

Entre los temas prioritarios en la agenda del Estado cubano se encuentra el fondo habitacional, dada su sensible situación. Fenómenos meteorológicos, problemas constructivos, de industria e ilegalidades en la construcción marcan el déficit y deterioro de las viviendas en **Cuba**.



También el bloqueo es una de las causas, ya que afecta a la industria de materiales de la construcción para acceder a tecnologías más eficientes, ligeras, de menor consumo de materiales básicos y componentes energéticos.

Uno de los problemas más sensibles es la ilegalidad de los procesos constructivos. En la reunión del Consejo de Ministros de abril de 2018, Samuel Rodiles Planas, presidente del Instituto de Planificación Física, señalaba que las principales estaban en el incumplimiento de las regulaciones urbanísticas y de proyectos, la ampliación y construcción de viviendas sin la documentación adecuada.

Con el objetivo de revertir esta situación se aprobaron a principios de este año los acuerdos 8574 y 8575 sobre el ordenamiento y legalización de viviendas. Además de dos resoluciones de los ministerios de Justicia y de la Construcción. Estas medidas entraron en vigor en el mes de mayo, 30 días después de publicadas en la Gaceta Oficial Ordinaria No. 33.

Están dirigidas a legalizar la viviendas terminadas o en ejecución por el Estado y la población, y flexibilizar la transferencia de la propiedad de ocupantes de viviendas estatales declarados arrendatarios y usufructuarios. Siempre que se cumpla con las normas del ordenamiento territorial y urbano.

Se espera que contribuyan a la solución habitacional para más de 230 mil familias cubanas que en momentos de su aprobación no tenían legalizadas sus propiedades. Esto corresponde con el interés del país de garantizar el derecho a la vivienda de los ciudadanos, presente en la Constitución de la República.

### **Detalles sobre los trámites necesarios para beneficiarse con estas leyes**

Fuentes: Ministerio de la Construcción, el Ministerio de Justicia y el Instituto de Planificación Física.

### **Transferencia de la propiedad de Arrendatarios Permanentes de viviendas del fondo estatal**

- Solicitud del arrendatario ante la Dirección Municipal de Vivienda (DMV), quien determina el estado técnico de la vivienda.
- Si es adecuada la vivienda, la DMV con el levantamiento solicita a la Dirección Municipal de Planificación Física el Dictamen Técnico (50 días hábiles), si se requiere. Es decisión de la DMV.
- Si la vivienda no es adecuada, la DMV dicta resolución con su estado actual y derecho a convertirla en adecuada por esfuerzo propio.
- La persona presenta la resolución en la DMPF, se radica expediente de Derecho Perpetuo de Superficie (DPS) , previo pago, se dicta resolución y de oficio se tramita, se entregan a la persona los dos documentos y se emiten los permisos(Res. 54/14).
- Si hay una parte habitable, la licencia describe lo habitable y lo nuevo (hasta 45 días hábiles), y terminada la obra se da habitable (Hasta 30 días hábiles) con la vivienda total, lo que existía y lo nuevo.

### **Transferencia de la propiedad a usufructuarios y ocupantes de cuartos, habitaciones y accesorias convertidas en viviendas adecuadas o que puedan serlo**

- Usufructuario u ocupante presenta solicitud en la DMV.
- La DMV sí considera que existe una vivienda adecuada, solicita con el levantamiento a la DMPF Dictamen Técnico (Hasta 50 días hábiles).
- Cuando el cuarto no es adecuado, el beneficiado con la resolución de la DMV, solicita en la DMPF pago de DPS y con el pago se radica expediente y se dicta resolución en 10 días hábiles y a la vez de oficio se tramitan las R. Urbanas y se entregan los dos a la persona.
- Si hay una parte habitable, la licencia describe lo habitable y lo nuevo que se autoriza (Hasta 45 días hábiles).
- En el Habitable se describe la vivienda, lo habitable que existía y lo nuevo autorizado (Hasta 30 días hábiles) .

### **Legalización de viviendas terminadas por el Estado sin cumplir las formalidades legales**

- La legalización se realiza de oficio por la DMV.
- La DMV solicita a la DMPF Dictamen Técnico, (Hasta 50 días hábiles), sin levantamiento.
- La DMV eleva al CAM y con el Acuerdo de asignación dicta resolución Título de Propiedad.
- Cuando la vivienda es construida para asegurar fuerza de trabajo, el Acuerdo es a favor del Organismo y concluye el trámite.

### **Legalización de viviendas terminadas por esfuerzo propio sin cumplir las formalidades legales**

- Las viviendas construidas por esfuerzo propio se tramitan si cumplen las Regulaciones Territoriales y Urbanísticas y normas de construcción.
- La persona solicita en la DMPF el Dictamen Técnico (Hasta 50 días hábiles). Si es en una azotea se describen las medidas de esta.
- Con el Dictamen solicita en la DMV la propiedad de la vivienda. No ampara las ampliaciones, remodelaciones y reconstrucciones. Estas se resuelven por la Conjunta.
- Con la propiedad de la vivienda solicita ante la DMPF el pago del DPS, se emite certificado y una vez pagado se radica expediente y se reconoce DPS (10 días hábiles).

### **Legalización de locales convertidos en viviendas adecuadas**

- La persona inicia la solicitud en la DMV.
- La DMV pide a la DMPF Dictamen Técnico (Hasta 50 días hábiles).
- Se eleva al CAM por la DMV, recibido el Acuerdo se dispone la transferencia mediante el Banco

### **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 DMPF Documento Técnico emitido por Arquitecto de la Comunidad o Empresa de Proyectos que evalúe estado técnico de elementos estructurales, redes u otros aspectos determinantes.
- La DMPF emite Dictamen Técnico (Hasta 50 días hábiles), con criterio de Urbanismo y se convalidan las ilegalidades si procede.
- Se notifica el dictamen al que administra la vivienda Medio Básico o Vinculada para actualizar el Contrato.

### **Legalización de viviendas en ejecución sin cumplir las formalidades legales**

- La DMPF en 45 días hábiles organiza el proceso. Se certifica cumplimiento de regulaciones territoriales y urbanas.
- De oficio se radica expediente y se dicta resolución reconociendo el derecho a continuar la obra y el DPS cuando corresponda.
- De oficio cuando se esté dictando la resolución anterior se radica y elabora el Certificado de Regulaciones para elaborar el Proyecto y se entregan los dos documentos a la persona.
- Cuando se presenta el Proyecto se revisa y aprueba y se emite licencia (Hasta 45 días hábiles que describe lo que existe construido y lo nuevo a construir. Terminada se emite habitable (Hasta 30 días hábiles).
- Si una parte de la vivienda es adecuada, se da habitable para esa parte y va ante notario y se aplica el mismo procedimiento para la parte en ejecución (regulaciones, proyecto y licencia).

### **Legalización de locales convertidos en viviendas adecuadas**

- La persona inicia la solicitud en la DMV.

- La DMV pide a la DMPF Dictamen Técnico (Hasta 50 días hábiles).
- Se eleva al CAM por la DMV, recibido el Acuerdo se dispone la transferencia mediante el Banco.

Estos procesos legales permitirán que ciudadanos accedan a una documentación adecuada de sus viviendas y que en caso necesario, puedan conseguir vías de financiamiento para su terminación o modificación, por ejemplo créditos bancarios o subsidios, siempre que se cumpla con las regulaciones urbanísticas y de proyectos. Además de facilitar dentro del orden legal la adquisición de locales estatales para vivienda particular.



## ¿A QUIÉN SE AUTORIZA LA TRASFERENCIA DE LA PROPIEDAD?



**Arrendatarios permanentes de viviendas del fondo estatal**



**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**

### REQUISITOS

Cumplimiento de las regulaciones territoriales y urbanísticas y normas de construcción

Fuentes: Ministerio de la Construcción, Ministerio de Justicia e Instituto de Planificación Física



## **Vivienda es igual a familia**

Publicado: Martes, 01 Octubre 2019 15:26

---

## **Tomado de CUBAHORA**

---