

El ordenamiento y legalización de viviendas posibilita a las personas naturales participar en la solución de sus necesidades habitacionales por esfuerzo propio

La [Gaceta Oficial de la República de Cuba](#) publica en su [edición ordinaria 33 los Acuerdos 8574/19 y 8575/19 del Consejo de Ministros](#) sobre el ordenamiento y legalización de viviendas, cuartos, habitaciones, accesorios y locales, así como el cambio de uso y traspaso de locales, respectivamente.

En el texto se especifica que los consejos de la **Administración Provincial (CAP)** y de la **Administración Municipal (CAM)** adoptarán las medidas organizativas y de control para su implementación, mediante las direcciones subordinadas de Planificación Física y de la Vivienda.

La nueva normativa se aplica a las acciones constructivas que cumplen las regulaciones territoriales, urbanísticas y constructivas en cada uno de los casos de inmuebles citados, en zonas urbanas y rurales.

Incluye a arrendatarios permanentes de viviendas del fondo estatal, usufructuarios y ocupantes de cuartos, habitaciones o accesorios en condiciones de vida adecuadas o que pueden serlo, al igual que las terminadas y locales o en ejecución por el Estado o la población, sin cumplir las formalidades legales, pero si las regulaciones territoriales, urbanísticas y sus correspondientes normas de edificación.

A partir de la observancia de estas últimas, esa normativa ofrece la oportunidad de legalización a aquellas personas que han realizado acciones constructivas en períodos anteriores sin los respectivos permisos.

Para usufructuarios y arrendamientos deben dirigirse a la Dirección Municipal de la Vivienda (DMV) y los que levantaron sus casas en forma ilegal deben acudir a la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF), mientras que se aclara que el derecho de legalización lleva asociado el pago del derecho perpetuo de superficie, el terreno como parte de su proceso de legalización cuando se requiera.

En el texto se advierte que no serán legalizados los que construyeron ilegalmente con la violación de las regulaciones urbanísticas y territoriales, además de que se tendrá en cuenta lo dispuesto para viviendas ubicadas en zonas de regulaciones especiales; es decir, de alto significado para el turismo y la Zona Especial de Desarrollo Mariel (ZED), así como debe requerirse el criterio de la Agricultura si el inmueble se encuentra en tierras agropecuarias o forestales.

Respecto al precio de locales y cuartos que se entreguen para convertirlos en viviendas se fijará el establecido para la transferencia de la propiedad, con facilidad para la atención a discapacitados, embarazadas y adultos mayores; en tanto que las viviendas construidas por esfuerzo propio se tramitan si cumplen con los requisitos mencionados.

La persona solicita en la DMPF el Dictamen Técnico (hasta 50 días hábiles) y si es una azotea se describen sus medidas, con su dictamen pide su título de propiedad de la vivienda y con

esta hace lo mismo en la DMV el pago de derecho perpetuo de superficie (10 días hábiles).

En caso de legalizarla en ejecución sin cumplir las formalidades legales, debe certificar las regulaciones territoriales y urbanísticas; en tanto que, de oficio, se radica expediente y se dicta la resolución de reconocimiento del derecho de continuar la obra y el perpetuo de superficie cuando corresponda.

Cuando se presenta el proyecto, se revisa y se aprueba, se emite la licencia (hasta 45 días hábiles) y se describe lo construido y lo nuevo por hacer, mientras que una vez terminada la obra se emite el habitable (hasta 30 días hábiles).

Si una parte de la vivienda es adecuada se entrega su habitable correspondiente y ante notario se aplica el mismo procedimiento para la parte en ejecución.

Para legalización de locales convertidos en viviendas adecuadas, la persona inicia la solicitud del Dictamen Técnico ante la DMPF (hasta 50 días hábiles), se eleva al CAM por la DMV y una vez recibido el Acuerdo se dispone la transferencia mediante el banco.

El otro Acuerdo del Consejo de Ministros, el 8575/19, que publica hoy la Gaceta Oficial de la República de Cuba en su edición ordinaria 33 es el referido al cambio de uso y traspaso de locales, y encarga al Instituto de Planificación Física (IPF) su organización y control en correspondencia con lo aprobado en los instrumentos de ordenamiento territorial y urbanístico.

Describe que el presidente del PF, con el parecer del Ministerio de Economía y Planificación (MEP), y previa consulta con el Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros (CECM), aprobará locales de órganos, organismos, de la Administración Central del Estado (OACE), entidades nacionales y aquellos que pasen a otras formas de propiedad por modificación, perfeccionamiento de estructuras, fusión, traspaso, extinción u otro movimiento organizativo.

Especialistas en la materia consideran que el ordenamiento y legalización de viviendas, cuartos, habitaciones y locales favorece y posibilita a las personas naturales participar en la solución de sus necesidades habitacionales por esfuerzo propio.

También contribuye a disminuir el déficit habitacional, incide en su recuperación y a ordenar la situación legal de la vivienda en el país.

Según estadísticas, el fondo habitacional de la nación es de tres millones 824 mil viviendas, actualizado por el Censo de Población y Viviendas de 2012 y su evolución hasta junio de 2017, cuando el 39 por ciento se halla en regular y mal estado técnico.

Por su ubicación geográfica, el 76 por ciento se encuentra en asentamientos urbanos y el resto en zonas rurales.

AGENCIA CUBANA DE NOTICIAS

Sobre el acuerdo 8574/19 del Consejo de Ministros

-Esta nueva normativa se aplica a las acciones constructivas que cumplan las regulaciones territoriales, urbanísticas y constructivas en viviendas, cuartos, habitaciones, accesorias y locales.

-Se aplica a:

.Arrendatarios permanentes de viviendas del fondo estatal; a **usufructuarios** y ocupantes de cuartos, habitaciones o accesorias convertidos en viviendas adecuadas o que puedan serlo.

.Viviendas y locales terminados o en ejecución por el Estado o por la población, sin cumplir las formalidades legales.

-Para todos los casos, se **requiere cumplir con las regulaciones territoriales y urbanísticas y las normas de construcción.**

-La normativa **ofrece la oportunidad de legalización a quienes han realizado acciones constructivas en períodos anteriores sin los permisos correspondientes, a partir del cumplimiento de las regulaciones territoriales y urbanísticas y las normas de construcción.**

-Arrendatarios permanentes y usufructuarios deben dirigirse a la Dirección Municipal de la Vivienda.

-Quienes construyeron una vivienda ilegalmente deben dirigirse a la Dirección Municipal de Planificación Física.

-El derecho de legalización lleva asociado el **pago del derecho perpetuo de superficie**, el terreno como parte del proceso de legalización de la vivienda, cuando se requiera.

-Quienes construyeron ilegalmente y violaron las regulaciones urbanísticas y territoriales, no serán legalizados.

–Se tendrá en cuenta lo dispuesto para viviendas ubicadas en zonas de regulaciones especiales, incluidas zonas de alto significado para el turismo y la Zona Especial de Desarrollo Mariel.

–Cuando el inmueble que se quiere legalizar esté en tierras agropecuarias o forestales se requiere la aprobación de las autoridades facultadas del Ministerio de la Agricultura.

–Las viviendas construidas con esfuerzo propio se tramitan si cumplen con las regulaciones constructivas, urbanísticas y territoriales.

.La persona solicita en la Dirección Municipal de Planificación Física el dictamen técnico (hasta 50 días hábiles)

.Con el dictamen solicita la propiedad de la vivienda en la Dirección Municipal de la Vivienda.

.Con la propiedad de la vivienda solicita ante la DMPF el pago del derecho perpetuo de superficie (10 días hábiles)

-Legalización de una vivienda en ejecución sin cumplir las formalidades legales:

.Se certifica el cumplimiento de las regulaciones territoriales y urbanísticas.

.De oficio, se radica el expediente y se dicta resolución reconociendo el derecho de continuar la obra y el derecho perpetuo de superficie cuando corresponda.

.Cuando se presenta el proyecto se revisa y aprueba, se emite la licencia (hasta 45 días hábiles) y se describe lo que existe construido y lo nuevo a construir. Terminada la construcción se emite el habitable (hasta 30 días hábiles).

.Si una parte de la vivienda es adecuada se declara habitable para esa parte; se va ante notario y se aplica el mismo procedimiento para la parte en ejecución (regulaciones, proyecto y licencia).

-Legalización de locales convertidos en viviendas adecuadas:

.La persona inicia la solicitud de dictamen técnico ante la DMPF (hasta 50 días hábiles).

.Se eleva al Consejo de la Administración Municipal por la Dirección Municipal de la Vivienda. Una vez recibido el acuerdo, se dispone la transferencia mediante el banco.

¿A quién se autoriza la transferencia de la propiedad?

El requisito es el **cumplimiento de las regulaciones territoriales y urbanísticas y normas de construcción; por lo tanto, no se legaliza todo.**

-Arrendatarios permanentes de viviendas del fondo estatal.

-Usufructuarios y ocupantes de cuartos, habitaciones o accesorias, convertidas en viviendas adecuadas o que puedan serlo.

-Viviendas y locales terminados o en ejecución por el Estado o la población, sin cumplir las formalidades legales.

Ver además