



# Manual del Residente

# ▶ **CONTENIDO**

<b>PRESENTACIÓN</b> .....	<b>3</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>5</b>
<b>I. VIVIENDAS</b> .....	<b>7</b>
<b>1) Utilidad</b> .....	<b>7</b>
<b>2) Normas en cuanto al Cuidado y Mantenimiento</b> .....	<b>7-8</b>
<b>3) Áreas comunes: Escaleras, Pasillos, Área Verde y Parques</b> ....	<b>9</b>
<b>II. ASPECTOS LEGALES</b> .....	<b>10</b>
<b>4) Propiedades</b> .....	<b>10</b>
<b>5) El Uso</b> .....	<b>10</b>
<b>6) Traslado</b> .....	<b>11</b>
<b>III. ORGANIZACIÓN SOCIAL</b> .....	<b>11</b>
<b>7) Trabajador Social</b> .....	<b>11</b>
<b>8) La Asociación de Residentes o Juntas de Vecinos</b> .....	<b>11-12</b>
<b>IV. FORMACIÓN SOCIAL</b> .....	<b>12-13</b>
<b>1) Capacitaciones</b> .....	<b>12-13</b>

## **PRESENTACIÓN**

El Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) ha tenido como objetivo principal proporcionar mejores condiciones de vida a las personas de bajos ingresos en toda la República Dominicana, con la construcción y mejoramiento de viviendas, que garantice un techo digno y seguro a cada familia que lo necesita.

Por tanto, es necesario que cada familia residente en los proyectos que se le ha asignado un techo digno por el INVI, mantenga las condiciones adecuadas, en las relaciones sociales, medio ambiente y de salud, además de un buen uso a las edificaciones, para una mejor convivencia a nivel general.

Es por ello que se ha rediseñado el Manual de Residente, para proporcionarle a los habitantes una guía de orientación habitacional en cada uno de los proyectos que el Instituto Nacional de la Vivienda entregue en todo el territorio nacional.

Este Manual de Residente ayudará a que los proyectos se mantengan en condiciones adecuadas para vivir, ya que cada habitante adquiere las informaciones necesarias para dar un buen uso a esta vivienda asignada.



**ING. MAYOBANEX ESCOTO**  
Director General

## **INTRODUCCIÓN**

El Instituto Nacional de la Vivienda es el instrumento mediante el cual el Estado Dominicano construye viviendas de interés social destinadas a beneficiar familias de escasos recursos económicos.

Este elemento conforma un conglomerado poblacional con características muy específicas, por lo cual conjuntamente con los planes de viviendas, el INVI contempla la ejecución de programas sociales, teniendo como objetivo organizar y orientar a los adquirentes de los diferentes proyectos, por lo que ha elaborado el presente manual donde se encontrará orientación adecuada relativa a los derechos y deberes que se adquiere conjuntamente con una de nuestras viviendas, donde se podrá educar sana y socialmente a las familias.

La Gerencia Social del INVI está en la mejor disposición de orientar en la solución de problemas legales, sociales, como: carácter físico-estructural de las viviendas y desarrollar programas educativos que tiendan a promover el trabajo social en pos de obtener metas que beneficien a todos los residentes en cada habitacional.

## **1) Utilidad** **I. VIVIENDAS**

- 1.1 Cuando el INVI te asigna una vivienda, exige que la misma sea destinada exclusivamente a uso familiar, por lo tanto no podrá ser dedicada para uso comercial, como: colmado, carnicería, ventorrillo, compraventa, cafetería y otro tipo de negocio; esto será considerado como una violación al contrato, reservándose el INVI el derecho a rescindir el mismo.



## **2) Normas en cuanto al Cuidado y Mantenimiento**

- 2.1 Al ser adquirente de una vivienda del INVI, deberá, verificar de inmediato si existe algún vicio de construcción, tales como: filtración, hundimiento de piso, grietas, problemas eléctricos, sanitarios etc.
- 2.2 En caso de verificar algún vicio de construcción debe comunicarse con el área social de la institución, para canalizar la solución al problema de inmediato.
- 2.3 Está terminantemente prohibido modificar, ampliar, construir y remodelar el apartamento, cambiando o afectando la estructura externa del edificio o apartamento.
- 2.4 Ningún adquirente podrá cambiar la estructura externa de la vivienda, ni pintar o decorar paredes, balcones, puerta o ventanas que den a los pasillos comunes o al exterior de los edificios. Estos no deben tener colores o tonalidad distintos, ya que va en perjuicio del entorno del proyecto.



- 2.5 No producir ruidos con amplificaciones de sonidos o instrumentos de música que perturben la paz de los vecinos (Ver 2.12).

No utilizar la vivienda para actos o fines contrarios a la moral pública que alteren las buenas costumbres.

2.7 No debe tender o secar ropas, ni colocar tapetes en las ventanas o barandas, tampoco tirar agua al momento de realizar actividades de limpieza.

2.8 Si algún adquirente tuviere alguna mascota tendrá que cumplir con el acápite siguiente:

*“Que las heces fecales de los animales deben disponerse adecuadamente y no están permitidas en las áreas comunes, asegurándose de no ocasionar molestias a los demás adquirentes”.*

2.9 La colocación de tinacos, antenas u otros objetos en el techo debe ser autorizado por el INVI.

2.10 Si después del INVI haberle entregado la vivienda ocurren deterioros físicos, tales como: roturas en los manubrios de las puertas, lavamanos, sanitarios llaves de agua, obstrucción de las tuberías sanitarias, etc., deberá repararlos con sus propios recursos.

2.11 La vivienda debe ser mantenida en condiciones de salubridad e higiene, evitando así enfermedades y garantizando la salud de su familia y el medio ambiente.

2.12 No se permiten ruidos por encima de 70 db durante el día y de 60 db durante la noche, según lo establecido en la “Norma ambiental para la protección de ruidos”, del Ministerio Ambiente. De manera general el uso de aparatos de música, televisores y otros similares, debe permitir la tranquilidad de los vecinos.



2.13 Cada proyecto dispondrá, en un lugar determinado, de recipientes con tapas (tanques, por ejemplo) donde se colocará la basura de cada unidad, sin que moleste a los vecinos. La basura se depositará solamente en estos recipientes, no en el suelo, ni en fundas plásticas al lado de estos. El trabajador social fomentará el uso de prácticas de reciclado, formación de compost y otros, que ayudan a disminuir la cantidad de basura.

### **3) Áreas comunes: Escaleras, Pasillos, Área Verde y Parqueos**

- 3.1 La escalera principal es parte del área común que todos los residentes del edificio utilizan, por lo tanto, cada uno debe cooperar con la limpieza y el mantenimiento de la misma.
- 3.2 El patio y el jardín son áreas comunes para todos los residentes del edificio, todos tienen derecho sobre su uso, como también el deber de que se mantengan limpios, higiénicos, arborizados y de manera ordenada.
- 3.3 La arborización del jardín se realizará con plantas características de la localidad, teniendo en cuenta el espacio con que se cuenta. Así, si el espacio no es muy grande, se usarán plantas cuyas raíces no vayan a dañar en el futuro la estructura. Es importante evitar plantas que puedan tener partes tóxicas (frutos, hojas) que puedan intoxicar a niños y niñas. El trabajador social orientará cuales plantas usar.
- 3.4 No se permite cercar el patio y/o jardín.
- 3.5 No se permiten ningún tipo de modificación o ampliación de la vivienda, pues esto pondría en peligro la seguridad de la edificación y daña la estética de la misma.
- 3.6 Cada residente puede usar libremente las áreas comunes, siempre que no perjudique el derecho de los demás.
- 3.7 El INVI a través del trabajador social asignado en cada proyecto, le orientará sobre quienes deberán usar las áreas comunes y quienes deberán ocuparse de su mantenimiento.



## **II.ASPECTOS LEGALES**

### **4) Propiedades**

- 4.1 La falsedad de las informaciones suministradas por los adquirientes al cumplir con los requisitos para la adquisición de viviendas, dará motivo a que la asignación quede rescindida de pleno derecho.
- 4.2 Antes de entregarle la vivienda, el adquiriente firmará con el INVI un contrato de asignación en usufructo.
- 4.3 Desde el momento en que firma el contrato, su vivienda queda constituida en un Bien de Familia. Como consecuencia, no podrá ser transferida a otra persona.
- 4.4 El objetivo principal del INVI es lograr la permanencia de su familia en la vivienda, pero si por alguna razón justificada se le imposibilita seguir ocupando la vivienda, diríjase al INVI en donde recibirá la orientación adecuada y se realizarán los trámites correspondientes para recibirla y adjudicársela a otra familia necesitada.

### **5) El Uso**

- 5.1 El apartamento o vivienda individual, no podrá ser alquilado, vendido, arrendado o cedido a segundos.
- 5.2 No se permite transformar en depósito, las dependencias de uso común (vestíbulos, escaleras, pasillos, etc.) Los cuales deberán permanecer siempre y en cualquier momento libre de todo obstáculo; tampoco se utilizarán las mismas para juegos de menores, reuniones, tertulias, ni para ningún otro objetivo que no sea el libre tránsito por esos lugares.
- 5.3 Podrá ser adquiriente de la vivienda, la persona que la habite y haya registrado su derecho de propiedad conforme a lo establecido por la ley.



## **6) Traslado**

- 6.1 En caso de que tenga que trasladarse definitivamente a otro lugar y el INVI tenga viviendas disponibles en esa localidad, deberá entregar su vivienda al INVI, para que este, considerando su caso le adjudique otra, siempre que haya cumplido con el contrato original.

# **III. ORGANIZACIÓN SOCIAL**

## **7) Trabajador Social**

- 7.1 El trabajador social es el representante del INVI en los proyectos, cuya labor consiste en orientar, canalizar, organizar e intervenir en los problemas de carácter social y físico, en las urbanizaciones a las que esté asignado.
- 7.2 El trabajador social es la persona enlace entre los propietarios y el INVI, y como tal, se encargará de orientarle y ayudarle en todo lo concerniente a sus deberes y derechos. Mantendrá una fluida intercomunicación en todo lo relacionado a los logros y problemática que afectan los proyectos.



## **8) La Asociación de Residentes o Juntas de Vecinos**

- 8.1 En cada uno de los proyectos se organizará una Junta de Vecinos, de la cual usted formará parte y estará regida por estatutos y reglamentos que servirán de normas para la convivencia armoniosa que debe prevalecer en cada proyecto.
- 8.2 Dicha Junta de Vecinos tendrá una Directiva, que será renovada de forma democrática por la asamblea de su membresía, conforme al plazo previsto en sus estatutos y reglamentos.



- 8.3 Cuando usted no pueda asistir a una reunión o actividades educativas de los residentes del Proyecto, puede hacerse representar por un miembro de su familia.
- 8.4 Conjuntamente con el trabajador social del INVI, la junta de vecinos, programará y ejecutará actividades educativas, culturales, deportivas, de salubridad y ambientales (ecología), al servicio del proyecto habitacional.

## **IV. FORMACIÓN SOCIAL**

### **9) Capacitaciones**

- 9.1 Las actividades de capacitación al servicio de las personas residentes en los habitacionales construidos por el INVI, constituye un elemento importante en el accionar institucional, con la finalidad de orientar a la población servida en el ejercicio de deberes y derechos, para que de manera consciente y responsable, puedan alcanzar una sana, armoniosa y productiva convivencia comunitaria, compatible con el medioambiente.



- 9.2 En el entendimiento de que el ser humano es el sujeto y el objeto de toda acción social y conforme a lo dispuesto en el Artículo 3, numeral d, de la Ley No. 5892, las actividades de formación social están orientadas hacia el mejoramiento de la calidad de vida individual y colectiva de la población residente en cada habitacional construido por el INVI.
- 9.3 Al efecto, se ofrecen los conocimientos básicos sobre los valores humanos y sociales inherentes a hombres y mujeres, sin ningún prejuicio ni exclusión; se ofrece orientación sobre deberes y derechos individuales y colectivos; comportamiento y responsabilidades en el uso y cuidado de las áreas comunes; higiene y salubridad comunitaria, como hábitos y costumbre ciudadanas imprescindibles y deseables para la sana convivencia.

- 9.4 De igual forma se resaltan sus deberes y derechos inalienables ante la sociedad; fomentando la cultura del cumplimiento de los mismos, base sustentadora y facilitadora del crecimiento personal, el fortalecimiento de la unidad familiar y la confianza socioeconómica de la vida comunitaria.
- 9.5 De manera consistente se mantiene la acción de formación integral, en cuanto a la promoción y fortalecimiento asociativo en cada proyecto habitacional asistido por el INVI, que sirva de empoderamiento de la comunidad, con la finalidad de que la población residente alcance los niveles adecuados que le permita la solución con eficiencia de los problemas que van surgiendo en la construcción de su hábitat.

Solo el pueblo consciente y organizado podrá lograr y mantener cambios profundos y verdaderos para su progreso y bienestar.

- 9.6 Por otra parte, consciente de que los residentes de los proyectos construidos mediante la cooperación con el Gobierno Venezolano, a través de la Corporación Andina de Fomento, son damnificados reubicados de zonas vulnerables, el Instituto Nacional de la Vivienda, como miembro de la Comisión Nacional de Emergencia y del Comité Técnico Nacional de Prevención y Mitigación de Riesgos, atendiendo a lo dispuesto en la Ley 147-02, ha creado programas de educación para la convivencia armoniosa con el medioambiente y aumentar la resiliencia de los condómines ante cualquier evento de la naturaleza, a través de la Unidad de Gestión de Riesgo, creada para tales fines.

*Techo digno para la gente*





Av. Pedro Henriquez Ureña Esq. Av. Alma Mater,  
Santo Domingo, República Dominicana  
809-732-0600 • 809-227-5803  
[info@invi.gob.do](mailto:info@invi.gob.do)



Visita nuestro portal

