

GACETA OFICIAL

DE LA REPÚBLICA DE CUBA

MINISTERIO DE JUSTICIA

Información en este número

Gaceta Oficial No. 33 Ordinaria de 26 de abril de 2019

CONSEJO DE MINISTROS

Acuerdo No. 8574/2019 (GOC-2019-436-O33)

Acuerdo No. 8575/2019 (GOC-2019-437-O33)

MINISTERIOS

Ministerio de la Construcción

Resolución V-75/2019 (GOC-2019-438-O33)

Ministerio de Justicia

Resolución 70/2019 (GOC-2019-439-O33)

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 porciento 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 accesoria, en un término de diez días hábiles.

2. Si el cuarto, habitación o accesoria 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 accesoria 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 accesoria, 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 porciento 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 porciento 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

otorgar facultades al Instituto y direcciones provinciales y municipales de Planificación Física para tramitar y aprobar el referido movimiento.

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 16 de julio de 2010, “De la organización y funcionamiento del Consejo de Ministros”, con fecha 12 de marzo del 2019, adoptó el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO: Encargar al Instituto de Planificación Física la organización, aprobación y control del proceso de cambio de uso de locales para asumir funciones habitacionales y otros usos.

SEGUNDO: Traspasar las actividades que actualmente realiza el Ministerio de Economía y Planificación con respecto al cambio de uso y destino de los inmuebles que queden disponibles como consecuencia de la modificación o perfeccionamiento de las estructuras, fusión, traspaso, extinción de organismos, entidades o dependencias, o por algún otro movimiento organizativo, al Instituto de Planificación Física, en un plazo de ciento veinte días hábiles a partir de la entrada en vigor del presente Acuerdo.

TERCERO: En el proceso de aprobación de cambio de uso de locales o inmuebles estatales se tiene en cuenta que:

1. Se correspondan con lo aprobado en los instrumentos de Ordenamiento Territorial y Urbanístico.
2. Se aprueban por Presidente del Instituto de Planificación Física, oído el parecer del Ministerio de Economía y Planificación y previa consulta al Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros:
 - a) Los locales de los órganos, organismos de la Administración Central del Estado, entidades nacionales y aquellos que pasen a otras formas de propiedad; 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, o por algún otro movimiento organizativo.
3. Se aprueban por los órganos de las administraciones provinciales y municipales del Poder Popular que corresponda los locales e inmuebles de su subordinación, a propuesta de las direcciones provinciales y municipales de Planificación Física.

CUARTO: Los jefes o presidentes de los órganos, organismos de la Administración Central del Estado y entidades nacionales, presentan el expediente de cambio de uso de locales directamente al Instituto de Planificación Física, y los de los órganos de las administraciones provinciales y municipales a las direcciones provinciales y municipales de Planificación Física, según corresponda.

QUINTO: El expediente presentado contiene los documentos siguientes:

- a) Solicitud del Jefe o Presidente del Órgano, Organismo de la Administración Central del Estado, entidad nacional y de la administración provincial y municipal, según corresponda, que lo tiene incorporado en su patrimonio;
- b) Resolución del Jefe de la entidad o de la Dirección Provincial de Justicia, según corresponda, que declara el inmueble integrante del patrimonio estatal;
- c) certificación del Registro de la Propiedad donde consta su inscripción;
- d) información detallada del inmueble: dirección, características, área total y desglosada por locales o viviendas a edificar, según corresponda; valor, uso actual y destino que se propone con su fundamentación, croquis, fotos en soporte digital y gráfico que identifiquen su uso y denominación, infraestructura técnica; y

e) Dictamen Técnico del Director Municipal de Planificación Física que aprueba el cambio de uso y las acciones constructivas a ejecutar.

SEXTO: Radicado el expediente por el área especializada de Planificación Física, el Presidente, el Director Provincial o Municipal, según corresponda, lo remite en consulta en el término de cinco días hábiles a la autoridad competente, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado Tercero del presente Acuerdo, a los efectos de su evaluación y aprobación en un plazo de diez días hábiles.

Una vez recibida la respuesta, en un término de cinco días hábiles, se informa la decisión al solicitante mediante documento emitido por el Presidente del Instituto de Planificación Física, el Director Provincial o Municipal de Planificación Física, según corresponda, donde consta de ser aprobado el cambio de uso, el procedimiento para su ejecución, ya sea por vía estatal o por esfuerzo propio, al que se acompaña el Dictamen Técnico.

En el caso de los locales o inmuebles estatales previstos en el apartado Tercero, numeral 2, el Presidente del Instituto de Planificación Física solicita al Ministro de Economía y Planificación su conformidad o no con el cambio de uso en un término de siete días hábiles, transcurridos estos, procede de acuerdo con lo previsto en los párrafos anteriores.

SÉPTIMO: Los trasposos de inmuebles estatales para cuyo destino se prevea un cambio de uso, requieren de su aprobación, según lo establecido en el presente Acuerdo, antes de su tramitación.

OCTAVO: Los jefes o presidentes de los órganos, organismos de la Administración Central del Estado, entidades nacionales 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 cambio de uso.

NOVENO: El Ministerio de Economía y Planificación concluye los expedientes de cambio de uso que se encuentren en tramitación al amparo del procedimiento vigente al momento de su radicación en el término de noventa (90) días hábiles, a partir de la entrada en vigor del presente Acuerdo.

DÉCIMO: El presente Acuerdo entra en vigor a los treinta (30) 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

MINISTERIOS

CONSTRUCCIÓN

GOC-2019-438-O33

RESOLUCIÓN No. V- 75 /2019

POR CUANTO: La Ley No. 65 “Ley General de la Vivienda”, de 23 del diciembre de 1988, tal como quedó modificada por el Decreto-Ley No. 322, de 31 de julio de 2014, establece que las funciones y facultades que la citada ley otorga al Instituto Nacional de la Vivienda y a su Presidente, son asumidas, por el Ministerio de la Construcción y su Ministro, respectivamente.

POR CUANTO: El Acuerdo No. 8574, del Consejo de Ministros, de 12 de marzo de 2019, aprobó el Reglamento sobre ordenamiento y legalización de viviendas, cuartos, habitaciones, accesorias y locales, el que dispone además, que 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.

POR CUANTO: La Resolución No. 38 “Reglamento de cuartos, habitaciones y accesorias”, del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda, de 6 de febrero de 1998, establece en su Artículo 16 el reconocimiento de la propiedad de cuartos que constituyan por sí viviendas adecuadas; y la Resolución No. 315 reguló el “Procedimiento sobre la convalidación y legalización de viviendas”, de 18 de junio de 2003, el que fuera prorrogado hasta el 2005 por la No. 412, de 23 de noviembre de 2004, ambas de esta propia autoridad; resultando necesario derogar el citado Artículo 16 y las mencionadas resoluciones Nos. 315 y 412, a partir de la entrada en vigor del Acuerdo referido en el Por Cuanto anterior.

POR TANTO: En el ejercicio de las facultades que me han sido conferidas en el inciso a), del artículo 100, de la Constitución de la República Cuba;

RESUELVO:

ÚNICO: Derogar:

- a) El artículo 16 de la Resolución No. 38 “Reglamento de cuartos, habitaciones y accesorias”, del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda, de 6 de febrero de 1998; y
- b) las resoluciones No. 315 “Procedimiento sobre la convalidación y legalización de viviendas”, de 18 de junio de 2003, y la No. 412, de 23 de noviembre de 2004, que prorroga el término establecido para la ejecución de lo dispuesto por la anterior, ambas del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda.

PUBLÍQUESE en la Gaceta Oficial de la República Cuba, la presente Resolución, que entra en vigor a los treinta días contados a partir de su publicación.

ARCHÍVESE el original firmado en la Dirección de Asuntos Legales de este Ministerio.

DADA en La Habana, a los 9 días del mes de abril de 2019.

Ing. René Mesa Villafañá
Ministro de la Construcción

JUSTICIA

GOC-2019-439-O33

RESOLUCIÓN 70/2019

POR CUANTO: El Acuerdo del Consejo de Ministros de 12 de marzo de 2019, dispone traspasar las actividades que actualmente realiza el Ministerio de Economía y Planificación con respecto al cambio de uso y destino de los inmuebles que queden disponibles como consecuencia de la modificación o perfeccionamiento de las estructuras, fusión, traspaso, extinción de organismos, entidades o dependencias, o por algún otro movimiento organizativo al Instituto de Planificación Física y lo encarga de la organización, aprobación y control del proceso de cambio de uso de locales para asumir funciones habitacionales.

POR CUANTO: En mérito a lo expuesto en el Por Cuanto que anteceden, resulta conveniente modificar la metodología para la inscripción y actualización y control del patrimonio inmobiliario estatal en los Registros de la Propiedad aprobada por la Resolución 226 “La Metodología para la inscripción, actualización y control del patrimonio estatal en el Registro de la Propiedad” de la Ministra de Justicia de 4 de octubre de 2012.

POR TANTO: En el Ejercicio de la atribución que me ha sido conferida en el inciso e) del Artículo 145 de la Constitución de la República de Cuba;

RESUELVO

PRIMERO: Modificar los capítulos IV y V de la Resolución 226 “Metodología para la inscripción, actualización y control del patrimonio inmobiliario estatal en el Registro de la Propiedad” de la Ministra de Justicia de 4 de octubre de 2012, los que quedan redactados de la manera siguiente:

CAPÍTULO IV

DE LA ACTUALIZACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES ESTATALES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

SECCIÓN PRIMERA

De la actualización de la inscripción de los inmuebles estatales y los documentos para su inscripción en el Registro de la Propiedad

Artículo 13.1. El Jefe máximo de cada uno de los sujetos a que se refiere la presente Resolución, garantiza la actualización de la inscripción en el Registro de la Propiedad, cuando se realice algún movimiento en un inmueble de los que integran su patrimonio, que sean del tenor siguiente:

- a) Traspaso del derecho de uso y administración: Cuando se traspase el derecho de un inmueble de una entidad estatal a otra, la propiedad continúa a favor del Estado.
- b) Cambio de uso, cuando se trate de una variación del uso al que se encontraba destinado el inmueble con anterioridad, según el numeral 4 del Artículo 7, que incluye tanto el cambio con fines estatales como para convertirlo en vivienda.
- c) Variación constructiva, cuando las modificaciones realizadas en la estructura del inmueble varían la descripción física que tenía con anterioridad.
- d) Transmisión, cuando se trate de un acto traslativo de dominio del Estado a favor de una persona natural o jurídica o de estas a favor del Estado.
- e) Extinción o pérdida, cuando se destruya físicamente o su estado de deterioro haga imposible su uso.

2. En cualquiera de los supuestos del Apartado anterior, el inmueble ha de estar previamente inscrito a favor del Estado por la entidad que ostenta este derecho; luego de realizado el movimiento, su actualización en el propio Registro de la Propiedad corresponde a la entidad que recibe el inmueble, de acuerdo con lo previsto en la presente.

3. Los movimientos establecidos en el apartado 1 del presente Artículo se realizan de manera individual o combinados, según el caso.

Artículo 14.1. Para solicitar la actualización de la inscripción en el Registro de la Propiedad en caso de traspaso del derecho de uso y administración de un inmueble, requiera o no de aprobación, se presentan según correspondan, los documentos siguientes:

- a) La Resolución del Jefe del Organismo de la Administración Central del Estado, cuando el inmueble está asignado al patrimonio de una entidad financiada con cargo al presupuesto central del Estado.
- b) El Acuerdo del Consejo de la Administración, para los inmuebles que forman parte del patrimonio de una entidad subordinada a los órganos locales del Poder Popular.

- c) La Resolución del Jefe del Organismo, organización empresarial o entidad nacional a la que se encuentren subordinados, para los inmuebles pertenecientes al sistema empresarial.
- d) El Acuerdo de la Junta de Accionistas, previa aprobación gubernamental correspondiente y la escritura notarial que formaliza el acto jurídico realizado, para los inmuebles pertenecientes a sociedades mercantiles de capital ciento por ciento cubano.

2. Los documentos enunciados en el apartado anterior deben contener la fundamentación expresa y detallada de las razones del movimiento realizado y hacer mención del escrito autorizante en el caso que se requiera, los que forman parte del expediente administrativo establecido en el Artículo 6 de la presente Resolución.

Artículo 15.1. El traspaso del derecho de uso y administración de inmuebles o locales estatales pertenecientes al mismo Organismo de la Administración Central del Estado, a los órganos locales del Poder Popular, organizaciones empresariales, y entidades nacionales no requieren aprobación gubernamental sino que se aprueban previa consulta al nivel superior al que están subordinados.

2. Cuando el traspaso del derecho de uso o administración conlleve cambio de uso, requiere de su aprobación, antes de la tramitación, según lo establecido a estos efectos.

3. Cuando el traspaso del derecho de uso y administración se realice por compraventa, de acuerdo con lo regulado por el Ministerio de Finanzas y Precios, además del documento que autoriza el acto de traspaso, se acredita ante el Registrador del Registro de la Propiedad el ingreso al Presupuesto del Estado del importe monetario que resulte de este movimiento.

4. Las entidades involucradas en el traspaso del derecho de uso y administración, cumplen las regulaciones del Ministerio de Finanzas y Precios para el tratamiento contable de los inmuebles o locales implicados.

Artículo 16. Para solicitar la actualización de la inscripción en el Registro de la Propiedad de un inmueble estatal, luego de ejecutarse una variación constructiva o un cambio de uso, se presentan los documentos siguientes:

- 1. Dictamen Técnico de la Dirección Municipal de Planificación Física que apruebe la variación constructiva o el cambio de uso;
- 2. Resolución del Jefe de la entidad que especifique el cambio realizado; y
- 3. Escritura Pública notarial que describe las acciones realizadas y contiene dentro de sus cláusulas la mención al Dictamen Técnico de la Dirección Municipal de Planificación Física que aprueba la variación constructiva o el cambio de uso, cuando se trate de una sociedad mercantil de capital totalmente cubano.

Artículo 17.1. Para la actualización de la inscripción de un inmueble estatal transmitido de una entidad estatal a una sociedad mercantil de capital totalmente cubano; los que se aportan como parte del capital a una modalidad de inversión extranjera; así como a otras personas jurídicas no estatales se requiere la presentación del documento de aprobación emitido por autoridad competente.

2. Cuando se trate de la transmisión de un inmueble de una sociedad mercantil de capital totalmente cubano a favor del Estado, se aporta la escritura pública notarial donde conste el Acuerdo de la Junta General de Accionistas.

Artículo 18. El asiento de inscripción en el Registro de la Propiedad de un inmueble se cancela cuando haya sido destruido físicamente o haya perdido las condiciones que hacen posible su uso o reparación, previa presentación de la Resolución del Jefe de la

entidad a la que pertenece, acompañada del Dictamen Técnico de la Dirección Municipal de Planificación Física.

SECCIÓN SEGUNDA

Procedimiento para la actualización e inscripción de inmuebles estatales que requieren aprobación gubernamental

Artículo 19.1. Los inmuebles estatales requieren aprobación gubernamental cuando quedan a disposición del Estado cubano, en los casos y por cualquiera de las causas siguientes:

- a) Procesos de modificación y perfeccionamiento de las estructuras gubernamentales;
- b) fusión o extinción de organismos;
- c) traspaso hacia otro Organismo de la Administración Central del Estado, los órganos locales del Poder Popular, el sistema empresarial y otras entidades nacionales;
- d) los que pierden su utilidad para los organismos de la Administración Central del Estado, órganos locales del Poder Popular, sistema empresarial y otras entidades nacionales; y
- e) los que se determine que han de tener un uso más racional y eficiente;

2. Los inmuebles a que hace referencia el apartado anterior, pertenecientes a los órganos, organismos de la Administración Central, entidades nacionales, y aquellos que pasen a otras formas de propiedad, requieren para su cambio de uso y destino que se correspondan con lo aprobado en los instrumentos de Ordenamiento Territorial y Urbanístico, así como de su aprobación por el Presidente del Instituto de Planificación Física, oído el parecer del Ministerio de Economía y Planificación y previa consulta al Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, de acuerdo con lo establecido.

3. Los movimientos de locales e inmuebles de subordinación de los órganos de las administraciones provinciales y municipales del Poder Popular, se aprueban por sus respectivos jefes a propuesta de los directores provinciales y municipales de Planificación Física, de acuerdo con lo establecido.

Artículo 20.1. Para presentar la solicitud de autorización del movimiento de un inmueble estatal, en cualquiera de los casos a que se refiere el artículo anterior, se confecciona un Expediente, conformado por los documentos siguientes:

- a) Solicitud del Jefe del Órgano, Organismo de la Administración Central del Estado, entidad nacional y de la administración provincial y municipal del Poder Popular según corresponda que lo tiene declarado en su patrimonio;
- b) Resolución del Jefe de la entidad o de la Dirección Provincial de Justicia, según corresponda, que declara el inmueble integrante del patrimonio estatal y que consta inscrito en el Registro de la Propiedad;
- c) Certificación del Registro de la Propiedad donde consta su inscripción;
- d) información detallada del inmueble que incluye su Domicilio Legal, características, área total y desglosada por locales o viviendas a edificar, según corresponda, valor, uso actual y destino que se propone con su fundamentación, croquis, fotos en soporte digital y gráfico que identifique su uso y denominación, infraestructura técnica; y
- e) Dictamen Técnico del Director Municipal de Planificación Física que aprueba el cambio de uso y las acciones constructivas a ejecutar.

2. Los jefes de los órganos, organismos de la Administración Central del Estado, entidades nacionales y de las administraciones locales del Poder Popular, según corresponda, son responsables de la custodia, conservación y atención del local o inmueble, hasta tanto se apruebe el cambio de uso o destino.

Artículo 21. El organismo de la Administración Central del Estado, órgano local del Poder Popular, entidad nacional, sistema empresarial y las sociedades mercantiles cubanas a la que le sea asignado un nuevo inmueble, presenta al Registro de la Propiedad, además de la documentación requerida para la actualización de la inscripción del movimiento de que se trate, el documento emitido por la autoridad facultada para el movimiento, donde conste la aprobación.

CAPÍTULO V

DEL GRUPO NACIONAL, PROVINCIAL Y MUNICIPAL DE INMUEBLES SECCIÓN PRIMERA

Integración y funciones del Grupo Nacional, Provincial y Municipal de Inmuebles

Artículo 22.1. El Grupo Nacional de Inmuebles está presidido por el Ministerio de Justicia e integrado, además, por los ministerios de Finanzas y Precios, de la Agricultura, de la Construcción y el Instituto de Planificación Física.

2. Los Grupos Provinciales y Municipales de Inmuebles, están conformados por representantes de las dependencias de las instituciones a que se refiere el apartado anterior a su respectivo nivel, y son presididos por el Director de la Dirección de Justicia, con la atención de un Vicepresidente o el Secretario del Consejo de la Administración.

Artículo 23.1. El Grupo de Inmuebles a cada nivel coordina el cumplimiento de las funciones asignadas a cada una de las instituciones que lo integran, a fin de contribuir al ordenamiento legal, contable y físico de los inmuebles que integran el patrimonio inmobiliario estatal.

2. Asimismo, dirige, orienta y controla las tareas para la inscripción de los inmuebles estatales en el Registro de la Propiedad y su actualización.

Artículo 24.1. El Grupo de Inmuebles a cada nivel tiene como funciones específicas, las siguientes:

- a) Dirigir, orientar y controlar la inscripción y actualización de los inmuebles estatales que integra su patrimonio que son los siguientes:
 1. Los pertenecientes a los órganos locales del Poder Popular y al sistema empresarial bajo la responsabilidad del Consejo de la Administración a nivel provincial y municipal;
 2. los solares yermos estatales que forman parte del programa de Utilización del Suelo Urbano, bajo la responsabilidad del Instituto de Planificación Física y sus direcciones provinciales y municipales, pertenecientes a los órganos locales del Poder Popular;
 3. los edificios multifamiliares, bajo la responsabilidad del Ministerio de la Construcción y sus direcciones provinciales y municipales, los organismos de la Administración Central del Estado, otras entidades nacionales, y del sistema empresarial;
 4. las viviendas estatales en arrendamiento pertenecientes al sistema del Ministerio de la Construcción; y
 5. los inmuebles asignados a los organismos de la Administración Central del Estado y entidades nacionales, para el cumplimiento de sus funciones, que incluye las viviendas vinculadas y medios básicos.
 - b) Contribuir al control contable de los inmuebles estatales, bajo la responsabilidad del Ministerio de Finanzas y Precios y de sus direcciones provinciales y municipales.
 - c) Contribuir a la realización del Catastro Urbano y Rural, bajo la responsabilidad del Instituto de Planificación Física y sus direcciones provinciales y municipales.
2. Estos subprogramas se organizan y controlan a nivel de provincia y municipio.

SEGUNDO: Se dejan sin efectos los anexos 2 al 5 de la Resolución 226 “La Metodología para la inscripción, actualización y control del patrimonio estatal en el Registro de la Propiedad”, del Ministro de Justicia, de 4 de octubre de 2012.

COMUNÍQUESE a los viceministros, a la Directora de Dirección de Registro de la Propiedad, Mercantil y de Patrimonio y a cuantas personas deban conocerla.

DESE CUENTA a los ministros del Ministerio de Economía y Planificación y de Finanzas y Precio y al Presidente del Instituto de Planificación Física.

PUBLÍQUESE en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

ARCHÍVESE el original de la presente disposición en la Dirección de Asesoramiento Jurídico y Legislación de este Ministerio.

DADA en La Habana, a los 23 días del mes de abril de 2019.

Oscar Manuel Silvera Martínez
Ministro de Justicia