

Ley 187/2026 de la Vivienda.

Responsabilidad del Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.

Msc. Yordanka Vázquez Cuñat
Vicepresidenta INOTU



LEY VIGENTE EN **MATERIA DE VIVIENDA**

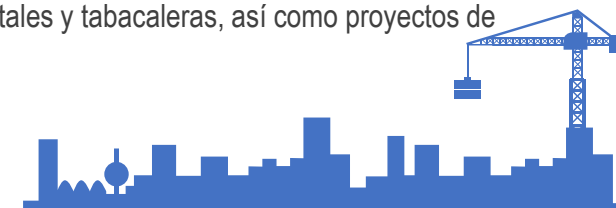
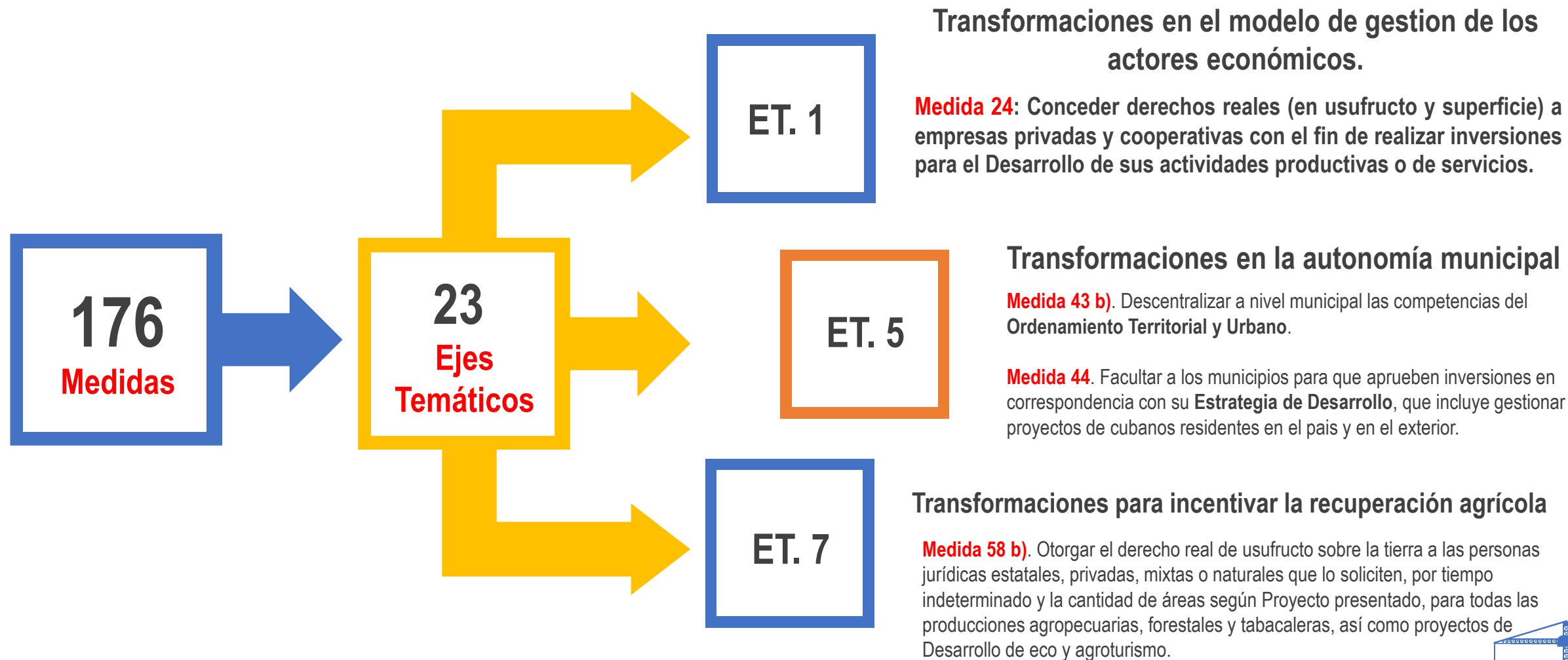


INSTITUTO NACIONAL
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y URBANISMO

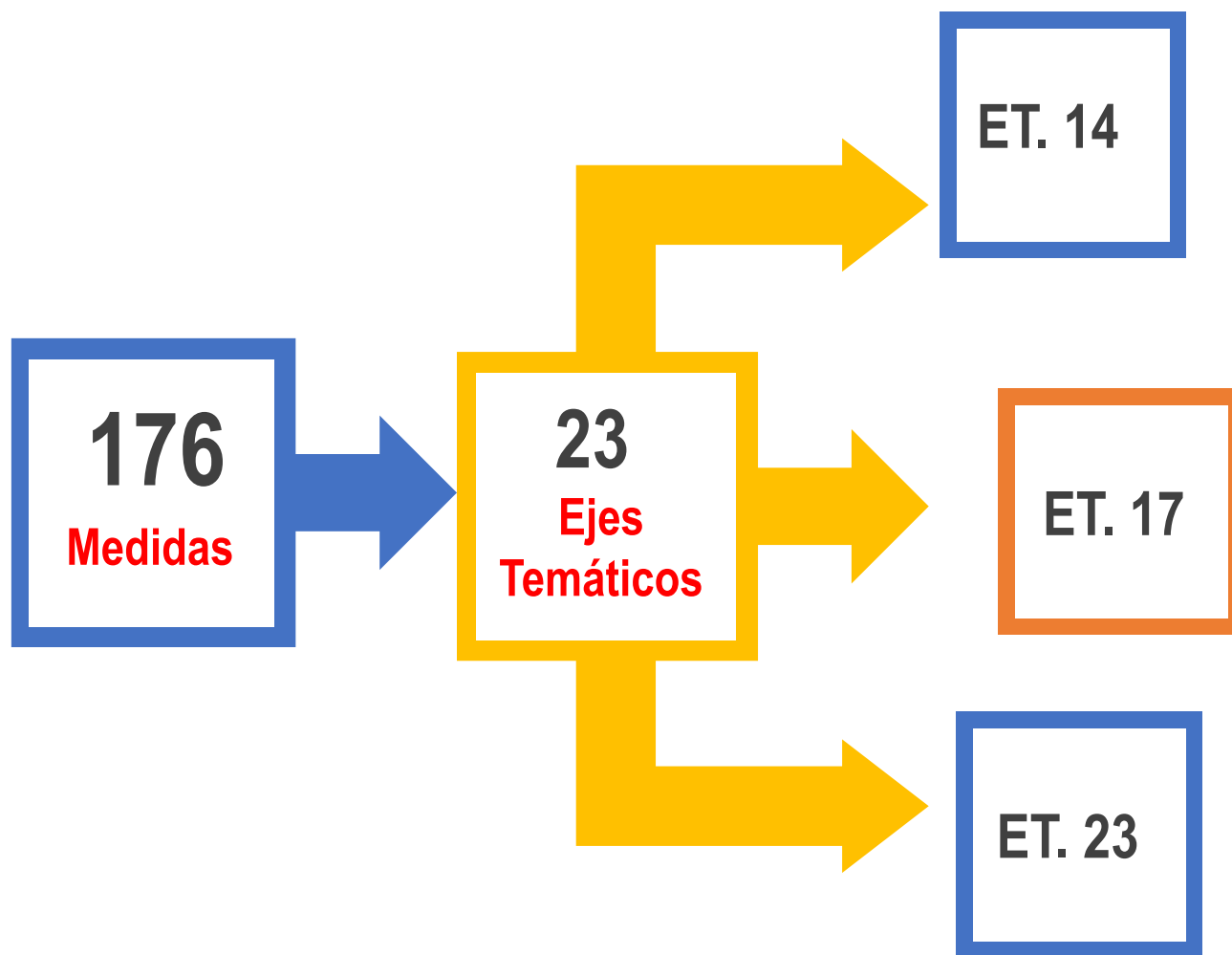
Ley **187/2026**
de la Vivienda
y
Decreto
176/2026
Reglamento
General de la
Ley

SE DEROGAN (6
NORMAS DE
APLICACIÓN POR EL
INOTU) y **se integran**
al Decreto 176/2026
Decreto Ley 322/2014
Resolución 54 y
55/2014
Resolución 57 y
58/2020
Resolución 172/2022

Transformaciones Económicas y Sociales



Transformaciones Económicas y Sociales



Transformaciones en la Inversión Extranjera (IE)

Medida 120: Ampliar otras actividades el otorgamiento de derechos de superficie hasta 99 años y se extiende el límite de derechos de usufructo por más de 50 años para inversión extranjera.

Medida 125. Reducir la documentación, plazos, así como descentralizar la aprobación de la IE, lo que incluye aplicar silencio positivo. Este último será aplicado en todos los procesos permisiológicos del país relacionados con la expedición de licencias para las actividades económicas, financieras y comerciales con efecto directo en la actividad registral.

Transformaciones en el sector del turismo

Medida 136: Permitir el Desarrollo inmobiliario en todas las zonas turísticas del país donde se requiera este tipo de Negocios. Establecer la posibilidad de desarrollar Negocios de naturaleza inmobiliaria en zonas de la ciudad de La Habana y otras zonas urbanas del país vinculadas a la actividad turística.

Transformaciones en los mecanismos de control e inspección.



NORMAS APROBADAS



DECRETO LEY 130/2026 MODIFICATIVO DE LA LEY 59
“CÓDIGO CIVIL”, DE 16 DE JULIO DE

DECRETO-LEY 133 MODIFICATIVO DE LOS DECRETOS LEYES
88 “SOBRE LAS MICRO, PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS”,
89 “DE LAS COOPERATIVAS NO AGROPECUARIAS Y EL 90
“SOBRE EL EJERCICIO DEL TRABAJO POR CUENTA PROPIA”

**Ley 145 del
2021**

“Del ordenamiento
territorial y urbano
y
la gestión del
suelo”

Decreto No. 68

Reglamento de la Ley
145 Del ordenamiento
territorial y urbano y la
gestión del suelo” del
16 de julio del 2022.

Resolución 173/2022
Derogada

Resolución 16/2026
“Metodología para
determinar el valor de los
inmuebles de naturaleza
urbana y rural”.

Resolución 60/2020,
63/2016 y 3/2016 **Derogada**

Resolución 15/2026
“Procedimiento para el co
ntrol y seguimiento
de las certificaciones
catastrales rurales”.

ACUERDO 8575/2019
Derogado

ACUERDO 10440/2026
“Procedimiento para la
aprobación de los cambios de
uso de locales del Estado”.



Ley 187/2026 de la Vivienda

SECCIÓN SEGUNDA

Formas de gestión de la vivienda



Los gobiernos provinciales del Poder Popular y los CAM **garantizan la implementación coherente y consistente de la Política de la Vivienda** en sus respectivos territorios con la participación de todos los actores involucrados en el proceso de planeamiento, diseño y producción (Art 19)

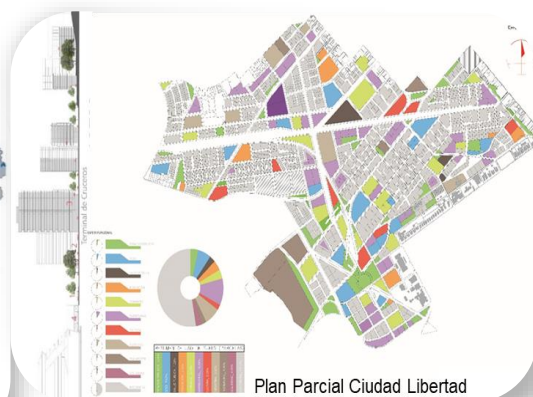
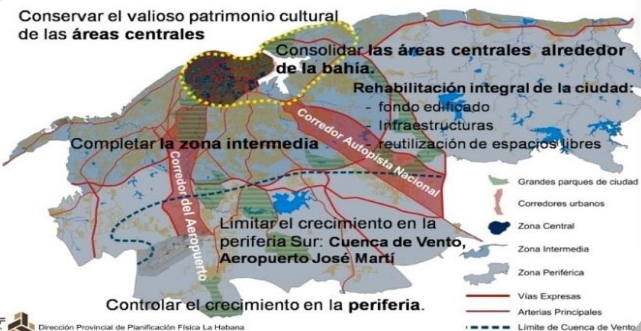
Programa Nacional de Desarrollo Habitacional



**participan todas
las formas de gestión:**

- Estatal;
- esfuerzo propio de la población;
- cooperativas de viviendas y otras formas de cooperativas;
- microbrigadas;
- micros, pequeñas y medianas empresas y empresas privadas de más de 100 trabajadores;
- inmobiliarias; y
- otras formas establecidas

Plan de ordenamiento urbano de ciudad



Plan de parcial ordenamiento urbano



Ley 187/2026 de la Vivienda



INSTITUTO NACIONAL
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y URBANISMO



intervenciones arquitectónicas que realizan personas naturales y jurídicas en viviendas,

“incorporan criterios de resiliencia climática y eficiencia energética, así como el uso de materiales locales y sostenibles”.

Decreto 176/2026 Reglamento General de la Ley

CAPITULO II. Sección Primera Sobre el Programa Nacional de Desarrollo Habitacional

Los **planes anuales** de los órganos, organismos y entidades económicas se aprueban en correspondencia con el **POTU**, según **la disponibilidad del suelo urbanizado o urbanizable, edificaciones, locales y azoteas** para la construcción de viviendas y otras intervenciones arquitectónicas o urbanísticas en las viviendas y sus urbanizaciones (**Art 7.1**)

La Dirección de la Vivienda Municipal concilia con: (Art 8.2)

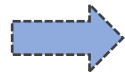


- a) La DMOTU, **las microlocalizaciones otorgadas a otros organismos** con la finalidad de conocer las áreas que **responden al desarrollo habitacional**; y
- b) los demás inversionistas el aporte al CAM de las viviendas que construyen o la solución a las condiciones del entorno urbano, conforme el Artículo 17 de la Ley.

Artículo 17. Los órganos, organismos y entidades económicas que actúan como inversionistas están obligados a **aportar hasta el 20 % de las viviendas edificadas** al patrimonio disponible de los consejos de la Administración municipales para su asignación con fines habitacionales; o dar solución en esa misma proporción, a las condiciones del entorno urbano donde se construyen las viviendas, siempre que no afecten los intereses de la Defensa y Seguridad Nacional

Ley 187/2026 de la Vivienda

SECCIÓN CUARTA: Precio
de la vivienda que asigna el
Estado



El precio de la vivienda del patrimonio edificado disponible a favor del **CAM** para su asignación se determina **de conformidad con el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana y rural.** (Art 34).

CAPÍTULO IX: OTROS DERECHOS Y FORMAS
DE ACCEDER



SECCIÓN PRIMERA: Otros derechos

La **persona natural propietaria de solar yermo** previa inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles puede **vender, permutar, donar, arrendar, dividir, unificar, conceder derecho de superficie para edificar vivienda y otras construcciones**, así como transmitir por causa de muerte de conformidad con las regulaciones urbanísticas y territoriales y las de ZRE. (Art 76.1.)

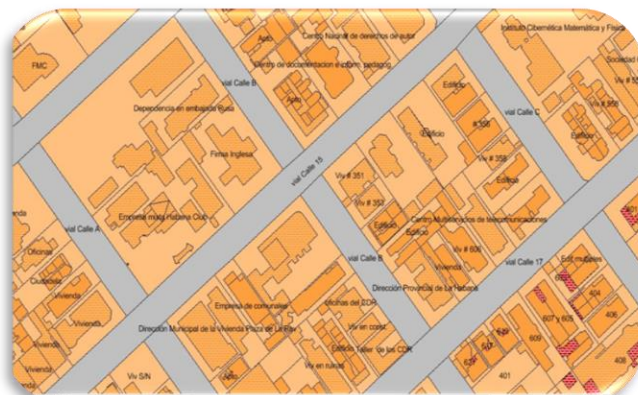
La transmisión por cualquier concepto entre personas naturales o entre personas naturales y jurídicas, **se formaliza ante notario mediante escritura pública**; y a favor del Estado en la DMOTU. (Art 76.3.)

La **cesión de la propiedad de la superficie de la azotea** para edificar una vivienda **se realiza ante notario mediante escritura pública** (Art 84.)



Decreto **176/2026** Reglamento General de la Ley

CAPITULO II. **Sección Cuarta** **Sobre el precio de la vivienda**



La DMOTU, al fijar el precio de la vivienda que construye el **Estado u otras entidades económicas** tiene en cuenta los costos y gastos presupuestados que asume el inversionista, el recargo por metros cuadrados edificados, las facilidades urbanísticas y la existencia de terreno no edificado que pertenezca al lote en el que está construida, **en correspondencia con el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana y rural (Art 18.1)**

- En el **certificado de habitable** de la DMOTU, se consigna como precio de la vivienda el resultante de los apartados anteriores que **es el que se fija a fin de la transferencia de la propiedad y la base imponible para el pago tributario por la transmisión del bien; en los actos de transmisión posteriores se tiene en cuenta el valor catastral.**
- La **certificación catastral** tiene una **vigencia de cinco (5) años a partir de su fecha de emisión.**



Decreto 176/2026 Reglamento General de la Ley

Capítulos IV : Entrega de Solares Yermos y de Propiedad Estatal en concepto de DPS ".(Art 31- 61)

Se mantiene las prioridades establecidas para la entrega de solares yermos estatales.

- Afectados por desastres naturales;
- personas residentes en barrios degradados y precarios;
- albergados y casos sociales;
- residentes en zonas de riesgo;
- **Cooperativas de viviendas;** y
- por interés económico-social.

2. El Consejo de la Administración municipal evalúa el máximo aprovechamiento del suelo en correspondencia con los POU.

Puede otorgarse a:

- una persona natural para construir su vivienda **u otros locales e instalaciones.**
- Varias personas naturales para construir sus viviendas **u otros locales e instalaciones,** que pueden formar parte de una misma edificación.
- **Cooperativas de viviendas.**

Tiene en cuenta

En suelo urbanizable: las parcelas entre 150 y 250 metros cuadrados; y

En suelo urbanizado: las parcelas dependen de la tipología urbanística de la zona.

Los solares yermos disponibles que sobrepasan los 250 metros cuadrados **se entregan a más de una persona o cooperativas de viviendas,** que garantice racionalidad en la ocupación y uso del suelo.



Decreto 176/2026 Reglamento General de la Ley

El director municipal de OTU, mantiene actualizado al CAM sobre la **disponibilidad de solares yermos que cuenten con las condiciones mínimas de urbanización** y que se encuentren inscritos en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles. (Art 32).



Las delegaciones provinciales de OTU, pueden presentar al Consejo Provincial, según corresponda, **la distribución de una cantidad disponible de terrenos de propiedad estatal, previamente inscritos en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles**, a fin de entregarse por otros municipios que por restricciones urbanísticas u otras causas no dispongan de terrenos para la construcción. (Art 34.1).

2. El CAM que no disponga de terrenos de propiedad estatal, puede solicitar a través del Consejo Provincial, el otorgamiento de parcelas en otro municipio de la misma provincia.

3. La autorización se realiza mediante Acuerdo del Consejo Provincial, a favor de las personas beneficiadas del municipio solicitante.

Cuando la provincia no dispone de terrenos estatales para satisfacer una necesidad excepcional, o existe interés económico-social, el Consejo Provincial, **puede solicitar a sus homólogos en las provincias colindantes**, el otorgamiento de solares yermos (Art 35.1).

Decreto **176/2026** Reglamento General de la Ley



Las direcciones municipales de OTU a partir de la aprobación de los instrumentos de Ordenamiento Territorial y Urbano, según corresponda, **entregan las zonas de construcción de viviendas al CAM, con dos años de antelación**, a fin de su inclusión en los planes anuales de inversiones con vistas a su urbanización y entrega de los solares yermos para la construcción de viviendas y otras edificaciones. (Art 36)

El **CAM garantiza el acondicionamiento de los terrenos estatales** con las condiciones mínimas de urbanización con la participación de todas las formas de gestión que intervienen en el **Programa de Desarrollo Habitacional** a los efectos de cumplir con lo dispuesto en los artículos anteriores. (Art 42)



Decreto 176/2026 Reglamento General de la Ley

Las **personas naturales** y **cooperativas de viviendas**

presentan la solicitud a la **DMOTU**

La DMOTU radica expediente y en el término de **hasta (20) días hábiles** siguientes realizan las comprobaciones

El director municipal de OTU, a partir de la disponibilidad de solares yermos estatales que cuenten con las condiciones mínimas de urbanización, **en el término de (10) días hábiles** siguientes, evalúa las solicitudes recibidas y mediante **dictamen legal** remite la propuesta al CAM

El CAM, en un **término de (20) días hábiles** siguientes, adopta el acuerdo, y el director municipal de OTU, actúan conforme se establece en la **Sección Tercera del presente Capítulo**

DPS
(Art 43- 61)

Cuando no se **apruebe** la propuesta, la DMOTU, **notifican al solicitante**, en el término de **(3) días hábiles** siguientes a su recepción, el acuerdo adoptado; **esta decisión puede ser recurrida en la vía judicial.**

De no existir disponibilidad de solares yermos estatales por no contar con las condiciones mínimas de urbanización, el director municipal de OTU, **dispone, mediante providencia, el archivo del expediente** en el término de **(10) días hábiles** y notifica al interesado.

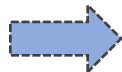
El expediente mantiene su **vigencia por dos (2) años**, transcurrido los cuales se **archiva definitivamente.**



Decreto 176/2026 Reglamento General de la Ley

DPS (Art 43- 61)

La DMOTU, en un término **de (10) hábiles** a partir de la **recepción del acuerdo del CAM** que aprueba la entrega de solares yermos, **expiden la certificación del precio del DPS a las personas naturales y cooperativas de viviendas beneficiadas**, con la **obligación de abonarlo dentro del término de (30) días hábiles** contados a partir de la fecha de su expedición.



El pago por concepto de DPS se efectúa ante el banco, **el que puede otorgar créditos** en correspondencia con las normas establecidas para ello



La **DMOTU** reciben la certificación bancaria que acredita el pago total del DPS y **proceden a dictar resolución en un término de (10) días hábiles**, donde reconoce el derecho sobre el solar yermo, los demás establecidos y las obligaciones.

En el Artículo 57 se exponen las **causas de cancelación del DPS**.

La **cancelación del DPS** se dispone **mediante resolución del director municipal OTU**.



Decreto 176/2026 Reglamento General de la Ley

Capítulo V

“Ejecución de Intervenciones Arquitectónicas por Esfuerzo Propio”. (Art 62- 89)

La ejecución de intervenciones arquitectónicas por esfuerzo propio que realizan las **personas naturales y cooperativas de viviendas** se desarrollan a través de los instrumentos de gestión del suelo en correspondencia con los planes de ordenamiento territorial y urbano aprobados. Y se autorizan por las DMOTU.

- Regulaciones urbanísticas:
- licencia de obra;
- certificado de habitable;
- autorización de obra;
- certificación catastral;
- dictamen técnico de descripción, tasación, medidas y linderos; y
- dictamen técnico que declara el estado de ruina.

Las **regulaciones urbanísticas son públicas**, de obligatoria consulta y cumplimiento por todos los que participan en el proceso derivado de cualquier intervención urbanística o arquitectónica.



Decreto 176/2026 Reglamento General de la Ley

La licencia de obra es el documento técnico-administrativo que **autoriza intervenciones urbanísticas o arquitectónicas aprobadas en el proyecto ejecutivo**, para: (Art 63)

- a) Acciones constructivas que ocupen suelo con carácter definitivo;
- b) la construcción de nuevas viviendas, locales e instalaciones productivas u otras intervenciones arquitectónicas dentro de los límites de la propiedad de la vivienda; y
- e) cualquier otra que implique modificaciones estructurales en viviendas individuales y de los edificios de pisos o apartamentos bajo el régimen de la propiedad horizontal

La autorización de obra es el documento técnico administrativo previo y obligatorio **para cualquier intervención urbanística, arquitectónica y obras menores**, orientado al cumplimiento de las regulaciones urbanísticas y otras normas técnicas y soportes de publicidad, para: (Art 65)

- a) Obras menores externas a la vivienda y otros espacios afines a ella;
 - b) pintura y reparación en exteriores de pisos o apartamentos sujetos al régimen de la propiedad horizontal o viviendas ubicadas en zonas con regulaciones especiales que así lo determinen, de acuerdo con el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano;
 - e) las que ocupen suelo temporalmente tales como ranchones, carpoch, pérgolas en áreas de jardín y otras;
 - d) acciones constructivas interiores a la vivienda y otras intervenciones que impliquen modificaciones por incremento a las redes hidrosanitarias;
 - e) demoliciones y apuntalamientos totales o parciales, previo dictamen de la entidad facultada; y
 - f) modificaciones de fachadas.
2. **Las viviendas que no estén ubicadas en avenidas principales o en zonas con regulaciones especiales no requieren de autorización para las reparaciones de fachadas, pretilas y otras acciones menores.**

Decreto **176/2026** Reglamento General de la Ley

Término actual

- Certificado de regulaciones urbanísticas (10 días)
- Revisión de Proyecto (30 días) y licencia de obra (30 días)
- Certificado de Habitable (30 días)
- Autorización (15 días)
- Certificado Catastral (7 días si está Catastrada la Manzana, 30 si no está)
- Dictamen técnico de descripción, tasación, medidas y linderos (15 días)

Modificados

Término propuesto

- **Se elimina, la PN solicita ante el ARQ COM, es pública la Resolución 174/2022**
- Revisión de Proyecto (**10 días**) y licencia de obra (**5 días**).
- Certificado de Habitable (**15 días**)
- Autorización (**10 días**)
- Certificado Catastral (7 días si está Catastrada la Manzana, 30 si no está)
- Dictamen técnico de descripción, tasación, medidas y linderos (15 días) **Ordenamiento y legalización y actualización de título.**
- **dictamen técnico que declara el estado de ruina (15 días) (Incluye, a partir de la aprobación de la Ley 145/2021**



Decreto 176/2026 Reglamento General de la Ley



ACTUALIZADAS

Acuerdo 10440 deroga el Acuerdo 8575/2019: a la organización, aprobación y control del proceso de **cambio de uso de locales para asumir funciones habitacionales y otros usos.**

FORTALECIMIENTO DE LA AUTONOMÍA MUNICIPAL:

Se tiene en cuenta:

1. Se corresponda con lo aprobado en los instrumentos de Ordenamiento Territorial y Urbano.

2. Se aprueban por el Consejo de Administración Municipal

- a) Los locales de los órganos, organismos de la Administración Central del Estado, entidades nacionales y aquellos que pasan a otras formas de propiedad, **de subordinación nacional**, incluidos los inmuebles y locales que queden disponibles como consecuencia de la modificación o perfeccionamiento de las estructuras, fusión, traspaso, extinción de organismos, entidades o dependencias, en proceso de ejecución o terminados o por algún otro movimiento organizativo, **previa consulta al Consejo de Ministros.**
- b) los traspasos y cambios de uso en el **municipio Playa, de la provincia La Habana**, se aprueban previa consulta al Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros;
- c) Los **inmuebles con valores patrimoniales o localizados en zonas priorizadas para la conservación**, requieren aprobación de la Comisión Nacional, provincial o municipal de Monumentos y de la Oficina del Conservador o del Historiador de las ciudades patrimoniales, según corresponda.
- d) los **inmuebles localizados en Zonas con Regulaciones Especiales**, se aprueban **previa consulta** a la **Delegación Provincial** de Ordenamiento Territorial y Urbanismo que corresponda y del **administrador de la zona**; y
- e) terminado el trámite se le notifica a la Dirección Provincial de Economía y Planificación para su registro y control.

3. Para la tramitación de los traspasos de inmuebles que mantengan el uso, no se requiere la presentación del Dictamen Técnico que emiten las direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo y la delegación del municipio especial Isla de la Juventud.



Acuerdo 10440 deroga el Acuerdo 8575/2019: a la organización, aprobación y control del proceso de **cambio de uso de locales para asumir funciones habitacionales y otros usos.**

El expediente que se elabora contiene los documentos siguientes:

Director Municipal o el Delegado, respectivamente, lo remite para su evaluación y aprobación **en un término de hasta cinco (5) días hábiles al CAM correspondiente**, quien lo aprueba o deniega mediante **Acuerdo, en un plazo de hasta diez (10) días hábiles.**

1. Solicitud del Jefe o Presidente del Órgano, Organismo de la Administración Central del Estado, entidad nacional o territorial y de la administración provincial y municipal, según corresponda, que lo tiene incorporado en su patrimonio, con una breve fundamentación de la propuesta y Aval contentivo de aprobación del Ministro que los atiende cuando corresponda;

2. resolución del Jefe de la entidad o de la Dirección Provincial de Justicia, según corresponda, que declara el inmueble integrante del patrimonio estatal que posee en administración;

3. certificación de Dominio emitida por el Registro de la Propiedad para acreditar su inscripción;

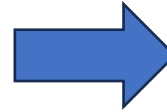
4. información detallada del inmueble que contenga: dirección; características; área total y desglosada por locales o viviendas, según corresponda; valor; uso actual y destino que se propone, con su fundamentación; croquis con referencia a su ubicación general y detalle; fotos en soporte digital y gráfico, que identifiquen su uso y denominación; referencias a la infraestructura técnica; y

5. Dictamen Técnico del Director Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o del Delegado del municipio especial Isla de la Juventud, según corresponda, emitido en un término de hasta quince **(15) días hábiles**, que establece los requisitos para el traspaso o el cambio de uso y las acciones constructivas a ejecutar.



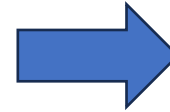
Acuerdo 10440 deroga el Acuerdo 8575/2019: a la organización, aprobación y control del proceso de **cambio de uso de locales para asumir funciones habitacionales y otros usos.**

El Delegado o Director Municipal de OTU, una vez recibido el Acuerdo emitido por el CAM **en un término de hasta cinco (5) días hábiles,**



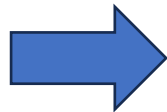
notifica la decisión al solicitante y de ser aprobado el cambio de uso, dispone el procedimiento para su ejecución, ya sea por vía **estatal o por esfuerzo propio,** al que se acompaña el **Dictamen Técnico** cuando corresponda.

Los jefes o presidentes de los órganos, organismos de la Administración Central del Estado, entidades nacionales o territoriales y de las administraciones provinciales y municipales, según corresponda

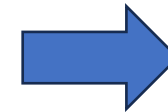


son responsables de la custodia, conservación y atención del local o inmueble, hasta tanto se apruebe el traspaso o cambio de uso.

INOTU

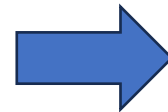


concluye los expedientes de cambio de uso



noventa (90) días hábiles

Luego de aprobado el traspaso o cambio de uso, **el nuevo poseedor legal**



no puede realizar intervenciones arquitectónicas ni acciones constructivas



hasta tanto **obtenga los permisos correspondientes**



Decreto 176/2026 Reglamento General de la Ley

CAPÍTULO VI

TRASMISIÓN DE VIVIENDAS Y OTROS INMUEBLES ESTATALES

Sección Cuarta

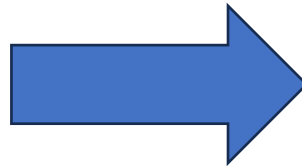
De la legalización de locales para su conversión en vivienda por esfuerzo propio

El expediente que radica la **Dirección de la Vivienda Municipal** contiene:

El Beneficiado

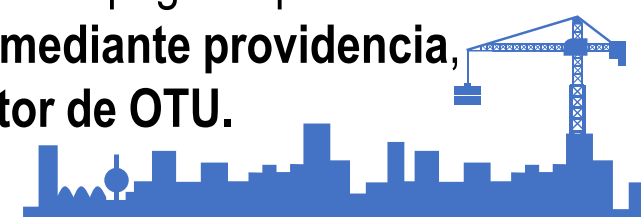
(30) días hábiles para concurrir al banco a efectuar el pago del valor catastral del local.

La persona beneficiada con la entrega de **un local cuyo cambio de uso fue aprobado para su conversión en vivienda adecuada por esfuerzo propio**, se presenta ante la Dirección de la Vivienda Municipal a los efectos de realizar el **pago del valor catastral del inmueble; que incluye el valor del suelo y lo edificado**



- a) Escrito de solicitud del beneficiado o declaración ante el funcionario actuante, donde consten sus generales, las del cónyuge o pareja de unión de hecho afectiva constituida, si procede;
- b) **aprobación del cambio de uso emitido por el órgano facultado; y**
- e) **certificación del valor catastral.**

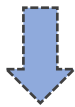
Vencido el término, sin la acreditación del pago se procede al **archivo definitivo del expediente**, mediante providencia, que se notifica al director de OTU.



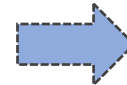
Decreto 176/2026 Reglamento General de la Ley

Sección Cuarta: **De la legalización de locales para su conversión en vivienda por esfuerzo propio**

Efectuado el pago, el beneficiado aporta el documento bancario ante el funcionario correspondiente de la Dirección de la Vivienda Municipal y el director, **en el término de los (10) días hábiles** siguientes, reconoce, mediante resolución, lo siguiente: (Art 114)



- a) El derecho sobre el local que incluye la condición de superficiario sobre el terreno por el precio pagado;
- b) **la obligación de realizar las intervenciones arquitectónicas que se requieran previa licencia o autorización de obra de la DMOTU; y**
- e) la prohibición de enajenación del inmueble, excepto en la sucesión mortis causa.



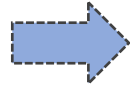
La **licencia o autorización de obra** que emiten el director de OTU, **describe lo construido y lo que se autoriza**; **terminada la obra se formaliza ante notario mediante escritura pública** que expresa las circunstancias propias de obra nueva y las de la resolución a que se refiere el artículo anterior. (Art 115)

La **conversión de local que se ejecuta por la vía estatal con financiamiento del presupuesto del Estado**, se regula conforme al procedimiento previsto para la asignación de vivienda por los CAM o el régimen jurídico a fin de estabilizar fuerza de trabajo previsto en la Ley y el presente Reglamento, según corresponda . (Art 116)

Decreto **176/2026** Reglamento General de la Ley

CAPÍTULO VI Sección Quinta

De la cesión de azotea en edificación estatal para la construcción de vivienda por esfuerzo propio



La cesión de azotea en edificación estatal para la construcción de vivienda se presenta al CAM por el máximo representante de la entidad que la tiene reconocida en su patrimonio con **documento técnico** de la Dirección Municipal de OUT. (Art 117.1)

Los titulares de derechos sobre viviendas en construcción interesados en venderlos al Estado. (**Art 127**)

CAPÍTULO VII TRASMISIÓN DE VIVIENDAS A FAVOR DEL ESTADO

Sección Segunda

De la compraventa de derechos sobre viviendas en construcción

- Titularidad del terreno o azotea en que se asienta lo construido;
- proyecto ejecutivo aprobado por la autoridad competente;
- licencia de construcción; y
- levantamiento de la obra, o certificación que acredite que se encuentra en ejecución.



El **CAM dispone de hasta (20) días hábiles** para su **evaluación y aprobación** y adopta el acuerdo



Decreto **176/2026** Reglamento General de la Ley

CAPÍTULO VII TRASMISIÓN DE VIVIENDAS A FAVOR DEL ESTADO

Sección Segunda

De la compraventa de derechos sobre
viviendas en construcción



El director de la Vivienda Municipal, en el **término de (5) días hábiles** posteriores a la notificación del acuerdo, **dicta resolución**, adquiere los derechos sobre la vivienda en ejecución y su traspaso al patrimonio del CAM; y:

- a) Autoriza el pago del precio convenido; y
- b) **notifica al director Municipal de OTU, para que procedan a dejar sin efectos la documentación; técnica a favor de la persona natural y el traspaso de la obra en ejecución a la vía estatal.**

2. El director municipal de OTU, **emite resolución que notifica** al director de la Vivienda municipal, y acompañan el proyecto ejecutivo de la obra. (Art 128)

Las **personas naturales y jurídicas tramitan mediante escritura pública ante notario**, el traspaso de derechos de vivienda en construcción; formalizado el acto comparecen ante la Dirección Municipal de OTU, a los efectos de lo dispuesto en los artículos 75 y siguientes del presente Reglamento, en lo que compete. (Art 129.1)

2. Para la formalización ante notario se requiere la presentación de los documentos referidos en el apartado 1 del Artículo 127.



Decreto 176/2026 Reglamento General de la Ley

CAPÍTULO VII TRANSMISIÓN DE VIVIENDAS A FAVOR DEL ESTADO

Sección Tercera

De la transmisión de viviendas por fallecimiento del propietario

CAPÍTULO VIII COMPRAVENTA, ARRENDAMIENTO Y USUFRUCTO DERIVADOS DE UN ACTO ADMINISTRATIVO DE ASIGNACIÓN

Sección Segunda

De la asignación de vivienda en propiedad a personas propietarias de otra y devolución del monto total subsidiado

Dentro de los documentos que debe aportar la persona está la **certificación catastral; (Art 130.1c, 132.1c) (Art 140.b, 142.2c)**

CAPÍTULO IX DERECHO DE HABITACIÓN SOBRE CUARTOS Y ACCESORIAS

Sección Primera

Tienen derecho a la transferencia de la propiedad los habitacionistas declarados usufructuarios gratuitos de cuartos o accesorias ubicados en inmuebles que cumplan las condiciones siguientes: (Art 156)

- a) Edificados antes del 17 de enero de 1996, originalmente contruidos con baño, otros espacios y servicios básicos;
- b) posean condiciones ambientales y espaciales apropiadas para el desarrollo de la vida familiar; y
- c) su superficie útil no es inferior a 22.50 metros cuadrados.

Las reclamaciones que se promueven se tramitan por la DVM quien solicita de oficio el Dictamen Técnico a la DOTU

Decreto **176/2026** Reglamento General de la Ley

CAPÍTULO X VIVIENDAS PARA ESTABILIZAR FUERZA DE TRABAJO

Sección Segunda De la declaración y cese de la vivienda

La declaración de vivienda patrimonio de la entidad procede:

- a) Por nueva construcción o cambio de uso de local, lo que se acredita con el **certificado de habitable de la DMOTU**; y
- b) por asignación de los CAM u otros actos. (**Art 170**)

La solicitud de declaración se presenta por el jefe de la entidad que posee la vivienda al jefe máximo que la declaro mediante los siguientes documentos: (**Art 171**)

- a) Escrito de solicitud fundamentado;
- b) certificado de habitable, cuando se trata de nueva construcción o resultante de cambio de uso de local;**
- c) acuerdo del CAM de la asignación o el documento que acredita el ingreso al patrimonio de la entidad; y
- d) certificación catastral cuando se trata de vivienda edificada;**



Decreto 176/2026 Reglamento General de la Ley

CAPÍTULO XI ACTUACIÓN DE LAS ENTIDADES ECONÓMICAS EN RELACIÓN CON LAS INTERVENCIONES ARQUITECTÓNICAS Y COMPRA DE VIVIENDAS A PARTIR DE LAS UTILIDADES

Sección Primera

Las entidades económicas que a partir de su reserva aprueban financiar en viviendas de sus trabajadores intervenciones arquitectónicas de conservación, rehabilitación, ampliación y otras, velan porque se cumplan las regulaciones establecidas por el **ordenamiento territorial y urbano y la gestión del suelo**.

2. Las **intervenciones arquitectónicas se ejecutan en viviendas**, cuartos o accesorias en los que residen los trabajadores de la entidad, como titulares o convivientes **y que posean la documentación legal correspondiente**. (Art 217)

Sección Segunda

La **vivienda construida por obra nueva** una vez que se obtenga el **certificado de habitable** se declara en el patrimonio de la entidad económica y se suscribe el contrato con el trabajador beneficiado. (Art 220.1)



Decreto **176/2026** Reglamento General de la Ley

CAPÍTULO XII DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TITULARES

Sección Primera

Del ejercicio de los derechos de los
titulares de vivienda

Los propietarios que en virtud del **apartado 3 del Artículo 68 de la Ley**, decidan ceder gratuita u onerosamente a otro propietario una o más habitaciones o espacios edificadas, presentan ante notario los documentos siguientes: (**Art 224**).

- a) Titularidad de ambas viviendas previamente inscriptas en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles;
- b) licencia o autorización de obra; y**
- c) certificación del valor catastral de ambos inmuebles.**



El propietario de una vivienda colindante con otra en sentido horizontal o vertical puede ceder al otro propietario una o más habitaciones o espacios edificadas, previo el cumplimiento de los trámites y formalidades establecidas en el Reglamento General de esta Ley, siempre que se mantenga la condición de vivienda adecuada. (**Art 68.3 Ley**)

Decreto 176/2026 Reglamento General de la Ley

CAPÍTULO XII DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TITULARES

Sección Segunda

Del ejercicio de los derechos de los titulares de solares yermos y azoteas

Los **propietarios de solares yermos y azoteas que solicitan la cesión de derechos a personas naturales o jurídicas** requieren para su formalización ante notario:

- a) **Certificación de que no existen regulaciones territoriales y urbanísticas** que impiden la construcción de viviendas y otras edificaciones;
- b) **dictamen técnico o certificación catastral**, según corresponda que contenga la descripción del inmueble, límites y linderos y especifique la porción a ceder; y
- c) documento técnico que acredite que el inmueble de los bajos resiste la nueva construcción en azotea.



Los documentos referidos en los incisos a) y b) del apartado anterior se emiten por la DMOTU donde se ubica el inmueble y los del e) por la autoridad facultada para ello.. (**Art 229.1 y 2**)

Los **propietarios de solares yermos** pueden solicitar a la DMOTU, la **permuta por otro de propiedad del Estado** cuando existan regulaciones territoriales y urbanísticas que les impida obtener autorización para la construcción de viviendas y otras edificaciones. (**Art 230**)

2. Al escrito de solicitud se acompañan los **documentos acreditativos de la titularidad del solar yermo y su inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.**



Decreto 176/2026 Reglamento General de la Ley

CAPÍTULO XII DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TITULARES

Sección Segunda

Del ejercicio de los derechos de los titulares de solares yermos y azoteas

La DMOTU, radican expediente dentro de los tres días hábiles siguientes a la solicitud y en los **veinte (20) días hábiles** siguientes comprueban: (**Art 231.1**)

- a) La existencia de regulaciones urbanas y territoriales que impiden la construcción de cualquier tipología de vivienda; y
- b) la disponibilidad de solares yermos en el territorio con similares características que puedan ofertarse al interesado.

2. Cuando no concurra la situación descrita en el **inciso a)** del apartado anterior se deniega la solicitud, sin más trámites.

3. En la evaluación de la propuesta y a falta del supuesto previsto en el **inciso b)** del apartado 1, pueden ofertarse solares yermos estatales de diferentes características y de interesarse se acuerda compensación.



La **resolución de permuta de solar yermo** que emiten el director municipal de OTU, **constituye el título de propiedad del inmueble** y contiene todos los elementos requeridos para su inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles. (**Art 232.1**).

Si subsiste interés estatal sobre el solar yermo que no es posible efectuar el trámite de permuta, la DMOTU, pueden proponer al titular la compraventa a favor del Estado. (**Art 232.2**).



Decreto 176/2026 Reglamento General de la Ley

CAPÍTULO XII DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TITULARES

Sección Tercera De las obligaciones de los titulares

A los efectos de lo regulado en el Artículo 141 de la Ley el **director de la Vivienda Municipal** presenta demanda ante el tribunal competente para la pérdida del derecho del propietario o titular en uso y administración de una vivienda por abandono y su disponibilidad a favor del CAM para su posterior asignación, lo que acredita mediante el **dictamen que declara el estado de ruina** emitido por la Dirección Municipal de OTU. (Art 234.1)

2. Cuando se hace firme la sentencia, el CAM, dispone del inmueble, conforme a lo establecido en la Ley.



El propietario o titular en uso y administración de una vivienda **que como consecuencia del abandono se declara en estado de ruina** está obligado a tomar las medidas para recuperar su valor de uso; en caso contrario, la DVM podrá solicitar al Tribunal competente la **pérdida del derecho por abandono** y su disponibilidad a favor del CAM para su posterior asignación. **Artículo 141. Ley**

CAPÍTULO XIII DE LAS PERMUTAS

Sección Segunda De la tramitación



La DMV **no admite el trámite de solicitud de permuta en los supuestos** siguientes: (Art 242)

- a) Ausencia de alguno de los documentos o particulares exigidos; y
- b) **cuando se han realizado intervenciones arquitectónicas posteriores a la fecha de emisión del título y no ha sido actualizado.**



Decreto 176/2026 Reglamento General de la Ley

CAPÍTULO XV VIVIENDAS UBICADAS EN ZONAS CON REGULACIONES ESPECIALES

Sección Primera Generalidades

Se rigen por las regulaciones contenidas en este Capítulo las viviendas ubicadas en las ZRE siguientes: (Art 271.1)

a) **De Desarrollo Económico las categorías de:**

1. Zonas Especial de Desarrollo: Mariel y Ariguanabo; y
2. Zonas de Alta Significación para el Turismo.

b) **De Interés para la Defensa y la Seguridad la categoría de Zonas**

1. Vías de Interés para la Seguridad y el Orden Interior.

2. Se regula así mismo el **régimen especial de las viviendas ubicadas en la Zona Priorizada para la Conservación** de los municipios de Habana Vieja y Centro Habana de la Oficina del Historiador de la ciudad de La Habana, declarada al propio tiempo Zona de Alta Significación para el Turismo.



Las **intervenciones arquitectónicas de rehabilitación, división, ampliación o remodelación** en viviendas ubicadas en las **ZRE** que realizan las PN o PJ requieren criterio de la autoridad, **previo al otorgamiento de licencias de obra o autorizaciones**, según corresponde, por los directores municipales OTU; en la Zona Priorizada para la Conservación de los municipios de Habana Vieja y Centro Habana de la Oficina del Historiador de la ciudad de La Habana, se requiere, además, autorización para otras intervenciones (**Art 273**)



Decreto **176/2026** Reglamento General de la Ley

CAPÍTULO XV VIVIENDAS UBICADAS EN ZONAS CON REGULACIONES ESPECIALES

Sección Primera Generalidades

Las estructuras provinciales de DV y el OTU instrumentan las medidas que garantizan el cumplimiento del presente procedimiento en coordinación con los organismos que intervienen en los actos de transmisión de la propiedad de viviendas. **(Art 274)**

En cumplimiento de lo regulado en el **Artículo 169 de la Ley**, los CAM enclavados en el territorio que ocupan las ZRE, **convocan dos veces al año a los representantes de cada Zona, a los directores de OTU y DV del territorio y evalúan el comportamiento de las regulaciones contenidas en la Ley y su Reglamento, así como la responsabilidad de los diferentes actores que participan en su implementación.** **(Art 275)**

Los jefes de los órganos, organismos de la Administración Central del Estado y entidades nacionales que proponen la creación de la Zona, **el Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo y los Gobiernos municipales con corresponsabilidad** controlan y evalúan el comportamiento de lo establecido para las Zonas en lo que a cada uno corresponde. **(Art 169. Ley)**



Decreto 176/2026 Reglamento General de la Ley

CAPÍTULO XV VIVIENDAS UBICADAS EN ZONAS CON REGULACIONES ESPECIALES

Sección Segunda Del procedimiento general



Los propietarios y demás titulares de viviendas **ubicadas en ZRE** interesados en realizar actos de **compraventa, permuta y donación e intervenciones arquitectónicas**, lo solicitan ante el funcionario de la autoridad correspondiente, mediante escrito que contiene: **Art 276.1**

- a) Generales del o los interesados;
- b) dirección de la o las viviendas;
- c) composición del o los núcleos; administrativa
- d) tipo de acto o de intervención arquitectónica que pretende realizar; y
- e) motivos de su pretensión.

2. A la solicitud se acompañan los documentos que acreditan la titularidad de la o las viviendas, inscritas en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles, cuando proceda y los que justifiquen su pretensión.

3. La solicitud de permuta en la que intervienen viviendas para estabilizar fuerza de trabajo aportan además, la resolución emitida por el Jefe máximo del organismo o entidad.

La **DV o de DMOTU** cuando recibe la solicitud **radica expediente y solicita el criterio al representante de la Zona**, en el plazo de **(5) días hábiles** siguientes. (Art 277.1)

2. El **escrito de solicitud contiene**: a) Nombre y apellidos del solicitante; b) dirección de la vivienda y su descripción; e) composición del núcleo; d) tipo de trámite; y e) motivo.

3. El director municipal de OTU **deniega la solicitud que no cumple con las regulaciones territoriales y urbanísticas**, sin necesidad de trasladarla a la autoridad de la Zona.



Decreto **176/2026** Reglamento General de la Ley

CAPÍTULO XV VIVIENDAS UBICADAS EN ZONAS CON REGULACIONES ESPECIALES

Sección Segunda Del procedimiento general

El representante de la Zona cuando reciba la solicitud, tiene un plazo de **hasta (15) días hábiles**, para **evaluar la propuesta y emitir criterio**; el vencimiento de este plazo produce efectos de estimación por **silencio administrativo**, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo. (Art 278)

Recibido el criterio del representante de la Zona o al vencimiento de su término, el director de la autoridad administrativa correspondiente en el plazo de (15) días hábiles emite:

- a) Resolución que autoriza o no el acto traslativo de dominio; o
- b) **licencias o autorizaciones para realizar las intervenciones arquitectónicas solicitadas o su negativa mediante la documentación establecida** en las secciones Segunda y Cuarta del Capítulo V del presente Reglamento. (Art 279.1)

2. Las DVM para la tramitación y resolución de las solicitudes de permutas administrativas de viviendas ubicadas en las zonas **tienen en cuenta el criterio de la Zona cuando corresponda.**



Sección Tercera De las viviendas ubicadas en Zona de Desarrollo Económico Mariel

Las **personas naturales y jurídicas** que pretenden realizar transmisiones por **compraventa, permuta y donación; así como las intervenciones arquitectónicas de rehabilitación, remodelación, división o ampliación de viviendas** se atienen a lo establecido en la Sección Segunda del presente Capítulo, previo criterio de la Oficina de la Zona Especial de Desarrollo Mariel.

2. Las transmisiones de la vivienda por compraventa, permuta y donación en las que, como parte, **intervienen personas que poseen domicilio oficial dentro de los límites de la Zona no requieren autorización previa.**

Decreto 176/2026 Reglamento General de la Ley

CAPÍTULO XV VIVIENDAS UBICADAS EN ZONAS CON REGULACIONES ESPECIALES

Sección Cuarta

De las viviendas ubicadas en Zona de
Desarrollo Económico Ariguanabo

rehabilitación, división,
ampliación o
remodelación

Las DMOTU que se encuentran **dentro de los límites de la Zona de Desarrollo Económico Ariguanabo**, requieren del criterio favorable del administrador de la Zona para presentar a los CAM las propuestas de entrega de parcelas para la construcción de viviendas. (Art 282)

Las **DVM competentes para autorizar** las **trasmisiones por compraventa y permuta de viviendas ubicadas dentro del perímetro de la Zona**, tienen en cuenta: (Art 283)

- a) El movimiento permanente de personas hacia los asentamientos humanos que en ella existen;
- b) el equilibrio de la población residente en la Zona y evitar en lo posible su incremento; y
- c) que las permutas no impliquen incremento poblacional de nuevos residentes.

El acto de donación no requiere autorización y se presenta directamente ante Notario.

Las **DMOTU competentes para autorizar** las **intervenciones arquitectónicas** referidas en el **Artículo 273** del presente Reglamento, en viviendas ubicadas dentro del perímetro de la Zona tienen en cuenta: (Art 284)

- a) La integración, relación y compatibilización de los objetivos económicos, con la presencia en la Zona de asentamientos poblacionales, instalaciones, medios y recursos naturales; y
- b) las regulaciones sobre el desarrollo social y protección del medio ambiente previstas Ordenamiento Territorial y Urbano.



Decreto **176/2026** Reglamento General de la Ley

CAPÍTULO XV VIVIENDAS UBICADAS EN ZONAS CON REGULACIONES ESPECIALES

Sección Quinta

De las viviendas ubicadas en Zona de
Alta Significación para el Turismo

Las **viviendas construidas dentro de los derroteros de la Zona** que responden a su desarrollo se asignan en concepto de arrendamiento sin opción de compra, en usufructo o comodato. (Art 285.1)

2. Corresponde la asignación de viviendas en concepto de propiedad cuando se realiza a cambio de otra en igual concepto dentro o fuera de la Zona que fue afectada por el proceso inversionista o por otras causas de interés Estatal.

Las solicitudes de personas naturales y jurídicas para las transmisiones por compraventa, donación y permuta y las de intervenciones arquitectónicas de rehabilitación, remodelación, división o ampliación de viviendas se atienen en lo pertinente a lo establecido en la Sección Segunda del presente Capítulo. (Art 291.1)

2. Las **intervenciones arquitectónicas de rehabilitación y remodelación se autorizan directamente por la DMOTU** cuando las características de la vivienda y su ubicación geográfica no afecten el **plan de desarrollo turístico de la Zona**; en la remodelación se valora, además, que el cambio de uso de las áreas que integran la vivienda no pueda generar su posterior división.

Los ocupantes ilegales de viviendas declaradas de acuerdo con lo dispuesto en la Ley se reubican fuera de los límites de la Zona en el propio municipio o en otro (Art 292.1)



Decreto 176/2026 Reglamento General de la Ley

CAPÍTULO XV VIVIENDAS UBICADAS EN ZONAS CON REGULACIONES ESPECIALES

Sección Sexta

De las viviendas ubicadas en la Zona
Priorizada para la Conservación de los
municipios de Habana Vieja y Centro Habana
de la Oficina del Historiador de la ciudad de
La Habana



Artículo 294 – 305.2

CAPÍTULO XV VIVIENDAS UBICADAS EN ZONAS CON REGULACIONES ESPECIALES

Sección Séptima

De las viviendas ubicadas en Zona de
Interés para la Defensa y la
Seguridad, Vías de interés para la
Seguridad y el Orden Interior

Los propietarios y demás titulares de viviendas ubicadas en zonas y vías de interés para la Seguridad y el Orden Interior **informan o solicitan autorización**, según corresponde, **a las oficinas de Trámites municipales para realizar los actos de transmisión e intervenciones arquitectónicas previstas en la Ley. (Art 306.1)**

2. El procedimiento para informar o solicitar por las PN o PJ **la aprobación de los actos de transmisión e intervenciones arquitectónicas** referidas anteriormente y el proceso de reclamación de las **que sean denegadas es el** establecido por el Ministro del Interior



Decreto 176/2026 Reglamento General de la Ley



DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA: Los gobiernos provinciales, dentro del término de los seis (6) meses de publicada la Ley y este Reglamento, **realizan el levantamiento de las personas que ocupan viviendas con derecho a su titularidad, construidas por entidades estatales en Zonas de Alta Significación para el Turismo**, sin observar los requerimientos establecidos, a los efectos de su legalización en concepto de propiedad y someten las propuestas al Ministerio de la Construcción para que de conjunto con el Ministerio de Turismo evalúen y aprueben o no su legalización en ese concepto.

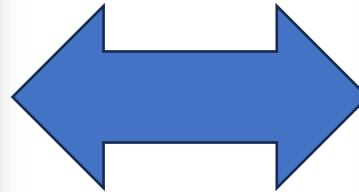
Made with AI

UNIDAD

INOTU Y DIRECCIÓN DE LA VIVIENDA



¡JUNTOS POR UN FUTURO ORDENADO Y SEGURO!



Made with AI

CAPACITACIÓN INTEGRAL

LEY DE LA VIVIENDA Y SU REGLAMENTO

EL DERECHO DE TODOS Á UNA VIVIENDA DIGNA Y SEGURA.



DEFENDAMOS EL PRINCIPIO:
UNA VIVIENDA ADECUADA Y UN HÁBITAT SEGURO Y SALUDABLE
Con criterios de resiliencia climática y eficiencia energética

**FORMACIÓN
JURÍDICA**



Derechos y Obligaciones
Procedimientos Legales

**CONSTRUCCIÓN
SOSTENIBLE**



Diseño y Calacó
Materiales Eficientes

**RESILIENCIA
CLIMÁTICA**



Prevención de Riégos
Adaptación al Clima

**EFICIENCIA
ENERGÉTICA**



Eneggiás Renovables
Ahorro de Recursos



FORMAMOS PARA UN FUTURO SOSTENIBLE Y SEGURO.

Ley 187/2026 de la Vivienda.

Responsabilidad del Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.

Msc. Yordanka Vázquez Cuñat
Vicepresidenta INOTU

