

# GACETA OFICIAL

DE LA REPÚBLICA DE CUBA

MINISTERIO DE JUSTICIA

EDICIÓN ORDINARIA LA HABANA, VIERNES 26 DE ABRIL DE 2019 AÑO CXVII

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

Teléfonos: 7878-4435 y 7870-0576

Número 33

Página 485

## CONSEJO DE MINISTROS

GOC-2019-436-O33

El Secretario del Consejo de Ministros

### CERTIFICA

POR CUANTO: Se hace necesario un adecuado ordenamiento legal que permita flexibilizar la transferencia de la propiedad de ocupantes de viviendas estatales declarados arrendatarios y usufructuarios; así como la legalización de viviendas terminadas o en ejecución por el Estado y la población; siempre que cumplan los requisitos establecidos en la legislación vigente.

POR TANTO: El Consejo de Ministros, en el ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 12, inciso i), y de conformidad con el 30 del Decreto-Ley No. 272 “De la organización y funcionamiento del Consejo de Ministros”, de 16 de julio de 2010, adoptó con fecha 12 de marzo de 2019, el siguiente:

### ACUERDO

PRIMERO: Aprobar el Reglamento sobre ordenamiento y legalización de viviendas, cuartos, habitaciones, accesorias y locales.

### CAPÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. El presente Reglamento tiene como objeto regular el proceso de ordenamiento y legalización de viviendas, cuartos, habitaciones, accesorias y locales sin status legal o sin observar las formalidades en su construcción, siempre que cumplan con las regulaciones territoriales y urbanísticas, con el fin de transferirlas en concepto de propiedad a las personas naturales que ocupen estas.

Artículo 2. Este Reglamento resulta de aplicación a las personas naturales que ocupen los inmuebles que se encuentren en los supuestos regulados en el artículo anterior al momento de la entrada en vigor de este Acuerdo.

Artículo 3. Para la aplicación del proceso de ordenamiento y legalización de viviendas, cuartos, habitaciones, accesorias y locales, se establecen las reglas generales siguientes:

1. El proceso se desarrolla en un período de seis años, contados a partir de la entrada en vigor de la norma jurídica.

2. Las personas que no acudan a las autoridades competentes en el período referido en el numeral anterior, se les aplica la norma vigente para las construcciones ilegales y no se les reconoce la propiedad de la vivienda.

3. La legalización se efectúa al margen de la aplicación de lo dispuesto a los que han construido ilegalmente e incumplen con las regulaciones territoriales y urbanísticas.

4. Se facilita la atención de las personas con discapacidad, mujeres embarazadas y adultos mayores.

5. Los consejos de la Administración provinciales y municipales adoptan las medidas organizativas y de control con el fin de que se cumpla con el proceso de ordenamiento y legalización.

6. El proceso incluye las viviendas ubicadas en las zonas urbana y rural.

7. Se tiene en cuenta lo dispuesto para las viviendas situadas en zonas con regulaciones especiales establecidas en la legislación vigente.

8. El precio de locales, cuartos, habitaciones y accesorias que se entreguen con el objetivo de transformarlos en viviendas adecuadas se determina a partir de lo establecido para estas, y se descuenta como depreciación adicional, el porcentaje de ejecución en que se encuentran.

## CAPÍTULO II DE LA AUTORIZACIÓN SECCIÓN PRIMERA Generalidades

Artículo 4.1. La transferencia en concepto de propiedad a las personas naturales que ocupen legalmente viviendas, cuartos, habitaciones, accesorias o locales, se autoriza a los casos siguientes:

- a) Arrendatarios permanentes de viviendas del fondo estatal; y
- b) usufructuarios y ocupantes de cuartos, habitaciones o accesorias, convertidas en viviendas adecuadas o que pueden serlo.

2. De igual manera se autoriza la legalización de viviendas y locales terminados o en ejecución por el Estado o la población, sin cumplir las formalidades legales.

3. En el caso de los numerales 1 y 2 la autorización se otorga previa evaluación del cumplimiento de las regulaciones territoriales y urbanísticas y las normas técnicas de construcción.

Artículo 5. Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior, los arrendatarios que estén asociados a sanciones por aplicación de los decretos-leyes No. 149 “Sobre confiscación de bienes e ingresos obtenidos mediante enriquecimiento ilícito”, de 4 de mayo de 1994 y 232 “Sobre confiscación por hechos relacionados con drogas, actos de corrupción y otros comportamientos ilícitos”, de 21 de enero de 2003 y por sentencias penales.

## CAPÍTULO III DE LOS TRÁMITES SECCIÓN PRIMERA

### **De los trámites para la transferencia de la propiedad a los arrendatarios permanentes de viviendas del fondo estatal**

Artículo 6. Las personas naturales para acceder a la transferencia de la propiedad de la vivienda de la que es arrendatario, presenta en la Dirección Municipal de la Vivienda según corresponda:

- a) Escrito de solicitud;
- b) contrato de arrendamiento;

- c) certificación bancaria de pago actualizado o chequera; y
- d) sellos del timbre.

Artículo 7. El Director Municipal de la Vivienda a partir de recibida la documentación, realiza el levantamiento en planta y descripción del inmueble para determinar el estado técnico de la vivienda, en los casos que lo requiera, en un término de diez días hábiles.

Artículo 8.1. Si la vivienda es considerada como adecuada, el Director Municipal de la Vivienda solicita de oficio al Director Municipal de Planificación Física, en un término de cinco días hábiles, el Dictamen Técnico de Descripción, Tasación, Medidas y Linderos actualizado, que se emite en el plazo de hasta cincuenta días hábiles. A estos efectos debe adjuntar además, el levantamiento en planta y descripción del inmueble.

2. Recibido el referido Dictamen, remite la propuesta al Consejo de la Administración del Órgano Local del Poder Popular, dentro de los cinco días hábiles siguientes, a los efectos de la adopción del Acuerdo, que se dicta en el plazo de hasta veinte días hábiles contados a partir de recepcionada la documentación.

3. Recibido el Acuerdo, el Director Municipal de la Vivienda transfiere la Propiedad mediante resolución, en un término de diez días hábiles, cuando el importe total de los pagos que hubiere realizado el titular de la vivienda sea igual o superior a su precio legal.

4. En el supuesto de que el importe total de los pagos sea inferior al precio legal de la vivienda, el beneficiado está obligado a completarlo y el Director Municipal de la Vivienda autoriza, en igual término del apartado anterior, la transferencia mediante contrato de compraventa que se concierta con la agencia bancaria correspondiente.

Artículo 9.1. Cuando se determine que el estado técnico de la vivienda no permite su legalización, por no resultar adecuada, el Director Municipal de la Vivienda, reconoce mediante resolución, en un término de diez días hábiles, su estado actual y el derecho a convertirla en adecuada por esfuerzo propio, previo cumplimiento del procedimiento establecido en la Ley No. 65 “Ley General de la Vivienda”.

2. La persona beneficiada presenta en la Dirección Municipal de Planificación Física la resolución mencionada en el apartado anterior, a los efectos del reconocimiento del Derecho Perpetuo de Superficie, previo pago de su precio y la emisión de la documentación establecida en la legislación vigente para la construcción por esfuerzo propio.

3. En el supuesto de que exista una parte de la vivienda habitable, la Licencia de Construcción describe lo construido habitable y lo nuevo que se autoriza y se emite en el plazo de hasta cuarenta y cinco días hábiles.

4. En el Certificado de Habitable se consigna el total de la vivienda, lo construido habitable y lo nuevo que se edificó, el que se emite en el plazo de hasta treinta días hábiles; y con la documentación requerida el beneficiario formaliza la descripción de la obra ante Notario.

## SECCIÓN SEGUNDA

### **De los trámites para la transferencia de la propiedad a los usufructuarios y ocupantes de cuartos, habitaciones o accesorias, convertidas en viviendas adecuadas o que pueden serlo**

Artículo 10. Las personas naturales para acceder a la transferencia de la propiedad del cuarto, habitación o accesorio de la que es usufructuario u ocupante, presenta ante la Dirección Municipal de la Vivienda:

- a) Escrito de solicitud;
- b) documento del usufructo u otro que posea; y
- c) sellos del timbre.

Artículo 11.1. El Director Municipal de la Vivienda a partir de recibida la documentación, realiza el levantamiento en planta y descripción del inmueble para determinar el estado técnico de la habitación, cuarto o accesorio, en un término de diez días hábiles.

2. Si el cuarto, habitación o accesorio es considerada como vivienda adecuada, solicita de oficio al Director Municipal de Planificación Física, en un término de cinco días hábiles, el Dictamen Técnico de Descripción, Tasación, Medidas y Linderos, que se emite en el plazo de hasta cincuenta días hábiles. A estos efectos debe adjuntar además, el levantamiento en planta y descripción del inmueble.

3. Recibido el referido Dictamen, remite la propuesta al Consejo de la Administración del Órgano Local del Poder Popular, dentro de los cinco días hábiles siguientes, a los efectos de la adopción del Acuerdo, que se dicta en el plazo de hasta veinte días hábiles contados a partir de recepcionada la documentación.

4. Recibido el Acuerdo, el Director Municipal de la Vivienda transfiere la Propiedad mediante resolución, en un término de diez días hábiles, donde dispone el cobro del precio legal que corresponda.

Artículo 12.1. Cuando se determine que el estado técnico del cuarto, habitación o accesorio no permite su legalización por no resultar una vivienda adecuada, el Director Municipal de la Vivienda fundamenta al Consejo de la Administración Municipal la propuesta para realizar las acciones constructivas necesarias con el fin de convertirla en adecuada, en un término de veinte días hábiles, teniendo en cuenta lo siguiente:

- a) Los programas estatales de erradicación de cuarterías y de condiciones precarias, para ejecutar estatalmente acciones a la infraestructura, sin cuya realización no es posible la conversión en vivienda adecuada por esfuerzo propio;
- b) que el ocupante manifieste su disposición a ejecutar por esfuerzo propio las acciones necesarias para la conversión en vivienda adecuada, o si clasifican para el otorgamiento de subsidio para realizar acciones constructivas en esta según lo establecido, circunstancias que han de constar en la propuesta; y
- c) posibilidad técnica de conversión en vivienda adecuada por esfuerzo propio, acreditado mediante Dictamen Técnico del área de Inversiones de la Dirección Municipal de la Vivienda.

2. El Consejo de la Administración del Órgano Local del Poder Popular, decide sobre la propuesta mediante Acuerdo, que se dicta en el término de hasta veinte días hábiles contados a partir de la recepción de la documentación.

3. El Acuerdo del Consejo de la Administración Municipal debe contener, número, generales del o los beneficiarios, dirección del inmueble, descripción y precio, cuyo importe ingresa al Presupuesto del Estado el beneficiado.

4. El referido Acuerdo se notifica por el área de Control del Fondo, Renta e Inmobiliaria de la Dirección Municipal de la Vivienda a la persona beneficiada, a los efectos de que concurra a la agencia bancaria y efectúe los trámites establecidos para el pago del cuarto, habitación o accesorio, en un plazo de hasta treinta días hábiles posteriores a la notificación.

Artículo 13. Al recibir el comprobante de pago, el beneficiado presenta la documentación al Departamento Jurídico de la Dirección Municipal de la Vivienda, y su Director, en un plazo de diez días hábiles, mediante resolución, reconoce el derecho a lo edificado y a obtener la Licencia de Construcción para las acciones constructivas por esfuerzo propio, previo cumplimiento de las regulaciones establecidas.

Artículo 14.1. La persona beneficiada presenta en la Dirección Municipal de Planificación Física la resolución mencionada en el artículo anterior, solicita el reconocimiento del Derecho Perpetuo de Superficie, previo pago de su precio, cuando corresponda, y la documentación establecida en la legislación vigente para la construcción por esfuerzo propio de la población, todo lo cual se tramita por la citada Dirección en un término de diez días hábiles.

2. En el supuesto de que esté edificada una parte del cuarto, habitación o accesoria habitable, la Licencia de Construcción describe lo construido habitable y lo nuevo que se autoriza en un plazo de hasta cuarenta y cinco días hábiles.

3. En el Certificado de Habitable se consigna el área total de la vivienda, lo construido habitable y lo nuevo que se edificó, y se emite en un plazo de hasta treinta días hábiles. Con la documentación requerida el beneficiario formaliza la descripción de la obra ante Notario.

### SECCIÓN TERCERA

#### **De los trámites para la legalización de viviendas terminadas por el Estado sin cumplir las formalidades legales**

Artículo 15.1. La legalización de viviendas terminadas por el Estado sin cumplir las formalidades legales, se realiza de oficio por la Dirección Municipal de la Vivienda, para ello su Director solicita al Director Municipal de Planificación Física, el Dictamen de Descripción, Tasación, Medidas y Linderos, que se emite en el plazo de hasta cincuenta días hábiles posteriores a este acto.

2. Recibido el Dictamen, remite la propuesta al Consejo de la Administración Municipal, dentro de los cinco días hábiles siguientes, a los efectos de la adopción del Acuerdo que se dicta en el plazo de hasta veinte días hábiles contados a partir de la recepción de la documentación.

3. Una vez recibido el Acuerdo, el Director Municipal de la Vivienda autoriza la transferencia de la Propiedad mediante resolución, en un término de diez días hábiles.

4. En el caso de las viviendas construidas por los organismos para asegurar la permanencia de la fuerza de trabajo, se da por concluido el trámite cuando se emite el referido Acuerdo que adoptó el Consejo de la Administración a favor del Organismo.

### SECCIÓN CUARTA

#### **De los trámites para la legalización de viviendas terminadas o en ejecución por la población sin cumplir las formalidades legales**

Artículo 16. El trámite para la legalización de viviendas construidas por esfuerzo propio de la población se efectúa siempre que estas cumplan con las regulaciones territoriales y urbanísticas y las normas de construcción en:

- a) Las viviendas terminadas;
- b) las que se encuentran en ejecución; y
- c) aquellas en que al menos una parte, constituye una vivienda mínima adecuada.

Artículo 17.1. En el caso de las viviendas terminadas, la persona que la ocupa solicita a la Dirección Municipal de Planificación Física el Dictamen Técnico de Descripción, Tasación, Medidas y Linderos, el que se emite en un plazo de hasta cincuenta días hábiles.

2. Recibido el Dictamen la persona concurre a la Dirección Municipal de la Vivienda e interesa la transferencia de la propiedad, para lo cual presenta:

- a) Escrito de solicitud;
- b) documento que pueda acreditar su ocupación, si lo posee; Dictamen Técnico de Descripción, Tasación, Medidas y Linderos; y
- c) sellos del timbre.

3. El Director Municipal de la Vivienda emite resolución Título de Propiedad en un término de diez días hábiles a partir de la radicación del expediente correspondiente.

4. El propietario de la vivienda con la resolución antes citada, solicita a la Dirección Municipal de Planificación Física el certificado para efectuar el pago del terreno ante la agencia bancaria correspondiente. Aportado este, la Dirección reconoce el Derecho Perpetuo de Superficie en un término de diez días hábiles.

Artículo 18.1. El Director Municipal de Planificación Física, en el caso de las viviendas que se encuentren en ejecución por esfuerzo propio, a partir de la solicitud de las personas naturales y en un término de cuarenta y cinco días hábiles:

- a) Certifica, si procede, el cumplimiento de las regulaciones territoriales y urbanísticas;
- b) reconoce mediante resolución lo construido, el derecho a continuar la obra, según lo establecido para la construcción por esfuerzo propio, así como el Derecho Perpetuo de Superficie cuando corresponda, previo el pago de su precio; y
- c) emite el Certificado de Regulaciones Territoriales y Urbanísticas para la elaboración del Proyecto Ejecutivo por la autoridad facultada.

2. Aprobado el Proyecto Ejecutivo emite la Licencia de Construcción en un plazo de hasta cuarenta y cinco días hábiles, y una vez terminada la obra el Certificado de Habitable en un término de treinta días hábiles, con el fin de que describan la obra ante Notario.

Artículo 19: En aquellas viviendas en que al menos una parte, constituye una vivienda mínima adecuada, se procede de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior y el Director Municipal de Planificación Física emite el Certificado de Habitable para la parte que resulte como vivienda adecuada, documento con el que concurre el promovente ante Notario a los efectos de la descripción de la obra.

Artículo 20.1. Las viviendas que estén terminadas o en ejecución por esfuerzo propio, que tienen Licencia de Construcción y no se les ha reconocido el Derecho Perpetuo de Superficie, la persona interesada inicia este trámite ante el Director Municipal de Planificación Física, el que se pronuncia, previo pago del citado derecho, mediante resolución, en el término de diez días hábiles.

2. La Dirección Municipal de Planificación Física, en el caso de la vivienda terminada, expide en un plazo de hasta treinta días hábiles el Certificado de Habitable, y con este la persona interesada describe la obra ante Notario.

3. En el caso de las viviendas que estén en ejecución, una vez concluida la obra, se procede según el apartado 2.

## SECCIÓN QUINTA

### **De los trámites para la legalización de los locales convertidos en viviendas terminadas o en ejecución por el Estado o la población sin cumplir las formalidades legales**

Artículo 21. Las personas naturales para acceder a la legalización de un local convertido en vivienda, presentan ante la Dirección Municipal de la Vivienda:

- a) Escrito de solicitud;
- b) documento que pueda acreditar su ocupación o asignación, si lo posee; y
- c) sellos del timbre.

Artículo 22.1. El Director Municipal de la Vivienda, en el caso de los locales convertidos en viviendas terminadas, a partir de recibida la documentación solicita de oficio al Director Municipal de Planificación Física, en un término de cinco días hábiles, el Dictamen Técnico de Descripción, Tasación, Medidas y Linderos, el que se emite en el plazo de hasta cincuenta días hábiles.

2. Recibido el referido Dictamen, remite la propuesta al Consejo de la Administración del Órgano Local del Poder Popular, dentro de los cinco días hábiles siguientes, para su decisión mediante Acuerdo, el que se emite en el plazo de hasta veinte días hábiles contados a partir de la recepción de la documentación.

3. Cuando el local no tenga el cambio de uso, puede legalizarse previa evaluación del interés estatal sobre el local por el Consejo de la Administración del Órgano Local del Poder Popular, al efecto de definir si se accede a la legalización a favor del solicitante, o se le da otro destino.

4. Recibido el Acuerdo favorable al promovente el Director Municipal de la Vivienda, en un término de diez días hábiles, autoriza la transferencia de la propiedad mediante contrato de compraventa, que se concierta con la agencia bancaria correspondiente.

Artículo 23.1. El Director Municipal de la Vivienda, cuando el local está en ejecución para convertirlo en vivienda adecuada, solicita a la Dirección Municipal de Planificación Física, a partir de la solicitud de la persona natural, el Dictamen Técnico de Descripción, Tasación, Medidas y Linderos, que se emite en un plazo de hasta cincuenta días hábiles, y que debe contener el precio legal como una vivienda terminada, descontando el porcentaje de ejecución en que se encuentra.

2. Una vez recibido el Dictamen remite la propuesta al Consejo de la Administración del Órgano Local del Poder Popular dentro de los cinco días hábiles siguientes, a los efectos de la adopción del Acuerdo, en el plazo de hasta veinte días hábiles.

3. Recibido el Acuerdo se notifica por el área de Control del Fondo, Renta e Inmobiliaria de la Dirección Municipal de la Vivienda a la persona beneficiada, a los efectos de que concurra a la agencia bancaria y efectúe los trámites para el pago, en un plazo de hasta treinta días hábiles posteriores a la notificación.

4. Al recibir el comprobante de pago, el beneficiado presenta la documentación al Departamento Jurídico de la Dirección Municipal de la Vivienda, y el Director de esta instancia en el término de diez días hábiles siguientes, transfiere la propiedad de lo construido mediante resolución donde reconoce:

- a) El derecho a continuar la obra y el cumplimiento del procedimiento establecido para el esfuerzo propio; y
- b) el precio legal como una vivienda terminada, con el descuento del porcentaje de ejecución en que se encuentra.

Artículo 24. La persona beneficiada presenta en la Dirección Municipal de Planificación Física la resolución a que se refiere el artículo anterior, solicita el certificado para efectuar el pago del terreno ante la agencia bancaria correspondiente, y aportado este a la Dirección antes citada, se reconoce el Derecho Perpetuo de Superficie y la documentación establecida en la legislación vigente para la construcción por esfuerzo propio en un término de diez días hábiles.

Artículo 25. La Licencia de Construcción y el Certificado de Habitable describen lo construido habitable y lo nuevo que se autoriza, y se emiten en un término de cuarenta y cinco y treinta días hábiles, respectivamente. Terminada la obra la persona beneficiada la describe ante Notario.

#### CAPÍTULO IV DE LAS VIVIENDAS MEDIOS BÁSICOS Y VINCULADAS CON ILEGALIDADES CONSTRUCTIVAS

Artículo 26. La Dirección Municipal de Planificación Física convalida, a los efectos legales que corresponda, las acciones constructivas realizadas ilegalmente en viviendas

pertenecientes a órganos, organismos y entidades nacionales, siempre que no violen las regulaciones territoriales y urbanísticas y las normas técnicas de construcción.

Artículo 27. Los órganos, organismos y entidades nacionales que poseen en su patrimonio viviendas medios básicos y vinculadas con ilegalidades constructivas, para la convalidación y actualización del Contrato de Arrendamiento, a los efectos de la transferencia de la propiedad cuando corresponda, presentan en la Dirección Municipal de Planificación Física los documentos siguientes:

- a) Escrito de solicitud;
- b) contrato de Vivienda Medio Básico o Vinculada; y
- c) documento técnico emitido por la Empresa de Servicios Técnicos del Arquitecto de la Comunidad o de empresas de proyectos, que evalúen el estado técnico de los elementos estructurales, las redes u otros aspectos determinantes.

Artículo 28.1. El Director Municipal de Planificación Física emite Dictamen Técnico de Descripción, Tasación, Medidas y Linderos, en el plazo de hasta cincuenta días hábiles, con criterio del área de urbanismo sobre el cumplimiento de las regulaciones territoriales y urbanísticas, donde se convalidan las ilegalidades constructivas, si procede.

2. Notificado el Dictamen mencionado en el apartado anterior al jefe del Órgano, Organismo o entidad nacional que administra la vivienda medio básico o vinculada, se actualiza el Contrato de Arrendamiento.

#### **DISPOSICIÓN ESPECIAL**

PRIMERA: En las provincias de Artemisa y Mayabeque las denominaciones referidas a los órganos locales del Poder Popular, se homologan a las estructuras creadas para el cumplimiento de sus respectivas funciones.

SEGUNDA: Los inmuebles que se encuentren en tierras agropecuarias y forestales, a los efectos de la transferencia de la propiedad o legalización de estos, requieren que se acredite por el Delegado Municipal de la Agricultura que la parcela ocupada no es de interés estatal.

TERCERA: Los trámites que requieren de expedientes jurídicos se rigen por los requisitos y plazos establecidos en la Ley No. 65 “Ley General de la Vivienda” y sus normas complementarias.

#### **DISPOSICIONES FINALES**

PRIMERA: El Ministro de la Construcción emite las disposiciones jurídicas necesarias para implementar el presente Acuerdo.

SEGUNDA: Encargar al Ministro de la Construcción, la Ministra Presidente del Banco Central de Cuba y el Presidente del Instituto de Planificación Física con el control e implementación del presente Acuerdo en el marco de sus respectivas competencias.

TERCERA: El presente Acuerdo entra en vigor a los treinta días de su publicación en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

Y PARA PUBLICAR en la Gaceta Oficial de la República de Cuba se expide la presente certificación, en el Palacio de la Revolución, a los 12 días del mes de marzo de 2019.

**José Amado Ricardo Guerra**

---

**GOC-2019-437-O33**

El Secretario del Consejo de Ministros

#### **CERTIFICA**

POR CUANTO: Se hace necesario adecuar el procedimiento para la aprobación de los cambios de uso de los locales del Estado, y llevar a cabo el control de estos; así como