los socios;
- b) modo de organización de los órganos de la cooperativa, número de integrantes o al menos, el número máximo y el mínimo, así como el plazo de duración de los cargos;
- c) régimen económico-financiero, que incluye el patrimonio, límites y formas de disposición de los bienes y derechos que lo integran, y métodos de formación de precios y tarifas para la cooperativa;
- d) condiciones de la exigencia de responsabilidad civil a los órganos de Administración, de Control y Fiscalización y los liquidadores, cuando en el ejercicio de sus funciones causen daños y perjuicios a la cooperativa, los socios o a terceros por el incumplimiento de la ley, normas internas, acuerdos de la Asamblea o por el actuar negligente, imprudente o con desconocimiento;
- e) los valores que rigen la conducta ética y profesional de los socios y trabajadores para el ejercicio de la actividad; y;
- f) otros que no contravengan el ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 21. La cooperativa puede aprobar, además, cuántos reglamentos considere para el ordenamiento de su vida interna.

SECCIÓN CUARTA

Formalización de la constitución

Artículo 22. La constitución de la cooperativa se formaliza ante notario mediante escritura pública en la que se consignan los datos personales de los socios, estatutos y demás particulares establecidos, y se inscribe en el Registro Mercantil en los plazos dispuestos.

Artículo 23.1. La escritura pública notarial de constitución es otorgada por todos los socios fundadores, por sí o por medio de representante; en el caso de las personas en situación de discapacidad, con los apoyos previstos de forma voluntaria o judicial, y con los ajustes necesarios, según corresponda.

2. Si el socio posee matrimonio formalizado o es miembro de una unión de hecho afectiva constituida, se tiene en cuenta el régimen económico del matrimonio o la unión de hecho pactada para evaluar la necesidad de su consentimiento en la constitución de la

sociedad, en cuanto a la aportación de bienes o derechos comunes; dicho consentimiento puede realizarse previo a la constitución de la sociedad.

SECCIÓN QUINTA

Cooperativa en formación

Artículo 24.1. Autorizada la constitución de la cooperativa por el Consejo de Administración Municipal, esta se encuentra en la etapa de formación, lo que la faculta para realizar gestiones y trámites a ese fin y a la preparación, organización y capacitación y así se hace constar en todos los documentos que se suscriben en el proceso de constitución y hasta su inscripción en el registro mercantil.

2. Los socios de la cooperativa en formación pueden conferir mandato, simple o representativo, a uno o a varios de ellos para que realicen las gestiones necesarias a fin de su constitución; si se designa a varias personas, estas integran un Comité Gestor; el mandato se confiere mediante escrito en el que se hace constar las facultades otorgadas.

3. El representante o los representantes designados son responsables por los actos que realizan y los contratos relacionados con las gestiones y trámites para la constitución de la cooperativa de viviendas que suscribe a nombre de la cooperativa en formación; igualmente, son responsables solidariamente los miembros del Comité Gestor.

Artículo 25. Los socios fundadores pueden realizar aportes no dinerarios a la cooperativa de viviendas en formación, siempre que sean susceptibles de ser valorados económicamente; el valor de estos se establece por acuerdo entre los futuros socios y el Comité Gestor o el o los representantes designados.

Artículo 26. Decursado el plazo de noventa días hábiles sin que la cooperativa haya sido efectivamente inscrita, queda sin valor la autorización concedida y los socios pueden exigir la restitución de las aportaciones realizadas.

CAPÍTULO III

DE LA RESPONSABILIDAD SOCIAL

Artículo 27. La responsabilidad social comprende el conjunto de compromisos voluntarios adoptados por la cooperativa de vivienda, dirigidos esencialmente a la sociedad y el medio ambiente.

Artículo 28. La cooperativa determina el alcance de su responsabilidad social de conjunto con el Consejo de Administración Municipal en correspondencia con la misión, la visión y los valores organizacionales que comparte, la cantidad de socios y actividades que realiza y las características del territorio donde desarrolla su actividad.

Artículo 29. Cuando la cooperativa de viviendas realiza prácticas socialmente responsables que tributan al desarrollo económico, social y ambiental de los territorios y la nación, el Estado puede retribuirla con incentivos fiscales o de otra naturaleza.

CAPÍTULO IV

DE LOS SOCIOS

SECCIÓN PRIMERA

Requisitos para ser socio

Artículo 30. Para ser socio de una cooperativa de viviendas se requiere cumplir los requisitos siguientes:

- a) Ser cubano residente en territorio nacional o extranjero con residencia permanente en Cuba;
- b) mayor de dieciocho años;
- c) contar con los recursos necesarios y capacidad para ser sujeto de créditos y otro tipo de financiamiento bancario en correspondencia con el Proyecto propuesto.

- d) no actuar en interés de otra persona; y
- e) otras que se establezcan en sus estatutos.

SECCIÓN SEGUNDA

Aprobación de la condición de nuevo socio y su pérdida

Artículo 31.1. La decisión sobre la incorporación de un nuevo socio a una cooperativa de viviendas corresponde a la Asamblea General de Socios, la que lo decide por acuerdo y, según lo previsto en el presente Decreto.

2. La incorporación a la que se refiere el apartado anterior se hace efectiva con la modificación de sus estatutos, la escritura notarial y su inscripción en el registro mercantil.

Artículo 32. La condición de socio se pierde por acuerdo de la Asamblea General de Socios si concurre alguna de las causas siguientes:

- a) Solicitud propia, previo cumplimiento de sus obligaciones con la cooperativa;
- b) perder los requisitos para ser socio;
- c) perder la condición de residente efectivo en Cuba para los cubanos y la clasificación migratoria de residente permanente para los extranjeros;
- d) fallecimiento; y
- e) otras que se establezcan en la legislación vigente y los estatutos.

SECCIÓN TERCERA

Derechos y obligaciones de los socios

Artículo 33. Son derechos de los socios, sin perjuicio de los que se reconocen en los estatutos de la cooperativa de vivienda, los siguientes:

- a) Participar con voz y voto en las sesiones de la Asamblea General de Socios;
- b) elegir y ser elegido para los cargos de dirección y realizar funciones administrativas en la cooperativa;
- c) disfrutar del descanso, según establezcan los estatutos, así como del resto de los derechos previstos en la legislación vigente;
- d) participar en la elaboración y las decisiones sobre la tarea de inversión y el proyecto arquitectónico a desarrollar;
- e) conocer el estado de los resultados de la gestión de la cooperativa con la periodicidad que se acuerde en los estatutos;
- f) conocer los planes económicos anuales, estados financieros y las comprobaciones internas;
- g) ser informado sobre el desempeño de la dirección y administración de la cooperativa;
- h) impugnar los acuerdos de la Asamblea General de Socios en la jurisdicción mercantil;
- i) solicitar su condición como socio y cobrar los anticipos pendientes de pago, los adeudos por los bienes vendidos o dados en arrendamiento a la cooperativa, y las utilidades que le correspondan por el período que hubiera trabajado; y
- j) otros que se deriven de la condición de socio.

CAPÍTULO V

DE LOS ÓRGANOS DE LA COOPERATIVA

SECCIÓN PRIMERA

Disposiciones generales

Artículo 34. Los órganos de la cooperativa de viviendas son:

- a) La Asamblea General de Socios;
- b) de Administración; y
- c) de Control y Fiscalización.

Artículo 35. Los socios deciden la estructura organizativa interna y pueden crear otras estructuras para el mejor desenvolvimiento de la cooperativa de viviendas.

Artículo 36. Los órganos colegiados se integran por un número impar de miembros, excepto la Asamblea General de Socios, que se integra por todos los socios.

Artículo 37. Las decisiones o acuerdos de los órganos de la cooperativa de viviendas se adoptan del modo en que se estipulan en los estatutos.

Artículo 38. La convocatoria para las sesiones de los órganos de la cooperativa de viviendas se informa a todos sus integrantes con la antelación que señalen los estatutos y en ella se incluye el orden del día.

SECCIÓN SEGUNDA

De la Asamblea General de Socios

Artículo 39.1. La Asamblea General de Socios, en lo adelante la Asamblea, es el máximo órgano de la cooperativa de viviendas y está integrada por todos los socios, quienes deciden los asuntos propios de la Asamblea.

2. Todos los socios quedan obligados a cumplir los acuerdos de la Asamblea, incluso aquellos que estén en desacuerdo o que no hayan participado en la reunión.

3. La Asamblea elige de entre los miembros del órgano de Administración, a un presidente que lo será tanto del órgano como de la cooperativa de viviendas.

Artículo 40. La Asamblea decide sobre los asuntos siguientes:

- a) Elección y revocación del órgano de Administración, según corresponda;
- b) elección, término de mandato y revocación del presidente;
- c) selección y revocación del órgano de Control y Fiscalización, o del socio que se encarga de estas funciones;
- d) aprobación de los estatutos y sus modificaciones;
- e) aprobación de la tarea de inversión, los proyectos arquitectónicos a ejecutar y la distribución y asignación de las viviendas;
- f) aprobación del plan económico anual de la cooperativa, el presupuesto de ingresos y gastos, los estados financieros, la creación de fondos y sus destinos, la distribución de utilidades y la cuantía de los anticipos, así como los criterios para determinarlos;
- g) admisión del ingreso de nuevos socios en la cooperativa y la modalidad de su incorporación;
- h) aprobación de la pérdida de la condición de socio de la cooperativa y determinación de si procede o no la devolución del aporte dinerario o patrimonial inicial al socio que pierde esa condición, con expresión de los términos y condiciones en que se realiza cuando así se determine;
- i) aprobación de los planes de medidas para dar cumplimiento y seguimiento a las recomendaciones de las acciones de control internas o externas que reciba;
- j) adoptar las medidas disciplinarias que correspondan de acuerdo con lo dispuesto en los estatutos y reglamentos internos de la cooperativa;
- k) acuerdo de la exigencia de responsabilidad civil a los órganos de Administración, de Control y Fiscalización y liquidadores, por los daños y perjuicios causados a la cooperativa en los términos establecidos por el presente Decreto;
- l) aprobación de los actos de disposición de los bienes que integran el patrimonio de la cooperativa;
- m) análisis de las reclamaciones que se establezcan por los socios o los trabajadores con arreglo a lo dispuesto en este Decreto;

- n) la transformación, fusión y escisión de la cooperativa;
- ñ) la disolución de la cooperativa;
- o) aprobación del balance inicial y final del proceso de liquidación para la disolución;
- p) rendición de cuentas del presidente, órgano de Administración, y de Control y Fiscalización; y
- q) otros que le confieran los estatutos.

Artículo 41.1. La Asamblea puede ser ordinaria o extraordinaria y queda constituida válidamente en sus sesiones cuando cuenta con dos tercios del total de los socios de la cooperativa de viviendas.

2. La Asamblea ordinaria, previamente convocada al efecto, se reúne necesariamente dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio, para aprobar la gestión social, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

3. La Asamblea que no sea la prevista en el apartado anterior tiene la consideración de Asamblea General de Socios extraordinaria.

4. La Asamblea se celebra, salvo pacto en contrario, en el domicilio social, con la presencia física de los socios, así como a través de medios telemáticos siempre que se permita la correcta identificación de estos.

Artículo 42. La Asamblea es convocada por el órgano de Administración, y de manera excepcional por el de Control y Fiscalización, o por uno o más socios, conforme a lo establecido en el presente Decreto o en los estatutos.

Artículo 43. Los acuerdos de la Asamblea, salvo pacto en contrario, se adoptan por mayoría simple de votos; no obstante, los estatutos definen que se aprueben por una mayoría de dos tercios de los socios presentes las decisiones siguientes:

- a) El ingreso de socios o el cese de esta condición;
- b) la elección del presidente o la revocación de este;
- c) la exigencia de responsabilidad a los miembros de los órganos de Administración, de Control y Fiscalización y liquidadores cuando de su actuar resulten daños a la cooperativa, sus socios o a terceros;
- d) la disolución, fusión y escisión de la cooperativa; y
- e) aquellas que por su trascendencia así se determine en los estatutos de la cooperativa.

Artículo 44.1. Los acuerdos de la Asamblea constan en acta, los socios asistentes aprueban el acta al finalizar la reunión o, en su defecto, en un término de hasta diez días posteriores a la celebración de la Asamblea.

2. Los socios establecen en los estatutos los modos para realizar la aprobación del acta.

3. Los acuerdos de la Asamblea se ejecutan a partir de la fecha prevista para cada uno o de la aprobación del acta en la que consten.

Artículo 45.1. Son impugnables, ante la jurisdicción mercantil, los acuerdos de la Asamblea que sean contrarios a la Ley se opongan a los estatutos o lesionen el interés de la cooperativa en beneficio de uno o varios socios, o de terceros.

2. La lesión del interés de la cooperativa se produce cuando el acuerdo, aunque no cause daño al patrimonio cooperativo, se impone de manera abusiva por la mayoría.

3. Se entiende que el acuerdo se impone de forma abusiva cuando, sin responder a una necesidad razonable de la cooperativa de viviendas, se adopta por la mayoría en interés propio y en detrimento injustificado de los demás socios.

SECCIÓN TERCERA

Órgano de Administración

Artículo 46. El órgano de Administración de la cooperativa de viviendas tiene a su cargo la gestión y representación de esta, la que puede delegar en el presidente.

Artículo 47.1. El órgano de Administración es convocado por su presidente con la periodicidad que se decida en los estatutos y sus decisiones se toman por el acuerdo de dos tercios de sus integrantes presentes, salvo que esté constituido por una sola persona.

2. El acuerdo es impugnabile por los socios ante la Asamblea siempre que consideren que afectan sus intereses o incumplen la ley, los estatutos, los acuerdos de la Asamblea o los reglamentos internos.

3. Las cuestiones sobre el funcionamiento del órgano de Administración, no contempladas en este Decreto, se establecen en los estatutos.

Artículo 48. Son facultades del órgano de Administración de la cooperativa de viviendas las siguientes:

- a) Ejercer la representación de la cooperativa;
- b) suscribir contratos;
- c) solicitar la apertura y cierre de las cuentas bancarias de la cooperativa;
- d) convocar a las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea, así como cursar las invitaciones que procedan;
- e) adoptar medidas organizativas encaminadas a favorecer el debido cumplimiento de los acuerdos de la Asamblea;
- f) elaborar, dar seguimiento y adoptar las medidas necesarias para el cumplimiento de los planes económicos anuales, que incluyen los de ingresos y gastos de la cooperativa, y someterlos a la aprobación de la Asamblea;
- g) proponer a la Asamblea los planes de medidas para dar cumplimiento y seguimiento a las recomendaciones de las acciones de control;
- h) controlar periódicamente el cumplimiento de las actividades de la cooperativa;
- i) controlar el cumplimiento de las obligaciones generales y demás tareas que se atribuyen a cada socio, así como, de las labores de los trabajadores contratados por la cooperativa, e informar de su resultado a la Asamblea o al presidente, según corresponda;
- j) proponer a la Asamblea la incorporación de nuevos socios y la pérdida de esta condición;
- k) proponer a la Asamblea la adopción de las medidas disciplinarias que correspondan de acuerdo con lo dispuesto en los estatutos y reglamentos internos de la cooperativa; y
- l) otras que se le asignen en los estatutos.

Artículo 49. El órgano de Administración de la cooperativa de viviendas tiene las obligaciones siguientes:

- a) Cumplir y hacer cumplir el objeto social de la cooperativa;
- b) informar periódicamente a la Asamblea el estado de cumplimiento de los planes de la cooperativa;
- c) advertir a la Asamblea sobre las situaciones que perjudiquen el cumplimiento de los planes, así como la adquisición de insumos o la comercialización de los productos o servicios, u otras actividades que conforman el objeto social de la cooperativa;

- d) advertir oportunamente a la Asamblea del posible incumplimiento de las obligaciones contraídas por la cooperativa, imposibilidad de satisfacerlas a mediano o largo plazos, o concurrencia de alguna de las causales de disolución;
- e) ser el máximo responsable por el uso racional y eficiente de los bienes que integran el patrimonio de la cooperativa, y de los que se utilicen para el cumplimiento de las funciones que tienen asignadas;
- f) informar de inmediato a la Asamblea los daños o pérdidas que ocurran sobre bienes o derechos del patrimonio de la cooperativa y sus causas, y proponer las medidas dirigidas a obtener el resarcimiento correspondiente;
- g) velar por el cumplimiento de la legislación vigente en lo que le compete;
- h) rendir cuenta periódicamente a la Asamblea sobre el resultado de su desempeño;
- i) facilitar al órgano de Control y Fiscalización cuantos datos e información necesite para el desempeño de sus funciones; y
- j) otras que se establezcan en los estatutos.

SECCIÓN CUARTA

Órgano de Control y Fiscalización

Artículo 50. El órgano de Control y Fiscalización es elegido por la Asamblea; el o los socios que lo integren no pueden ocupar simultáneamente otros cargos.

Artículo 51. El órgano de Control y Fiscalización tiene las facultades siguientes:

- a) Realizar actividades de control a los bienes y recursos de la cooperativa;
- b) verificar el cumplimiento de la Constitución, las leyes y demás disposiciones normativas, de los estatutos y acuerdos de los órganos de dirección y administración de la cooperativa;
- c) realizar las comprobaciones que estime pertinentes con respecto al funcionamiento de la cooperativa; y, en consecuencia, comunicar a la Asamblea las recomendaciones que correspondan;
- d) convocar a la Asamblea cuando se requiera; y
- e) otras que se deriven de la naturaleza de su actividad.

Artículo 52.1. El órgano de Control y Fiscalización informa por escrito y de manera fundamentada a la Asamblea las irregularidades detectadas durante el ejercicio de sus funciones con la periodicidad que se establezca en los estatutos, salvo que por la trascendencia del resultado del control realizado sea necesario un informe inmediato; asimismo, propone las medidas que deban adoptarse.

2. Es responsable de alertar a la Asamblea de la ocurrencia de alguna causa de disolución, para lo cual está facultado a convocarla de manera extraordinaria.

3. El órgano de Control y Fiscalización puede instar judicialmente la disolución de la cooperativa cuando concurra una causa de disolución y la Asamblea se niegue a adoptar el acuerdo correspondiente.

SECCIÓN QUINTA

Del presidente

Artículo 53. El presidente de la cooperativa de viviendas lo es a su vez del órgano de Administración y forma parte integrante de este.

Artículo 54. Para ser presidente de la cooperativa de viviendas se requiere:

- a) Ser socio de la cooperativa;
- b) tener capacidad de liderazgo y de conducción para el cumplimiento de los fines y objetivos de la cooperativa;

- c) promover con su ejemplo personal la disciplina, la colaboración y el respeto entre los socios, así como la incorporación de iniciativas y fórmulas de solución para los problemas que enfrente la cooperativa;
- d) tener conocimientos y capacidades que le permitan desempeñarse como representante de la cooperativa ante terceros;
- e) gozar de buen concepto público; y
- f) otros requisitos que se establezcan en los estatutos.

Artículo 55. En ausencia prolongada o revocación del presidente antes de la conclusión del término de mandato, la Asamblea elige otro por el resto del período.

Artículo 56.1. El presidente puede ser revocado del cargo antes de cumplirse el término para el cual fue elegido, por acuerdo de la Asamblea, si incurre en una de las circunstancias siguientes:

- a) Ser declarado responsable de la comisión de hechos constitutivos de delito relacionados con los bienes o administración de la cooperativa;
- b) tener responsabilidad directa o colateral en hechos de corrupción o de descontrol respecto a los bienes de la cooperativa y su administración;
- c) manifestar negligencia inexcusable en el ejercicio del cargo; y
- d) perder cualquiera de los requisitos establecidos en los estatutos y este Decreto.

2. El proceso de revocación se inicia por la Asamblea a solicitud de más del cincuenta por ciento (50 %) de sus miembros.

3. El presidente de la cooperativa de viviendas puede presentar a la Asamblea la renuncia a su cargo.

Artículo 57. Son facultades propias derivadas de su condición de presidente de la cooperativa de viviendas y del órgano de Administración:

- a) Presidir y dirigir las sesiones de la Asamblea y las del órgano de Administración;
- b) proponer al órgano de Administración la adopción de medidas disciplinarias que correspondan a socios o trabajadores contratados, de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos internos; y
- c) otras que se deriven de los estatutos.

Artículo 58. Al presidente le son delegadas las facultades del Órgano de Administración que se defina en los estatutos de la cooperativa de viviendas o que se decida por sus órganos.

Artículo 59. El presidente de la cooperativa de viviendas tiene las obligaciones siguientes:

- a) Ejecutar, con la mayor diligencia, las facultades que le son delegadas por el órgano de Administración y las que le son conferidas por la ley, los estatutos y los reglamentos internos;
- b) rendir cuenta del desempeño de sus funciones a la Asamblea, al órgano de Administración, y responder personal y solidariamente por los mandatos que le son conferidos y como parte integrante del órgano de Administración;
- c) convocar y presidir las sesiones del órgano de Administración;
- d) controlar el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones financieras y tributarias de la cooperativa;
- e) mantener un clima de cooperación entre los socios para la consecución eficiente de las funciones asignadas;

- f) conciliar con la Dirección de la Vivienda Municipal el inicio y la terminación de las obras que se ejecutan a los efectos de la evolución del fondo habitacional.
- g) proponer o exigir que se adopten las medidas necesarias para dar cumplimiento a las recomendaciones que emanen de auditorías u otras acciones de control que se realicen a la cooperativa y controlar su ejecución; y
- h) otras que le asigne el órgano de Administración, la Asamblea, la legislación vigente o los estatutos y reglamentos internos.

SECCIÓN SEXTA

Responsabilidad de los miembros de los órganos de Administración, y de Control y Fiscalización

Artículo 60. Los socios que integren los órganos de Administración y de Control y Fiscalización responden personal y solidariamente con su patrimonio por daños y perjuicios que causen a la cooperativa, a los demás socios, a terceros o al Estado por incumplimiento negligente, imprudente o por desconocimiento de sus obligaciones, la ley, los estatutos o los acuerdos de la Asamblea.

Artículo 61. La exigencia de responsabilidad civil contra los causantes del daño implica la destitución inmediata de los responsables de sus cargos por la Asamblea.

Artículo 62. Decidida por la Asamblea la exigencia de responsabilidad civil a un órgano cooperativo por la ocurrencia de algún daño, esta puede exonerar a alguno de los miembros, siempre que no haya participado en la reunión donde se adoptó el acuerdo lesivo o por la constancia en acta de su voto en contra conforme se establece en los estatutos y Reglamento interno de la Cooperativa.

CAPÍTULO VI

RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA COOPERATIVA

SECCIÓN PRIMERA

Del patrimonio cooperativo

Artículo 63.1. El patrimonio de la cooperativa de viviendas es independiente del patrimonio individual de los socios, y está integrado por el capital inicial, y demás bienes y derechos cuya titularidad adquiere la cooperativa de forma lícita.

2. Excepcionalmente, los socios responden con su patrimonio por las deudas de la cooperativa cuando en beneficio personal la utilicen para la comisión de fraudes o hechos de los cuales se deriven daños y perjuicios a otros socios, a terceros o al Estado.

3. La cooperativa requiere de un capital de trabajo inicial para la realización de la construcción, remodelación o conservación, que puede estar constituido por el aporte dinerario inicial, créditos bancarios y otros aportes en bienes o derechos.

Artículo 64.1. El monto del aporte inicial, que puede ser distinto para cada socio presente en el acto constitutivo, se acredita al momento de comparecer ante notario público a los fines de su formalización, tal como está establecido en el presente Decreto.

2. Para los socios que se incorporen a la cooperativa una vez constituida, el monto del aporte inicial se expresa en el acuerdo donde se aprueba su ingreso, y se acredita al momento de comparecer ante notario público mediante las certificaciones bancarias que correspondan, los aportes dinerarios, o la decisión de la Asamblea que aprueba el valor económico de los bienes o derechos, del cual se deja constancia en el propio acuerdo.

Artículo 65. El aporte de los nuevos socios al patrimonio cooperativo se incrementa por acuerdo de la Asamblea o en proporción razonable al aumento de las utilidades distribuibiles, según se establezca en los estatutos.

Artículo 66. Los socios pueden aportar a la cooperativa de viviendas, con posterioridad a su constitución, otros bienes o derechos mediante cualquiera de los actos traslativos de dominio, gratuitos u onerosos reconocidos en Derecho, previa aprobación de la Asamblea, los que pasan a formar parte del patrimonio cooperativo.

Artículo 67. Los socios, además, pueden poner a disposición de la cooperativa de viviendas en usufructo, comodato o arrendamiento, bienes de propiedad personal mediante la suscripción de los contratos que procedan.

Artículo 68. Los socios, además, del aporte dinerario inicial, pueden realizar sucesivos aportes dinerarios a la cooperativa de viviendas, previa aprobación de la Asamblea, siempre que sean de lícita procedencia.

Artículo 69. Los actos de disposición sobre bienes y derechos que integran el patrimonio de la cooperativa de viviendas y el avalúo de los bienes o derechos que los socios de nueva incorporación pretendan aportar, requieren la aprobación previa de la Asamblea y se formalizan de acuerdo con lo que se dispone en los estatutos y reglamentos internos de la cooperativa.

SECCIÓN SEGUNDA

Contratación Económica, Contabilidad Y Planes Internos

Artículo 70. La cooperativa, como sujeto de derecho, contrata bienes y servicios con los demás sujetos reconocidos en la legislación vigente a los que le son aplicables las disposiciones vigentes en la materia.

Artículo 71.1. La cooperativa de viviendas está obligada a llevar la contabilidad de sus operaciones a partir de las Normas Cubanas de Información Financiera, con las especificidades que al respecto se establezcan.

2. Adicionalmente, brinda información contable a los organismos competentes en la forma y plazos que se dispongan.

Artículo 72. El órgano de Administración adopta las medidas que se requieran para garantizar el cumplimiento de las normas contables que rijan para la cooperativa de viviendas.

Artículo 73. El órgano de Administración elabora sus planes anuales, los de ingresos y gastos, así como cualquier otro, dentro del plazo que le resulte necesario para la mejor organización de las actividades que constituyen su objeto social; los planes anuales de la cooperativa de viviendas se aprueban por la Asamblea.

CAPÍTULO VII

DE LAS UTILIDADES, RESERVAS, FONDOS Y ANTICIPOS EN LAS ACTIVIDADES A REALIZAR

Artículo 74.1. Cuando la cooperativa de viviendas determine mantener su constitución y realizar otras actividades, al final del ejercicio fiscal relativo a estas, una vez cumplidos sus compromisos financieros y tributarios, y creados los fondos y reservas establecidos, determina, por acuerdo de la Asamblea, la proporción a distribuir entre los socios y cualquier otro destino posible.

2. Se considera utilidad neta a distribuir la obtenida cuando se hayan satisfecho enteramente:

- a) Deudas vencidas con el presupuesto del Estado que incluye los pagos por Derecho perpetuo de Superficie, por locales o inmuebles vendidos para su conversión en viviendas u otros;
- b) créditos vencidos con instituciones bancarias; y
- c) otras obligaciones prioritarias que apruebe la Asamblea.

3. De las utilidades obtenidas al cierre del ejercicio fiscal, por acuerdo de la Asamblea, se destina un por ciento a la reserva obligatoria para pérdidas y contingencias, hasta el límite establecido en la legislación financiera vigente.

4. La cooperativa de viviendas que tenga pérdidas las solventa, en primera instancia, por medio de la reserva para cubrir contingencias.

5. La cooperativa puede crear las reservas voluntarias que determinen para el logro de sus fines y determinar sus destinos.

Artículo 75.1. La Asamblea acuerda, además, la creación de los fondos de:

- a) Operaciones e inversiones;
- b) preparación de los socios en el funcionamiento de la cooperativa y otros asuntos de interés colectivo;
- c) actividades socioculturales;
- d) creación de fondos o reservas voluntarias para el cumplimiento de la responsabilidad social;
- e) incremento del fondo para contingencias; y
- f) otros previstos en los estatutos.

2. El fondo que se crea para actividades socioculturales y otras puede ser destinado a la protección de los ingresos de los socios cuando ocurran desastres naturales y otras causas que paralicen temporalmente el trabajo de la cooperativa, prestar ayuda económica a estos y a la compra de artículos y reparación de viviendas.

Artículo 76.1. Los anticipos de las utilidades que se entregan a los socios son en efectivo, bienes o servicios, y están exclusivamente en proporción a la cantidad, complejidad y calidad del trabajo de cada uno en la cooperativa.

2. El ejercicio de un cargo en los órganos cooperativos no implica otorgar privilegios al momento de la distribución de anticipos y utilidades.

Artículo 77. La Asamblea aprueba el monto de los anticipos a los socios, a propuesta del órgano de Administración, y toma como base los resultados previstos en los planes de la cooperativa para cada ejercicio fiscal.

Artículo 78. El procedimiento de cálculo de la cantidad, complejidad y calidad del trabajo de cada socio con vistas a su retribución, incluidos los que desempeñen funciones administrativas, de servicios internos u otras de carácter indirecto, se establece en los estatutos y reglamentos internos.

Artículo 79. Los socios que se incorporen a la cooperativa de viviendas después del comienzo de un ejercicio fiscal tienen derecho en igualdad de condiciones, respecto al resto de los socios, a recibir las utilidades que les correspondan por el periodo realmente trabajado; en el cálculo se incluye el tiempo en que estuvo contratado como trabajador por la cooperativa.

CAPÍTULO VIII

CONTRATACIÓN DE TRABAJADORES

Artículo 80.1. La cooperativa de viviendas puede contratar trabajadores por un periodo de hasta tres (3) meses, dentro del año natural, por las causales establecidas en la legislación vigente.

2. Excepcionalmente, la duración del contrato por tiempo determinado puede tener una duración superior a tres meses cuando el trabajador está sustituyendo un socio protegido por la seguridad social por incapacidad temporal o maternidad.

3. La contratación a que se refiere el apartado primero no puede exceder el diez por ciento (10 %) del número de socios de la cooperativa.

4. El salario de los trabajadores contratados se pacta por acuerdo entre la cooperativa de viviendas y el trabajador y tiene como base el salario mínimo reconocido en el país, y la cantidad y calidad del trabajo a realizar.

5. Los derechos del trabajador contratado, incluidos los de la seguridad social y su régimen disciplinario, se rigen por lo que establece la legislación laboral vigente y les son aplicables las disposiciones en materia tributaria.

CAPÍTULO IX

RÉGIMEN DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Artículo 81.1. Los conflictos que se generen entre los socios de la cooperativa de viviendas o entre estos y la cooperativa se resuelven en la jurisdicción mercantil, según lo previsto en los estatutos y en la legislación vigente.

2. Los conflictos laborales se rigen por la legislación laboral vigente.

3. Los conflictos que se generen entre la cooperativa de viviendas y terceros se resuelven según lo dispuesto en la jurisdicción mercantil.

4. Puede establecerse en los estatutos la utilización de métodos alternos de solución de conflictos.

CAPÍTULO X

EXTINCIÓN DE LA COOPERATIVA

SECCIÓN PRIMERA

Disolución

Artículo 82. La disolución paraliza la actividad ordinaria de la cooperativa de viviendas y da paso al período de liquidación.

Artículo 83.1. Las causas de disolución de la cooperativa son:

- a) Acuerdo de la Asamblea General;
- b) incumplimiento de los principios que sustentaron la constitución de la cooperativa;
- c) imposibilidad manifiesta de cumplir el objeto social o agotamiento de este;
- d) por fusión según se determine por los socios;
- e) resolución judicial firme; y
- f) otras causas previstas en la ley y los estatutos.

2. En el proceso de fusión que resulte una nueva cooperativa de viviendas, los socios cumplen con lo dispuesto en esta norma.

Artículo 84.1. La disolución forzosa de la cooperativa de viviendas se dispone por resolución firme del tribunal en la jurisdicción mercantil, quien, además, determina lo relativo a los bienes y elementos comunes.

2. De igual manera ante la ocurrencia de presuntos hechos delictivos perpetrados en nombre de la cooperativa de viviendas, por sus socios o representantes, o violaciones de lo dispuesto en la legislación vigente, detectados por los órganos y organismos controladores externos, la Fiscalía General de la República puede instar ante el Tribunal la disolución forzosa.

Artículo 85. La disolución de la cooperativa de viviendas se inscribe en los registros correspondientes.

SECCIÓN SEGUNDA

Liquidación

Artículo 86.1. La cooperativa de viviendas disuelta conserva su personalidad jurídica mientras la liquidación se realiza; durante ese tiempo se añade a su denominación la expresión “en liquidación”.

2. Para la liquidación de la cooperativa se requiere verificar el no adeudo con la Oficina Nacional de Administración Tributaria, el banco o el resto de los acreedores, y tiene que estar precedida de un período de publicidad, previsto en disposición normativa, que permita a los acreedores reclamar sus derechos.

3. Durante esta etapa la actividad de la cooperativa de viviendas va dirigida a cerrar los compromisos contraídos.

Artículo 87. Durante la liquidación se reparte entre los socios el patrimonio resultante después de haber cobrado los créditos pendientes y satisfecho las deudas de la cooperativa de viviendas, y se observa la prelación de pagos prevista en la legislación vigente y lo establecido en la Ley de la Vivienda.

Artículo 88. La liquidación de la cooperativa de viviendas se lleva a cabo por los liquidadores que se designan de acuerdo con lo establecido en los estatutos o, en su defecto, son nombrados por la Asamblea.

Artículo 89. Los administradores al tiempo de la disolución de la cooperativa de viviendas se convierten en liquidadores, salvo pacto en contrario, los que realizan sus funciones con el objetivo de liquidar la cooperativa conforme a lo dispuesto en los estatutos.

Artículo 90. Concluidas las operaciones de liquidación, los liquidadores someten a la aprobación de la Asamblea, en el término que se disponga en los estatutos, un balance final, un informe completo sobre dichas operaciones y un proyecto de división entre los socios del activo resultante.

Artículo 91.1. Salvo disposición contraria en los estatutos, la cuota de liquidación correspondiente a cada socio es proporcional a su participación en el capital inicial.

2. Para la división del remanente entre los socios, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo anterior, de la parte que corresponda a cada uno, se descuenta cualquier importe en que se haya incurrido por concepto de gasto personal o los anticipos que hubiere adelantado la cooperativa.

Artículo 92. El plazo máximo para la realización de las operaciones de liquidación se dispone en los estatutos, el que se comienza a contar a partir de la toma del acuerdo que la dispuso.

Artículo 93. Todo lo relativo a la liquidación forzosa se dispone por resolución firme dictada por el tribunal competente, así como la consecuente inscripción en los registros correspondientes.

SECCIÓN TERCERA

Extinción

Artículo 94. Los liquidadores otorgan mediante escritura pública ante notario la extinción de la cooperativa, que contiene las manifestaciones siguientes:

- a) Que ha transcurrido el plazo para la impugnación del acuerdo de aprobación del balance final sin que se hayan formulado impugnaciones;
- b) que se ha procedido al pago de los acreedores o a la consignación de sus créditos;
- c) que se han cobrado los créditos pendientes; y
- d) que se ha satisfecho a los socios la cuota de liquidación o consignado su importe.

DISPOSICION ESPECIAL

ÚNICA: Todo lo que no se regule en el presente Decreto se rige por lo dispuesto para las cooperativas no agropecuarias en el Decreto-Ley 89 “De las Cooperativas No Agropecuarias”, de 13 de julio de 2024, tal y como quedó mordicado por el Decreto-Ley 133, de 19 de agosto de 2026.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA: El organismo de la Administración Central del Estado rector de la actividad de la vivienda, a los dos años de la puesta en vigor de este Reglamento, evalúa y revisa la aplicación de lo regulado y propone su ajuste o modificación.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Los consejos de la Administración Municipal ejercen las funciones de control pertinentes con respecto a la cooperativa de viviendas, tanto en lo funcional como en el control.

SEGUNDA: Las cooperativas de viviendas son sujetos de control por la Fiscalía General de la República y la Contraloría General de la República en correspondencia con lo establecido en la Constitución y las leyes.

TERCERA: El Ministerio de Justicia habilita una sección en el Registro Mercantil y en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles para la inscripción de las escrituras de constitución y el Ministerio de la Construcción habilita una Sección en el Registro Nacional de Constructores, Proyectistas y Consultores de la República de Cuba a fin de la inscripción de la cooperativa de viviendas como entidad constructora cuando proceda.

CUARTA: El presente Decreto entra en vigor a los siete (7) días posteriores a su publicación en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

PUBLÍQUESE en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

DADO en el Palacio de la Revolución, en La Habana, a los 4 días del mes de septiembre de 2026, “Año del Centenario del Comandante en Jefe Fidel Castro Ruz”.

Manuel Marrero Cruz

INSTITUTO**INSTITUTO NACIONAL DE ORDENAMIENTO****TERRITORIAL Y URBANISMO****GOC-2026-611-O86****RESOLUCIÓN 15/2026**

POR CUANTO: El Decreto-Ley 42 “De la Reorganización del Sistema de la Planificación Física y la Creación del Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo”, de 22 de julio de 2021, extingue el Instituto de Planificación Física y crea el Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, en lo adelante INOTU, como organismo de la Administración Central del Estado, con subordinación vertical en toda la nación y regula que todas las menciones que en la legislación vigente se hace respecto a funciones, derechos y obligaciones del Instituto de Planificación Física, las direcciones municipales o provinciales de Planificación Física, se entienden referidas al Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, en correspondencia con su estructura aprobada.

POR CUANTO: La Resolución 3 emitida por el presidente del Instituto de Planificación Física, el 11 de enero de 2016, aprueba el modelo de Certificación Catastral Rural.

POR CUANTO: La Resolución 63 emitida por el presidente del Instituto de Planificación Física, el 23 de agosto de 2016, contiene el procedimiento para el control y seguimiento de las certificaciones catastrales rurales.

POR CUANTO: La Resolución 60 emitida por el presidente del Instituto de Planificación Física, el 30 de octubre de 2020, regula el procedimiento para la emisión de las certificaciones catastrales en los asentamientos humanos urbanos.

POR CUANTO: Resulta necesario unificar en un único cuerpo legal los contenidos de las Resoluciones expresadas en los Por Cuantos precedentes, para evitar la dispersión legislativa en la materia dirigida a actualizar el proceso para la emisión de certificaciones catastrales de parcelas, edificaciones y terrenos tanto en áreas urbanas como rurales a fin de elevar la calidad y agilidad de los procesos asociados a los trámites de las personas jurídicas y naturales.

POR TANTO: En el ejercicio de las atribuciones y funciones que me han sido conferidas en virtud del Artículo 145 inciso d) de la Constitución de la República de Cuba.

RESUELVO

ÚNICO: Aprobar el siguiente:

PROCEDIMIENTO PARA LA EMISIÓN DE CERTIFICACIONES CATASTRALES CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. La presente resolución tiene por objeto regular el proceso para la emisión de certificaciones catastrales de parcelas, edificaciones y terrenos tanto en áreas urbanas como rurales.

Artículo 2. El Sistema Informativo del Catastro, en su forma abreviada (SISCAT), constituye el Registro donde se almacenan y procesan los datos catastrales a partir de los cuales se emite la certificación catastral.

Artículo 3. Las direcciones municipales del Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo (INOTU) son las encargadas de emitir las certificaciones catastrales en correspondencia con las normas jurídicas y técnicas vigentes.

Artículo 4. El jefe de departamento de Catastro de la dirección municipal del INOTU, en lo adelante jefe de departamento, valida la información incorporada al Sistema informativo del Catastro garantizando la calidad del dato en la certificación catastral, lo que acredita con su firma.

Artículo 5. El director y los jefes de departamentos de Catastro del INOTU podrán emitir certificaciones catastrales en los casos de inversiones nacionales o extranjeras, para lo cual establecen las coordinaciones con las direcciones municipales del INOTU, siempre que se requiera.

Artículo 6. Las certificaciones catastrales emitidas se archivarán en formato de papel y con copia digital.

Artículo 7. El pago de las certificaciones catastrales se realiza por pago en línea empleando la plataforma Transfermóvil o EnZona.

CAPÍTULO II

EMISIÓN DE LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE NATURALEZA URBANA

Artículo 8. Las personas naturales que requieran la certificación catastral sobre los inmuebles de los que son titulares, presentan la solicitud ante la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o en la Unidad de Servicios y Trámites, según corresponda.

Artículo 9. Si el inmueble cuenta con el levantamiento catastral, el Departamento o Sección de Trámites al recibir la solicitud la entrega al departamento de Catastro, y se radica en el “Libro de Radicación de Certificaciones Catastrales de Inmuebles de Naturaleza Urbana” (Anexo I), según los asientos registrales informáticos habilitados a tales efectos.

Artículo 10. Cuando el inmueble está levantado, fue investigado en campo y los datos catastrales están inscritos en el Sistema Informativo del Catastro, se procede a expedir la certificación catastral, salvo en los casos se hayan realizado modificaciones en los inmuebles no incorporadas al catastro, que requieran ser actualizadas.

Artículo 11. Para la actualización de la información catastral de los inmuebles se aplican métodos de campo u oficina; de igual manera se actualiza cuando la parcela fue levantada pero no investigada.

Artículo 12.1. Emplear el método de campo solo cuando no hay solución desde oficina e implica la visita al inmueble, empleándose en los casos de:

- a) No correspondencia de los datos entre, el documento legal de titularidad del inmueble o los datos de los asientos del Registro de la Propiedad en los casos que el inmueble conste inscrito, y el catastro;
- b) divisiones de parcelas;
- c) litigios producto de reclamación de áreas;
- d) diferencia de áreas que dé lugar a un solar yermo, área pública; o, a un área adicional, que por su extensión no constituye un solar yermo y se puede aprobar como parte del inmueble; y
- e) superposición del inmueble respecto al colindante.

2. La información obtenida se plasma en el modelo Anexo II “Planilla de información sobre la parcela”.

Artículo 13. Cuando los cambios en el inmueble son relativos a los datos de las construcciones, se obtienen por declaración del solicitante, la que firma en el modelo Anexo II, que se escanea y archiva adjunto a la certificación catastral emitida.

Artículo 14. Los especialistas del departamento de Catastro de la dirección municipal revisan la geometría y cartografía, así como la investigación catastral, los que actualizan en el Sistema Informativo del Catastro.

Artículo 15. En el Sistema de Información del Catastro se inscriben los datos catastrales georeferenciados y cartografiados siguientes:

1. Referencia catastral.
2. Ubicación, uso al que está destinado; superficies total, ocupada y construida; los linderos y sus medidas por todos sus lados, saliendo del inmueble; las características técnico constructivas y la distribución de las partes que lo integran; de igual manera se procede en los edificios y ciudadelas, donde se especifican las áreas comunes que le pertenecen.

3. Número en los apartamentos de edificios multifamiliares y espacios habitados en las ciudadelas, sus linderos expresados en los números de los apartamentos colindantes y la superficie construida si los apartamentos ocupan otras áreas sobre el suelo reconocidas en el título de propiedad.
4. En los inmuebles en segundo nivel o más que no son apartamentos de edificios multifamiliares, dada su naturaleza y origen, sus linderos se expresan en los números de los inmuebles colindantes dentro de la edificación, cuantos sean por todos los lados; de no existir ninguno se expresa que no posee más colindancia dentro de la edificación y los linderos de la parcela en que se encuentra ubicada la edificación.
5. Las áreas sobre el suelo, que incluye las que ocupan las escaleras cuando la vivienda está en la planta alta, las áreas comunes y las relaciones de vecindad si existen.
6. Valor catastral.
7. Titular y valor legal del inmueble.

Artículo 16. Inscritos los datos en el Sistema Informativo del Catastro y validados se emite la certificación catastral (Anexo III); el precio se fija en la Resolución 59 de la Ministra de Finanzas y Precios, del 2017.

Artículo 17. Las inscripciones en el Sistema Informativo del Catastro solo pueden ser modificadas por decisión del recurso presentado en la vía administrativa o judicial o mediante un proceso de rectificación de medidas y linderos.

CAPÍTULO III

EMISIÓN DE LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE NATURALEZA RURAL

Artículo 18. Las certificaciones catastrales rurales se emiten por solicitud, del interesado como parte del proceso de la entrega de tierras estatales ociosas o deficientemente utilizadas en usufructo, herencias, para las inversiones nacionales y extranjeras, y otros actos jurídicos que así lo requieran.

Artículo 19. Para la radicación de las solicitudes se habilita el modelo descrito en el Anexo IV “Control de las certificaciones catastrales de naturaleza rural”.

Artículo 20. Establecer el modelo a emplear para la certificación catastral de naturaleza rural, cuyo contenido se expone en el Anexo V.

Artículo 21. Por el pago del servicio para la obtención de la certificación catastral, se cobra al solicitante el importe total correspondiente a:

- a) La actualización catastral, siempre que sea necesario la visita a campo, y se requiera contratar a una entidad o empresa acreditada; y
- b) el precio de la certificación catastral que emite el departamento de Catastro de la dirección municipal de ordenamiento territorial y urbanismo, en los casos que proceda.

SECCIÓN

Sobre la emisión de certificaciones catastrales vinculadas con la entrega de tierras estatales ociosas o deficientemente utilizadas en usufructo

Artículo 22. Cada solicitud de certificación catastral conlleva un análisis previo entre la empresa que administra la tierra y la dirección municipal del INOTU con el objetivo de, despejar si las parcelas que se solicitan ya fueron objeto de un trámite de asignación anterior y se emitió certificación catastral, o se requiere identificar estas en el Sistema Informativo del Catastro.

Artículo 23. Una vez despejada cada solicitud y definido el proceder que corresponde, se radica la solicitud por el departamento de Catastro de la dirección municipal de ordenamiento territorial y urbanismo.

Artículo 24. Cuando la parcela fue objeto de un trámite de asignación anterior se actualizan los datos generales de la finca, los del poseedor (solicitante), el régimen de usos del suelo y las edificaciones permitidas; los datos de uso y superficie se traspasan tal y como aparece en la certificación precedente; de existir bienhechurías no reflejadas en el Catastro se deberá determinar la superficie que ocupan y su descripción empleando preferentemente imágenes; los datos se plasman en la certificación catastral en la tabla de datos de uso y superficie.

Artículo 25. Cuando no se ha emitido una certificación catastral con anterioridad, pero se identifican las parcelas en el Sistema Informativo del Catastro, se obtiene la certificación catastral directamente de él; en el tipo de uso se consigna el que se le dará a la tierra por el usufructuario; de existir bienhechurías se procede tal como se establece en el Artículo 23.

Artículo 26. De no haberse emitido una certificación catastral anteriormente o no haya sido posible identificar las parcelas en el Sistema Informativo del Catastro, se ejecuta la actualización de estas, mediante la visita de campo; de ser necesario se demanda la contratación con GEOCUBA, la ENPA u otra entidad o empresa acreditada.

Artículo 27. En cualquiera de los supuestos se incorporan los datos catastrales al Sistema Informativo del Catastro, por quién ejecutó la tarea y se valida por el jefe del departamento de Catastro, procediéndose a la emisión de la certificación catastral.

Artículo 28. El cobro del servicio se calcula según lo dispuesto en el Artículo 20 inciso a) de proceder una actualización, se adiciona un impuesto sobre documento (sello) por valor de 90 CUP.

SECCIÓN

Sobre la emisión de certificaciones catastrales rurales no vinculadas con la entrega de tierras estatales o deficientemente utilizadas en usufructo

Artículo 29. La persona natural o jurídica presenta de manera presencial o digital, mediante el empleo de las tecnologías de la información y la comunicación, la solicitud de certificación catastral al departamento de Catastro y radica la solicitud.

Artículo 30. El solicitante deberá aportar la Resolución por la cual se le entregó la tierra en administración o tenencia y cualquier otro documento que acredite su derecho sobre el inmueble.

Artículo 31.1 El especialista de la Oficina Municipal de Catastro encargado del trámite consulta el Sistema Informativo del Catastro para verificar el estado de actualización de las parcelas objeto de la solicitud.

2. Esta verificación se realiza en presencia del solicitante, a fin de contrastar la información registrada con la realidad física y documental.

Artículo 32. Si los datos catastrales están desactualizados (superficie, linderos, uso del suelo, bienhechurías), y el departamento de Catastro no puede asumir los trabajos de campo, se procede a ejecutar la actualización catastral, como se establece en el Artículo 25; previamente se le informa al solicitante el costo del servicio según lo regulado en el Artículo 20.

Artículo 33.1. La entidad que asume la actualización una vez concluida, incorpora los datos catastrales al Sistema Informativo del Catastro, lo que es validado por el jefe de la OMC.

2. Una vez finalizado este trámite se procede por el especialista que atiende el caso a la emisión de la certificación catastral, realizando las anotaciones en el libro de registro, el que se firmará por el solicitante una vez se le entregue, previo a la realización del pago.

Artículo 34. La dirección municipal de ordenamiento territorial y urbanismo paga directamente a la entidad por los servicios de actualización catastral, utilizando los mecanismos establecidos.

Artículo 35. Cuando se presente una solicitud de certificación catastral, para una inversión nacional o extranjera, que se determine su procesamiento por la dirección de Catastro del INOTU, corresponde actuar según lo establecido en la presente Sección, incluyendo el cobro.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Derogar las siguientes disposiciones normativas:

- a) La Resolución 3 emitida del presidente del Instituto Planificación Física, de 11 de enero de 2016;
- b) la Resolución 63 emitida del presidente del Instituto Planificación Física, de 23 de agosto de 2016; y
- c) la Resolución 60 emitida del presidente del Instituto Planificación Física, de 30 de octubre de 2020.

SEGUNDA: La presente Resolución entra en vigor a los siete (7) días hábiles posteriores a su publicación en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

PUBLÍQUESE en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

ARCHÍVESE el original en el Protocolo de Disposiciones Jurídicas que obra en la Dirección Jurídica de este Instituto.

DADA en la Habana, a los 21 días del mes de agosto de 2026, “Año del Centenario del Comandante en Jefe Fidel Castro Ruz”.

Raúl Omar Acosta Gregorich
Presidente

ANEXO I
LIBRO DE RADICACIÓN DE CERTIFICACIONES CATASTRALES
DE INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

OMC Municipio: _____ Año: _____ Página: _____

No.	No. del Trámite	No. Certificación / Año	Nombre y apellidos del solicitante	Dirección del inmueble	Fecha de Entrada	Nombre del técnico			Fecha de entrega a Trámites	Nombre y firma del que recibe
						Investiga	Digitaliza			
1	2	3	4	5	6	7			8	9

CUÑO

ANEXO II
CATASTRO URBANO
PLANILLA DE INFORMACIÓN SOBRE LA PARCELA

1. DATOS GENERALES

Provincia: _____ Municipio: _____
 Consejo Popular: _____ Zona Catastral: _____ Manzana: _____
 LHU: _____ Parcela o Subparcela: _____ No. Postal: _____
 Dirección: _____
 Uso: _____
 Valor legal: \$ _____ Valor catastral: \$ _____ NIC: _____
 Superficie total (m²): _____ Superficie ocupada (m²): _____ Superficie construida (m²): _____
 Terreno adicional o exceso de terreno (m²): _____

2. DATOS DE LA TITULARIDAD

Titulares: _____
 Código de identidad: _____
 En calidad de _____

3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE SEGÚN DOCUMENTO LEGAL.

Tipo de inmueble: _____ Cantidad de pisos: _____ Año de construcción: _____
 Distribución: _____

4. RELACIÓN DE INSTALACIONES EN LA PARCELA (según inspección ocular)

ELEMENTO CONSTRUCTIVO	PISO	ELEMENTO CONSTRUCTIVO	PISO

5. DATOS SOBRE LAS CONSTRUCCIONES (según inspección ocular)

Cantidad de Pisos: _____ Pisos Soterrados: _____ Entre Pisos: _____
 Muros _____ Estructura _____ Cubierta _____
 Piso _____ Carpintería _____
 Barbacoa: _____ Vivienda Original: _____ Año de construcción: _____
 Tipo de pared: _____ Tipo de techo: _____ Tipo de piso: _____ Tipo-
 logía constructiva: _____
 Estado técnico: Bueno _____ Regular _____ Malo _____ Inhabitable _____
 Reparable _____ Por medio de _____ Reparación Mayor _____ Menor _____ Irreparable _____
 Cisterna _____ Motobomba _____ Acometida eléctrica _____ Accesos _____ Otros _____ (cuales)
 Aclaraciones _____

Abasto de agua: Acueducto: _____ Cisterna: _____ Pozo: _____ Pípa: _____ Otros: _____
 Residuales: Alcantarillado: _____ Laguna de Oxidación: _____ Fosa: _____ Letrina: _____
 Otros _____

6. DESCRIPCIÓN DE LAS AREAS O COMODIDADES QUE COMPONEN EL INMUEBLE (se incluyen áreas exteriores)

7. UBICACIÓN Y DERROTERO

[illegible]

ANEXO IV
LIBRO DE RADICACIÓN DE CERTIFICACIONES CATASTRALES
DE NATURALEZA RURAL

OMC Municipio: _____ Año: _____ Página: _____

No.	Ns. Cert	Ns. Exp	Fecha solicitud	Nombre entidad o poseedor/Dirección	Código o No. de identidad	Área (Ha)	Cobro al solicitante	Fecha entrega	Nombre y firma del que recibe
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

CUÑO

Notas sobre el llenado:

- El número de orden se inicia cada año.
- En la columna 5 la fila se divide en dos. En la superior se anota el nombre de la entidad o nombre y apellidos de la persona natural. En la fila inferior la dirección.

ANEXO V

CERTIFICACION CATASTRAL INOTU INSTITUTO NACIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL De naturaleza rural No: _____ DATOS GENERALES DE LA FINCA Provincia: _____ Municipio: _____ Consejo Popular: _____ Dirección: _____ DATOS DEL POSEEDOR Nombre y apellidos: _____ Código de identidad: _____ Dirección: _____	DATOS DE USO Y SUPERFICIE <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>Zona catastral</th> <th>No. De parcela</th> <th>Superficie Ha a m²</th> <th>Tipo de superficie</th> <th>Tipo de uso</th> <th>Especificación</th> </tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr> <td colspan="2">Total superficie</td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table> VALOR CATASTRAL SUELO: VALOR CATASTRAL: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO: Urbanizable inmediato _____ Urbanizable reserva _____ No urbanizable _____ Tiempo de explotación de acuerdo a compromisos inversionistas: _____ TIPO DE EDIFICACIONES PERMITIDAS: Vivienda _____ Tipología constructiva _____ Cubierta _____ Paredes _____ Cochiguera _____ Gallinero _____ Local de almacenaje _____ Otras (especificar) _____ ESTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TÍTULO DE PROPIEDAD Motivo de la certificación: _____ Dado en _____ la OMC (ONC) a los _____ días del mes de _____ de _____ Especialista que expide: _____ Nombre y apellidos y cargo del Jefe que aprueba: _____ Firma: _____ Firma: _____	Zona catastral	No. De parcela	Superficie Ha a m ²	Tipo de superficie	Tipo de uso	Especificación																			Total superficie					
Zona catastral	No. De parcela	Superficie Ha a m ²	Tipo de superficie	Tipo de uso	Especificación																										
Total superficie																															

PARTE GRÁFICA. Escala del plano: _____ DERROTERO: _____ _____ _____ _____ _____	CONDICIONALES GENERALES ▪ La construcción de instalaciones y otras necesarias para el adecuado mantenimiento, conservación y aprovechamiento de la tierra (local para almacenamiento de aperos de labranza, fertilizantes y productos, cochiqueras, gallineros y otros), así como la vivienda del usufructuario, deberán ser objeto de las permisos correspondientes. Dicho proceso será realizado por el usufructuario. ▪ El que incumpla con lo antes expuesto estará sujeto a la aplicación de lo establecido en el Decreto 272: "De las contravenciones en materia de Ordenamiento Territorial y Urbanismo". ▪ La utilización del agua con fines agropecuarios será compatibilizada con recursos hídricos. Queda prohibida la utilización de los sistemas de abasto a los asentamientos humanos para los labores agrícolas. ▪ El servicio de energía eléctrica con fines agropecuarios deberá ser compatibilizado con la Organización Básica Eléctrica (OBE).
--	--

ANEXO VI

**ORDEN DE TRABAJO PARA LA ACTUALIZACIÓN
DE PARCELAS RURALES**

A: Entidad contratada

No. orden	Denominación de la persona jurídica o nombres y apellidos de la persona natural	Dirección de la tenencia (finca) o parcelas	Código de entidad a No. de identidad	Superficie solicitada (Ha)	Observaciones
1	2	3	4	5	6

Nombre y apellidos del jefe del departamento de Catastro: _____ Fecha _____

Nombre y apellidos de la persona que recibe: _____ Fecha _____

Notas sobre el llenado:

- En la columna 6 de observaciones, se reflejarán datos de interés que pueden ayudar a la localización de la parcela.

GOC-2026-612-O86**RESOLUCIÓN 16/2026**

POR CUANTO: El Decreto-Ley No. 42 “De la Reorganización del Sistema de la Planificación Física y la Creación del Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo”, de 22 de julio de 2021, extingue el Instituto de Planificación Física y crea el Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, en lo adelante INOTU, como organismo de la Administración Central del Estado, con subordinación vertical en toda la nación y regula que todas las menciones que en la legislación vigente se hace respecto a funciones, derechos y obligaciones del Instituto de Planificación Física, las direcciones municipales o provinciales de Planificación Física, se entienden referidas al Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, en correspondencia con su estructura aprobada.

POR CUANTO: El Decreto-Ley 332 “Organización y Funcionamiento del Catastro Nacional”, de 30 de junio de 2015, establece en su Disposición Especial Primera que el presidente del Instituto de Planificación Física de conjunto con los ministros de Finanzas y Precios, Justicia y la Agricultura, establecen los indicadores para la determinación del valor catastral, que se toma como base en el cálculo de los impuestos vinculados al uso y titularidad de los bienes inmuebles.

POR CUANTO: La Resolución 173 emitida por el presidente del Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbano, de 5 de octubre de 2022, regula la metodología para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana y rural.

POR CUANTO: La Resolución 7 emitida por el presidente del Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbano, de 22 de marzo de 2023, regula el “procedimiento para la tramitación interna por las delegaciones provinciales, la delegación del municipio especial isla de juventud y las direcciones municipales de ordenamiento territorial y urbanismo”, en lo relativo al Departamento de Catastro para la determinación del valor catastral de bienes inmuebles de naturaleza urbana y rural.

POR CUANTO: Teniendo en cuenta la necesidad de introducir conceptos y elementos actualizados para el cálculo del valor de la tierra, que sirva de referencia para los impuestos y compraventa de las viviendas, asegurar lo dispuesto en las leyes de la Vivienda y de Tierra Agropecuaria y Forestal y atemperar esta norma con la actualidad económica y social del país en correspondencia con las transformaciones económicas y sociales, resulta necesario actualizar la “Metodología para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana”, así como la “Metodología para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza rural”, y en consecuencia modificar la citada Resolución 173.

POR TANTO: En el ejercicio de la atribución que me está conferida en el Artículo 145, inciso d) de la Constitución de la República de Cuba,

RESUELVO

PRIMERO: La presente Resolución tiene por objeto establecer la “Metodología para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana”, así como la “Metodología para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza rural”, que se adjuntan como Anexos I y II respectivamente, que forman parte integrante de esta.

SEGUNDO: Para las zonas con regulaciones especiales y la inversión extranjera se toma como base en el cálculo del valor del suelo lo dispuesto en las metodologías y se aplican los coeficientes de corrección de acuerdo con las características de la inversión y en las normas vigentes en esa materia.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA: La presente Resolución entra en vigor a los siete (7) días posteriores a su publicación en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

SEGUNDA: Derogar la Resolución 173 del presidente del Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbano, de 5 de octubre de 2022.

PUBLÍQUESE en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

ARCHÍVESE el original en el protocolo de disposiciones jurídicas que obra en la Dirección Jurídica de este Instituto.

DADA en La Habana, a los 21 días del mes de agosto de 2026, “Año del Centenario del Comandante en Jefe Fidel Castro Ruz”.

Raúl Omar Acosta Gregorich
Presidente

ANEXO I**METODOLOGÍA PARA DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL
DE LOS BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA.****I. OBJETIVO**

El objetivo de esta metodología es establecer los requerimientos para la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, que incluye el valor de la superficie del suelo más el de las construcciones realizadas sobre esta.

El valor catastral se aplica en los asentamientos humanos, ya sean urbanos o rurales, de manera concentrada o dispersa.

Todo inmueble tiene asociado tres valores:

- a) Valor real (contable registrado) la renta, fruto o producto del mismo que tiene existencia verdadera o efectiva y se registra contablemente, en otras palabras, es lo que se deriva de la utilidad que puede brindar;
- b) valor de mercado, de compra y venta que resulta el mayor precio en términos monetarios que un inmueble puede alcanzar en un mercado abierto, permitiendo un tiempo razonable para encontrar un comprador, que tenga completo conocimiento de todos los usos posibles o limitaciones del inmueble y en dependencia de las fluctuaciones financieras que ocurren en su entorno; y
- c) valor catastral, el cual tiene un carácter administrativo distinto a los anteriores y se toma como referencia o sirve de base a las actuaciones de la Administración Pública es diferente al valor real y al valor de mercado y, aunque debe guardar relación con este último, nunca puede superarlo.

El valor catastral corresponde al valor de la superficie del suelo más las construcciones incluidas en la superficie total que ocupa un inmueble.

Se calcula a partir de un procedimiento uniforme y homogéneo, reglamentado para todo el país, que responde a criterios de equidad claramente establecidos, a partir de las características de los inmuebles que se registran en el Catastro Nacional; dicho valor es afectado por diferentes coeficientes influidos por circunstancias tanto internas como externas al inmueble objeto de valoración.

La determinación del valor catastral de los bienes inmuebles tiene incidencia en distintos ámbitos: en sectores de la administración, con fines tributarios, urbanísticos, transferencia de propiedad, política del sector inmobiliario y la utilización en la valoración de activos en concreto.

El valor catastral del bien inmueble se publica en el Sitio Web del Catastro.

II. TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Módulo de valor (M): valor básico de la unidad de superficie de un bien inmueble, expresado en pesos por metros cuadrados.

El módulo de valor se fija por disposición expresa del Ministerio de Finanzas.

Módulo básico del suelo (MBS) y de las construcciones (MBC): valor general de la superficie del suelo y de las construcciones por metros cuadrados.

Se establece para cada área homogénea, vinculado al módulo de valor.

Zonas homogéneas: resultan de la división del ámbito urbano-territorial (área geográfica del asentamiento humano), en respuesta a características económicas y sociales comunes, donde las facilidades urbanísticas son similares.

Polígonos de características similares: resultan de la división de las zonas homogéneas en unidades territoriales menores.

Estos polígonos se clasifican de acuerdo con su coherencia, tipologías urbanísticas, arquitectónicas y constructivas, tipo de uso predominante de los inmuebles que los integran, accesibilidad a los servicios y niveles de equipamiento.

Ponencia de valores: conjunto de documentos administrativos que almacenan los criterios reguladores de la valoración catastral, que establecen los criterios valorativos, coeficientes correctores y tablas de valoración de los dos elementos que integran el valor catastral, la superficie del suelo y las construcciones.

Se concretan y argumentan los valores básicos de cada polígono, calle, tramo de calle o zona, aplicable a cada uno de los inmuebles, situados en el territorio que corresponde a dicha ponencia.

Valor catastral: resultado de aplicar la ponencia de valores a un bien inmueble determinado, en dependencia de las características físicas que figuran en el Catastro Nacional siguientes:

1. Superficie construida y sin construir.
2. Material de construcción empleado.
3. Fecha de construcción.
4. Estado de la construcción.
5. Servicios de los que dispone.
6. Tipos de usos.

Superficie total: comprende toda el área definida por los límites de las parcelas, considerado como el área que ocupan las construcciones y las áreas no construidas.

Superficie construida: áreas de las instalaciones permanentes con techo, paredes y pisos; que puede carecer de algunos de estos elementos, pero las características del uso al que está destinada igualmente así lo permiten, por ejemplo: portales, áreas techadas destinadas a parqueo, instalaciones en los campos deportivos, parques de diversiones y piscinas.

En el caso de las instalaciones de más de un nivel la superficie construida es la suma de las áreas de todos los niveles.

Superficie ocupada con fines catastrales: área ocupada por las instalaciones permanentes sobre la superficie del terreno de la parcela (superficie construida en la primera planta).

Los apartamentos u otros inmuebles de un edificio no se consideran superficies ocupadas; incluye elementos como porches cerrados y voladizos cubiertos y cerrados al menos en tres de sus cuatro caras; no incluye patios o entradas cementadas a los edificios.

Facilidades urbanísticas: conjunto de instalaciones de servicios y de infraestructuras técnicas, así como a la morfología y calidad medioambiental que determinan el grado y la calidad de la urbanización de un espacio habitado e incrementan el valor del suelo.

Centros intermedios: asentamientos humanos donde, adicionalmente a sus funciones político administrativas y a cumplir con los requisitos establecidos para los urbanos, se muestra un significativo desarrollo económico y social. Esta clasificación funcional corresponde a la establecida por el Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo (INOTU) en el Esquema Nacional de Ordenamiento Territorial (ENOT).

Edificaciones y espacios protegidos: como resultado de los planes de ordenamiento territorial y urbano se recogen en un Catálogo las edificaciones y espacios que requieren de un tratamiento especial diferenciado con vistas a su preservación o protección.

Grado de accesibilidad: se refiere a la accesibilidad a los servicios y a una zona homogénea, esté o no subdividida en polígonos, desde un lugar cualquiera del asentamiento humano. La distancia a recorrer se debe corresponder con las establecidas en la Norma Cubana, y el acceso no debe verse impedido por barreras naturales o antrópicas.

Calidad del medio ambiente: considera la tipología urbanística, estado de la edificación, ambiente ecológico, vulnerabilidad, contaminación, orden público y tranquilidad ciudadana y la urbanidad.

Nivel de equipamiento: está dado por el grado de satisfacción de aquellas necesidades fundamentales, tanto de carácter diario como periódico, y depende, esencialmente, de la existencia de las instalaciones que cumplan la función de solventar dichas necesidades y su estado técnico.

III. AUTORIDADES RESPONSABLES

Son responsables de exigir el cumplimiento de lo establecido en esta metodología:

1. El presidente del INOTU.
2. El director general de Ordenamiento Territorial y Urbanismo del INOTU.
3. El director de Catastro del INOTU.
4. Los delegados provinciales y los directores municipales del INOTU.

IV. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

Para la aplicación de la metodología de valoración catastral se organizan grupos de trabajo en las diferentes instancias territoriales, integrados por especialistas designados de los organismos y entidades que forman parte de las comisiones municipales y provinciales de Catastro.

V. GENERALIDADES PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS

HOMOGÉNEAS Y POLÍGONOS DE CARACTERÍSTICAS SIMILARES

Para la valoración catastral de los suelos urbanos se parte de establecer una jerarquía de asentamientos humanos que brinda los primeros elementos a considerar en la formación de ese valor; adicionalmente, se consideran como elementos determinantes, al momento de definir dicho valor, las zonas homogéneas y polígonos de características similares, las características de la calle, la manzana y hasta la propia parcela.

El método de evaluación contempla dos acciones básicas:

1. Zonificación de los asentamientos humanos y división en polígonos.
2. Cualificación de las zonas y polígonos.

Con el objetivo de lograr una mayor homogeneidad para todo el país se han establecido siete zonas homogéneas; a partir de ellas se constituirán los polígonos de características similares con la función de determinar las desigualdades que se establecen dentro de cada zona; esto no niega la definición de otras diferencias a nivel de calle, manzana y hasta parcelas.

Es por ello recomendable iniciar el estudio por áreas más pequeñas, en correspondencia con los barrios o repartos conformadores del asentamiento, lo cual facilita el análisis por el nivel de conocimiento que se posee de ellos.

A partir de estos se conformarán las zonas mayores.

Para esta zonificación se recomienda utilizar el límite del asentamiento humano y las delimitaciones dadas por la Unidad Básica de Información Territorial; tener en cuenta la existencia dentro de sus límites de zonas con características de fincas rústicas que deben ser evaluadas según las facilidades urbanísticas correspondientes.

V.1. CLASIFICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y TIPOS DE ZONAS

El nivel de jerarquía del asentamiento humano está dado por el nivel que ocupa en el Sistema de Asentamientos Humanos (SAH), según su función territorial; incorpora otros elementos a evaluar como son: función político administrativa, clasificación como urbano o rural, entre otros.

La tabla número 1, muestra la distribución de las zonas según la clasificación funcional de los asentamientos humanos.

En cuanto a la clasificación de las zonas se ha establecido lo siguiente:

Zona 1: se corresponde con los asentamientos rurales dispersos, donde el equipamiento social y la infraestructura técnica resultan mínimos, casi inexistentes.

Zona 2: se corresponde con los asentamientos rurales concentrados donde aparecen algunos niveles de facilidades urbanísticas, fundamentalmente referidos a los servicios básicos y a las infraestructuras técnicas, eléctricas y de abasto de agua.

Zona 3: se corresponde con las periferias urbanas donde se presentan los menores niveles de equipamiento urbano, servicios e infraestructura técnica. En ocasiones presentan condiciones entre regulares y malas en el medio ambiente.

Se aplica a todas las periferias en cualquier tipo de asentamiento humano clasificado como urbano.

Zona 4: se corresponde con las zonas intermedias de las urbanizaciones, y llega a ser el anillo de tránsito entre las áreas centrales y las zonas periféricas.

Se localizan cercanas a los centros de servicios y en ocasiones contienen los subcentros.

Los niveles de satisfacción en cuanto a los servicios sociales, equipamiento e infraestructura técnica se consideran entre bien y regular; se aplica a todos los asentamientos humanos clasificados como urbanos.

Zona 5: se corresponde con las áreas centrales de las urbanizaciones, coincidentes la mayoría de las veces con los centros históricos, tradicionales o de servicios; es donde se dan los mejores niveles en cuanto a servicios sociales e infraestructura técnica; constituyen centros de servicios a nivel municipal, provincial y hasta regional.

Se aplica a todos los asentamientos humanos clasificados como urbanos.

Zona 6: se corresponde con repartos o barrios de las urbanizaciones, con alto valor urbanístico y arquitectónico, buena calidad ambiental y algún nivel de equipamiento y satisfacción de los servicios. Hay niveles medios y en ocasiones altos en la satisfacción de los servicios, el equipamiento social y las infraestructuras técnicas. Se aplica a todos los asentamientos humanos clasificados como urbanos.

Zona 7: se corresponde con áreas centrales de la urbanización que funcionan como centros de servicios, políticos, administrativos y culturales de la nación. Se aplica solo a la capital del país.

En la tabla número 2 se establece el factor de corrección de la zona según la clasificación funcional (fc1) que se aplica al módulo del valor.

Los asentamientos humanos que clasifican como centros intermedios se nominalizan en la tabla número 3.

V.2. CUALIFICACIÓN DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS

A partir de la división del asentamiento humano en manzanas, barrios, repartos o zonas se ponderan cada uno de los factores y sus elementos componentes en el área determinada. Se procede a la suma de los valores por área con el objetivo de determinar el índice de calidad de cada una.

La clasificación de las zonas homogéneas se establece dentro de los límites de los asentamientos humanos urbanos y rurales de los municipios, por considerarse que, de acuerdo con las características de nuestro país, los servicios fundamentales se brindan a este nivel territorial, además, el Catastro toma el municipio como unidad territorial de información.

Las zonas homogéneas se determinan mediante un análisis específico de cada territorio (municipio) a partir de los polígonos con características similares en cuanto a accesibilidad a los servicios, la infraestructura técnica y social y la calidad ambiental.

La división del territorio en zonas homogéneas se realiza en plano a escala 1:500, 1:1 000 o 1:2 000 según la cartografía de la ponencia de valores.

Las zonas homogéneas agrupan un conjunto de manzanas con inmuebles de diferentes usos y características. Se debe tener presente que en un municipio existe más de un área homogénea.

VI. DELIMITACIÓN DE LOS POLÍGONOS DE CARACTERÍSTICAS SIMILARES

Los polígonos son un conjunto de manzanas con características similares, a los que se le aplica el factor de corrección (fc2), según tabla número 4, al Módulo Básico del Suelo (MBS). Para su delimitación lo primero que se hace es tomar la representación del límite de las zonas homogéneas y comenzar a dividir las en polígonos considerando los elementos siguientes:

1. Accesibilidad.
2. Uso del suelo.
3. Equipamiento y servicios urbanos.
4. Tipologías urbanísticas y arquitectónicas.

VI.1. ACCESIBILIDAD

Cada polígono tiene similares niveles de accesibilidad, la que se evalúa desde y hasta el centro de la zona homogénea donde están ubicados los servicios de mayor nivel, que a su vez se localizan en el polígono de mayor categoría, así como la accesibilidad al propio polígono y a los servicios que se encuentran dentro de este.

Cuando se evalúen polígonos en asentamientos humanos aislados dentro de un mismo municipio se sigue el mismo principio explicado anteriormente, aunque además de compararse la accesibilidad con respecto al propio polígono y al centro de la zona homogénea se considera la accesibilidad de algunos servicios de mayor nivel que están en la cabecera municipal u otro asentamiento urbano, con los cuales se mantienen relaciones funcionales.

VI.2. USO DEL SUELO

Para delimitar los polígonos se tiene en cuenta el uso de los inmuebles que lo componen, los que se establecen en la Ley.

A los efectos de las facilidades urbanísticas y determinar el valor catastral del suelo se definen los predominantes como: residencial, político administrativo, turístico recreativo, servicios y producción. Se clasifican como polígonos de uso de servicios los de educación, salud, deportes y otros.

El uso específico que tienen las instalaciones se precisa en la evaluación de las construcciones.

El polígono es un área que puede tener varios usos, pero con uno predominante.

VI.3. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS

Se delimita el polígono teniendo en cuenta niveles similares de satisfacción en cuanto al equipamiento y los servicios urbanos.

El equipamiento se considera como el conjunto de edificios y espacios predominantemente de uso público en donde se desarrollan actividades complementarias a las de hábitat y trabajo, que proporcionan a la población bienestar social y apoyo a las actividades económicas, sociales, culturales y recreativas; se trata, entre otros, de los espacios públicos y el mobiliario urbano.

Los servicios comprenden los básicos, medios y superiores.

VI.4. TIPOLOGÍAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

Se delimitan los polígonos acordes a la presencia de similares tipologías urbanísticas y arquitectónicas, las que se definen en la Ley y su Reglamento.

VII. ELEMENTOS PARA LA EVALUACIÓN DE LOS POLÍGONOS

Los elementos para la evaluación de los polígonos son:

1. Infraestructura técnica.
2. Equipamiento urbano.
3. Accesibilidad y movilidad urbana.
4. Medio ambiente.
5. Uso del suelo.

Para la evaluación de los elementos del 1 al 4 se emplea la tabla número 5. El uso del suelo según factores de la tabla número 4.

VII.1. INFRAESTRUCTURA TÉCNICA

ELECTRICIDAD:

La valoración está en función del nivel de iluminación pública, peatonal y vehicular, según su existencia y estado; se evalúa en total, parcial o inexistente.

ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y DRENAJE:

Se evalúan en total, parcial o inexistente

Total: existencia del servicio.

Parcial: es una solución de servicios de redes técnicas, particular para la zona o parte de ella.

Inexistente: no se brinda el servicio.

En el caso del acueducto no se incluyen situaciones coyunturales como pueden ser: que la zona tenga su red, pero por limitaciones en la fuente, roturas, etc., el servicio es brindado por pipas o parcialmente, en determinado horario; en situaciones como estas se considera el servicio en el rango total, en dependencia del tiempo de las afectaciones.

COMUNICACIONES:

El nivel de satisfacción en las comunicaciones está en dependencia de la existencia y el estado de la red, evaluando la presencia del servicio privado, servicio público o si son zonas de silencio. Se evalúa en total, parcial o inexistente.

Total: una zona donde exista el servicio, tanto privado como público, e incluso la posibilidad de nuevos usuarios.

Parcial: la zona donde los residentes con teléfonos son pocos, no existe la posibilidad de nuevos usuarios y el servicio público es deficiente.

Inexistente: si se trata de una de las llamadas zonas de silencio.

VII.2. EQUIPAMIENTO URBANO

El nivel de satisfacción en el equipamiento urbano está dado por la presencia de espacios públicos para el descanso, el estar y la recreación de todos los grupos de edades, niños, jóvenes y adultos, desde las calles y micro parques y parques de barrio hasta los parques de ciudad, dotados del adecuado mobiliario urbano. Se evalúa en total, parcial o inexistente.

VII.3. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD URBANAS

ACCESIBILIDAD:

Acceso de la población residente en la zona, a los servicios de nivel superior ubicados en su mayoría en el centro o en los subcentros, teniendo en cuenta la distancia peatonal entre la zona y el centro o subcentro, así como el tiempo de demora en un vehículo a partir del momento de subir al mismo.

VIALES:

La valoración está en función de la pavimentación y su estado. Se tiene en cuenta el Código de Seguridad Vial, debiéndose consultar además, al representante municipal de transporte para lograr una correcta clasificación.

Bueno: se requiere de una valoración del pavimento basado en que la zona, tramo de calle o calle se encuentre asfaltada, presente una conservación sistemática sin presentar baches o salideros; presencia de aceras, parterres, contenes y corona en las calles y una señalización vial del tránsito adecuada, así como los registros de drenaje pluvial en buenas condiciones.

Regular: aquel en que no se cumplen todas las condiciones anteriores y generalmente presentan algunos tramos con dificultades, ejemplo: mala señalización, registros pluviales y alcantarillados sin protección, baches, salideros, entre otros.

Malo: presenta deficientes condiciones en las características antes señaladas.

En general no existe pavimento asfaltado o está en malas condiciones.

MOVILIDAD:

Se evalúa por la conectividad vial, las facilidades de transportación y la ubicación geográfica.

Conectividad vial: aérea, marítima, automotor, ferroviario.

Si posee las cuatro es muy buena, tres y dos califica como buena, una regular y ninguna conectividad como mal.

Facilidades de transportación: existencia o no de transporte colectivo para el traslado y periodicidad de los viajes.

Al combinar ambos elementos se califica como bueno, regular o mal.

Ubicación geográfica: la cercanía a vías importantes de carácter nacional, regional o local, y el impacto que esto produce en el buen funcionamiento del Sistema de Asentamientos Humanos, determinará su calificación como buena, regular o mal.

VII.4. MEDIO AMBIENTE

TIPOLOGÍA DE LA TRAMA URBANA:

Tiene en cuenta las condiciones urbanísticas y se clasifica:

Buena: Cuando la separación entre las edificaciones garantiza la privacidad y condiciones ambientales aceptables, existencia de jardines, parterres, nivel de arbolado y es bajo el coeficiente de ocupación del suelo, la orientación y arquitectura de la edificación facilita mejores condiciones de convivencia.

Regular: Cuando no se cumplen todas las condiciones establecidas para que sea buena. Esta evaluación se hace mediante la apreciación de dichas condiciones.

Mala: No se cumplen la mayoría de las condiciones anteriores.

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

Se cuantifica por la tipología constructiva predominante, su estado técnico y vulnerabilidad estructural.

AMBIENTE ECOLÓGICO DE LA ZONA:

Tiene en cuenta la calidad del microclima (ventilación), paisaje, topografía, drenaje, etc.

CONTAMINACIÓN:

Se clasifica según sea: sónica, atmosférica o al medio ambiente y sobre los recursos naturales (agua, suelos, aire, flora y fauna).

Alto: Existe una intensa contaminación o varios tipos de ellas.

Medio: Existe un solo tipo de contaminación con cierto grado de intensidad.

Bajo: Existe un solo tipo de contaminación con pocas consecuencias.

ZONAS DE INUNDACIÓN:

Se clasifican en baja, media y alta, según la frecuencia de ocurrencia y el impacto que estas puedan producir en la seguridad de las personas y bienes.

VII.5. USO DEL SUELO

A cada uso que se evalúa en la tabla número 4: residencial, político-administrativo, servicios, turismo y recreación y producción, se les aplica el factor de corrección (fc2).

Residencial

Precario: las zonas de viviendas que por sus características se consideran como precarias o informales.

Edificios de pisos o apartamentos: predominio de edificaciones de varios niveles pero que se asemejan a las residenciales en lo relativo al espaciamiento entre edificaciones lo que permite disfrutar de mejores condiciones de iluminación y ventilación con densidades variables por unidad de superficie.

Compacto: predominio de edificaciones de dos o más niveles, con paredes medianeras, patios interiores y altos puntales.

Presentan, por lo general, altas densidades poblacionales por unidad de superficie.

Zona intermedia: espacio urbano que actúa como puente entre las áreas centrales y las periféricas, caracterizado por su escala humana, proximidad y capacidad de ofrecer servicios y facilidades urbanísticas que garantizan cohesión territorial y calidad de vida.

Permite el equilibrio entre crecimiento urbano, inclusión social y sostenibilidad ambiental.

Alto estándar: predominio de edificaciones de uno o dos niveles, separadas entre sí por áreas verdes y que gozan de buenas condiciones de ventilación e iluminación.

Por lo general presentan baja densidad poblacional por unidad de superficie.

Político administrativo

Simple: predominio de locales destinados a oficinas con poca o ninguna especialización respecto a la actividad que desarrollan y las interrelaciones que pueden establecerse entre ellas.

Complejo: predominio de instalaciones muy especializadas y que llegan a constituir complejos de oficinas.

Servicios

Se tendrá en cuenta la presencia de los servicios, sin incluir capacidad, estado y oferta.

SERVICIOS BÁSICOS: bodega, lechería, carnicería, puntos de venta, círculo infantil, cafetería de alimentos ligeros, receptora de ropas, farmacia de turno normal, escuela primaria, Consultorio del Médico de la Familia.

Se considera:

Alto: 4 o más servicios.

Medio: 2 o 3 servicios.

Bajo: 1 servicio.

SERVICIOS MEDIOS: mercado, agromercado, secundaria básica, cafetería con comida, barbería, peluquería, receptora de calzado, policlínico, farmacia turno permanente, cine, restaurantes, tiendas de productos artesanales.

Se considera:

Alto: 7 o más servicios.

Medio: De 4 a 6 servicios.

Bajo: De 1 a 3 servicios.

SERVICIOS SUPERIORES: museos, bibliotecas, funerarias, centros comerciales restaurantes, hospitales y hoteles.

Se considera:

Alto: servicios brindados en el centro de la zona.

Medio: servicios brindados en los subcentros que cuenten con este tipo de servicio.

Bajo: servicios brindados de forma aislada en la zona.

Turismo y recreación

Popular: predominio de espacios públicos, alojamientos, servicios extrahoteleros y otros de apoyo a la recreación y el esparcimiento, con categoría de 1 y 2 estrellas.

Especial: predominio de espacios públicos, alojamientos, servicios extrahoteleros y otros de apoyo, con categoría de 3, 4 y 5 estrellas.

Producción

Simple: predominio de instalaciones industriales, almacenes, talleres y otras instalaciones productivas no vinculadas tecnológicamente entre sí.

Compleja: predominio de instalaciones industriales, almacenes, talleres y otras instalaciones productivas con vínculos tecnológicos entre sí o que generan infraestructuras técnicas de uso común.

Esta clasificación de los usos es la utilizada en las tablas número.4 y número.7, anexas.

VIII. DETERMINACIÓN DE LA PONENCIA DE VALORES

La ponencia de valores parte de la información que se tenga de un territorio determinado tomándose como unidad de información el municipio, tal como lo considera el Catastro Nacional.

Para la conformación de la ponencia de valores cada miembro de los grupos de trabajo aporta las informaciones que posean de acuerdo con su nivel de competencia.

Documentos que conforman la ponencia de valores

DOCUMENTO 1: MEMORIA GENERAL.

Refleja los datos generales de la ponencia de valores, tales como: delimitación del polígono de características similares, según las dimensiones territoriales que de forma total o parcial abarca (provincia, municipio, zona homogénea, zonas catastrales, circunscripciones), quien la elabora y cuando, quien la aprueba y cuando, integrantes del grupo de trabajo que participan en su elaboración, revisión y aprobación de las actas con los acuerdos resultantes de las reuniones de análisis, entre otros datos.

Marco normativo

En este apartado se plasma la normativa aplicable, referente a todos los documentos de la Ponencia de Valores: delimitación del suelo, coordinación, valoración y otros que se consideren necesarios.

1. Memoria descriptiva.
2. Análisis territorial y socio económico.
 - a) Superficie del término municipal y términos limítrofes;
 - b) distancia a la capital de la provincia o asentamientos humanos importantes, y vías de comunicación; esto se tiene en cuenta para la valoración que se hace en los polígonos de características similares determinados en los Lugares Habitados Urbanos y Rurales alejados, donde los niveles de servicios medios y superiores están ubicados en las capitales o cabeceras municipales;
 - c) equipamiento e infraestructura que posee;
 - d) datos demográficos imprescindibles que tengan incidencia directa en lo que al valor catastral se refiere;
 - e) actividades económicas principales; y
 - f) actividad inmobiliaria.
3. Análisis del planeamiento urbano.
 - a) Referencia al planeamiento anterior y modificaciones que se hayan producido con relación al actual;
 - b) descripción de la clasificación del suelo en urbanizado, urbanizable y no urbanizable con indicación de su superficie; y
 - c) referencia a tipologías urbanísticas.

DOCUMENTO 2: DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL DERROTERO DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS.

DOCUMENTO 3: CRITERIOS VALORATIVOS

Descripción y justificación de los criterios para la valoración de los diferentes inmuebles en correspondencia con sus características.

1. Criterios de coordinación.
 - a) Descripción del área o zonas homogéneas; e
 - b) indicación de los criterios para su establecimiento dentro del municipio.

2. Valoración.

2.1. División en polígonos.

- a) Se indican los criterios utilizados para la división en polígonos.
- b) Se elabora un cuadro resumen de los polígonos establecidos, con referencia al ordenamiento urbano, indicando uso y tipologías constructivas predominantes, valores de polígono y valores de calle máximo y mínimos.

2.2. Valoración del suelo.

- a) Criterios para valorar las parcelas sin edificar o no edificable; y
- b) campos de aplicación de coeficientes correctores del valor del suelo.

2.3. Valoración de la construcción.

- a) Campos de aplicación de coeficientes correctores del valor de las construcciones.

Se indicarán los casos relacionados con las construcciones a los que no se le haya aplicado el coeficiente de antigüedad de la construcción. En los casos que no se identifique el año de construcción del inmueble no se aplica el coeficiente que corresponde.

2.4. Valoración Catastral.

- a. Campos de aplicación de los coeficientes correctores en su conjunto.

2.5. Procedimientos de valoración.

- a. Procedimiento general; y
- b. valoración de suelos afectados por la implementación del ordenamiento urbano.

DOCUMENTO 4: CARACTERIZACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS.

Vinculado con el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones, teniendo en cuenta el uso, su calidad y la antigüedad.

Se consideran las tipologías constructivas establecidas por el Ministerio de la Construcción y que se muestran en la tabla número 8.

Documento 5: callejero de valores.

Relación de todas las calles, tramos de calle y zonas de estas, con sus valores correspondientes.

Documento 6: cartografía.

Expresión gráfica a escala 1:1 000 o en 1:2 000, para que sea informativa la ponencia de valores elaborada y comprende:

1. Plano general de la delimitación del suelo de naturaleza urbana, con la representación del uso del suelo y la tipología urbanística generalizada por manzanas.
2. Zonas homogéneas y polígonos de características similares.

CONFECCIÓN Y APROBACIÓN DE LA PONENCIA DE VALORES

En la medida que se crea el Catastro Urbano se organiza el proceso de obtención de los datos para ir confeccionando paulatinamente la ponencia de valores; la obtención de estos depende de la información que cada miembro de los grupos de trabajo aporte desde el momento mismo que comienza la división de un asentamiento humano en zonas homogéneas y polígonos de características similares, de acuerdo con las indicaciones de las funciones de cada miembro.

A partir de los contenidos planteados en los documentos que conforman la ponencia de valores se analiza qué se puede evaluar y en la medida que avancen los trabajos se agregan otras informaciones.

El Departamento (Sección) de Catastro recopila todas las informaciones y va confeccionando la ponencia de valores, que comienza con los datos socio económico de los asentamientos humanos urbanos y rurales de cada municipio.

En la medida que avance la parte descriptiva se confecciona la cartografía informativa mediante los planos a la escala indicada donde se representen las zonas homogéneas y los polígonos de características similares.

IX. DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE

A partir de la ponencia de valores se procede a organizar los pasos para el cálculo del valor catastral de los inmuebles, teniendo en cuenta que el valor catastral del inmueble es la suma del valor de la superficie del suelo y el valor de la construcción, en caso de que esta exista.

IX.1. PASOS PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DE LA SUPERFICIE DEL SUELO

IX.1.1. DETERMINACIÓN DEL VALOR GENERAL DE LA SUPERFICIE DEL SUELO POR M² PARA CADA ZONA HOMOGÉNEA

Una vez que se han determinado las zonas homogéneas del asentamiento humano que estamos evaluando, se toma, de la tabla número 2, el factor de corrección (fc1), aplicable al Módulo de Valor (M), obteniéndose el módulo básico del suelo (VGSa o MBS) para cada zona homogénea, como se indica a continuación:

$VGSa = MBS = M * fc1$ Unidad de medida: (pesos / m²) Donde:

$VGSa = MBS$ = Valor general de la superficie del suelo por m² para cada zona homogénea (VGSa / m²)

fc1 = Factor de corrección según la zona geográfica y la clasificación funcional de los asentamientos humanos, que determina el Valor general de la superficie del suelo o módulo básico del suelo (VGSa o MBS) para cada zona homogénea.

M = Módulo de Valor

IX.1.2. DETERMINACIÓN DEL VALOR BÁSICO DE LA SUPERFICIE DEL SUELO POR M² PARA CADA POLÍGONO DE CARACTERÍSTICAS SIMILARES

Con la delimitación de los polígonos, se determina el factor de corrección (fc2) según le corresponda en la tabla número 4, aplicable al módulo básico del suelo por m² para cada zona homogénea (MBS), obteniéndose el valor básico de la superficie del suelo por m² para cada polígono de características similares (VBSp/m²), como se indica a continuación:

$VBSp = VGSa \text{ o } MBS * fc2$ Unidad de medida: (pesos / m²), donde:

VBSp = Valor básico de la superficie del por m² para cada polígono de características similares (VBSp/m²)

$VGSa = MBS$ = Valor general de la superficie del suelo por m² para cada área homogénea.

IX.1.3. EVALUACIÓN DEL VALOR BÁSICO DEL SUELO POR M² DEL POLÍGONO PARA CADA CALLE, TRAMO DE CALLE O ZONA (CALLEJERO DE VALORES)

En cada calle, tramo de calle o zona, se califican cada una de las facilidades urbanísticas, según tabla número 5, con la sumatoria de las calificaciones se obtiene el factor de corrección (fc3).

Definiendo el rango en que se encuentra (fc3) y de acuerdo con el nivel del asentamiento humano de que se trate, se obtiene el factor de corrección (fc4) según tabla número 6, aplicable al valor básico de la superficie del suelo por m² para cada polígono de

características similares (VBSp/m^2), obteniendo finalmente el valor básico de la superficie del suelo por m^2 de cada calle, tramo de calle o zona, según corresponda.

$\text{VBSc}_{\text{tc,z}} = \text{VBSp} * \text{fc4}$ Unidad de medida: (pesos/ m^2)

Donde: $\text{VBSc}_{\text{tc,z}}$ = Valor básico de la superficie del suelo por m^2 para cada calle, tramo de calle o zona ($\text{VBSc}_{\text{tc,z}}/\text{m}^2$)

IX.1.4. DETERMINACIÓN DEL VALOR CONCRETO DE LA SUPERFICIE SUELO POR M^2 DEL BIEN INMUEBLE

Para determinar el valor concreto de la superficie del suelo por m^2 de cada bien inmueble (VCI/m^2), se tiene en cuenta el valor básico de la superficie del suelo por m^2 de cada calle, tramo de calle o zona ($\text{VBSc}_{\text{tc,z}}/\text{m}^2$), según sea el caso, y al mismo se le aplican diversos coeficientes correctores (fc5) como son: (fc5.1), (fc5.2), (fc5.3), (fc5.4) y (fc5.5), en dependencia de las características específicas que presenta el inmueble.

fc5.1. Bienes inmuebles que forman esquinas y presentan más de una fachada a la vía pública:

1. Inmuebles que no presentan fachadas a la vía pública (interiores): 0.90.
2. Inmuebles con 1 fachada a la vía pública: 1.00 (valor unitario).
3. Inmuebles con dos fachadas a la vía pública: 1.10.
4. Inmuebles con tres o más fachadas a la vía pública: 1.15.

fc5.2. Longitud de la fachada del bien inmueble:

1. Cuando la longitud de fachada establecida por el instrumento de ordenamiento urbano no se conozca, se considera el $\text{fc5.2} = 1$ (valor unitario); previamente se debe investigar si existe en el territorio, alguna reglamentación sobre la longitud mínima de la fachada.
2. Si la relación entre la longitud de fachada y la longitud mínima establecida es >1 , el coeficiente es 1.
3. Si la relación entre la longitud de la fachada y la longitud mínima establecida es <0.6 , se aplica el factor 0.6.

En ningún caso se aplicará un coeficiente menor a 0.6.

fc5.3. Forma irregular del bien inmueble.

Está en función de las características geométricas del bien inmueble y la influencia que ello tiene en el aprovechamiento de la parcela previsto por el instrumento de ordenamiento urbano; de considerarse que las características geométricas del bien inmueble impiden o dificulten dicho aprovechamiento se aplicará un coeficiente de corrección $\text{fc5.3} = 0.85$.

En este factor interviene la apreciación del grupo de trabajo, donde se valora si el inmueble está afectado realmente desde el punto de vista constructivo, lo cual impide el aprovechamiento del resto de los inmuebles aledaños, para así lograr un mayor aprovechamiento urbanístico de la zona; dicha apreciación y calificación es importante que aparezca reflejada en la Ponencia de Valores.

fc5.4. Inedificabilidad temporal.

Por circunstancias urbanísticas o legales debidamente justificadas, existen bienes inmuebles, o parte de ellos, no edificables, se le aplica a la parte afectada el coeficiente corrector $\text{fc5.4} = 0.6$.

fc5.5 Afectación a suelos destinados a construcción de interés estatal o sometido a otros regímenes de protección.

Para la aplicación del factor de corrección es necesario conocer las reglamentaciones de zonas, tramos o inmuebles específicos que tienen alguna restricción urbanística, incluidos en el catálogo de edificaciones y espacios protegidos o por declaración.

1. Los inmuebles ubicados en una zona declarada Monumento Nacional o Local, o inscrita en la Lista de Patrimonio Mundial, se les aplica el coeficiente igual a 1.2.
2. Los inmuebles que estén ubicados en una zona que a partir de un momento dado el Estado decida declararlos como de interés estatal o Zona con Regulaciones Especiales, porque el lugar se destinará por su ubicación o entorno, a inversiones del sector turístico, social u otro determinado, se le aplica el coeficiente igual a 1.2.

De no proceder las restricciones especificadas en los incisos anteriores, se toma el valor igual 1.

En resumen:

$VCI = VBS_{c,tc,z} * fc5.1 * fc5.2 * fc5.3 * fc5.4 * fc5.5$ (pesos/m²) Donde:

VCI = Valor concreto de la superficie del suelo por m² del bien inmueble (VCI/ m²)

IX.1.5. OBTENCIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE LA SUPERFICIE DEL SUELO

Para determinar el valor catastral de la superficie del suelo (VCS), se procede como se indica a continuación:

$VST = VCI * \text{superficie total del inmueble en m}^2$

$VCT_{cv} = VST * \text{Coeficiente de Verticalidad (CV)}$

El (CV) solo se aplica en los edificios de más de 5 plantas:

- Entre 5 y 7 plantas, CV=1.2
- Entre 8 y 10 plantas, CV=1.5
- Más de 11 plantas, CV=1.8

$VRS = VCT_{cv} / \text{Superficie construida del inmueble (pesos/m}^2\text{)}$.

$VCS = VRS * m^2 \text{ de superficie ocupada del inmueble (pesos/m}^2\text{)}$.

Donde:

VCI = Valor concreto de la superficie del suelo por m² del bien inmueble.

VST = Valor de la superficie total del suelo.

VST_{cv} = Valor de la superficie del suelo considerando el coeficiente de verticalidad (CV).

VRS = Valor de repercusión de la superficie del suelo.

VCS = Valor catastral de la superficie del suelo.

IX.2. PASOS PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

IX.2.1. DETERMINACIÓN DEL VALOR GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES POR M² PARA CADA ÁREA HOMOGÉNEA

Teniendo en cuenta el tipo de uso predominante de los bienes inmuebles en el polígono de características similares se determina el factor de corrección (fc6), según tabla número 7. Dicho factor se multiplica por el módulo de valor (M), obteniéndose el módulo básico de construcción (MBC) o valor general de las construcciones por m² para cada área homogénea, como se indica a continuación:

$VGC_a = MBC = M * fc6$ (pesos/m²)

Donde:

$VGC_a = MBC$ = Valor general de las construcciones por m² para cada área homogénea.

M = Módulo de valor

IX.2.2. DETERMINACIÓN DEL VALOR BÁSICO POR M² PARA CADA CONSTRUCCIÓN

Teniendo en cuenta las características técnico constructivas y los tipos de materiales empleados en el bien inmueble en cuestión se determina la tipología constructiva (fc7), según tabla número 8.

En dependencia del tipo de uso específico del inmueble definido por el Catastro Nacional en las zonas urbanas y la tipología constructiva (fc7), se determina el factor de corrección (fc8) según le corresponda en la tabla número 9, aplicable al módulo básico de construcción (MBC) o valor general de las construcciones por m² de cada área homogénea, obteniéndose el valor básico por m² para cada construcción (VBC/m²), como se indica a continuación:

$$VBC = VGC \text{ o } MBC * fc8 \text{ (pesos/m}^2\text{)}$$

Donde:

VBC = Valor básico por m² para cada construcción (VBC/m²).

fc8 = Factor de corrección en dependencia de la tipología constructiva (fc7) y el tipo de uso específico del inmueble en el Catastro Nacional.

IX.2.3. DETERMINACIÓN DEL VALOR CONCRETO DE LA CONSTRUCCIÓN POR M² DEL BIEN INMUEBLE

En la determinación del valor concreto de la construcción por m² de cada bien inmueble (VCC/m²), se tiene en cuenta el valor básico por m² para cada construcción (VBC/m²), según sea el caso y al mismo se le aplican diversos coeficientes correctores (fc9) como son: (fc9.1) según la antigüedad y (fc9.2) según el estado de conservación de la construcción, respectivamente.

1. Según la antigüedad (fc9.1).

$$VCC = VBC * fc9.1 * fc9.2 \text{ (pesos/m}^2\text{)}$$

Donde:

VCC = Valor concreto de la construcción por m² del bien inmueble (VCC/m²).

VBC = Valor básico por m² para cada construcción.

El factor de corrección por concepto de la antigüedad de la construcción (H), se puede determinar mediante dos vías diferentes, la primera utilizando una expresión matemática, donde se tienen en cuenta cada uno de los factores analizados anteriormente y la segunda directamente de la tabla número 10 (fc9.1), donde se resume la aplicación de la expresión matemática.

Cuando fc9.1 se determina por la tabla número 10 se toman los valores directamente de la tabla, según uso, tipología y años transcurridos desde su construcción (T).

Cuando se determina mediante la fórmula matemática cada factor se detalla a continuación:

$$H = 1 - [(1.5 \times d) / (u \times c \times 100)] T$$

Dónde:

H = coeficiente que afecta el valor básico por m² para cada construcción, por concepto de antigüedad.

$$d = 1 - [(T - 35) / 350]$$

u = tipo de uso específico del inmueble, según los valores siguientes:

Uso 1: (0.90)	uso 2: (1.00)	uso 3: (0.80)
Residencial	Producción	Espacios públicos
Político administrativo	Comercio	
Religiosos	Gastronomía	
	Servicios personales y comunales	
	Deportivos	
	Turísticos	
	Salud	
	Cultura	
	Educación	

c = calidad constructiva, en dependencia de las tipologías constructivas (tabla No.10) y tiene los valores siguientes:

Tipologías I y II: $c = 1.20$

Tipologías III y IV: $c = 1.00$

Tipologías V: $c = 0.90$

T= Años completos de la edificación transcurridos desde su construcción o reparación total (capital). Este aspecto debe ser investigado en cada territorio.

2. Según el estado de conservación de la construcción: (fc9.2).

BUENO: construcciones que, a pesar de su edad, no necesitan reparaciones importantes, ya que estructuralmente están en buen estado, solo requieren trabajo de mantenimiento: 1.00

REGULAR: construcciones que presentan algunos problemas estructurales, los que se prevé la necesidad de reparaciones medianas, sin que comprometan las normales condiciones de estabilidad: 0.85

DEFICIENTE O MAL ESTADO: construcciones que requieren reparaciones de relativa importancia ya que presentan problemas estructurales en cuantía superior a la categoría anterior, las que comprometen las normales condiciones de estabilidad de las construcciones y su estabilidad: 0.50

IX.2.4. OBTENCIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE LA CONSTRUCCIÓN DEL BIEN INMUEBLE

Para determinar el valor catastral de la construcción del bien inmueble (VCC), se multiplica el valor concreto de la construcción por m^2 (VCC/ m^2) por los m^2 de superficie construida del bien inmueble.

$VCC = VCC \cdot m^2$ de superficie construida

Unidad de medida: (pesos)

IX.3. CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE

$VC = VC_s + VC_c$ **Unidad de medida: (pesos)**

Donde:

VC_s = Valor catastral de la superficie del suelo

VC_c = Valor catastral de la construcción

En la determinación del valor catastral de los inmuebles que están contenidos en una misma edificación (apartamentos de un edificio, diferentes personas jurídicas ocupando pisos o partes de ellos y viviendas situadas sobre la azotea de otra), se toma el valor catastral calculado para toda la edificación y se multiplica por el cociente de dividir la superficie construida de cada uno de ellos entre la superficie construida de toda la edificación que los contiene.

X. PROCEDIMIENTOS APLICABLES PARA LA VARIACIÓN DE LOS VALORES CATASTRALES.

X.1. REVISIÓN DE LOS VALORES CATASTRALES.

Consiste en comprobar las características físicas, económicas y jurídicas de los inmuebles, donde se ponen al día los datos que figuran en el Catastro Nacional y se elaboran nuevos criterios y coeficientes de valoración que se recogen en las Ponencias de Valores.

X.2. MODIFICACIÓN DE LOS VALORES CATASTRALES

Se elabora una nueva Ponencia de Valores, dando lugar a un nuevo valor catastral (modificado), en dependencia de las características físicas o jurídicas existentes, debido a: las diferencias entre el valor catastral y el valor de mercado en el polígono de características similares (cuando el valor catastral es igual o menor al 50 % del valor de mercado); modificaciones en el planeamiento urbanístico o cualquier otra circunstancia. Esta modificación se produce eventualmente.

X.3. ACTUALIZACIÓN DE LOS VALORES CATASTRALES

Es una revalorización automática de forma periódica, debido a la variación de las condiciones financieras generales del país o del mercado de los bienes inmuebles, por lo que se hace necesario modificar el Módulo de Valor M.

XI. APLICACIONES DE LA VALORACIÓN CATASTRAL

Aplicaciones de la valoración catastral de carácter no fiscal

El valor catastral puede servir para diferentes actuaciones de carácter administrativo como pueden ser:

Valoraciones urbanísticas: a partir de que el valor catastral se haya calculado teniendo en cuenta el ordenamiento urbano vigente.

Valoración de la Riqueza del Patrimonio Inmobiliario: se toma el Valor Catastral para su determinación.

Aplicaciones de la valoración catastral de carácter fiscal

El valor catastral de los bienes inmuebles sirve de base imponible en distintos tributos como son:

1. De aplicación directa.
 - a) Impuesto sobre la Propiedad o Posesión de determinados Bienes, por la ley vigente: fincas rústicas, tierras ociosas, viviendas y solares yermos.
 - b) Impuesto sobre Transmisión de Bienes y Herencias, en lo que a bienes inmuebles se refiere.
2. Como elemento probatorio de los valores de los bienes inmuebles que intervienen en las transacciones económicas o aplicación de los impuestos sobre:
 - a) Los ingresos personales, en lo que arrendamiento de bienes inmuebles se refiere.
 - b) La utilización o explotación de los recursos naturales y para la protección del medio ambiente, en lo que a la valoración del recurso natural se refiere.

TABLAS ANEXAS

Tabla número 1. Distribución de las zonas homogéneas según clasificación funcional de los asentamientos humanos

Clasificación funcional de los asentamientos humanos	Tipos de zonas
Centro Nacional (La Habana)	3, 4, 5, 6 y 7
Centros interprovinciales y provinciales (las 14 Capitales Provinciales restantes)	3, 4, 5 y 6
Centros intermedios (28 ciudades y cuatro pueblos cabeceras municipales)	3, 4, 5 y 6
Otros asentamientos urbanos cabeceras municipales	3, 4, 5 y 6
Otros asentamientos urbanos de base (franja de base urbana)	3, 4 y 5
Asentamientos rurales concentrados	2
Asentamientos rurales dispersos	1

Tabla número 2. Factor de corrección de la zona según clasificación funcional (fc1) aplicable al módulo del valor

Clasificación funcional de los asentamientos humanos	Zonas homogéneas						
	1	2	3	4	5	6	7
Centro Nacional (La Habana)			4.8	5.8	6.5	7.5	9.0
Centros interprovinciales (Santa Clara, Camagüey, Holguín y Santiago de Cuba)			4.7	5.7	6.3	7.3	
Centros provinciales (las 10 capitales provinciales restantes)			4.5	5.5	6.0	7.0	
Centros intermedios (28 ciudades y cuatro pueblos cabeceras municipales)			4.0	5.0	5.5	6.0	
Centros municipales (el resto de las cabeceras municipales).			3.0	3.5	4.5	5.0	
Subcentros municipales. Otros asentamientos urbanos que concentran equipamiento y servicios.			2.5	2.9	4.0		
Centros urbanos (el resto de la franja de base urbana)			2.0	2.3	3.5		
Asentamientos rurales concentrados		1.3					
Asentamientos rurales dispersos	0.7						

Nota: El valor catastral de los inmuebles de los lugares turísticos, se determinan considerando los mismos indicadores de la cabecera provincial en las diferentes tablas.

Tabla número 3. Centros intermedios

Provincias	Centros intermedios (Ciudades y pueblos cabeceras municipales)
Pinar del Río	Consolación del Sur, Sandino
Artemisa	San Cristóbal, San Antonio de los Baños, Guanajay y Bauta.
Mayabeque	Güines y Santa Cruz del Norte
Matanzas	Jovellanos, Cárdenas, Colón y Jagüey Grande.
Villa Clara	Sagua la Grande y Caibarién
Santi Spíritus	Trinidad y Jatibonico
Ciego de Ávila	Morón
Camagüey	Florida, Nuevitas y Guáimaro
Las Tunas	Puerto Padre y Amancio

Provincias	Centros intermedios (Ciudades y pueblos cabeceras municipales)
Holguín	Moa, Mayarí y Banes
Granma	Manzanillo y Niquero
Santiago de Cuba	Palma Soriano y Contramaestre
Guantánamo	Baracoa y San Antonio del Sur
Isla de la Juventud	Nueva Gerona

Tabla número 4. Factor de corrección del modelo básico (fc2)

Accesibilidad		L	L	L	A	A	A	C	C	C	L	L	L	A	A	A
Clasificación según tipologías urbanísticas y arquitectónicas		M	M	M	M	M	M	M	M	M	R	R	R	R	R	R
Nivel de equipamiento y servicios urbanos		P	A	B	P	A	B	P	A	B	P	A	B	P	A	B
Tipo de uso del suelo																
Residencial	Precario	0.03	0.04	0.05	0.06	0.07	0.08	0.09	0.10	0.11	0.12	0.13	0.14	0.15	0.17	0.18
	Edificios multifamiliares	0.07	0.08	0.10	0.12	0.14	0.15	0.17	0.19	0.20	0.22	0.24	0.25	0.27	0.28	0.30
	Compacto	0.10	0.12	0.15	0.17	0.19	0.21	0.24	0.26	0.28	0.30	0.33	0.35	0.37	0.39	0.42
	Zona intermedia	0.11	0.13	0.16	0.18	0.21	0.23	0.26	0.30	0.32	0.35	0.40	0.43	0.45	0.49	0.52
	Alto estándar	0.12	0.14	0.18	0.21	0.25	0.29	0.33	0.36	0.40	0.44	0.48	0.51	0.55	0.59	0.63
Político administrativo	Simple	0.03	0.05	0.06	0.08	0.09	0.11	0.12	0.14	0.15	0.17	0.18	0.20	0.21	0.23	0.24
	Compleja	0.10	0.17	0.23	0.30	0.36	0.43	0.49	0.56	0.62	0.69	0.75	0.82	0.88	0.95	1.02
Servicios	Básicos	0.03	0.05	0.07	0.09	0.11	0.13	0.15	0.17	0.19	0.21	0.23	0.25	0.27	0.28	0.30
	Medios	0.12	0.14	0.18	0.21	0.25	0.29	0.33	0.36	0.40	0.44	0.48	0.51	0.55	0.59	0.63
	Superiores	0.15	0.17	0.23	0.30	0.36	0.43	0.49	0.56	0.62	0.69	0.75	0.82	0.88	0.95	1.02
Turístico recreativo	Popular	0.03	0.05	0.06	0.08	0.09	0.11	0.13	0.14	0.16	0.18	0.19	0.21	0.22	0.24	0.26
	Especial	0.10	0.14	0.18	0.21	0.25	0.29	0.33	0.36	0.40	0.44	0.48	0.51	0.55	0.59	0.63
Producción	Simple	0.05	0.08	0.1	0.13	0.15	0.18	0.22	0.23	0.27	0.3	0.32	0.35	0.37	0.4	0.43
	Complejo	0.09	0.13	0.17	0.19	0.23	0.27	0.31	0.33	0.37	0.41	0.44	0.47	0.51	0.55	0.58

Accesibilidad		C	C	C	L	L	L	A	A	A	C	C	C
Clasificación según tipologías urbanísticas y arquitectónicas		R	R	R	B	B	B	B	B	B	B	B	B
Nivel de equipamiento y servicios urbanos		P	A	B	P	A	B	P	A	B	P	A	B
Tipo de uso del suelo													
Residencial	Precario	0.19	0.20	0.21	0.22	0.23	0.24	0.25	0.26	0.27	0.28	0.29	0.30
	Edificios multifamiliares	0.32	0.33	0.35	0.37	0.38	0.40	0.42	0.43	0.45	0.47	0.48	0.50
	Compacto	0.44	0.46	0.49	0.51	0.53	0.55	0.58	0.60	0.62	0.64	0.67	0.69
	Zona intermedia	0.55	0.60	0.61	0.65	0.67	0.70	0.74	0.76	0.80	0.82	0.83	0.87
	Alto estándar	0.66	0.70	0.74	0.78	0.82	0.85	0.90	0.93	0.97	1.00	1.04	1.08
Político administrativo	Simple	0.26	0.27	0.29	0.30	0.31	0.33	0.35	0.36	0.38	0.39	0.41	0.42
	Compleja	1.08	1.15	1.21	1.28	1.34	1.41	1.47	1.54	1.60	1.67	1.73	1.80
Servicios	Básicos	0.32	0.34	0.36	0.38	0.40	0.42	0.44	0.46	0.48	0.50	0.52	0.54
	Medios	0.66	0.70	0.74	0.78	0.82	0.85	0.90	0.93	0.97	1.00	1.04	1.08
	Superiores	1.08	1.15	1.21	1.28	1.34	1.41	1.47	1.54	1.60	1.67	1.73	1.80
Turístico recreativo	Popular	0.27	0.29	0.30	0.32	0.34	0.35	0.37	0.39	0.40	0.42	0.43	0.45
	Especial	0.66	0.70	0.74	0.78	0.82	0.85	0.90	0.93	0.97	1.00	1.04	1.08
Producción	Simple	0.45	0.48	0.5	0.53	0.57	0.58	0.62	0.65	0.67	0.7	0.72	0.75
	Complejo	0.61	0.65	0.69	0.72	0.76	0.79	0.83	0.86	0.9	0.93	0.96	1.08

LEYENDA

Acceso al centro: L= lejano (distancia > 1.5 Km.); A= aceptable (1.0 Km < distancia ≤ 1.5Km.);

C= cercano (distancia ≤ 1 Km.)

Tipología constructiva M = mala (compacta, poca privacidad con predominio de tipología V y VI)

Predominante: R = regular (espaciada, privacidad afectada con predominio de tipología III y IV)

Nivel de Equipamiento: B = buena (espaciada, buena privacidad con predominio de tipología I y II)

P = pobre (NE ≤ 2 servicios); A = aceptable (2 < NE ≤ 5 servicios); B = bueno (NE > 5 servicios)

Tabla número 5. Factores para calificar cada calle, tramo de calle o zona (fc3)

FACTORES	ELEMENTOS	RANGOS	CALIFICACIÓN	%
INFRAESTRUCTURA TÉCNICA	Electricidad	Total	7	34
		Parcial	4	
		Inexistente	0	
	Acueducto	Total	7	
		Parcial	4	
		Inexistente	0	
	Alcantarillado	Total	7	
		Parcial	4	
		Inexistente	0	
	Drenaje	Total	7	
		Parcial	4	
		Inexistente	0	
	Comunicaciones	Total	6	
		Parcial	3	
		Inexistente	0	
EQUIPAMIENTO URBANO	Equipamiento urbano	Total	9	9
		Parcial	6	
		Inexistente	2	

FACTORES	ELEMENTOS	RANGOS	CALIFICACIÓN	%
ACCESIBILIDAD	Accesibilidad al centro	Peatonal (0-1000m)	10	37
		Vehicular (0-15 min)		
		Peatonal (1000-1500 m)	6	
		Vehicular (15- 25 min)		
		Peatonal (más de 1500m) Vehicular (más de 25m)	2	
	Viales	Bueno	4	
		Regular	2	
		Malo	0	
	Conectividad vial	Muy buena	5	
		Buena	3	
		Regular	2	
		Mal	0	
	Facilidades de transportación	Bueno	4	
		Regular	2	
		Mal	0	
	Ubicación geográfica	Bueno	4	
		Regular	2	
		Mal	0	
TIPOLOGÍA DE LA TRAMA URBANA	Tipología de la trama urbana	Bueno	4	20
		Regular	2	
		Malo	0	
TIPOLOGÍA DE LA TRAMA URBANA	Estado de la construcción	Bueno	4	20
		Regular	2	
		Malo	0	
	Ambiente Ecológico de la zona	Bueno	4	
		Regular	2	
		Malo	0	
	Contaminación	Baja	4	
		Media	2	
		Alta	0	
	Zona de inundación	Baja	4	
		Media	2	
		Alta	0	

Tabla número 6. Factor de corrección del valor básico de la superficie de suelo (fc4) para cada polígono de características similares

Clasificación funcional de los asentamientos humanos	Rango de valores según sumatoria de las calificaciones tabla No.3 (fc3) para determinar el (fc4)						
Centro Nacional (La Habana)			26-45 (4.8)	46-65 (5.8)	66-80 (6.5)	81-90 (7.5)	> de 90 (9.0)
Centros interprovinciales y provinciales (las 14 capitales provinciales restantes)			26-45 (4.5)	46-65 (5.5)	66-85 (6.0)	> de 85 (7.0)	
Centros intermedios (28 ciudades y cuatro pueblos cabeceras municipales)			31-60 (4.0)	61-80 (5.0)	81-90 (5.5)	> de 90 (6.0)	
Otros asentamientos urbanos cabeceras municipales			46-70 (3.0)	71-80 (3.5)	81-100 (4.5)	> 100 (5.0)	
Otros asentamientos urbanos (la franja de base urbana)			61-80 (2.0)	81-90 (2.3)	> 90 (3.5)		
Asentamientos rurales concentrados y dispersos	10-25 (1.4) 26-40 (1.6) 41-60 (1.8)						

Tabla número 7. Factor de corrección del módulo de valor (fc6)

Tipo de uso predominante de los bienes inmuebles en el polígono de características similares		FACTOR
RESIDENCIAL	PRECARIO	8.67
	EDIFICIOS MULTIFAMILIARES	11.00
	COMPACTO	18.00
	ALTO ESTÁNDAR	25.94
	Zona intermedia	22.00
POLÍTICO ADMINISTRATIVO		24.02
SERVICIOS		19.21
TURÍSTICO RECREATIVO		21.39
PRODUCCIÓN		29.90

Tabla número 8. Tipologías constructivas (fc7)

Tipología	Paredes	Techos	Pisos
I	- Paneles prefabricados de hormigón	- Losas de hormigón fundidas in situ	- Terrazo
	- Muros de bloques	- Losa prefabricada de hormigón armado	- Mármol
	- Estructura de hormigón o de acero y panelería ligera	- Viguetas y bóvedas de hormigón	- Gres
	- Paredes de PVC rellenas de hormigón	- Viguetas y formaletas o tabletas	- Mosaico
	- Paredes de prefabricado de mortero con polietileno o poliuretano expandido	- Bóvedas, cúpulas o arcos de bloques de hormigón o ladrillos	- madera preciosa o con tratamiento especial
	- Muros de ladrillos de barro	- Losas planas de mortero o canchales con barro cocido	- mortero de cemento pulido
	- Bloques de suelo estabilizado	- Losas abovedadas de mortero, hormigón o ferrocemento	- hormigón
	- Muros de mampuesto	- Vigas de hormigón, acero o madera, combinadas con viguetas y bovedillas de hormigón, barro cocido, poliestireno expandido, formaletas, rasillas planas o abovedadas, tabletas, dovelas	- U otros materiales resistentes
	- Paneles o estructuras metálicas (contenedores)	- Carpeta de hormigón sobre tejas de fibrocemento o zinc con vigas de hormigón o metal	
		- Paneles o estructuras metálicas, que pueden tener como elemento de aislante térmico cubierta ligera, impermeable con tejas de barro (contenedores)	

Tipología	Paredes	Techos	Pisos
II	- Paneles prefabricados de hormigón	Soporteria de madera, hormigon armado o de acero con:	- Terrazo
	- Muros de bloques	- Tejas criollas. (Barro)	- Mármol
	- Estructura de hormigón o de acero y panelería ligera.	- Tejas francesas. (Barro)	- Gres
	- Paredes de PVC rellenas de hormigón.		- Mosaico
	- Paredes de prefabricado de mortero con polietileno o poliuretano expandido		- Madera preciosa o con tratamiento especial
	- Muros de ladrillos de barro		- Mortero de cemento pulido
	- Bloques de suelo estabilizado		- Hormigón
	- Muros de mampuesto		- U utros materiales resistentes
III	- Paneles prefabricados de hormigón	Soporteria de madera, de hormigón armado o de acero con:	- Terrazo
	- Muros de bloques	- Tejas metálicas	- Mármol
	- Estructura de hormigón o de acero y panelería ligera.	- Tejas de asbesto cemento	- Gres
	- Paredes de PVC rellenas de hormigón.	- Tejas de asbesto cemento (canalones)	- Mosaico
	- Paredes de prefabricado de mortero con polietileno o poliuretano expandido	- Guano	- madera preciosa o con tratamiento especial
	- Muros de ladrillos de barro	- Tejas de fibroasfalto	- mortero de cemento pulido
	- Bloques de suelo estabilizado		- hormigón
	- Muros de mampuesto		- U utros materiales resistentes

Tipología	Paredes	Techos	Pisos
IV			- Terrazo
			- Mármol
		Soportería de madera aserrada o rolliza con:	- Gres
	- De adobe o embarre	- Tejas metálicas	- Mosaico
	- De madera aserrada	- Tejas de asbesto cemento	- madera preciosa o con tratamiento especial
	- De tabla de palma	- Tejas de fibroasfalto	- mortero de cemento pulido
		- Guano	- hormigón
			- U otros materiales resistentes
V	- Paredes de madera rústica	Soportería de madera aserrada o rolliza con:	- Cemento pulido
	- Paredes de guano	- Guano	
	- Paredes de yagua	- Yagua	- Mortero seco
	- Otros materiales frágiles.	- Otros Materiales frágiles.	

Tabla número 9. Factor de corrección del módulo básico de construcción (fc8)

TIPO DE USO (TIPO DE USO ESPECÍFICO)	TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS (fc7)				
	I	II	III	IV	V
RESIDENCIAL					
25.01 Construcciones dedicadas a vivienda					
01 Vivienda individual (unifamiliar)	1.85	1.35	1.10	0.90	0.70
02 Vivienda con habitaciones en ciudadela	1.00	0.75	0.60	0.50	0.40
03 Edificios de apartamentos	1.65	1.20	0.95	0.75	0.55
04 Edificios con habitaciones en ciudadela	0.90	0.65	0.50	0.40	0.30
05 Ciudadela	0.70	0.50	0.40	0.35	0.25
06 Improvisadas	-	-	0.35	0.25	0.20
07 Bohíos	-	-	-	-	0.10
25.03 Local cerrado	1.60	1.20	0.95	0.80	0.60

TIPO DE USO (TIPO DE USO ESPECÍFICO)	TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS (fc7)				
	I	II	III	IV	V
COMERCIAL Y SERVICIOS 25. 05, (10-24), 26, 28, 32, 33, (39-47), 51, 73 y 86	2.90	2.30	1.80	1.40	1.05
TURISMO 25. (06-09), 27, 34 y (76-78)	3.05	2.40	1.90	1.50	1.20
CULTURA Y EDUCACION 25. 35, 50, (52-56), (59-61) y (65-68)	2.00	1.60	1.30	1.00	0.80
ESPACIOS PÚBLICOS 25. 57, 58, 62 y 63	2.20	1.75	1.40	1.10	0.85
SALUD 25. (69-72)	1.15	0.85	0.60	0.40	0.20
DEPORTES 25. 74 y 75	1.80	1.40	1.10	0.90	0.70
POLÍTICO ADMINISTRATIVO 25. (79-81), 83 y 84	2.40	1.90	1.50	1.20	0.95
RELIGIOSAS 25. 85	2.30	1.95	1.45	1.15	0.90
PRODUCCIÓN 25. (87-92) 26. 09 27. (01-19)	2.85	2.30	1.85	1.45	1.15

Tabla número 10. Factor de corrección (fc9.1) del valor básico por m² para cada construcción

T años completos	H								
	USO 1			USO 2			USO 3		
	TIPOLOGÍAS			TIPOLOGÍAS			TIPOLOGÍAS		
	I-II	III-IV	V	I-II	III-IV	V	I-II	III-IV	V
0-4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
5-9	0.93	0.92	0.90	0.93	0.91	0.89	0.92	0.90	0.88
10-14	0.87	0.85	0.82	0.86	0.84	0.80	0.84	0.82	0.78
15-19	0.82	0.79	0.74	0.80	0.77	0.72	0.78	0.74	0.69
20-24	0.77	0.73	0.67	0.75	0.70	0.64	0.72	0.67	0.61

T años completos	H								
	USO 1			USO 2			USO 3		
	TIPOLOGÍAS			TIPOLOGÍAS			TIPOLOGÍAS		
	I-II	III-IV	V	I-II	III-IV	V	I-II	III-IV	V
25-29	0.72	0.68	0.61	0.70	0.65	0.58	0.67	0.61	0.54
30-34	0.68	0.63	0.56	0.65	0.60	0.53	0.62	0.56	0.49
35-39	0.64	0.59	0.51	0.61	0.56	0.48	0.58	0.51	0.44
40-44	0.61	0.55	0.47	0.57	0.52	0.44	0.54	0.47	0.39
45-49	0.58	0.52	0.43	0.54	0.48	0.40	0.50	0.43	0.35
50-54	0.55	0.49	0.40	0.51	0.45	0.37	0.47	0.40	0.32
55-59	0.52	0.46	0.37	0.48	0.42	0.34	0.44	0.37	0.29
60-64	0.49	0.43	0.34	0.45	0.39	0.31	0.41	0.34	0.26
65-69	0.47	0.41	0.32	0.43	0.37	0.29	0.39	0.32	0.24
70-74	0.45	0.39	0.30	0.41	0.35	0.27	0.37	0.30	0.22
75-79	0.43	0.37	0.28	0.39	0.33	0.25	0.35	0.28	0.20
80-84	0.41	0.35	0.26	0.37	0.31	0.23	0.33	0.26	0.19
85-89	0.40	0.33	0.25	0.36	0.29	0.21	0.31	0.25	0.18
90-más	0.39	0.32	0.24	0.35	0.28	0.20	0.30	0.24	0.17

ANEXO II

METODOLOGÍA PARA DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RURAL

I. OBJETIVO

El objetivo de esta metodología es establecer criterios homogéneos y equitativos para la determinación de los valores catastrales de los terrenos y construcciones de naturaleza rural, así como, servir de fuente de información con fines económicos, jurídicos y fiscales del país en relación al uso, tenencia o propiedad de inmuebles de naturaleza rural.

El Catastro está encaminado a dar los elementos que permitan un adecuado registro y control de patrimonio inmobiliario del país, así como el cumplimiento de las disposiciones fiscales y jurídicas existentes de los bienes inmuebles, incluyendo la política agraria del país.

El valor catastral varía a lo largo del tiempo aunque no varíen las características del inmueble debido a que su condición principal es la de aproximarse a los valores reales.

En esa variación influyen además las diversas zonas que van cambiando de uso e importancia, a todo lo cual deben adaptarse los valores de los inmuebles. Por ello resulta importante garantizar la actualización, conservación y renovación de los datos catastrales.

El valor catastral corresponde al valor de la superficie de terreno más las construcciones incluidas en la superficie total que ocupa un inmueble.

II. TÉRMINOS Y DEFINICIONES.

Módulo de valor suelo rural (MR): valor básico de la unidad de superficie de un bien inmueble, expresado en pesos por hectárea.

El módulo de valor se fija por disposición expresa del Ministerio de Finanzas.

Zonas homogéneas rurales: zonas correspondientes a agregaciones de terrenos rurales, de forma tal que se señalan demarcaciones territoriales con características similares, teniendo en cuenta la actividad que en ella se desarrolla, así como el uso del suelo, la actividad productiva existente y la presencia de una infraestructura técnica que facilite su explotación económica.

Agroproductividad: unificación y organización de los conocimientos sobre el potencial productivo de los suelos en un sistema específico para cada cultivo, en que se conocen las relaciones entre las unidades clasificadas y la influencia de sus propiedades sobre los rendimientos, poder predecir su comportamiento, estimar la productividad, extrapolar resultados, y establecer relaciones útiles y propósitos con fines de aplicación a partir de una fuente científica razonable y un nivel de agrotecnia determinada.

Accesibilidad: expresa las facilidades que se tienen para acceder a una parcela de suelo rural y la misma se determina por su proximidad a un vial y la categoría de este. Se debe tener en cuenta las relaciones funcionales que deben existir entre los suelos agrícolas y otros elementos del territorio del municipio en que se encuentra localizado y/o con otras unidades territoriales del ámbito superior.

Bienes inmuebles: propiedades que no pueden moverse del lugar en el que están, tales como la tierra, locales o viviendas; son bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionar daños a los mismos, porque forman parte del terreno o están anclados a él.

Bienes inmuebles de naturaleza rural: terrenos que no tengan la consideración de urbanos y las construcciones e instalaciones que, situadas sobre esos terrenos, sean indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.

Distancia: a los efectos de esta metodología se refiere a la distancia que existe entre una parcela de terreno rural y los asentamientos humanos concentrados o una instalación agropecuaria y forestal próxima.

Factor de corrección: coeficiente que modifica el valor natural de un suelo rural, aumentándolo o disminuyéndolo, en función del efecto que sobre dicho valor ejercen las dimensiones natural, económico y social. Se designan por las letras “fc” con un subíndice que lo identifica y asumen valores positivos.

Índice de riqueza no agrícola: elementos que influyen en el potencial y productividad de los terrenos o suelos como pueden ser:

1. Aguas (nivel de precipitaciones, fuente de abasto y calidad).
2. Topografía (pendiente y longitud de las laderas, altitud, micro relieve).
3. Clima (temperatura, viento, evaporación).
4. Protección medio ambiental.
5. Otras riquezas naturales.

Parcela: unidad técnica básica, que a los efectos del Catastro Nacional se divide el territorio nacional, constituida por una extensión de terreno definida y delimitada por elementos físicos identificables y reconocibles por su tenencia, uso del suelo y configuración.

Posesión o tenencia: a efectos catastrales es todo bien inmueble ubicado en el país cuya explotación esté a cargo de cualquier persona natural o jurídica, con independencia del título o legitimidad de su posesión.

Ponencia de valores: conjunto de documentos administrativos que recoge los criterios reguladores de la valoración catastral, estableciendo los criterios valorativos, coeficientes correctores y tablas de valoración de los dos elementos que integran el valor catastral, la superficie del suelo y las construcciones. A través de la misma se concretan y argumentan los valores básicos de cada polígono, aplicable a cada uno de los inmuebles situados en el territorio que corresponde a dicha ponencia.

Valor catastral: es el valor que con carácter administrativo se determina a un bien inmueble de naturaleza rural. Resultado de aplicar la Ponencia de Valores a un bien inmueble determinado, en dependencia de las características físicas que figuran en el Catastro Nacional.

Responsabilidades: son responsables de exigir el cumplimiento de lo establecido en esta metodología:

1. El ministro de la Agricultura.
2. El presidente del INOTU.
3. El director de Catastro del INOTU.
4. Los delegados y directores municipales del INOTU.

III. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA.

Para la aplicación de la metodología de valoración catastral se organizan grupos de trabajo en las diferentes instancias territoriales, integrados por especialistas designados de los organismos y entidades que forman parte de las comisiones municipales y provinciales de Catastro.

IV. DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE

A partir de la ponencia de valores se procede a organizar los pasos para el cálculo del valor catastral de los inmuebles, teniendo en cuenta que el valor catastral del inmueble es la suma del valor de la superficie del suelo y el valor de la construcción, en caso de que esta exista.

Esta metodología detalla el procedimiento para la determinación del valor catastral de terrenos de naturaleza rural, considerando que el valor de las construcciones que se encuentran sobre ellos se determinará según lo establecido en la metodología para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

IV.1. Delimitación de las zonas homogéneas.

Para la valoración catastral de los suelos rurales se parte de dividir los límites rurales del municipio en zonas homogéneas, las que se clasifican en cuatro tipos, teniendo en cuenta la actividad que en ella se desarrolla así como el uso del suelo, la actividad productiva existente y la presencia de una infraestructura técnica que facilite su explotación económica.

1. Zona homogénea rural tipo 1: uso predominantemente agrícola; sin previsible desarrollo urbanístico; y, con alta densidad vial.
2. Zona homogénea rural tipo 2: uso predominantemente agropecuario con carácter extensivo; con posibilidades de algún desarrollo urbanístico; y, con alta integración agraria y viviendas dispersas.
3. Zona homogénea rural tipo 3: uso predominantemente forestal; con especial protección medio ambiental; con restricciones de uso establecido por las normas legales: parques nacionales y/o naturales.
4. Zona homogénea rural tipo 4: terrenos marginales, con escaso aprovechamiento agrario no incluidos en el tipo de zona anterior; Zona de protección medio ambiental; Zona desertizadas; Agricultura poco significativa.

Se ubica la parcela con las dimensiones en hectáreas dentro de la zona homogénea rural.

IV.2. Clasificación agroproductiva de los suelos.

Atendiendo a la agroproductividad de los suelos, estos se clasifican en cuatro categorías.

Primera Categoría: suelos de muy buena fertilidad, buen drenaje, topografía llana y capaces de producir un gran número de cultivos diversificados.

Segunda Categoría: suelos de buena fertilidad, topografía suavemente alomada y capaces de producir cultivos diversificados, pero afectados por algún elemento limitante que requiere determinados cuidados o manejos en dichos cultivos.

Tercera Categoría: suelos de mediana fertilidad, con elementos limitantes que hacen necesarios fertilizantes para obtener productividad aceptable o que requieren prácticas especiales de labor, por ejemplo: sub-solador, zanjias, entre otros, los que son sólo aprovechables en determinados cultivos.

Cuarta Categoría: suelos de baja fertilidad, con elementos limitantes muy severos de topografía, rocosidad, poco espesor en la capa vegetal y que podrán ser utilizados, por lo general, en repoblación forestal.

Los Departamentos Provinciales de Suelos y Fertilizantes pertenecientes al Instituto de Suelos del MINAG, son los encargados de determinar las categorías agroproductivas de los suelos.

IV.3. Obtención del valor catastral del suelo rural.

El valor catastral del suelo rural, en lo adelante VCR, se calcula a partir del MR al que se le aplican los factores de corrección de acuerdo con la zona homogénea, la categoría agroproductiva de los suelos, el uso del terreno, la accesibilidad y el índice de riqueza no agraria.

Factor de corrección uno:

El factor de corrección uno, en lo adelante $fc1$, está en función del tipo de zona homogénea y de la categoría agroproductiva de los suelos y se obtiene de la tabla No.1.

Factor de corrección dos:

El factor de corrección dos, en lo adelante $fc2$, tiene en cuenta el uso principal del terreno, la categoría agroproductiva, la accesibilidad y el índice de riqueza no agraria. Una vez determinados estos, se puede obtener de las tablas No. 4, 5, 6 y 7.

Análisis de la accesibilidad:

La accesibilidad puede evaluarse de buena (B), regular (B) o mala (M), según tabla número 2.

Análisis del índice de riqueza no agraria

El índice de riqueza no agraria puede ser alto (A), bajo (B) o medio (M). La tabla número 3, permite su evaluación.

IV.4. Obtención del valor de la superficie de terreno.

El valor catastral de la superficie de terreno se obtiene por la fórmula siguiente:

$$VCR = MR \times fc1 \times fc2 \times ST$$

Donde:

VCR: Valor catastral del suelo rural (en pesos)

MR: Módulo de valor suelo rural (en pesos por ha)

$fc1$: Factor de corrección uno

$fc2$: Factor de corrección dos

ST: Superficie del terreno (ha)

En las tablas anexas se establecen los coeficientes de corrección fc1 y fc2.

V. DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE EN FUNCIÓN DEL ECOTURISMO.

Cuando la tierra se destina a proyectos de ecoturismo (edificaciones, senderos, reservas naturales) se asignan valores de corrección superiores a los establecidos para uso agrícola.

El ecoturismo implica el despliegue de infraestructura de servicios, senderos, zonas de recreación y hospedaje de bajo impacto, lo que incide en que el suelo incremente su valor.

Los factores de corrección a aplicar para determinar el valor catastral del suelo son los siguientes:

fc1: 3,6 se fija como coeficiente único para todas las tierras con vocación turística.

Para el resto de los coeficientes a aplicar se establece un rango con valores mínimos, medios y alto. Al evaluar el proyecto se elige el que corresponda.

Coeficiente	Que mide	Coeficientes		
		Bajo	Medio	Alto
fc1	Vocación turística	-	-	3,6
fc2	Paisaje, biodiversidad, atractivos culturales	1,2	2,0	2,8
fc3	Caminos, transporte, conectividad	1,1	1,5	1,9
fc4	Infraestructura turística	1,0	1,7	2,5
fc5	Ubicación, cercanía a polos turísticos	1,0	2,0	3,0

El valor catastral de la superficie de terreno se obtiene por la fórmula siguiente:

$$VCR = MR \times fc1 \times fc2 \times fc3 \times fc4 \times fc5 \times ST$$

Donde:

VCR: valor catastral del suelo rural (en pesos)

MR: módulo de valor suelo rural (en pesos por ha)

ST: superficie del terreno (ha)

El valor catastral del suelo constituye la base imponible para la determinación del impuesto que se determine por el Ministerio de Finanzas.

VI. ELABORACIÓN DE LA PONENCIA DE VALORES.

La ponencia de valores parte de la información que se tenga de un territorio determinado tomando como unidad de información el municipio, tal como lo concibe el Catastro Nacional.

Para la conformación de la ponencia de valores es necesario que cada miembro de los grupos consultivos aporte las informaciones que posean de acuerdo con su nivel de competencia. La ponencia de valores debe contemplar los aspectos siguientes:

1. Mapa del municipio con la división en zonas homogéneas.
2. Criterios de aplicación del valor inicial y de los coeficientes correctores.
3. Uso de los suelos característicos del municipio.
4. Representación de las categorías agroproductivas del terreno y cuadro de valores aplicables a cada uno de los municipios.

V.I. Documentos que contempla la ponencia de valores

La ponencia de valores contempla los documentos siguientes:

Documento 1: Memoria general.

Refleja los datos generales de la ponencia de valores tales como: consideraciones que se tienen en cuenta para la delimitación de las zonas homogéneas rurales, en el municipio.

Documento 2: Criterios Valorativos.

1. Describir de manera breve los criterios considerados a la hora de delimitar en el territorio las zonas homogéneas rurales, partiendo del uso del suelo, las características agroproductivas del terreno y los coeficientes correctores que lo identifican.
2. Descripción de las zonas homogéneas rurales. Se indican los criterios utilizados para la división de estas y los criterios de su establecimiento dentro del municipio.
3. Valoración de suelos afectados por el desarrollo del planeamiento urbanístico.
 - a) Referencia al planeamiento anterior y modificaciones que se hayan producido con relación al actual; y
 - b) descripción de las clases de suelo con indicación de su superficie. Se refiere a la clasificación establecida por el Ministerio Agroalimentario.
4. Valoración de suelos en función del Ecoturismo.

Documento 3: Descripción del Derrotero.

Comprende la ubicación general de las zonas homogéneas rurales dentro del municipio y la descripción de los derroteros de las mismas.

La descripción comienza por el vértice situado más al noroeste que será el número 1 y continúa en el sentido de las manecillas del reloj hasta llegar nuevamente al vértice número 1.

Se detallan literalmente los elementos físicos como pueden ser fincas, caminos, cercas, muros, ríos, viales u otros contornos permanentes, señalando los poseedores colindantes.

Es importante que las zonas homogéneas rurales comprendan siempre parcelas completas. Se adjunta a la descripción literal un plano topográfico o croquis a la escala conveniente donde se muestre la ubicación de estas.

Documento 4: Cartografía.

Expresión gráfica sobre un mapa topográfico a escala 1:25 000 y se representa:

1. La delimitación del suelo de naturaleza rural, con representación del uso del suelo.
2. Zonas homogéneas.

V.II. Confección y aprobación de la ponencia de valores

En la medida que se realizan los trabajos de actualización catastral se organiza el proceso de obtención de los datos para ir conformando la ponencia de valores; la obtención de los mismos depende de la información que cada miembro de los grupos consultivos aporte desde el momento mismo que comienza la división del municipio en zonas homogéneas.

A partir de los contenidos planteados en los documentos que conforman la ponencia de valores se analiza que se puede escribir y en la medida que avanzan los trabajos se agregan otras informaciones.

El servicio catastral recopila todas las informaciones y se va confeccionando la ponencia de valores que comienza con los datos socioeconómicos y otros de cada municipio.

En la medida que se avanza en la parte descriptiva, se inicia la descripción de la cartografía informativa mediante los planos a la escala conveniente donde estén representadas las zonas homogéneas y los usos de suelo.

La información contenida en la ponencia de valores se brindará a los consejos de la administración municipal del Poder Popular para su mejor conocimiento del territorio.

VIII. PROCEDIMIENTOS APLICABLES PARA LA VARIACIÓN DE LOS VALORES CATASTRALES.

1. REVISION DE LOS VALORES CATASTRALES: consiste en comprobar las características físico, económicas y jurídicas de los suelos rurales, precisándose

los datos que figuran en el Catastro Nacional, proceso por el cual, se moderniza, actualiza y modifica la documentación catastral y se elaboran nuevos criterios y coeficientes de valoración que se recogen en las Ponencias de Valores.

2. MODIFICACION DE LOS VALORES CATASTRALES: se elabora una nueva Ponencia de Valores, dando lugar a un nuevo valor catastral (modificado), en dependencia de las características físicas o jurídicas existentes.

3. ACTUALIZACION DE LOS VALORES CATASTRALES: es una revalorización automática de forma periódica, debido a la variación de las condiciones financieras generales del país, a través de la modificación de los coeficientes generales utilizados en el proceso de valoración catastral.

Aplicaciones de la valoración catastral de carácter fiscal

El valor catastral de los bienes inmuebles sirve de base imponible en distintos tributos como son:

1. De aplicación directa.

a) Impuesto sobre la propiedad o posesión de determinados Bienes. Por la ley vigente: fincas rústicas, tierras ociosas, viviendas y solares yermos; e

b) impuesto sobre Transmisión de Bienes y Herencias, en lo que a bienes inmuebles se refiere.

2. Como elemento probatorio de los valores de los bienes inmuebles que intervienen en las transacciones económicas o aplicación de los impuestos sobre:

a) Los ingresos personales, en lo que a arrendamiento de bienes inmuebles se refiere.

b) La utilización o explotación de los recursos naturales y para la protección del medio ambiente, en lo que a la valoración del recurso natural se refiere.

TABLAS ANEXAS

Tabla número.1. Factor de corrección uno (fc1)

Categorías Agroproductivas	Zonas homogéneas rurales			
	Tipo 1	Tipo 2	Tipo 3	Tipo 4
I	3.00	2.90	2.80	2.70
II	2.50	2.40	2.30	2.20
III	2.40	2.20	2.10	2.00
IV	1.80	1.70	1.60	1.50

Tabla número 2. Valoración de la accesibilidad

Accesibilidad	Descripción
Buena (B)	Cuando se puede acceder por autopista o por carretera, desde la parcela hasta el centro poblacional más cercano o una instalación, y la distancia es menor que 10 Km
Regular (R)	Cuando se accede por una carretera o un terraplén en buen estado técnico hasta el centro poblacional más cercano o a una instalación, oscilando la distancia entre 10 y 40 Km hasta la parcela
Mala (M)	Cuando se accede por un camino, trillo o un pedraplén en mal estado técnico hasta el centro del poblado más cercano o una instalación y la distancia hasta la parcela es mayor de 40 Km

Tabla número 3. Valoración del índice de riqueza no agraria

Índice de riqueza no agraria	Alta (A)	Media (M)	Baja (B)
Disponibilidad de agua (m³/año)	> 1000	300 - 1000	< 300
Nivel de precipitaciones (mm)	> 1200	600 - 1200	< 600
Nivel de calidad de agua (mmhos/cm)	< 2	2	> 2

Tabla número 4. Factor de corrección dos (fc2), categoría agroproductiva I

No.	Accesibilidad		B	B	B	R	R	R	M	M	M
	Índice de Riqueza no Agraria		A	M	B	A	M	B	A	M	B
USO DEL SUELO											
1	Caña de Azúcar		1,996	1,528	1,220	1,380	1,047	0,825	0,764	0,579	0,456
2	Cítricos		1,816	1,390	1,110	1,256	0,953	0,780	0,721	0,547	0,431
3	Café		1,701	1,302	1,040	1,176	0,893	0,712	0,659	0,499	0,393
4	Cacao		1,920	1,469	1,173	1,327	1,278	1,008	0,932	0,707	0,556
5	Henequén		1,638	1,254	1,001	1,132	1,188	0,937	0,867	0,657	0,517
6	Arroz		1,639	1,255	1,002	1,133	1,037	0,818	0,757	0,574	0,452
7	Tabaco		1,761	1,348	1,076	1,217	1,285	1,013	0,937	0,711	0,559
8	Frutales		1,856	1,401	1,132	1,120	0,982	0,768	0,710	0,539	0,424
9	Plátano		1,646	1,260	1,006	1,138	0,993	0,783	0,724	0,549	0,432
10	Cultivos Varios		3,081	2,358	1,883	1,120	1,859	1,302	1,205	0,914	0,719
11	Otros Temporales		1,638	1,254	1,001	1,132	1,246	0,982	0,909	0,689	0,542
12	Pastos Naturales		1,620	1,240	0,990	1,120	0,850	0,670	0,620	0,470	0,370
13	Pastos Cultivados		1,912	1,463	1,616	1,120	1,567	1,180	1,180	1,180	1,180
14	Otros Permanentes		1,340	1,662	1,600	1,120	1,340	1,340	1,340	1,340	1,340
15	Superficie Ociosa		2,091	1,601	1,622	1,136	1,113	1,351	1,250	0,948	0,746
16	Superficie de producción pecuaria		1,682	1,287	1,028	1,163	0,882	0,695	0,644	0,488	0,384
17	Sup. de apoyo producción agropecuaria		1,639	1,255	1,002	1,133	0,860	0,678	0,627	0,476	0,374
18	Superficie Forestal	Naturales	2,056	1,574	1,256	1,421	1,079	0,850	0,787	0,596	0,470
19		Artificiales	2,240	1,715	1,369	1,549	1,176	0,927	0,857	0,650	0,512
20		Deforestada	1,954	1,495	1,194	1,351	1,025	0,808	0,748	0,567	0,446
21	Superficie acuosa		2,349	1,798	1,436	1,624	1,233	0,972	0,899	0,682	0,537
22	Superficies generales de construcción y transporte		1,863	1,426	1,139	1,288	0,978	0,771	0,713	0,541	0,426
23	Superficie de instalaciones industriales		1,656	1,267	1,012	1,145	0,869	0,685	0,634	0,480	0,378
24	Superficie de instalaciones en explotación minera		1,643	1,257	1,004	1,136	0,862	0,679	0,629	0,477	0,375
25	Otras superficies no agrícolas		1,000	0,900	0,850	0,840	0,835	0,800	0,790	0,770	0,759

Tabla número 5. Factor de corrección dos (fc2), categoría agroproductiva II

No.	Accesibilidad	B	B	B	R	R	R	M	M	M
	Índice de Riqueza no Agraria	A	M	B	A	M	B	A	M	B
USO DEL SUELO										
1	Caña de Azúcar	1,123	1,146	0,914	1,035	0,786	0,618	0,573	0,434	0,342
2	Cítricos	1,362	1,043	0,832	0,942	0,715	0,584	0,541	0,410	0,323
3	Café	1,276	0,977	0,779	0,882	0,670	0,533	0,494	0,374	0,295
4	Cacao	1,440	1,102	0,879	0,995	0,959	0,755	0,699	0,529	0,418
5	Henequén	1,228	0,940	0,750	0,849	0,892	0,702	0,650	0,492	0,389
6	Arroz	1,230	0,941	0,751	0,850	0,779	0,613	0,568	0,430	0,339
7	Tabaco	1,321	1,011	0,807	0,913	0,965	0,759	0,703	0,532	0,420
8	Frutales	1,392	1,051	0,849	0,840	0,737	0,575	0,533	0,403	0,319
9	Plátano	1,234	0,945	0,754	0,853	0,745	0,587	0,543	0,411	0,325
10	Cultivos Varios	2,311	1,769	1,411	0,840	1,395	0,976	0,904	0,684	0,540
11	Otros Temporales	1,228	0,940	0,750	0,849	0,935	0,736	0,682	0,516	0,408
12	Pastos Naturales	1,215	0,930	0,742	0,840	0,638	0,502	0,465	0,352	0,278
13	Pastos Cultivados	1,434	1,097	1,211	0,840	1,176	1,180	1,180	1,180	1,180
14	Otros Permanentes	1,340	1,246	1,199	0,840	1,340	1,340	1,340	1,340	1,340
15	Superficie Ociosa	1,569	1,201	1,216	0,852	0,835	1,012	0,938	0,710	0,561
16	Superficie de producción pecuaria	1,261	0,965	0,770	0,872	0,662	0,521	0,483	0,365	0,289
17	Superficie de apoyo a la producción agropecuaria	1,230	0,941	0,751	0,850	0,646	0,508	0,471	0,356	0,281
18	Superficie Forestal	Naturales	1,542	1,180	0,942	1,066	0,810	0,637	0,590	0,447
19		Artificiales	1,680	1,286	1,026	1,162	0,882	0,694	0,643	0,487
20		Deforestada	1,465	1,122	0,895	1,013	0,769	0,605	0,561	0,425
21	Superficie acuosa	1,762	1,349	1,076	1,218	0,925	0,728	0,674	0,510	0,403
22	Superficies generales de construcción y transporte	1,397	1,070	0,853	0,966	0,734	0,577	0,535	0,405	0,320
23	Superficie de instalaciones industriales	1,242	0,950	0,758	0,858	0,652	0,513	0,475	0,360	0,284
24	Superficie de instalaciones en explotación minera	1,232	0,943	0,752	0,852	0,647	0,509	0,472	0,357	0,282
25	Otras superficies no agrícolas	1,000	0,900	0,850	0,840	0,835	0,800	0,790	0,770	0,759

Tabla número 6. Factor de corrección dos (fc2), categoría agroproductiva III

No.	Accesibilidad		B	B	B	R	R	R	M	M	M
	Índice de Riqueza no Agraria		A	M	B	A	M	B	A	M	B
USO DEL SUELO											
1	Caña de Azúcar		0,998	0,764	0,610	0,690	0,524	0,413	0,382	0,290	0,228
2	Cítricos		0,908	0,695	0,555	0,628	0,476	0,390	0,361	0,273	0,215
3	Café		0,851	0,651	0,520	0,588	0,446	0,356	0,329	0,250	0,197
4	Cacao		0,960	0,735	0,587	0,664	0,639	0,504	0,466	0,353	0,278
5	Henequén		0,819	0,627	0,500	0,566	0,594	0,468	0,433	0,329	0,259
6	Arroz		0,820	0,627	0,501	0,567	0,519	0,409	0,378	0,287	0,226
7	Tabaco		0,880	0,674	0,538	0,609	0,643	0,507	0,469	0,355	0,280
8	Frutales		0,928	0,701	0,566	0,560	0,491	0,384	0,355	0,269	0,212
9	Plátano		0,823	0,630	0,503	0,569	0,497	0,391	0,362	0,275	0,216
10	Cultivos Varios		1,541	1,179	0,941	0,560	0,930	0,651	0,603	0,457	0,360
11	Otros Temporales		0,819	0,627	0,500	0,566	0,623	0,491	0,454	0,344	0,271
12	Pastos Naturales		0,810	0,620	0,495	0,560	0,425	0,335	0,310	0,235	0,185
13	Pastos Cultivados		0,956	0,732	0,808	0,560	0,783	1,180	1,180	1,180	1,180
14	Otros Permanentes		1,340	0,831	0,800	0,560	1,340	1,340	1,340	1,340	1,340
15	Superficie Ociosa		1,046	0,800	0,811	0,568	0,556	0,676	0,625	0,474	0,373
16	Superficie de producción pecuaria		0,841	0,644	0,514	0,581	0,441	0,348	0,322	0,244	0,192
17	Superficie de apoyo a la producción agropecuaria		0,820	0,627	0,501	0,567	0,430	0,339	0,314	0,238	0,187
18	Superficie Forestal	Naturales	1,028	0,787	0,628	0,711	0,539	0,425	0,393	0,298	0,235
19		Artificiales	1,120	0,857	0,685	0,774	0,588	0,463	0,429	0,325	0,256
20		Deforestada	0,977	0,748	0,597	0,675	0,513	0,404	0,374	0,283	0,223
21	Superficie acuosa		1,175	0,899	0,718	0,812	0,616	0,486	0,450	0,341	0,268
22	Superficies generales de construcción y transporte		0,932	0,713	0,569	0,644	0,489	0,385	0,357	0,270	0,213
23	Superficie de instalaciones industriales		0,828	0,634	0,506	0,572	0,434	0,342	0,317	0,240	0,189
24	Superficie de instalaciones en explotación minera		0,821	0,629	0,502	0,568	0,431	0,340	0,314	0,238	0,188
25	Otras superficies no agrícolas		1,000	0,900	0,850	0,840	0,835	0,800	0,790	0,770	0,759

Tabla número 7. Factor de corrección dos (fc2), categoría agroproductiva IV

No.	Accesibilidad	B	B	B	R	R	R	M	M	M
	Índice de Riqueza no Agraria	A	M	B	A	M	B	A	M	B
USO DEL SUELO										
1	Caña de Azúcar	0,599	0,458	0,366	0,414	0,314	0,248	0,229	0,174	0,137
2	Cítricos	0,545	0,417	0,333	0,377	0,286	0,234	0,216	0,164	0,129
3	Café	0,510	0,391	0,312	0,353	0,268	0,214	0,198	0,150	0,118
4	Cacao	0,576	0,441	0,352	0,398	0,383	0,302	0,280	0,212	0,167
5	Henequén	0,491	0,376	0,300	0,340	0,357	0,281	0,260	0,197	0,155
6	Arroz	0,492	0,376	0,301	0,340	0,311	0,245	0,227	0,172	0,135
7	Tabaco	0,528	0,404	0,323	0,365	0,386	0,304	0,281	0,213	0,168
8	Frutales	0,557	0,420	0,340	0,336	0,294	0,230	0,213	0,162	0,127
9	Plátano	0,494	0,378	0,302	0,341	0,298	0,235	0,217	0,165	0,130
10	Cultivos Varios	0,924	0,708	0,565	0,336	0,558	0,391	0,362	0,274	0,216
11	Otros Temporales	0,491	0,376	0,300	0,340	0,374	0,295	0,273	0,207	0,163
12	Pastos Naturales	0,486	0,372	0,297	0,336	0,255	0,201	0,186	0,141	0,111
13	Pastos Cultivados	0,573	0,439	0,485	0,336	0,470	1,180	1,180	1,180	1,180
14	Otros Permanentes	1,340	0,498	0,480	0,336	1,340	1,340	1,340	1,340	1,340
15	Superficie Ociosa	0,627	0,480	0,487	0,341	0,334	0,405	0,375	0,284	0,224
16	Superficie de producción pecuaria	0,504	0,386	0,308	0,349	0,265	0,209	0,193	0,146	0,115
17	Superficie de apoyo a la producción agropecuaria	0,492	0,376	0,301	0,340	0,258	0,203	0,188	0,143	0,112
18	Superficie Forestal	Naturales	0,617	0,472	0,377	0,426	0,324	0,255	0,236	0,179
19		Artificiales	0,672	0,514	0,411	0,465	0,353	0,278	0,257	0,195
20		Deforestada	0,586	0,449	0,358	0,405	0,308	0,242	0,224	0,170
21	Superficie acuosa	0,705	0,539	0,431	0,487	0,370	0,291	0,270	0,204	0,161
22	Superficies generales de construcción y transporte	0,559	0,428	0,342	0,386	0,293	0,231	0,214	0,162	0,128
23	Superficie de instalaciones industriales	0,497	0,380	0,304	0,343	0,261	0,205	0,190	0,144	0,113
24	Superficie de instalaciones en explotación minera.	0,493	0,377	0,301	0,341	0,259	0,204	0,189	0,143	0,113
25	Otras superficies no agrícolas	1,000	0,900	0,850	0,840	0,835	0,800	0,790	0,770	0,759