

Apuntes necesarios sobre las nuevas normas jurídicas de la vivienda en Cuba

Image not found

<http://www.tsp.gob.cu/sites/default/files/styles/noticias-img/public/noticias/construccion-de-viviendas-580x431.jpg?itok=8sHiHRTv>

28 de Mayo 2019

Source: Cubadebate

Dos importantes acuerdos del Consejo de Ministros y dos resoluciones del Ministerio de Justicia y de la Construcción [fueron dados a conocer el pasado 26 de abril](#) con el objetivo de continuar el ordenamiento y legalización de la vivienda en el país. **Sobre estas relevantes normas jurídicas te invitamos a dialogar con directivos del Instituto de Planificación Física y la Dirección General de la Vivienda en nuestro foro debate.**

Regulaciones para beneficiar a casi un millón de personas

Según explicó Vivian Rodríguez Salazar, Directora General de la Vivienda del Ministerio de la Construcción, las nuevas regulaciones sobre la vivienda parten de la necesidad de resolver lo más pronto posible el déficit habitacional en el país, una cifra que según los últimos reportes asciende a 929 mil viviendas.

¿Las normas que entrarán en vigor el próximo 27 de mayo contribuirán a reducir esos números y a mejorar el fondo habitacional del país. Hemos identificado más de 72 mil viviendas con acciones constructivas que no pueden ser legalizadas porque incumplen algunas de las formalidades exigidas, pero ahora sí podrán registrarse?, apuntó.

De acuerdo a la directiva, las nuevas regulaciones beneficiarán a 230 mil familias, o lo que es igual, a más de 690 mil personas. De ellos, más de 77 mil cubanos son hoy arrendatarios de inmuebles y también tendrán la posibilidad de obtener la propiedad.

La Directora General de la Vivienda aclaró que este será un proceso ordenado y en apego a las regulaciones urbanísticas aprobadas en cada territorio. De este modo, si una vivienda cumple las condiciones para inscribirse en el registro de la propiedad, pero incumple las disposiciones de planificación física, no podrá seguir adelante con el proceso.

Legalidad, organización y respeto

En otro momento de la Mesa Redonda, Santiago Herrera Linares, Director de Asuntos Legales de la Dirección General de la Vivienda, explicó las reglas generales y los elementos principales de las [nuevas normas jurídicas](#) en torno al ordenamiento y legalización de las viviendas.

- Acuerdo No. 8574 del Consejo de Ministros que aprueba el Reglamento ordenamiento y legalización de viviendas, cuartos, habitaciones, accesorias y locales.
- Acuerdo No. 8575 sobre cambio de uso de locales.
- Normas complementarias del Ministerio de la Construcción y el Ministerio de Justicia.

Según dijo Herrera Linares, es importante conocer que el proceso de ordenación y legalización está previsto para un período de seis años a partir de su entrada en vigor a finales de este mes. Asimismo, que los Consejos de la Administración juegan un papel determinante, ¿porque rigen y controlan a las direcciones de la vivienda y de planificación física en cada territorio?.

¿El actuar de las direcciones municipales, su organización y control de cada acción, son esenciales para garantizar el éxito de los trabajos?, apuntó.

De igual manera, el Director de Asuntos Legales de la Dirección General de la Vivienda especificó que las medidas se aplican tanto para zonas rurales como urbanas, aunque excluyen a sitios especiales como la Zona Especial de Desarrollo Mariel, La Habana Vieja, la región de Guanabo y Varadero.

¿Se trata no solo de organizar, sino también de resolver problemas, de tener un sentido de humanidad con cada persona. La atención priorizada es importante, así como la rapidez en los trámites?, acotó.

De igual manera, se explicó que el precio de locales y cuartos que se entreguen para convertirlos en viviendas adecuadas, se calculará como vivienda terminada y el porcentaje de ejecución en que se encuentra se descuenta como depreciación adicional.

¿A quién se autoriza la transferencia de la propiedad?

- Arrendatarios permanentes de viviendas del fondo estatal (Tienen un contrato con la Dirección Municipal de la Vivienda, definen mensualidad y la pagan indefinidamente).
- Usufructuarios y ocupantes de cuartos, habitaciones o accesorias, convertidas en viviendas adecuadas o que puedan serlo.
- Viviendas y locales terminados o en ejecución por el Estado o la población, sin cumplir las formalidades legales.

Entre tanto, Diana Rosa Suárez Matías, del departamento jurídico del Instituto de Planificación Física (IPF), alertó que **no se pueden legalizar las viviendas que se encuentren construidas en los márgenes de los ríos o en zonas de inundación, bajo líneas eléctricas de alta tensión, en las fajas industriales, o en zonas de gran significación económica.** ¿Se incluyen en este caso las moradas ubicadas en las zonas costeras vulnerables y en las zonas especiales por su impacto en el turismo o la economía?, detalló.

La especialista aclaró que las personas que conviven en estos lugares estarán bajo la tutela de los Consejos de la Administración Municipales, los que deben hacer cumplir las leyes correspondientes.

Si de trámites se trata?

Al comentar sobre los procedimientos necesarios para legalizar los inmuebles, el director de Asuntos Legales y Jurídicos de la Vivienda, Santiago Herrera Linares, explicó que todos los interesados deben acudir a las Oficinas de Trámites correspondientes, sitio en el cual se reúnen los diferentes implicados en la tramitación.

A la vez, **llamó a desterrar cualquier tipo de burocracia e indolencia por parte de los trabajadores que laboran en estas instalaciones.** Igualmente insistió que los gobiernos locales deben crear las condiciones necesarias para lograr los tiempos pertinentes y evitar que una política que ¿hace tanto bien? termine empañada por factores humanos.

Herrera Linares detalló que en el caso de **los arrendatarios permanentes y usufructuarios de cuartos, habitaciones o accesorias, y locales** deben acudir a las direcciones de Vivienda, que de oficio, cuando se trata de viviendas adecuadas, tramita en su caso con Planificación Física.

Pasos: Dictamen (si lo necesita)-Vivienda eleva al CAM y tras el acuerdo, se emite la propiedad por la Dirección de Vivienda.

- Si no es vivienda adecuada se reconoce lo edificado y derecho a construir por esfuerzo propio, de acuerdo a la legislación vigente.

En el caso de las **viviendas terminadas por el Estado** sin cumplir alguna formalidad pero que cumplen las regulaciones urbanas y territoriales.

- Se tramita de oficio por las direcciones municipales de Vivienda, Dictamen de Planificación Física y se asigna por Acuerdo del consejo de la Administración a personas naturales o al organismo si el destino era asegurar la fuerza de trabajo.

Entre tanto, **las viviendas terminadas por esfuerzo propio:** La persona solicita en la Dirección Municipal de Planificación Física el Dictamen Técnico (hasta 50 días hábiles). Si es en una azotea se describen las medidas de estas.

- Con el Dictamen solicita en la Dirección Municipal de la Vivienda la propiedad del inmueble.
- Con la propiedad de la vivienda solicita ante la DMPF el pago de derecho perpetuo de superficie (10 días hábiles).

Legalización de vivienda en ejecución por esfuerzo propio sin cumplir las formalidades legales:

- Se certifica el cumplimiento de las regulaciones territoriales y urbanísticas.
- De oficio se radica expediente y se dicta resolución reconociendo el derecho de continuar la obra y el derecho perpetuo de superficie cuando corresponda. La Dirección Municipal de Planificación Física de oficio de conjunto tramita el Certificado de Regulaciones Urbanas.
- Cuando se presenta el proyecto, se revisa y aprueba y de oficio se emite licencia (hasta 45 días hábiles, se describe lo que existe construido y lo nuevo a construir. Terminada se emite el habitable (Hasta 30 días hábiles).
- Si una parte de la vivienda es adecuada, se da habitable, para esa parte se va ante Notario y se aplica el mismo procedimiento para la parte en ejecución (regulaciones, proyecto, licencia).

Legalización de locales convertidos en viviendas adecuadas:

- La persona inicia solicitud ante la Dirección Municipal de la Vivienda quien solicita de oficio a la Dirección Municipal de Planificación Física el Dictamen Técnico (Hasta 50 días hábiles), cuando es vivienda adecuada.
- Se eleva al Consejo de la Administración Municipal por la Dirección Municipal de la Vivienda, recibido el Acuerdo se dispone la transferencia mediante el Banco.
- Si aún no es vivienda adecuada se realiza similar procedimiento pero se transfiere lo construido y se reconoce el derecho a convertirlo en adecuado por esfuerzo propio. Cumpliendo las formalidades legales.

¿Qué pasos se siguen para legalizar Viviendas Medios Básicos y Vinculadas con ilegalidades constructivas?

- Se convalidan las ilegalidades constructivas que no violen regulaciones territoriales y urbanísticas y normas técnicas de construcción.
- Se presenta a la Dirección Municipal de Planificación Física el Documento Técnico emitido por Arquitecto de la Comunidad o la Empresa de Proyectos que evalúe el estado técnico de elementos estructurales, redes u otros aspectos determinantes
- La Dirección Municipal de Planificación Física emite Dictamen Técnico (Hasta 50 días hábiles), con criterio de Urbanismo y se convalidan las ilegalidades si proceden.
- Se notifica el dictamen al que administra la vivienda Medio Básico o Vinculada para actualizar el Contrato.

El directivo puntualizó también que el procedimiento de legalización es similar a los trámites habituales en estos casos: los correspondientes sellos timbrados y la acreditación de poseer un inmueble en usufructo o arrendamiento y el derecho a él.

No obstante, existen limitaciones para las personas que cumplen penas judiciales por delitos de prostitución, corrupción o tráfico de drogas.

Cambio de uso y traspaso de locales del Estado

Al referirse al Acuerdo 8575, sobre el cambio de uso y traspaso de locales del Estado, Diana Rosa Suárez Matías, del departamento jurídico de IPF señaló que encarga a ese organismo la organización y control del proceso para que **los locales involucrados asuman funciones habitacionales y otros usos, en correspondencia con lo aprobado en los instrumentos de ordenamiento territorial y urbanismo.**

¿Va a haber dos niveles de aprobación: en el caso de los **inmuebles que son de Organismos de la Administración Central del Estado**, estos elevan sus necesidades de cambio de uso al IPF, y en el caso de **los que son de orden municipal y provincial**, serán valorados y aprobados por los consejos de la Administración. El proceso conlleva una documentación mínima necesaria.

¿Entregados los expedientes por los organismos o los consejos de Administración al IPF, se consulta al Ministerio de Economía y Planificación y al Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, y una vez recibida la respuesta las propuestas son aprobadas por el IPF?