

Creado: Miércoles, 16 Diciembre 2020 18:28

Escrito por Equipo de Producción Nacional

Visto: 890

La Dirección Municipal de Planificación Física de Rafael Freyre se subordina al Instituto de Planificación Física, adscripto al Ministerio de Economía y Planificación, y es la encargada de velar por la política establecida por el Estado en materia de Ordenamiento Territorial, Urbanismo, los aspectos del diseño y la arquitectura relacionados con este último.

Como entidad rectora del Ordenamiento Territorial y el Urbanismo se encarga de regular y controlar el uso y la transformación físico-espacial del territorio, concibiendo las estrategias de desarrollo a corto, mediano y largo plazo, a través de un enfoque multidisciplinario que integra todos los factores económico, social, cultural, patrimonial y ambiental de la sociedad, orientado al desarrollo equilibrado y la sostenibilidad de cada territorio teniendo en cuenta sus potencialidades y restricciones y la conservación de cada uno de estos valores. Asume hoy nuevas funciones que le añaden un rol protagónico dentro de la sociedad y en particular directamente con la población, dando respuesta a un grupo numeroso de trámites relacionados con la vivienda, el suelo y la propiedad que exigen un mayor desempeño y preparación por parte de sus técnicos y especialistas.

Datos de contacto Dirección Municipal de Planificación Física en Rafael Freyre:

Dirección: Calle 12 e/ 15 y 17, Rafael Freyre, Holguín.

Teléfonos: 24 850331 y 24 850348

Correo electrónico: -

Nota: Descargue aquí la última versión actualizada de las [REGULACIONES URBANÍSTICAS DEL ASENTAMIENTO URBANO RAFAEL FREYRE](#)

Funciones y atribuciones:

- Elaborar los planes municipales y urbanos
- Elabora estudios de localización de detalles
- Elaborar y aprobar micro localizaciones y demás instrumentos del control territorial a su nivel, aplicando las medidas establecidas en materia de ordenamiento territorial y urbanismo
- Realizar la inspección para el ordenamiento territorial y el urbanismo

Trámites que se realizan:

En la Dirección Municipal de Planificación Física, encargada de elaborar e implementar los planes del ordenamiento territorial y urbano se pueden realizar los siguientes trámites:

- Asignación de Terrenos Estatales
- Autorización de Obra
- Solicitud de Certificado de Habitable
- Certificado de Regulaciones Urbanas
- Cesión de Uso de Azotea
- Compraventa, Donación y Permuta con el Estado
- Descripción, Tasación, Medidas y Linderos
- Licencia de Construcción
- Autorización de Obra
- Litigios y reclamaciones en torno a solares yermos, derecho perpetuo de superficie, medidas y linderos
- Solares yermos de propiedad personal
- Licencia y autorización de construcción de obras no destinadas a la vivienda
- Certificado de actualización del título de la propiedad

Especificaciones de procedimientos según trámite:

Asignación de terrenos estatales:

Descripción: La asignación de parcelas y solares yermos estatales para la construcción de viviendas por esfuerzo propio se realiza a personas naturales que previamente sean autorizadas por el Consejo de la Administración Municipal (CAM) correspondiente y se legaliza ante la DMPF.

Requisitos: Se establecen como causales y prioridades para el otorgamiento de parcelas y solares yermos estatales las siguientes:

- a) Haber sido afectado por desastres;
- b) necesitado en erradicar condiciones de precariedad;
- c) casos sociales y albergados;
- d) los ubicados en zonas de riesgo, que incluyen peligros sísmicos,

Creado: Miércoles, 16 Diciembre 2020 18:28

Escrito por Equipo de Producción Nacional

Visto: 890

desastres naturales y otros; y

e) por interés económico-social: se aplica en cumplimiento de políticas económicas y sociales del país, a los efectos de asentar fuerza de trabajo y garantizar el desarrollo económico del territorio en correspondencia con los planes de ordenamiento territorial y urbano aprobados.

Término: 60 días para el pago del solar en la sucursal bancaria. 50 días hábiles a partir de la presentación del slick bancario que acredita el pago del solar para obtener la Resolución que reconoce el Derecho Perpetuo de Superficie.

Autorización de obra:

Descripción: Cualquier modificación del proyecto se consulta a la DMPF antes de ejecutarse la obra. La Autorización de Obra se emite para: Disposición Jurídica Resolución No. 54/14 del Instituto de Planificación Física. Obras menores externas a la vivienda, pintura y reparación en exteriores cuando se trate de edificios multifamiliares o viviendas ubicadas en zonas declaradas monumento nacional, y vías principales definidas en el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano, las que ocupen suelo temporalmente, acciones constructivas interiores a la vivienda que impliquen modificaciones a las redes hidrosanitarias, demoliciones y apuntalamientos totales o parciales, previo dictamen de la entidad facultada modificaciones de fachadas.

Documentos a presentar: Titularidad del inmueble, croquis o proyecto de las acciones constructivas o de montaje a realizar, debidamente acotado, elaborado por la entidad facultada (actualmente Arquitecto de la Comunidad) o por un familiar, y sello de timbre correspondiente.

Término: 15 días hábiles.

Solicitud de certificado de habitable:

Descripción: Cuando quede concluida la obra, la persona natural solicita el Certificado de Habitable al funcionario de Planificación Física (OGTV), previa comprobación de que esta se ha realizado de acuerdo con los aspectos del proyecto ejecutivo analizados, y las regulaciones y condicionales expresamente señaladas en la licencia de Construcción otorgada.

Creado: Miércoles, 16 Diciembre 2020 18:28

Escrito por Equipo de Producción Nacional

Visto: 890

Requisitos: Al solicitar el Certificado de Habitable sin concluir los términos de la Licencia de Construcción es requisito indispensable para su otorgamiento que lo construido cumpla con lo establecido para ser considerada como una vivienda mínima adecuada, por lo que debe tener acceso independiente, al menos tres locales: habitación, baño y cocina, superficie útil mínima de veinticinco (25) metros cuadrados y demás requisitos de habitabilidad que están establecidos.

Documentos a presentar: Se acompaña la solicitud con el sello de timbre correspondiente.

Término: 30 días hábiles a partir de la presentación de la solicitud.

Certificado de Regulaciones Urbanas:

Descripción: La persona interesada presenta su solicitud ante el funcionario de Planificación Física (OGTV).

Término: 10 días hábiles posteriores a su solicitud.

Cesión de uso de azotea:

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

Requisitos: Presentar escrito de solicitud ante el funcionario de Planificación Física (OGTV), que debe reflejar generales de las partes, definición del acto mediante el cual pretende transmitir el uso de la azotea, dirección donde esté ubicada la vivienda y especificar si se cede todo o una parte. Si es en parte, definir el área a ceder. Además, presenta Dictamen Técnico que exprese que el inmueble resiste la nueva construcción, emitido por la entidad facultada (actualmente Arquitecto de la Comunidad), croquis que refleje el área a ceder, título acreditativo de la propiedad de la vivienda y sello de timbre correspondiente.

Término: 60 días hábiles, 30 para la DMPF y 30 para la DPPF. Sello de \$5.00.

Compraventa, donación y permuta con el Estado:

Descripción: Cuando por existir regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan, los propietarios de solares yermos no pudieran obtener autorización para utilizarlos en la construcción de su propia vivienda, pueden interesar de la DMPF la permuta por otro de propiedad del Estado, de igual o similares características, si existe. Debe acompañar título que acredite la propiedad del terreno, la Certificación de Dominio y Gravamen del Registro de la Propiedad.

Requisitos: El propietario puede, además, ofrecer en venta al Estado el terreno de su propiedad. La solicitud del trámite se presenta ante el funcionario de Planificación Física (OGTV).

Término: 35 días hábiles, 15 para la DMPF y 20 para la DPPF.

Descripción, tasación, medidas y linderos:

Descripción: El Dictamen Técnico de descripción, tasación, medidas y linderos se emite por la DMPF, y las personas naturales presentan ante el funcionario de Planificación Física (OGTV): titularidad del inmueble y levantamiento en planta, descripción del inmueble y cálculo de tasación (Documento Técnico) elaborado por la entidad autorizada (actualmente Arquitecto de la Comunidad)

Término: 20 días hábiles. Sello: \$5.00.

Licencia de construcción:

Descripción: Se emite para acciones constructivas que ocupen suelo con carácter definitivo, edificación de nuevas viviendas, ampliación de las viviendas existentes y cualquier otra que implique modificaciones estructurales en viviendas individuales y en edificios multifamiliares.

Requisitos: Para obtener la Licencia de Construcción debe contarse con el proyecto ejecutivo, emitido por la entidad facultada (actualmente Arquitecto de la Comunidad) o la certificación técnica del proyecto en caso de que haya sido elaborado por otro personal facultado. El proyecto ejecutivo se elabora a partir del Certificado de Regulaciones

Creado: Miércoles, 16 Diciembre 2020 18:28

Escrito por Equipo de Producción Nacional

Visto: 890

Urbanas y Territoriales que emite la DMPF.

Documentos a presentar: Se acompaña a la solicitud de la persona natural documento del Derecho Perpetuo de Superficie, propiedad del solar yermo o la cesión de uso de azotea, en el caso de nuevas construcciones, y título de propiedad de la vivienda en su caso.

Término: Término para la revisión del proyecto: 30 días hábiles posteriores a su entrega. Término para emitir la Licencia de Construcción: 30 días hábiles posteriores a la entrega del proyecto aprobado.

Autorización de obra:

Descripción: Obras menores externas a la vivienda, pintura y reparación en exteriores cuando se trate de edificios multifamiliares o viviendas ubicadas en zonas declaradas monumento nacional, y vías principales definidas en el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano, las que ocupen suelo temporalmente, acciones constructivas interiores a la vivienda que impliquen modificaciones a las redes hidrosanitarias, demoliciones y apuntalamientos totales o parciales, previo dictamen de la entidad facultada modificaciones de fachadas.

Documentos a presentar: Titularidad del inmueble, croquis o proyecto de las acciones constructivas o de montaje a realizar, debidamente acotado, elaborado por la entidad facultada (actualmente Arquitecto de la Comunidad) o por un familiar, y sello de timbre correspondiente.

Término: 15 días hábiles.

Litigios y reclamaciones en torno a solares yermos, derecho perpetuo de superficie, medidas y linderos:

Descripción: Cuando se produzca un conflicto en torno a solares yermos, Derecho Perpetuo de Superficie o medidas y linderos, la persona afectada promoverá el proceso por escrito, sin formalidad alguna, en que se haga constar breve y claramente lo que se reclame y los hechos y fundamentos de derecho de lo que se solicita, juntando los documentos que al respecto obren en poder del reclamante, y expresando cualesquiera pruebas de que intente valerse o por medio de comparecencia ante el funcionario de Planificación Física (OGTV), quien extenderá acta contentiva de la reclamación y sus fundamentos, y

Creado: Miércoles, 16 Diciembre 2020 18:28

Escrito por Equipo de Producción Nacional

Visto: 890

adjuntará los documentos que al respecto obren en poder del reclamante, aportando cualesquiera pruebas de que intente valerse. Este trámite se sustancia cumpliendo el procedimiento previsto en la norma y una vez concluido se dicta resolución resolviendo el asunto; quien no esté conforme establecerá Recurso de Apelación ante el Tribunal Provincial Popular en el término de 30 días hábiles siguientes a la fecha de notificación.

Término: 60 días hábiles.

Solares yermos de propiedad personal:

Descripción: Los propietarios de solares yermos que deseen ceder estos a particulares lo pueden hacer, a favor de personas por donación o compraventa que los necesiten para edificar su vivienda, siempre que no existan regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan y previa aprobación por la Dirección Provincial de Planificación Física (DPPF), una vez tramitado el caso por la DMPF, quien lo eleva a esta para que dicte resolución.

Requisitos: Las solicitudes se presentan por escrito ante el funcionario de Planificación Física (OGTV) y deben reflejar generales de las partes, dirección donde están ubicados y acto que pretende realizar.

Término: 35 días hábiles, 15 para la DMPF y 20 para la DPPF. Sello de \$5.00.

Licencia y autorización de construcción de obras no destinadas a la vivienda:

Pasos para la obtención de la Licencia de Construcción:

- a) Solicitud de la licencia de construcción o de obra
- b) Revisión del proyecto ejecutivo, entre otros.
- c) Aprobación del proyecto ejecutivo por los organismos de consulta, municipal y/o provincial, entrega de avales.
- d) Emisión del certificado de licencias definitivas (si procede).
- e) Evidencia de la inclusión en el Plan de la economía (si procede).
- f) Elaboración (contenido) y expedición de la Licencia de Obra.
- g) Chequeo y control a la obra.
- h) Expedición del certificado de habitable-utilizable (cuando la obra

Creado: Miércoles, 16 Diciembre 2020 18:28

Escrito por Equipo de Producción Nacional

Visto: 890

esté concluida, antes de su puesta en explotación, el inversionista solicitará el servicio con la documentación que se establece en este Procedimiento).

Los incisos d) y e) no proceden para las personas naturales.

Certifico de actualización del título de la propiedad:

Documentos a presentar: Título de propiedad. En caso de no ser propietario, declaratoria de heredero, poder especial o algún documento jurídico que lo pueda representar.