

**INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE AL
ACUERDO 8574/2019 "ORDENAMIENTO Y
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDAS,
CUARTOS, HABITACIONES,
ACCESORIAS Y LOCALES".**

Al cierre diciembre 2023.

Elaborado por.

**MSc. Ing Yordanka Vázquez Cuñat
Vicepresidenta del INOTU**



**INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE AL ACUERDO 8574/2019
"ORDENAMIENTO Y LEGALIZACIÓN DE VIVIENDAS, CUARTOS,
HABITACIONES, ACCESORIAS Y LOCALES".**

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.

Para la aplicación de este acuerdo, se establecen las siguientes reglas generales:

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.

Como 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. Otro aspecto a tener en cuenta, es que 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 ante la Dirección Municipal de la Vivienda en los casos siguientes:

- a. Acceder a la transferencia en concepto de propiedad de la que es 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.
- c. 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.

Las personas naturales se presentan ante la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo en los casos siguientes:

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

Para dar respuesta a este acuerdo las direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, tienen la responsabilidad de emitir, teniendo en cuenta los diferentes supuestos el Dictamen Técnico de descripción, tasación, medidas y linderos, Certificado de cumplimiento de las regulaciones territoriales y urbanísticas y el Derecho Perpetuo de Superficie.

Para las viviendas terminadas por esfuerzo propio: el Director Municipal de la Vivienda emite resolución Título de Propiedad y el propietario de la vivienda con la resolución antes citada, solicita a la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo el certificado para efectuar el pago del terreno ante la agencia bancaria correspondiente.

Para las viviendas que se encuentren en ejecución por esfuerzo propio: a partir de la solicitud de la persona, se certifica si procede, el cumplimiento de las regulaciones territoriales y urbanísticas, se reconoce mediante resolución lo construido, el derecho de continuar la obra, según lo establecido para construcción por esfuerzo propio, así como el Derecho Perpetuo de Superficie cuando corresponda, previo el pago de su precio y se emite el Certificado de Regulaciones Territoriales y Urbanísticas para la elaboración del Proyecto Ejecutivo, aprobado el mismo, se emite Licencia de construcción y una vez terminada la obra se emite el Certificado de Habitable, con el fin de que describan la obra ante Notario.

En aquellas viviendas en que al menos una parte, constituye una vivienda mínima adecuada, se certifica si procede, el cumplimiento de las regulaciones, se emite el Certificado de Habitable para la parte que resulte como vivienda adecuada, documento con el concurre el promovente ante Notario a los efectos de la descripción de la obra.

Comportamiento del Acuerdo 8574/2019. Acumulado mayo/2019 - diciembre/2023.

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) (figura 1).

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) (Anexo No.1).

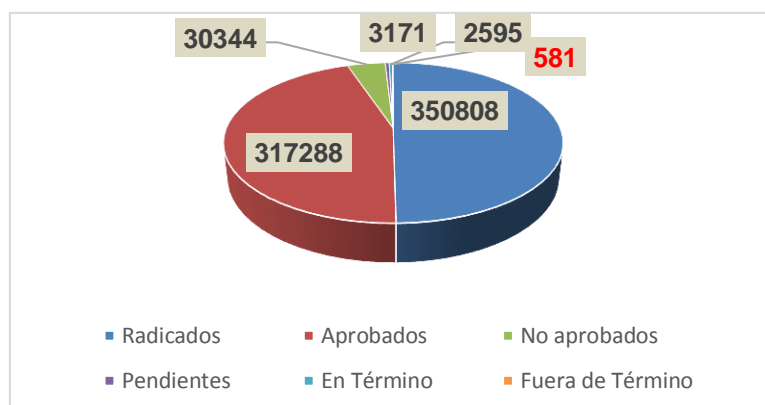


Figura 1: Comportamiento de los trámites que implementan el Acuerdo 8574/2019. 2019-2023.

Fuente: INOTU, 2023

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) (figura 2).

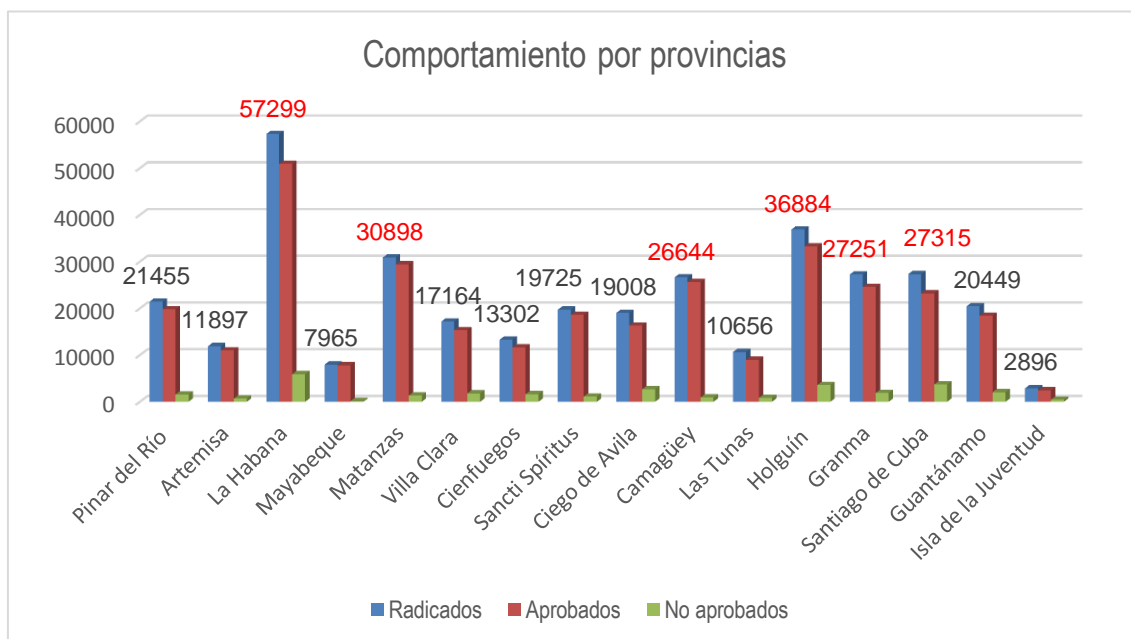


Figura 2: Comportamiento por provincias de los trámites que implementan el Acuerdo 8574/2019. 2019-2023.

Fuente: INOTU, 2023

El nivel de radicación, se comportó de manera decreciente en el periodo 2020-2021 (figura 3), motivado a la Covid, donde hubo provincias que por decisión del Consejo de Defensa se paralizaron la recepción de los trámites.

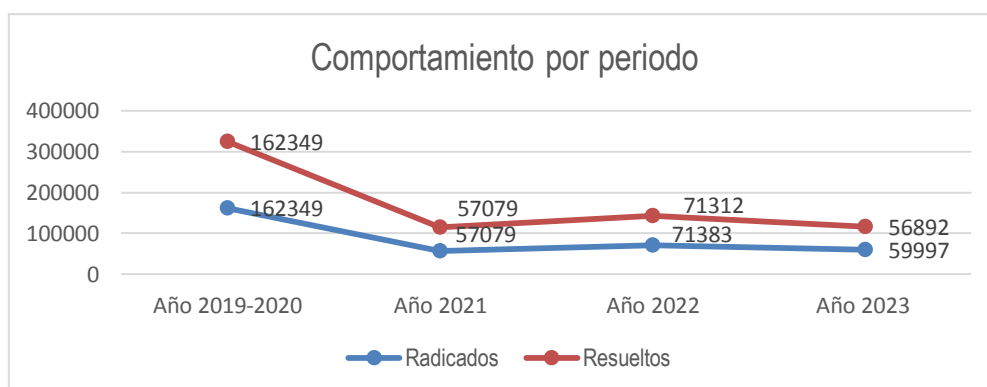


Figura 3: Comportamiento por periodos de los trámites que implementan el Acuerdo 8574/2019. 2019-2023. Fuente: INOTU, 2023

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**) (figura 4). Anexo No.2.

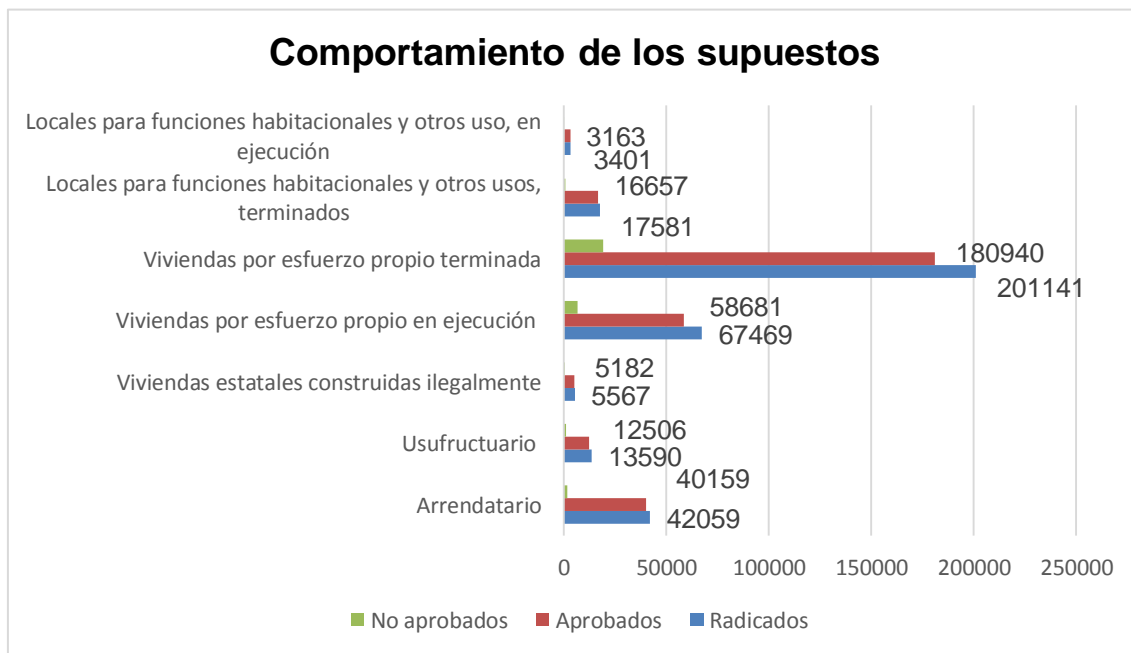


Figura 4: Comportamiento de los supuestos del Acuerdo 8574/2019. 2019-2023.

Fuente: INOTU, 2023

Las provincias que reportan mayor cantidad de cifras radicadas de viviendas por esfuerzo propio terminadas (figura 5) 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) (figura 6). Anexo No.3 y 4.

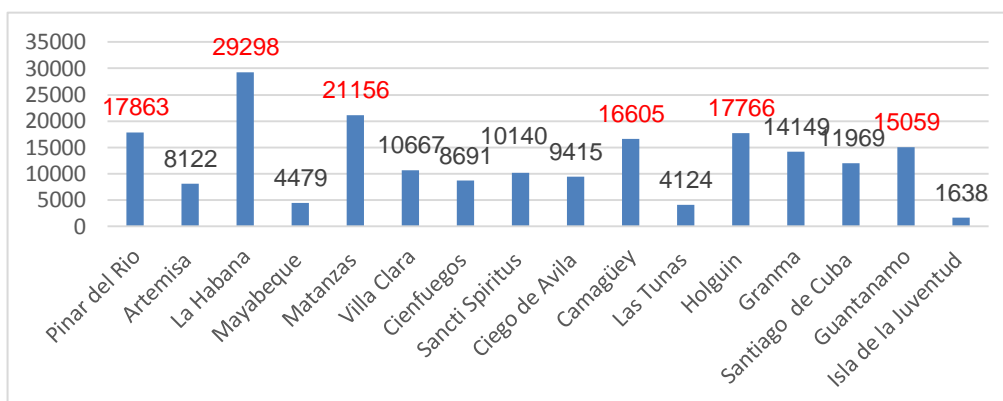


Figura 5: Nivel de radicación de las viviendas por esfuerzo propio terminadas. 2019-2023.

Fuente: INOTU, 2023

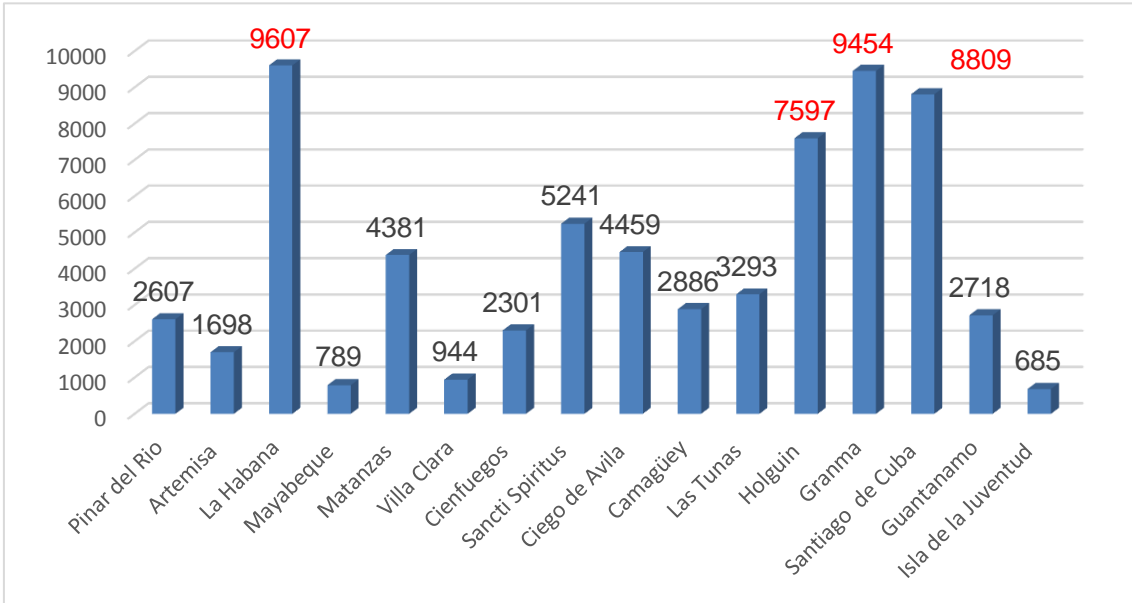


Figura 6: Nivel de radicación de las viviendas por esfuerzo propio en ejecución. 2019-2023.
Fuente: INOTU, 2023

Comportamiento al cierre de octubre 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.

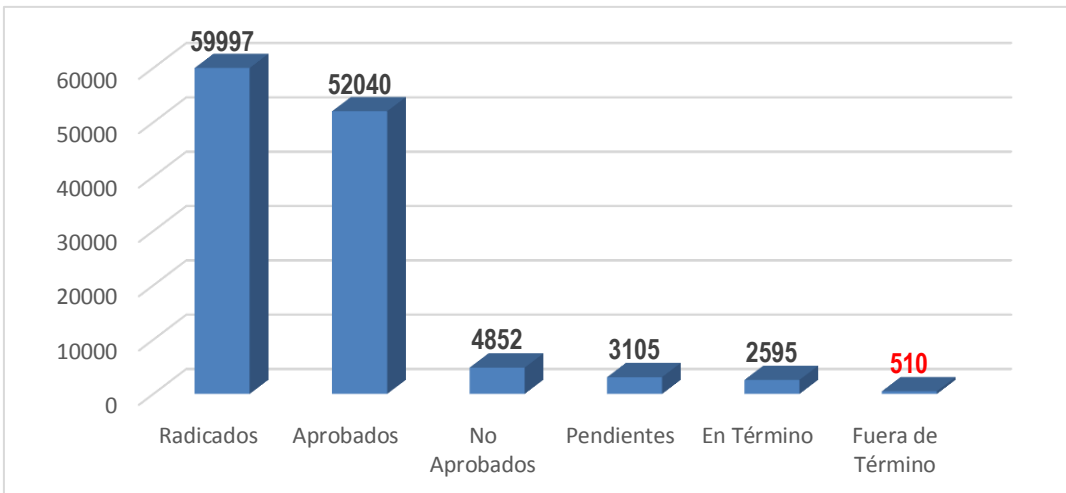


Figura 7: Comportamiento de los trámites que implementan el Acuerdo 8574/2019.Cierre 2023.
Fuente: INOTU, Cierre diciembre 2023

El nivel de respuesta durante el año ha sido ascendente (figura 8), 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.

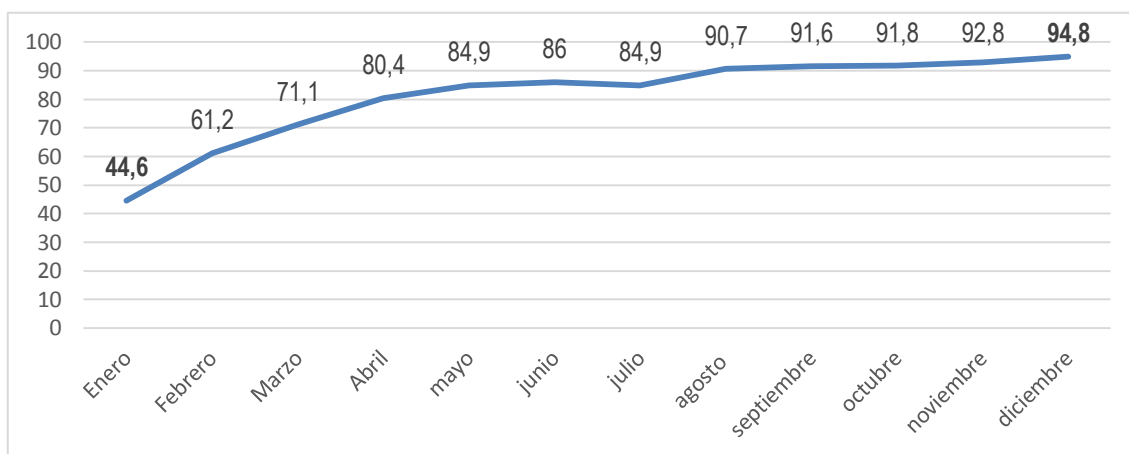


Figura 8: Porciento de respuesta a los trámites. 2023.

Fuente: INOTU, 2023

Por encima de la media nacional (94,8%) dan respuesta 11 provincias (Pinar del Río, Mayabeque, Matanzas, Villa Clara, Cienfuegos, Sancti Spiritus, Ciego de Ávila, Camagüey, Holguín, Guantánamo e Isla de la Juventud). Los más bajo porciento de respuesta y con tramites fuera de termino 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). Anexo No.5.

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".
2. Viviendas ubicadas en zonas costeras.

3. Viviendas con violaciones de las regulaciones territoriales y urbanísticas, así como de las Normas Cubanas de la Construcción.
4. Viviendas construidas en barrios ilegales no ordenados sin las mínimas condiciones urbanizaciones.

La última causal incide negativamente en este proceso, pues la no actuación coherente de las urbanizaciones en los barrios y focos, impide el ordenamiento integral del espacio. Además, a pesar de definirse un presupuesto para urbanización por los territorios, no se logra su ejecución, lo cual limita el cumplimiento del acuerdo y atenta contra el otorgamiento de parcelas para la construcción por esfuerzo propio, insatisfacción recurrente de la población.

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.

Anexo No.1.

Comportamiento del Acuerdo 8574/2019. Acumulado mayo/2019 - diciembre/2023.

Provincias	Radicados	Aprobados	No aprobados	Pendientes	En Término	Fuera de Término
Pinar del Río	21455	19816	1571	68	68	0
Artemisa	11897	10998	693	206	11	195
La Habana	57299	50904	5910	485	485	0
Mayabeque	7965	7803	155	7	7	0
Matanzas	30898	29406	1341	151	151	0
Villa Clara	17164	15325	1782	57	57	0
Cienfuegos	13302	11649	1612	41	41	0
Sancti Spiritus	19725	18600	1125	0	0	0
Ciego de Ávila	19008	16310	2698	0	0	0
Camagüey	26644	25625	932	87	87	0
Las Tunas	10656	8987	831	833	789	49
Holguín	36884	33241	3594	49	49	0
Granma	27251	24566	1904	781	586	195
Santiago de Cuba	27315	23206	3703	406	264	142
Guantánamo	20449	18398	2051	0	0	0
ME Isla de la Juventud	2896	2454	442	0	0	0
Total	350 808	317 288	30 344	3 171	2 595	581

Anexo No.2.

Comportamiento acumulado de los Supuestos de Acuerdo 8574/2019. Acumulado mayo/2019 - diciembre/2023.

Trámites	Radicados	Aprobados	No aprobados	Pendientes	En Término	Fuera de Término
Arrendatario	42 059	40 159	1 720	41 879	42 059	40 159
Usufructuario	13 590	12 506	993	13 499	13 590	12 506
Viviendas estatales construidas ilegalmente	5 567	5 182	374	5 556	5 567	5 182
Viviendas por esfuerzo propio en ejecución	67 469	58 681	6 901	65 582	67 469	58 681
Viviendas por esfuerzo propio terminada	201 141	180 940	19 242	200 182	201 141	180 940
Locales para funciones habitacionales y otros usos, terminados	17 581	16 657	879	17 536	17 581	16 657
Locales para funciones habitacionales y otros usos, en ejecución	3 401	3 163	235	3 398	3 401	3 163
TOTAL	350 808	317 288	30 344	347 632	350 808	317 288

Anexo No.3.

Comportamiento acumulado por provincias del Supuesto: Viviendas por esfuerzo propio terminadas. Cierre diciembre/2023.

Provincias	Radicados	Aprobados	No Aprobados	Total Pendientes	Pendientes en término	Pendiente fuera de término.
Pinar del Río	3058	2833	159	66	66	0
Artemisa	1573	1157	294	122	2	120
La Habana	4815	4339	219	257	257	0
Mayabeque	1081	1071	8	2	2	0
Matanzas	5698	5430	191	77	77	0
Villa Clara	2393	2026	348	19	19	0
Cienfuegos	1810	1624	186	0	0	0
Sancti Spiritus	1438	1391	47	0	0	0
Ciego de Ávila	1768	1613	155	0	0	0
Camagüey	2522	2302	187	33	33	0
Las Tunas	835	616	86	133	133	0
Holguín	1966	1912	32	22	22	0
Granma	2508	1991	482	35	35	0
Santiago de Cuba	3279	2611	530	138	118	20
Guantánamo	3224	3070	154	0	0	0
Isla de la Juventud	162	155	7	0	0	0
Total	38 130	34 141	3 085	904	764	140

Anexo No.4.

Comportamiento acumulado por provincias del Supuesto: Viviendas por esfuerzo propio en ejecución. Cierre diciembre/2023.

Provincias	Radicados	Aprobados	No Aprobados	Total Pendientes	Pendientes en término	Pendiente fuera de término.
Pinar del Río	257	234	23	0	0	0
Artemisa	220	209	9	2	2	0
La Habana	830	690	32	108	108	0
Mayabeque	128	126	2	0	0	0
Matanzas	1073	677	337	59	59	0
Villa Clara	184	163	15	6	6	0
Cienfuegos	321	250	30	41	41	0
Sancti Spíritus	241	235	6	0	0	0
Ciego de Ávila	1368	1186	182	0	0	0
Camagüey	324	282	9	33	33	0
Las Tunas	1101	396	43	657	613	49
Holguín	1112	1050	62	0	0	0
Granma	1661	851	96	714	519	195
Santiago de Cuba	1311	924	125	262	140	122
Guantánamo	459	458	1	0	0	0
Isla de la Juventud	124	120	4	0	0	0
Total	10 714	7 851	976	1 882	1 521	366

Anexo No.5

Comportamiento del Acuerdo 8574/2019 al cierre de diciembre 2023.

PROVINCIAS	Radicados	Resueltos	Pendientes	% de respuesta	FT
Pinar del Río	3409	3341	68	95.6	0
Artemisa	1988	1853	135	93.2	124
La Habana	8547	8062	485	94.3	0
Mayabeque	1532	1525	7	99.5	0
Matanzas	7749	7598	151	98.1	0
Villa Clara	3532	3475	57	98.4	0
Cienfuegos	2574	2533	41	98.4	0
Sancti Spíritus	1938	1938	0	100.0	0
Ciego de Ávila	3943	3943	0	100.0	0
Camagüey	3628	3541	87	97.6	0
Las Tunas	2371	1533	838	64.7	49
Holguín	4481	4432	49	98.9	0
Granma	4606	3825	781	83.0	195
Santiago de Cuba	5312	4906	406	92.4	142
Guantánamo	3990	3990	0	100.0	0
Isla de la Juventud	397	397	0	100.0	0
TP	59 997	56 892	3105	94.8	510