



CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO 8574/2019 "ORDENAMIENTO Y LEGALIZACIÓN DE VIVIENDAS, CUARTOS, HABITACIONES, ACCESORIAS Y LOCALES".

Elaborado por. MSc. Ing Yordanka Vázquez Cuñat

Cierre diciembre, 2023

El acuerdo adoptado por el Consejo de Ministros, **tiene como objetivo** 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 y las normas de construcción, con el fin de transferirlas en concepto de propiedad a las personas naturales que ocupen estas.



Ordenamiento y Legalización de viviendas, cuartos, habitaciones, accesorias y locales. Acuerdo 8574/19

- Los que construyeron ilegalmente y violen las regulaciones urbanísticas y territoriales, no se legalizan.

- Se tiene en cuenta lo dispuesto para viviendas ubicadas en zonas con regulaciones especiales

Período de 6 años, a partir de entrar en vigor

Los CAP y CAM adoptan medidas organizativas y de control

REGLAS GENERALES

El precio de locales, cuartos, que se entreguen para convertirlos en viviendas adecuadas, se calcula el precio legal como viv. terminada y se descuenta como depreciación adicional, el porcentaje de ejecución en que se encuentra

La persona que no acuda se le aplica el Decreto contravencional vigente

Incluye viviendas ubicadas en zona urbana y rural

- Facilitar atención a discapacitados, embarazadas y adultos mayores

- Cuando el inmueble está en tierras agropecuarias y forestales, requiere el criterio de la Agricultura



Antecedentes



La Dirección General de la Vivienda, realizó un diagnóstico inicial de las viviendas construidas por esfuerzos propios y estatales sin cumplir las formalidades legales, así como los arrendatarios, usufructuarios y locales convertidos en viviendas, lo cual se evidencia en el comportamiento de la estadística que es superior a la cifra identificada.

El acuerdo no era de aplicación para las ilegalidades concentradas en barrios y focos, para lo cual se trabajó una política independiente por el organismo, siendo paralizada su aprobación.



Las personas naturales se presentan:



Dirección Municipal de la Vivienda

Acceder a la transferencia en concepto de propiedad de la que es arrendatarios permanentes de viviendas del fondo estatal

usufructuarios y ocupantes de cuartos, habitaciones o accesorias, convertidas en viviendas adecuadas o que pueden serlo.

a. 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.

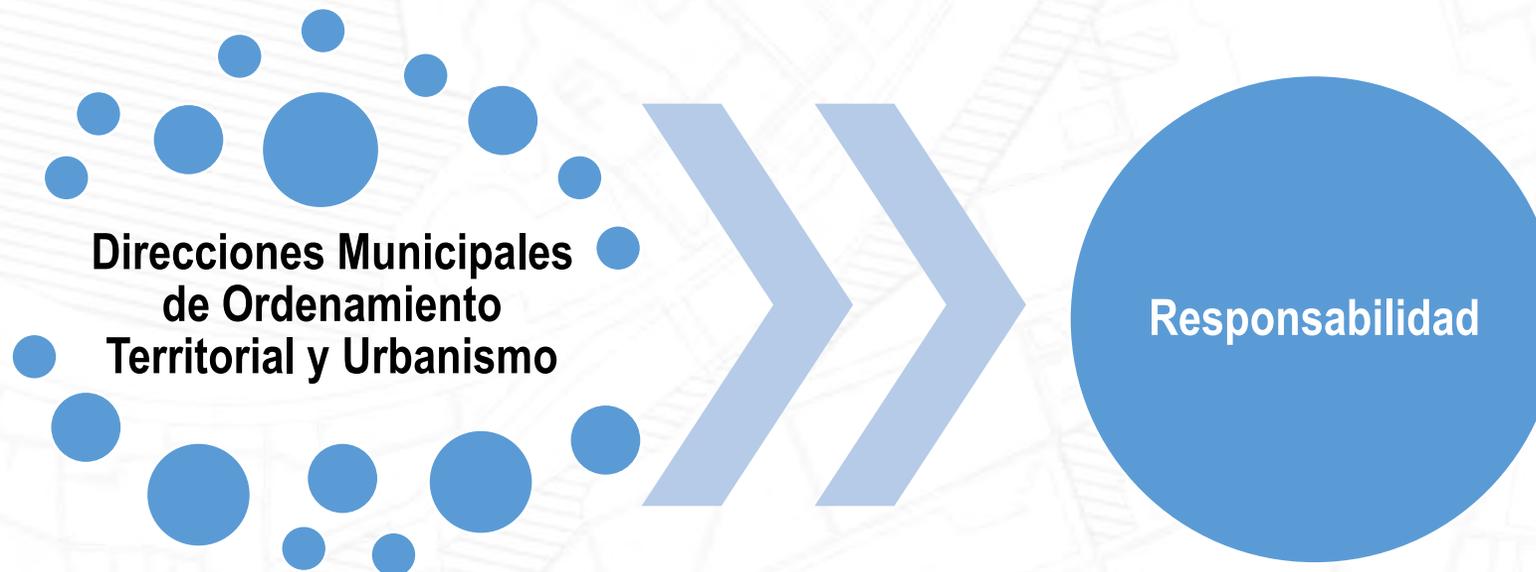
Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo

Las viviendas terminadas por esfuerzo propio

las que se encuentran en ejecución por esfuerzo propio.

aquellas en que al menos una parte, constituye una vivienda mínima adecuada por esfuerzo propio.





**Direcciones Municipales
de Ordenamiento
Territorial y Urbanismo**

Responsabilidad

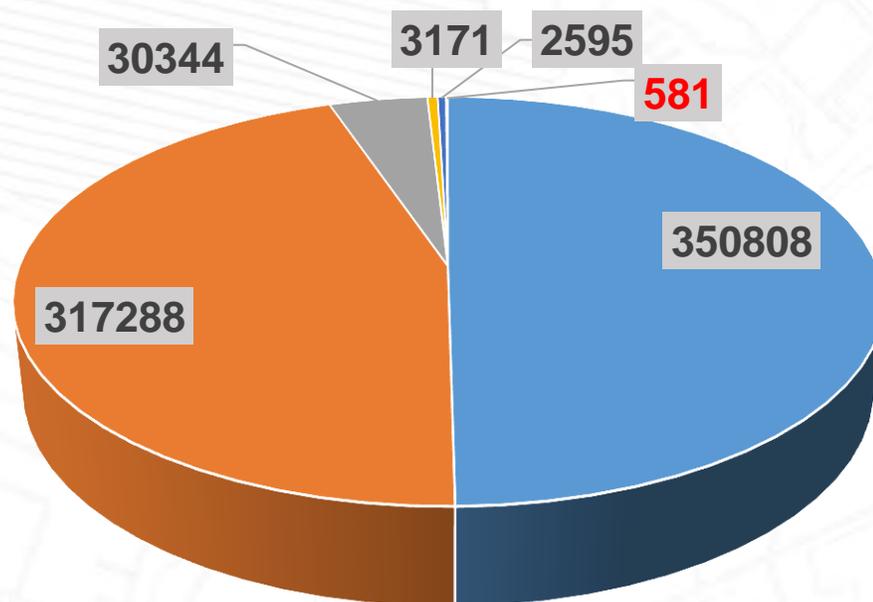
Dictamen Técnico de
descripción, tasación,
medidas y linderos

Certificado de
cumplimiento de las
regulaciones
territoriales y
urbanísticas

Derecho Perpetuo
de Superficie.



COMPORTAMIENTO DEL ACUERDO 8574/2019. ACUMULADO MAYO/2019- DICIEMBRE/2023.



■ Radicados ■ Aprobados ■ No aprobados ■ Pendientes ■ En Término ■ Fuera de Término

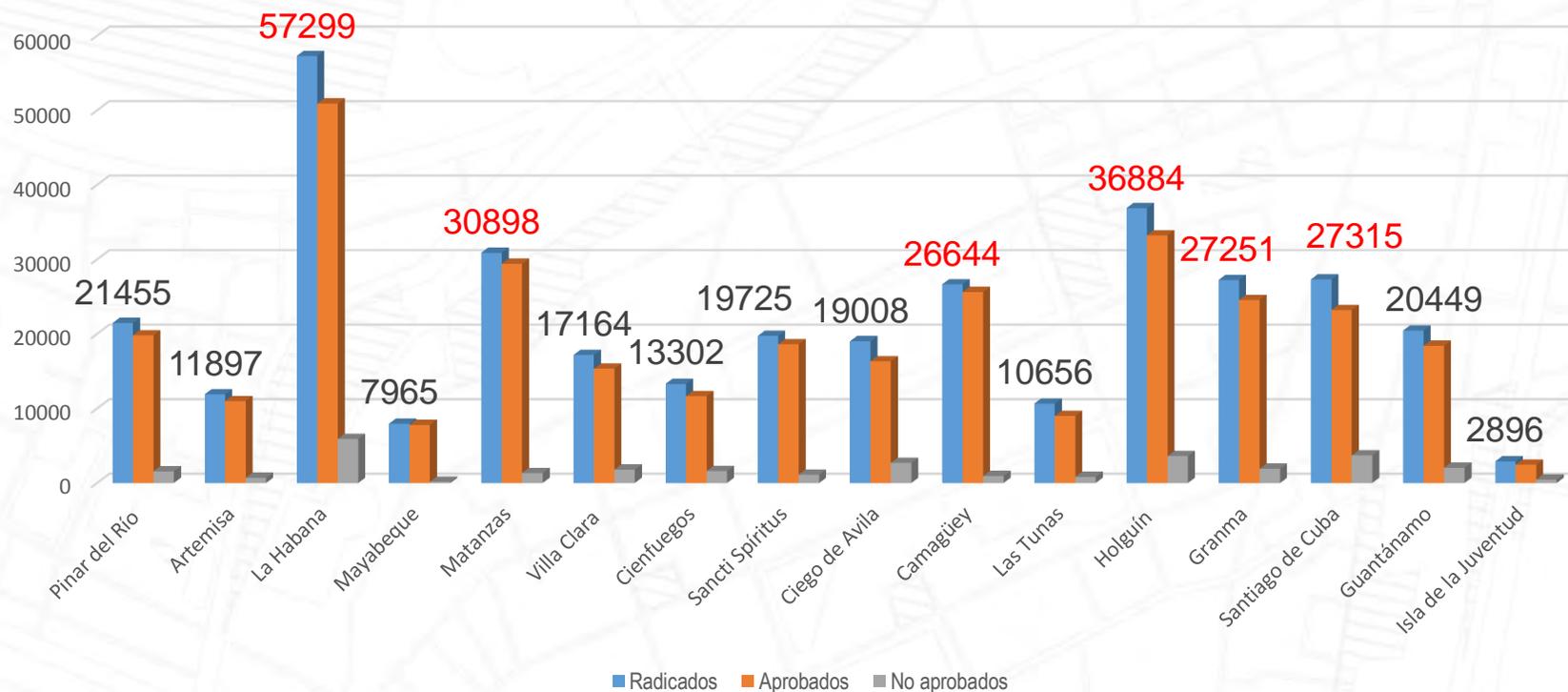
En el país se han radicado al cierre de diciembre de 2023, desde que comenzó la implementación del acuerdo mayo/2019, (350 808) trámites, de ellos se han aprobados 317 288, no aprobados 30 344, se encuentran pendientes 3 171, de ellos fuera de término 581, correspondiendo a las provincias de **Artemisa (195), Las Tunas (49), Granma (195) y Santiago de Cuba (303).**

En el caso de la provincia de **Artemisa** del total de trámites pendientes fuera de término, 71 son del año 2022, que se concentran en el municipio de Artemisa (Unidad de Servicios de Trámites)

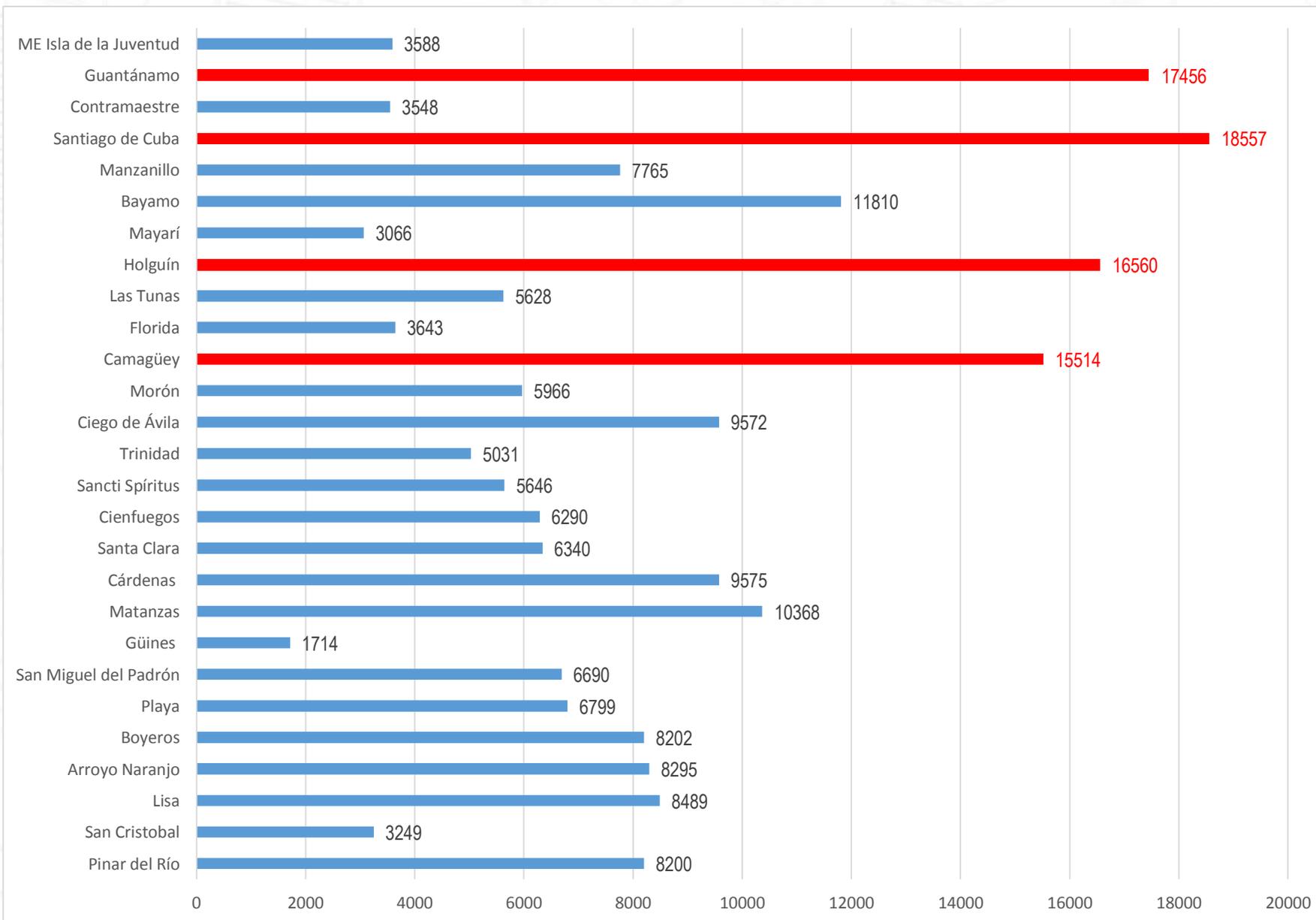


El mayor por ciento de radicación se concentra en las provincias de **La Habana (57 299)**, **Holguín (36 884)**, **Matanzas (30 898)**, **Santiago de Cuba (27 315)**, **Granma (27 251)** y **Camagüey (26 644)**

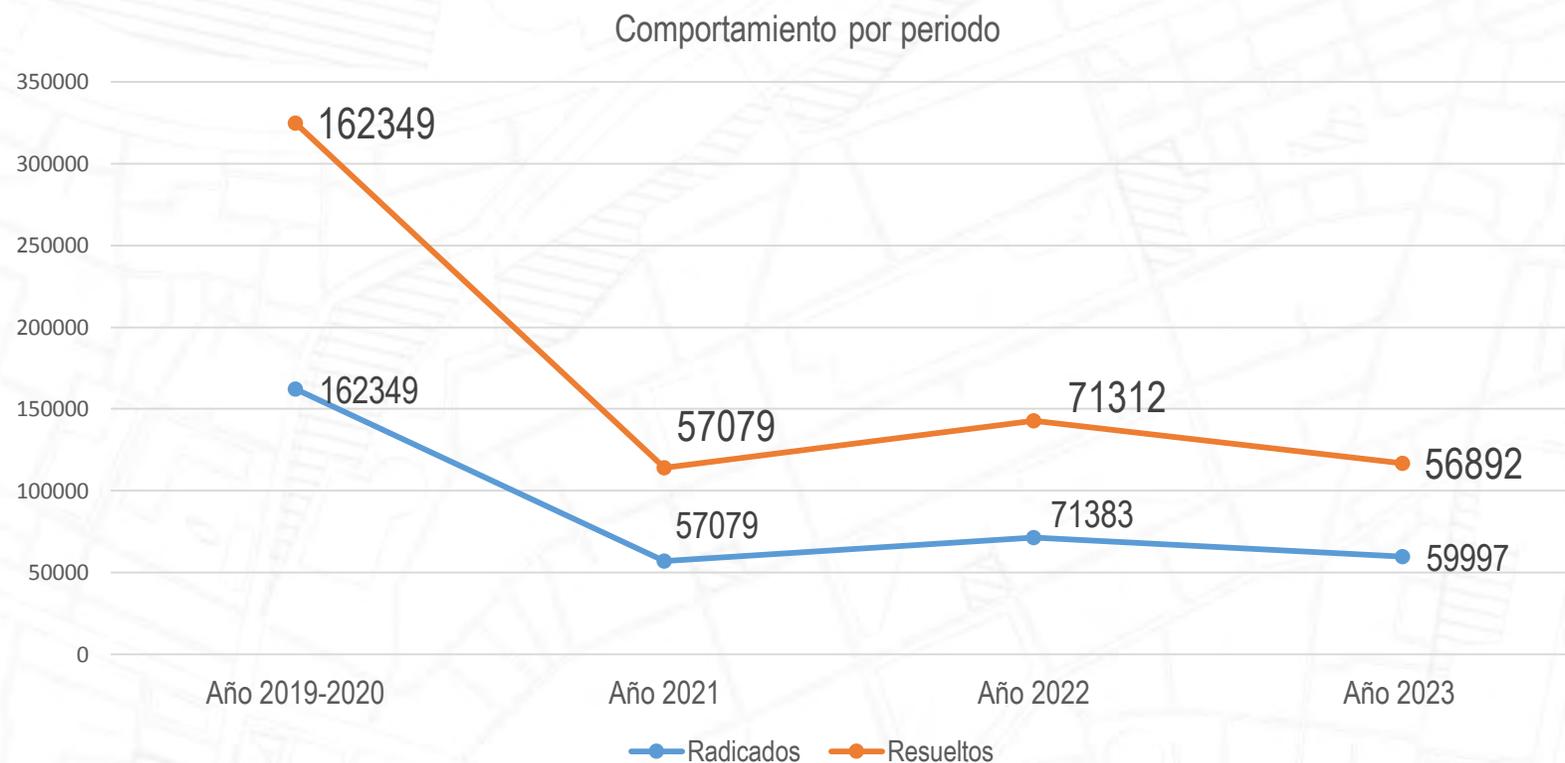
Comportamiento por provincias



Municipios con mayor por nivel de radicación

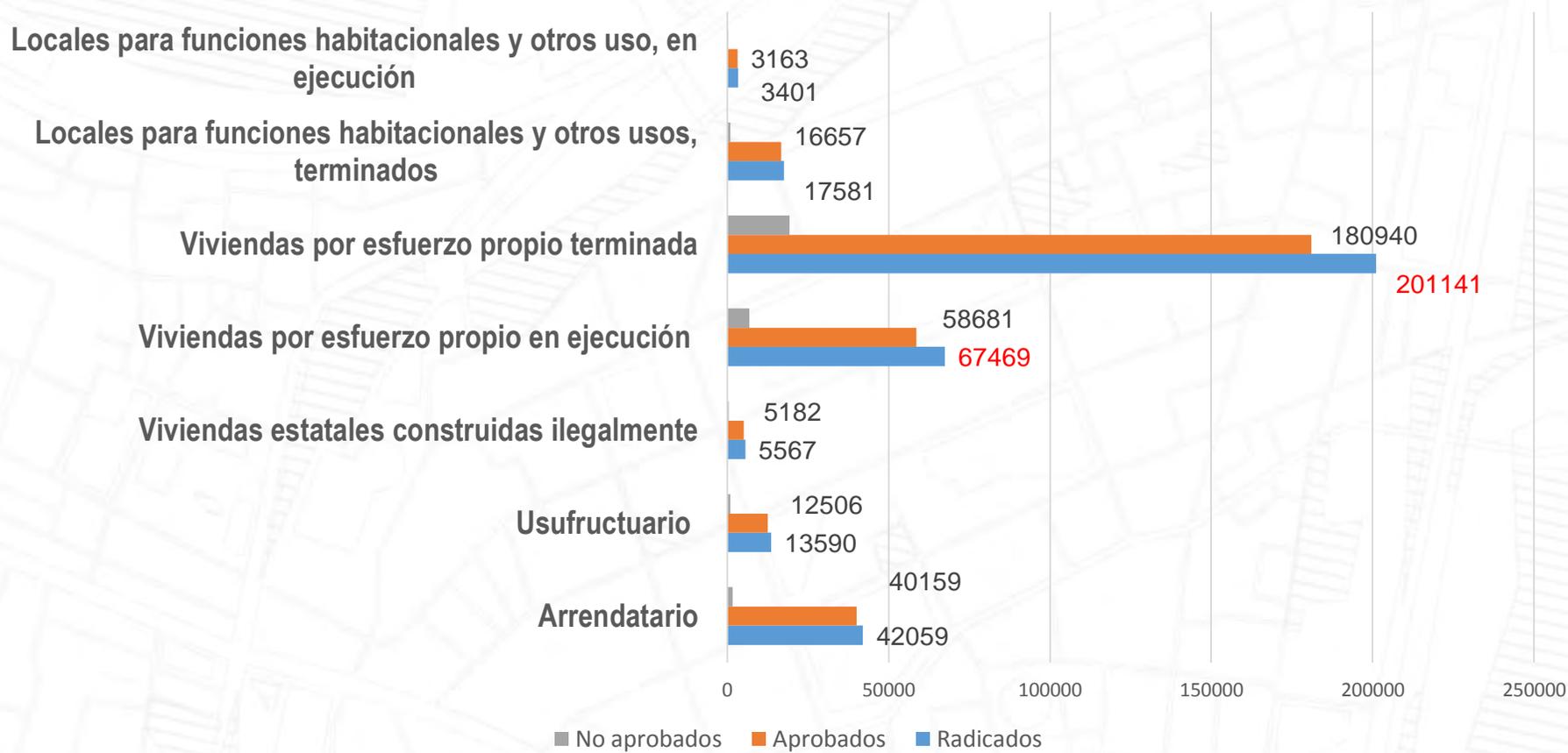


El nivel de radicación, se comportó de manera decreciente en el periodo 2020-2021, motivado a la Covid, donde hubo provincias que por decisión del Consejo de Defensa se paralizaron la recepción de los trámites.

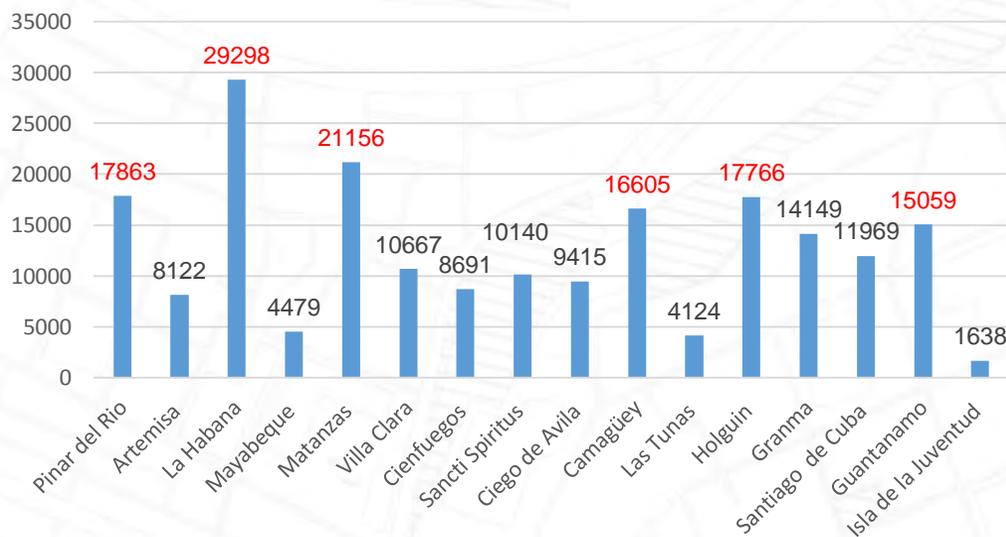


El mayor volumen de trámites radicados se concentra en los supuestos: viviendas por esfuerzo propio terminadas (**201 141**) y viviendas por esfuerzo propio en ejecución (**67 469**)

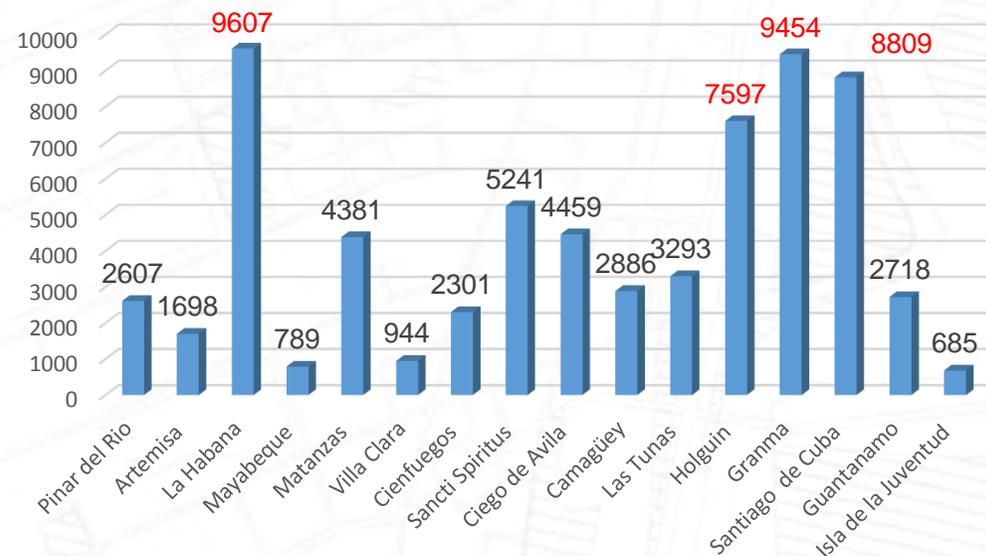
Comportamiento de los supuestos



Las provincias que reportan mayor cantidad de cifras radicadas de **viviendas por esfuerzo propio terminadas** son: La Habana (29 298), Matanzas (21 156), Holguín (17 766), Pinar del Río (17 863), Camagüey (16 605) y Guantánamo (15 059) y las provincias que reportan mayor cantidad de cifras radicadas de **viviendas por esfuerzo propio en ejecución** son: La Habana (9 607), Granma (9 454), Santiago de Cuba (8 809) y Holguín (7 597).



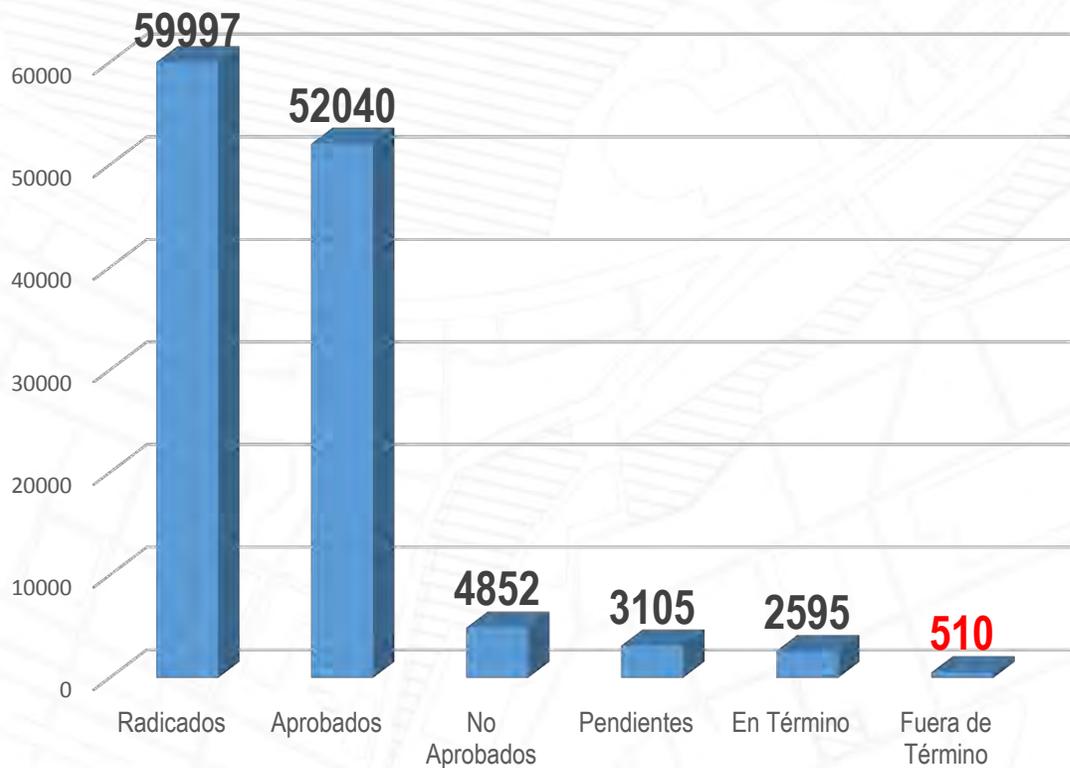
Nivel de radicación de las viviendas por esfuerzo propio terminadas. 2019-2023



Nivel de radicación de las viviendas por esfuerzo propio en ejecución. 2019-2023.



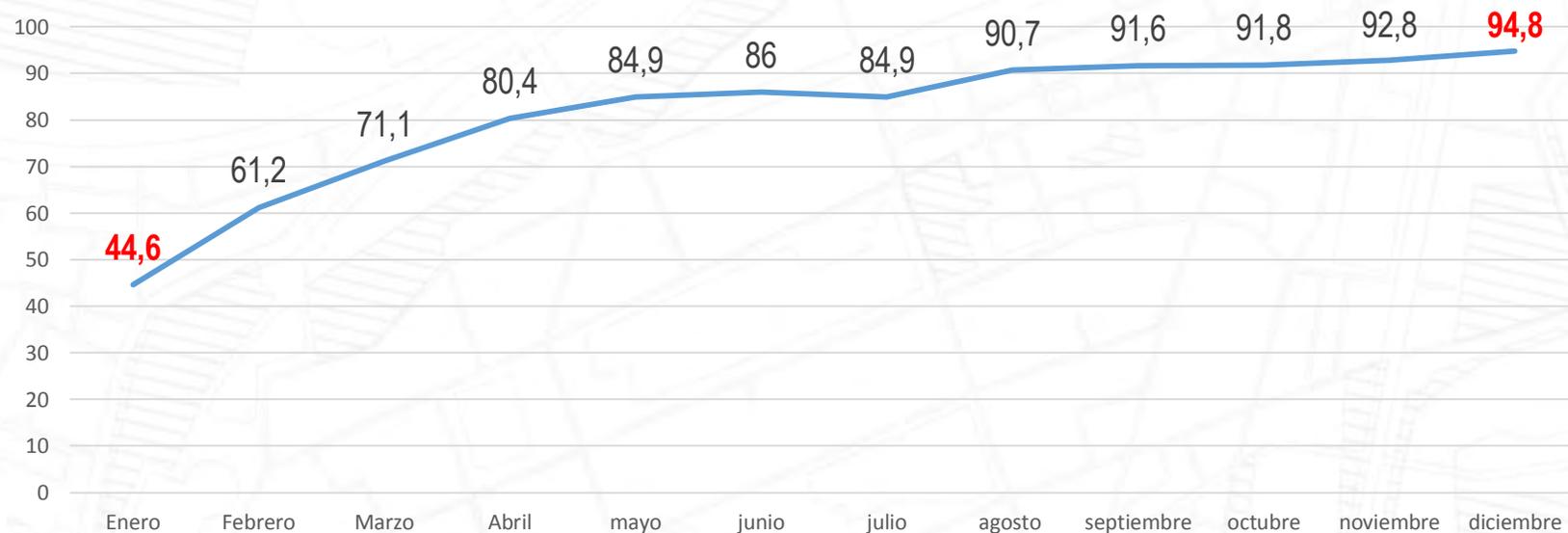
Comportamiento al cierre de diciembre del año 2023.



Se acumulan **59 997** trámites radicados al cierre del mes de diciembre, dando respuesta al **94.8 %**, quedan pendientes **3 105**, de ellos fuera de término **510**, incidiendo las provincias: **Artemisa, Las Tunas, Granma y Santiago de Cuba.**

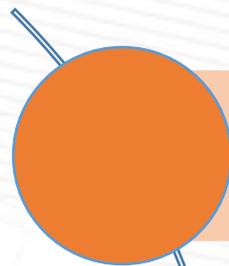


El nivel de respuesta durante el año ha sido **ascendente**, teniendo en cuenta el control y seguimiento que se realiza desde el Órgano Central a este proceso. Se considera que aún subsisten aspectos objetivos y subjetivos que inciden negativamente en la respuesta a la población, nacidos de la propia naturaleza de la política, que ha sido asumida tanto por el Sistema de la Vivienda como por el nuestro, con el mismo nivel de recursos humanos, materiales y financieros que se tenían antes de su aprobación.

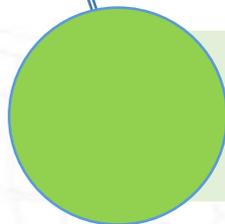


Por encima de la media nacional (**94,8%**) dan respuesta 11 provincias (**Pinar del Río, Mayabeque, Matanzas, Villa Clara, Cienfuegos, Sancti Spíritus, Ciego de Ávila, Camagüey, Holguín, Guantánamo e Isla de la Juventud**). Los más bajo porciento de respuesta y con trámites fuera de término se concentran en las provincias de **Las Tunas y Granma**.
Inciden negativamente 4 municipios: **Artemisa (124), Las Tunas (49), Bayamo (195) y Santiago de Cuba (142)**

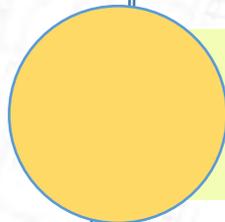
Las solicitudes no aprobadas, tanto de viviendas terminadas como en ejecución responden a cuatro causas fundamentales:



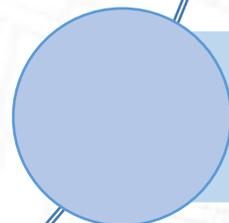
1. Viviendas ubicadas en fincas particulares cuyos trámites fueron radicados sin contar con la desafectación de la Delegación de la Agricultura y en tierras entregadas en usufructo, que constituyen bienhechurías y no procede el otorgamiento de propiedad según establece el Decreto Ley No. 358/2018 “Sobre la entrega de tierras estatales ociosas en usufructo” y el Decreto No. 350/2018 “Reglamento del Decreto Ley 358/2018”.



1. Viviendas ubicadas en zonas costeras.



1. Viviendas con violaciones de las regulaciones territoriales y urbanísticas, así como de las Normas Cubanas de la Construcción.



1. Viviendas construidas en barrios ilegales no ordenados sin las mínimas condiciones urbanizaciones.



CONCLUSIONES

1. Se superan las cifras declaradas en el Diagnóstico inicial de las viviendas construidas por esfuerzos propios.
2. Las viviendas por esfuerzo propio en ejecución y terminadas, cuando se le emite el dictamen técnico, las personas deben de pagar el derecho perpetuo de superficie (DPS) y por déficit de capacidad de pago de los mismos, este expediente se archiva, ya que el Banco no posibilita crédito bancario, pudiendo ser esta una alternativa.
3. No pronunciamiento de las comisiones de ilegalidades, sobre las viviendas que no han sido legalizadas por tener violaciones urbanísticas.
4. El mayor por ciento de las personas que han procedido al proceso de legalización reside en la zona urbana.

