Trámites de la Vivienda

Categoría: Trámites de la Vivienda
Creado: Domingo, 16 Diciembre 2018 18:28 - Última actualización: Jueves, 09 Abril 2020 15:07
Escrito por Equipo de Produccion Provincial
Visto: 2872

Trámites que se realizan en la Dirección Municipal de la Vivienda

Confiscación de Vivienda

Norma Jurídica: Decreto Ley 232/03 y Resolución 1/03 Dictada por el extinto Instituto Nacional De La Vivienda “Reglamento para la confiscación de viviendas y locales por hechos relacionados con las drogas, actos de corrupción o con otros comportamientos ilícitos”

Es de aplicación a los asuntos en los cuales existan viviendas o locales en los que:

1. Se produzca, trafique, adquiera, guarde, consuma, oculte o de cualquier otro modo se realicen hechos que, directa o indirectamente, se hallen relacionados con las drogas ilícitas, estupefacientes, sustancias psicotrópicas u otras de efectos similares;
2. Se practiquen actos de corrupción, prostitución, proxenetismo, trata de personas, pornografía, corrupción de menores, tráfico de personas; u otros de similar connotación.
3. Se utilice la vivienda o local o parte de ellos a discotecas o videotecas clandestinas, casas de cita o a otras actividades en que se practiquen los hechos señalados en los incisos anteriores.

En todos los supuestos previstos el Director Provincial de la Vivienda dispondrá su confiscación, y consecuente adjudicación al Estado Cubano.

Cuando los hechos enunciados anteriormente sean realizados por algún arrendatario, usufructuario u ocupante de la vivienda o del local, actuando de alguna de las formas a que se refieren los apartados anteriores, se dispondrá la pérdida del referido derecho.

Se recibirá los elementos necesarios de la Fiscalía o del Ministerio del Interior que permita dictar la Resolución de confiscación de la vivienda confiscatoria en siete días hábiles a partir de la fecha en que conoció de los hechos o en su caso la pérdida del derecho por no ser el titular el propietario, teniendo en cuenta que concurran las circunstancias referidas.

Phoca PDF

Pérdida del Derecho de Usufructo

Norma Jurídica: Resolución 38/98

Podrán ser sancionados con la pérdida del derecho de usufructo gratuito de cuarto o habitación o accesoria, sus titulares que: cedan, permuten, arrienden o utilicen cualquier acto lícito para encubrir uno ilícito con el propósito de lucro, enriquecimiento o explotación, y con violación de los requisitos y trámites dispuestos en este Reglamento.

La Dirección Provincial de la Vivienda, mediante Resolución fundada dispondrá la pérdida del derecho de usufructo gratuito, al titular, la declaración de ilegales del cesionario, arrendatario o permutante y demás personas que ocuparen la habitación y su extracción inmediata, disponiendo el reintegro del cuarto o habitación o accesoria al fonda estatal.

Aprobación de la rebaja de mensualidades para los arrendatarios permanentes

Norma Jurídica: LEY No. 65. Ley General de la Vivienda - Artículo 50

Norma complementaria: Instrucción 1/89 del Instituto Nacional de la Vivienda, “Reglas para fijar el pago mensual a las viviendas asignadas a núcleos familiares de bajos ingresos”, Consulta 36 del 2004 del Instituto Nacional de la Vivienda, sobre el ar

Término de solución: 50 días hábiles

Phoca PDF

~~Documentos que debe acompañar para el trámite~~.

.Escrito de solicitud o acta de comparecencia;
.Sello de timbre por valor de $ 10.00;
.Contrato de arrendamiento;
.Certifico del Departamento Control del Fondo, Renta e inmobiliaria que acredite estar al día en el pago de las mensualidades;
.Certificación de salarios del arrendatario y de sus convivientes con vínculo laboral.

Recurso de Apelación contra las resoluciones dictadas por las direcciones municipales de la Vivienda

Norma Jurídica: Disposición Especial Tercera de la Ley General de la Vivienda modificada por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 233 de 2 de julio de 2003 (G. O. Ext. No. 12 de 15 de julio de 2003, pág. 71 y Resolución No. V-001/2014 de fecha 27 de Agosto del 2014 “Reglamento Complementario a la Ley General de la Vivienda” artículos 40-48

Contra las resoluciones dictadas por las direcciones municipales de la Vivienda como resultado de lo establecido en los artículos 111 y 115 de esta Ley, la parte inconforme podrá establecer, en un término de diez días laborables, por conducto de la Dirección Municipal de la Vivienda el correspondiente Recurso de Apelación ante el Director Provincial de la Vivienda, que resolverá lo procedente en un término de treinta días laborables a partir de la presentación del Recurso.

Debe de presentar:

. Escrito promoviendo el Recurso de Apelación (se presenta ante la Dirección Municipal de la Vivienda)
. Sello de timbre $10.00
. Resolución que declaró la ocupación ilegal pruebas que se estimen pertinentes

NOTA:

Phoca PDF

Categoría: Trámites de la Vivienda
Creado: Domingo, 16 Diciembre 2018 18:28 - Última actualización: Jueves, 09 Abril 2020 15:07
Escrito por Equipo de Produccion Provincial
Visto: 2872

~~La Dirección Municipal de la Vivienda recibe el escrito del Recurso de~~ Apelación y las pruebas aportadas por el promovente, elevándola a la Dirección Provincial de la Vivienda en el término de cinco (5) días, contados a partir de recibirlo.

La Dirección Provincial de la Vivienda radica expediente y al sustanciar el Recurso de Apelación, comprueba si se han acompañado todos los documentos y expedientes que se requieren, así como si se encuentran debidamente ordenados. Asimismo, analiza el asunto, practica las pruebas que sean necesarias y dicta la Resolución que corresponda con-forme a derecho, dentro del término de treinta (30) días contados a partir de la radicación del Recurso. La notificación se realiza por la Dirección Provincial de la Vivienda en un término de cinco (5) días laborables a partir de la fecha en que fue dictada.

Trámites que se realizan en Dirección Municipal de la Vivienda

Cambio de precio, Traspaso y Rescisión del contrato del Arrendamiento ↓

Solicitud de rebaja de mensualidades para los arrendatarios permanentes hasta un 10 % de los ingresos del núcleo familiar. Se presenta a través de la DMV y se resuelve por la DPV

Norma Jurídica: LEY No. 65. Ley General de la Vivienda - Artículo 50

Norma complementaria: Instrucción 1/89 del Instituto Nacional de la Vivienda, “Reglas para fijar el pago mensual a las viviendas asignadas a núcleos familiares de bajos ingresos”, Consulta 36 del 2004 del Instituto Nacional de la Vivienda, sobre el arrendatario permanente que solicite una rebaja de mensualidad, cuando dicho arrendamiento tenga como antecedente haber sido declarado ilegal por cualquier causa.

Procedimiento: En casos de reclamaciones de derechos ante los órganos administrativos competentes / Art.126 LEY No. 65. Ley General de la Vivienda

Phoca PDF

Término de solución: 50 días hábiles

Documentos que debe acompañar para el trámite.

.Escrito de solicitud o acta de comparecencia;
.Sello de timbre por valor de $ 10.00;
.Contrato de arrendamiento;
.Certifico del Departamento Control del Fondo, Renta e inmobiliaria que acredite estar al día en el pago de las mensualidades;
.Certificación de salarios del arrendatario y de sus convivientes con vínculo laboral.

Traspasos de arrendamiento

Norma Jurídica: LEY No. 65. Ley General de la Vivienda - Artículo 55

Normas complementaria: Circular 1 de 20 de abril de 1993 del Instituto Nacional de la Vivienda, referida al ejercicio de la facultad discrecional atribuida al Comité Ejecutivo del Órgano Local del Poder Popular por imperio de la LEY No. 65. Ley General de la Vivienda, modificada por la Circular 3 de 1996 del propio Instituto.

Documentos que debe acompañar para el trámite.

.Escrito de solicitud;
.Sello de timbre por valor de $ 10.00;
.Contrato Arrendamiento;
.Certifico Departamento Control del Fondo, Renta e inmobiliaria que acredite estar al día en el pago de las mensualidades;
.Certificaciones de nacimiento que acrediten el vínculo de parentesco entre promovente y arrendatario;
.Certificación de defunción para acreditar el fallecimiento;
.Certificación de la Sección de Identificación de Registro del MININT que acredite salida definitiva del país según sea el caso

En todos los casos se deberá precisar motivos de la ocupación del promovente en el inmueble, a fin de descartar una cesión ilegal del mismo.

Si no se reúnen todos los requisitos de tiempo de convivencia o parentesco con el titular, debe ser agotada la vía administrativa haciéndose uso del artículo 57 de la LEY No. 65. Ley General de la Vivienda. Elevándose el expediente al Consejo de Administración del Poder Popular previa elaboración de dictamen con las consideraciones pertinentes y la propuesta de la Dirección Municipal de la Vivienda, especificándose con claridad si se considera que se complete o no el requisito ausente en el promovente.

Phoca PDF

Rescisión del contrato de Arrendamiento

Norma Jurídica: LEY No. 65. Ley General de la Vivienda - Artículo 58 y 59

Expediente que puede ser promovido a instancia de parte o radicarse de oficio por la Dirección Municipal de la Vivienda, los documentos que debe contener el expediente varían en dependencia de quién inicie la promoción así como depende de la causal que motive el expediente.

Documentos que debe acompañar para el trámite.

.Escrito de solicitud o Providencia de radicación;
.Contrato de Arrendamiento;
.Certifico del Departamento Control del Fondo que acredite el estado en que se encuentra el pago de las mensualidades;
.Certificación de defunción o Certificación de la Sección de Identificación y Registro, que acredite la muerte o la salida definitiva del país, según sea el caso, inciso c).

Cese de las viviendas vinculadas ó Medio Básico

Norma Jurídica: LEY No. 65. Ley General de la Vivienda - Artículo 62.

Normas complementaria: Resolución No.V-002/2014“Reglamento de las Viviendas Vinculadas y Medios Básicos” de fecha 27 de agosto de 2014 del Ministro de la Construcción.

La facultad de declaración y cese de las Viviendas Vinculadas y Medios Básicos corresponde a la entidad dueña del inmueble. Se podrá cesar la vivienda vinculada por arribo a los 15 años y corresponde a las Direcciones Municipales de la Vivienda emitir Resolución Título de propiedad a favor de las personas con derecho y que acredite el pago de la totalidad de las ciento ochenta (180) mensualidades.

El Jefe del organismo de la Administración Central del Estado, órgano

Phoca PDF

~~o entidad nacional o en quien este delegue verifica el cumplimiento de~~ los requisitos para el cese de transferencia de la propiedad por arribo al término establecido y emite Resolución correspondiente que debe contener fundamentación y las generales de las personas con derecho. La entidad al recibir la Resolución de cese correspondiente la notifica al arrendatario a los efectos de que promueva la obtención del título de propiedad ante la Dirección Municipal de la Vivienda.

Documentos que debe acompañar para el trámite.

.Escrito de solicitud;
.Sello de timbre por valor de $ 10.00;
.Resolución de cese otorgada por el jefe del órgano, organismo o entidad nacional o en quien este delegue;
.Contrato de arrendamiento;
.Certificación de Descripción y Tasación actualizada;
.Certificación de Planificación Física en caso de que la dirección de la vivienda se haya modificado

Asignaciones de Vivienda

Norma Jurídica: Artículo 38 modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 342 de 14 de diciembre de 2016 -G. O. Ext. No. 15 de 11 de abril de 2017. Pág. 243 y LEY No. 65. Ley General de la Vivienda - Artículo 71

Es un trámite de Oficio que realiza la Dirección Municipal de la Vivienda y el Expediente debe de contener:

Viviendas de nueva construcción:

.Acuerdo del Consejo de la Administración municipal o Provincial,
.Acta de Terminación de la Vivienda,
.Certificado de Habitable
.Hoja de Descripción, Tasación y Determinación del Estado Técnico de la vivienda (reflejando todos los elementos previstos en la

Phoca PDF

~~legislación vigente) expedido por la Dirección de Planificación~~ Física.

Viviendas que quedaron a disposición del Estado por salida del país, fallecimiento, otros supuestos:

.Acuerdo del Consejo de la Administración municipal o Provincial,
.Resolución del Área Jurídica por el cual la vivienda queda a disposición del Estado
.Hoja de Descripción, Tasación y Determinación del Estado Técnico de la vivienda (reflejando todos los elementos previstos en la legislación vigente expedido por la Dirección de Planificación Física).

En estos casos se debe de realizar una Declaración Jurada al beneficiado que contemple los siguientes datos: Generales (ciudadanía, naturalidad, estado civil, ocupación, carné de identidad, dirección del inmueble donde reside y el asignado), Composición del núcleo familiar y en el supuesto de ser casados las generales del cónyuge.

En el supuesto de la aplicación del artículo 71 de la Ley, el Acuerdo del Consejo de la Administración Municipal o Provincial debe de especificar el inmueble que pasará al fondo del Estado en sustitución del asignado y en la tramitación debe de aportarse el Título de dicho inmueble.

NOTA:

Instrucción No. 2/90 “REGLAS PARA LA APLICACIÓN DEL ARTICULO 71 DE LA LEY No. 65. Ley General de la Vivienda”, apartado primero:

El que reciba por asignación estatal una vivienda en propiedad, transferirá al Estado la propiedad de lo que hasta ese momento haya estado ocupando, y se le acreditará el precio legal o la parte de este, en su caso, hasta el límite del valor de la vivienda que adquiera, asumiendo el saldo resultante, para lo cual la dirección municipal de la vivienda actuará como sigue: Si el precio de la vivienda entregada es igual o superior al de la vivienda asignada, se dictará resolución transfiriendo la propiedad de la vivienda a favor del interesado, que será considerada Título de Propiedad y deberá contener todos los elementos necesarios a tal fin, incluida la descripción adecuada de la vivienda, sin que proceda la devolución del importe de la diferencia de precios, en su caso.

Phoca PDF

Categoría: Trámites de la Vivienda
Creado: Domingo, 16 Diciembre 2018 18:28 - Última actualización: Jueves, 09 Abril 2020 15:07
Escrito por Equipo de Produccion Provincial
Visto: 2872

Transferencia de viviendas estatales en ejecución para su terminación por esfuerzo propio

Norma Jurídica: Resolución no. 58/2017 del 24 de marzo del año 2017

El Consejo de la Administración Municipal dispone por Acuerdo la asignación de estas viviendas, a partir de las propuestas que presentan las direcciones municipales de la vivienda.

Tienen en cuenta en primer orden los beneficiados ya definidos, y en los que no estén definidos, la prioridad será los damnificados por fenómenos climatológicos, los albergados y casos sociales.

El valor de transferencia de las viviendas en ejecución es el resultante de la suma del importe del cálculo del por ciento del precio legal, determinado por el estado de ejecución de la obra, la evaluación de su estado técnico, más el valor de los materiales facturados y que no fueron colocados, en los casos que corresponda.

Las áreas de inversiones de las direcciones municipales de la Vivienda preparan el expediente que presentan al Consejo de la Administración Municipal.

El pago por transferencia de viviendas estatales en ejecución para su culminación se realiza ante la agencia bancaria.

El beneficiado con la entrega de una vivienda estatal en ejecución tiene un plazo máximo de cinco (5) años para su terminación.

La dirección municipal de la vivienda recibido el acuerdo de asignación emite la resolución donde hace constar el derecho otorgado, el precio de transferencia, la descripción de la obra según la etapa, medidas y linderos y valor ejecutado en la obra.

Phoca PDF

Categoría: Trámites de la Vivienda
Creado: Domingo, 16 Diciembre 2018 18:28 - Última actualización: Jueves, 09 Abril 2020 15:07
Escrito por Equipo de Produccion Provincial
Visto: 2872

Actuación de las direcciones municipales cuando la vivienda queda desocupada

Norma Jurídica: Resolución No. V-001/2014 de fecha 27 de Agosto del 2014 “Reglamento Complementario a la Ley General de la Vivienda” artículo 6-7

Las direcciones municipales de la Vivienda cuando conozcan que una vivienda queda desocupada al fallecer el propietario: al concluir el año que otorga la Ley a los herederos para personarse en la Dirección Municipal de la Vivienda, adoptan las medidas para la incorporación de la vivienda al fondo estatal, en tal sentido se dicta la Resolución correspondiente que se comunica al Departamento de Control del Fondo, a sus efectos.

Donaciones de viviendas, solares yermos y del derecho de uso de azoteas a favor del Estado

Este trámite se realiza directamente ante el representante de la Dirección Municipal de la Vivienda donde esté situado el inmueble, sin necesidad de autorización previa.

Norma básica: LEY No. 65. Ley General de la Vivienda - Artículo 70

Norma complementaria: Resolución No. V-001/2014 del Ministerio de la Construcción “Reglamento complementario a la LEY No. 65. Ley General de la Vivienda.”.

Documentos que debe acompañar para el trámite.

.Acta donde el propietario manifieste su voluntad;
.Titularidad sobre el bien objeto de donación;

Phoca PDF

~~.Certificación de inscripción en el Registro de la Propiedad;~~
.Certificación de la Dirección Municipal de Planificación Física de la Descripción y Tasación del inmueble si fuera necesario;

Compraventa de vivienda a favor del Estado

Documentos que debe acompañar para el trámite.

.Escrito o declaración del propietario ante funcionario de la Dirección Municipal de la Vivienda actuante manifestando su intención;
.Documento acreditativo de la propiedad del inmueble;
.Certificación de inscripción en el Registro de la Propiedad;
.Comprobante del Banco Popular de Ahorro donde conste su liquidación o del adeudo pendiente; y
.Certificación de precio legal.

Cese de convivencia

Acción de los propietarios para dar por terminada la convivencia de los no propietarios. Con las excepciones previstas en el artículo 65 de la LEY No. 65. Ley General de la Vivienda.

Los propietarios de las viviendas determinarán libremente qué personas convivirán con ellos y estarán facultados para dar por terminada la convivencia de cualquier persona, para lo que no requerirán declaración administrativa ni judicial.

Phoca PDF

La Dirección Municipal de la Vivienda, dictará Resolución, si procediere, si el conviviente pretendiera permanecer en la vivienda contra la voluntad de su propietario y este lo solicitare.

Norma Jurídica: LEY No. 65. Ley General de la Vivienda - Artículo 52, 64, 65 y Disposición Transitoria Tercera de la Ley 65

Procedimiento: Litigios

Término de solución: 60 días hábiles

Documentos que debe presentar el propietario de la vivienda para el trámite ante la Dirección Municipal de la Vivienda

.Escrito de solicitud y tantas copias como partes se demanden en el proceso;
.Sello del timbre por valor de $10.00 por todo el trámite.
.Título de propiedad,
.Certifico del Banco Popular de Ahorro que acredite la situación de la deuda, en caso de existir;
.Pruebas de que intenta valerse el demandante.

El escrito de solicitud debe contener todas las cuestiones que motivan el trámite y consecuentemente debe aportarse una copia para cada persona contra las que se pretende el cese, a efectos del traslado de las actuaciones a los mismos para que contesten la solicitud.

Se considera convivientes a las personas que sin encontrarse en ninguno de los casos de ocupación ilegal a los que refiere la Ley, residen con el propietario y forman parte del grupo familiar que ocupa la vivienda, aunque no tengan relación de parentesco alguno con el propietario.

La Resolución, si procediere, conminará al conviviente para que abandone la vivienda dentro del plazo de 30 días naturales siguientes a la fecha de la notificación de dicha Resolución, y transcurrido dicho plazo sin que el conviviente abandonara la vivienda, comunicará a las entidades de donde reciben sus ingresos todos los integrantes del núcleo del conviviente en cuestión, la obligación en que estarán de practicar un descuento mensual, por concepto de uso no autorizado del inmueble, ascendente al treinta por ciento (30 %) de cada ingreso. De mantenerse esa situación por tres meses, las retenciones se elevarán al cincuenta por ciento (50 %) mientras dure la ocupación de la vivienda. Las cantidades producto de estas retenciones se ingresarán al presupuesto del Estado.

En los casos de elementos de clara conducta antisocial, no vinculados

Phoca PDF

~~a centros de trabajo, que se nieguen a cumplir las disposiciones de la~~ autoridad competente, podrán ser obligados por la fuerza pública a cumplir dichas disposiciones.

El cese de convivencia no puede ejercerse contra:

.Ascendientes y descendientes del propietario.
.Madre con uno o más hijos habidos en el matrimonio, formalizado o no, con el propietario siempre que ella tenga la guarda y cuidado de los hijos y no tuviere otro lugar de residencia.
.Madre con uno o más hijos menores que llevan tres o más años ocupando la vivienda y no tuvieren otro lugar de residencia.
.Ancianos que llevan tres o más años ocupando la vivienda y no tuvieren otro lugar de residencia.
.Cualquier otro caso que a juicio de la autoridad competente constituya una manifiesta injusticia o un acto inhumano.
.Otro copropietario en caso de que exista copropiedad.

Sustitución de la vivienda

Norma Jurídica: LEY No. 65. Ley General de la Vivienda - Artículo 71

Norma complementaria: Instrucción 2 de 1990 del Instituto Nacional de la Vivienda “Reglas para la aplicación del artículo 71 de la LEY No. 65. Ley General de la Vivienda”.

Documentos que debe acompañar para el trámite.

.Carta de Asignación;
.Título de propiedad de la vivienda que se posee;
.Certifico del Banco Popular de Ahorro, ello en caso de que se mantengan deudas por concepto de LEY No. 65. Ley General de la Vivienda;
.Certificación del precio legal de ambos inmuebles (del que se posee en propiedad y del que se recibe en sustitución).

Phoca PDF

Traspaso de derecho de usufructo gratuito y Cambio de concepto

Traspaso: Formalizar el traspaso de derechos sobre usufructo gratuito por ausencia del anterior titular por cualquier causa.

Norma Jurídica: Res. 38 / 98

Procedimiento: Reclamaciones de derechos ante los órganos administrativos competentes / Art. 126 LEY No. 65. Ley General de la Vivienda

Término de solución: 50 días hábiles

Documentos que debe acompañar para el trámite.

.Escrito de solicitud o acta de comparecencia
.Documento que acredita la representación legal, si la tiene.
.Sello del timbre.
.Documento legal de ocupación de la vivienda.
.Documento que acredita la defunción o salida del país del titular.
.Certificaciones que acrediten el parentesco entre el solicitante y el titular.

Cambio de concepto

Acción para reclamar la transferencia de propiedad de un usufructo gratuito que cumple los requisitos de vivienda mínima adecuada.

Norma Jurídica: Res. 38/98 y Res. 8/96

Procedimiento: Reclamaciones de derechos ante los órganos administrativos competentes / Art. 126 LEY No. 65. Ley General de la Vivienda

Término de solución: 50 días hábiles

Documentos que debe acompañar para el trámite

Phoca PDF

.Escrito de solicitud o acta de comparecencia.
.Documento que acredita la condición de usufructuario gratuito.
.Sello del timbre.

Trasmisión de la propiedad de las viviendas asignadas por el estado o construidas con subsidios

Decreto Ley 342/2016, Resolución No. 60/2017 del Ministerio de la Construcción, Resolución No. 113 del Ministerio de Finanzas y Precios, Resolución No. 51 del Ministerio de Justicia

El Decreto Ley No 342, de 2016 modificativo de la Ley No 65, Ley General de la Vivienda dispone que los propietarios de estas viviendas si deciden venderlas o donarlas en los primeros quince (15) años de su adquisición, están obligados a ingresar al Presupuesto del Estado el monto total subsidiado. Las viviendas que tienen está obligación son:

1. Asignadas por los Órganos locales del Poder Popular.
2. En ejecución en etapa de terminación para su culminación por esfuerzo propio.
3. Células Básicas construidas con subsidios.

El monto total subsidiado que se debe ingresar al Presupuesto del Estado se determina según la forma de otorgamiento de la misma:

1. Asignadas por los Órganos locales del Poder Popular, el valor que resulta del precio legal, multiplicado por el coeficiente establecido por el Ministro de la Construcción según la tipología constructiva.
2. En ejecución en etapa de terminación para su culminación por esfuerzo propio, es la diferencia entre el valor certificado por la entidad inversionista y el valor de la transferencia, según lo establecido por el Ministro de la Construcción.
3. Células Básicas construidas con subsidios, el importe total del subsidio otorgado.

Se exceptúa la donación entre parientes hasta el cuarto grado de

Phoca PDF

consanguinidad y adjudicación por causa de muerte. El nuevo propietario en caso de que decida vender o donar la vivienda adquirida, mantiene la obligación de ingresar al Presupuesto del Estado el monto total subsidiado.

Así mismo, en el caso de las permutas, en el período antes mencionado, mantiene la obligación de ingresar al Presupuesto del estado el monto total que corresponda respecto a la vivienda original si deciden vender o donar la nueva vivienda adquirida por permuta.

Para las viviendas que se ejecuten a partir del otorgamiento del subsidio a una persona natural, tanto en la Licencia de Construcción como en el Certificado de Habitable, se consigna lo siguiente:

1. Que la vivienda se edifica a partir del otorgamiento de subsidio del Presupuesto del Estado;
2. El importe total del subsidio otorgado, a los efectos de su posterior declaración en la Escritura Notarial de “Descripción de Obra Nueva”, una vez terminada.

Para las viviendas asignadas por el órgano local del Poder Popular en régimen de propiedad, las direcciones municipales de Planificación Física, según corresponda, reflejan en la Licencia de Construcción y en el Certificado de Habitable el valor que resulta del precio legal, multiplicado por el coeficiente establecido por el Ministro de la Construcción según la tipología constructiva, previa certificación del Inversionista, en anexo adjunto al proyecto de ejecución de la obra.

Las direcciones municipales de Planificación Física, según corresponda, de forma excepcional y por única vez, reconocen el Derecho Perpetuo de Superficie, previo el pago correspondiente, otorgan la Licencia de Construcción y el Certificado de Habitable, a las viviendas estatales ejecución asignadas para su terminación por esfuerzo propio, y a las viviendas de afectados por eventos climatológicos, a los efectos de los trámites de su legalización, de acuerdo con lo establecido por quien resuelve para la construcción por esfuerzo propio.

Resolución No. 51 del Ministerio de Justicia “Dispone lo procedente para la actuación notarial que permita la formalización de los dispuesto para:

1. Cuando el propietario pretenda vender o donar la vivienda en los primeros quince (15) años posteriores a su adquisición.
2. Formalizar la descripción de obra cuando está se ejecuto a partir de la entrega de una vivienda estatal en ejecución.

Phoca PDF

Solicitud de transferencia de la propiedad de vivienda en los casos de fallecimiento del titular

Norma Jurídica: LEY No. 65. Ley General de la Vivienda - Artículo 78

Norma complementaria: Instrucción No. 5 de fecha 16 de mayo de 1990 del Instituto Nacional de la Vivienda-Banco Popular de Ahorro y la Resolución No. V-001/2014 del Ministerio de la Construcción "Reglamento complementario a la LEY No. 65. Ley General de la Vivienda.

Procedimiento: Reclamaciones de derechos ante los órganos administrativos competentes / Art. 126 LEY No. 65. Ley General de la Vivienda

Término de solución: 50 días hábiles

Si al fallecer el propietario no existieran herederos, o estos renuncien a la herencia, y la vivienda hubiere estado ocupada permanentemente por otras personas, la propiedad se transferirá al Estado.

Las personas que, sin ser propietarios de otra vivienda de residencia permanente, ocupaban la misma con el consentimiento del propietario anterior, al menos durante cinco (5) años antes de su fallecimiento podrán solicitar la transferencia de la propiedad en la Dirección Municipal de la Vivienda.

Cuando no se reúna el tiempo de convivencia con el titular, deberá ser agotada la vía administrativa haciéndose uso del artículo 82 de la LEY No. 65. Ley General de la Vivienda elevándose el expediente al Consejo de Administración del Poder Popular previa elaboración de dictamen con las consideraciones pertinentes y la propuesta de la Dirección Municipal del a Vivienda, especificándose con claridad si se considera que se complete o no el requisito ausente en el promovente.

La transferencia de la propiedad se realiza por el Banco, en

Phoca PDF

~~representación del Estado conforme se establece en la Ley.~~

Documentos que debe acompañar para el trámite.

.Escrito de Solicitud;
.Sello de timbre por valor de $10.00;
.Titularidad de la Vivienda;
.Certificación de fallecimiento del propietario, si basa su solicitud en la no existencia de herederos;
.Declaratoria de herederos y renuncia de estos, en su caso;
.Pruebas aportadas por el promovente que acrediten la ocupación de la vivienda durante cinco (5) años con antelación al fallecimiento del propietario.

Solicitud de transferencia de la propiedad a los usufructuarios onerosos, ocupantes legítimos y arrendatarios

Norma Jurídica: Disposición Transitoria Primera, del Decreto Ley 233/03 y Disposiciones Transitorias Octava, Novena, Décima y Decimoprimero de la LEY No. 65. Ley General de la Vivienda.

Norma Complementaria: Resolución No. V-001/2014 del Ministerio de la Construcción “Reglamento complementario a la LEY No. 65. Ley General de la Vivienda.

Procedimiento: Reclamaciones de derechos ante los órganos administrativos competentes / Art. 126 LEY No. 65. Ley General de la Vivienda

Término de solución: 50 días hábiles

Documentos que debe acompañar para el trámite: Como regla se aportarán los documentos probatorios básicos del derecho que se reclama.

Para los Usufructuarios Onerosos

Phoca PDF

.Escrito de Solicitud;
.Sello de timbre por valor de $ 10.00;
.Título del derecho de usufructo;
.Chequeras que acrediten el pago del usufructo y en su defecto certifico que expida el Departamento Control del Fondo, a tal fin;
.Certificación de nacimiento que acrediten el vínculo de parentesco o certificación de matrimonio o divorcio, para los casos que corresponda;
.Resolución Confiscatoria y Certificación de la Sección de Identificación del Ministerio del Interior; para los casos del inciso que corresponda
.Certificación de defunción, para los casos que corresponda.

Para ocupantes legítimos

.Escrito de Solicitud;
.Sello de timbre por valor de $ 10.00;
.Título del derecho de usufructo o título de propiedad según corresponda;
.Documento que acredite la aprobación del propietario, para los casos que corresponda
.Documento privado que acredite la cesión del solar o autorización estatal; Dictamen técnico con criterio de Habitabilidad, Croquis y Certificación de descripción y tasación todos emitidos por el Arquitecto de la Comunidad, para los casos que corresponda);
.Certificación de nacimiento que acrediten el vínculo de parentesco o certificación de matrimonio o divorcio, para los casos que corresponda
.Resolución Confiscatoria y Certificación de la Sección de Identificación del Ministerio del Interior; para los casos que corresponda;
.Certificación de defunción, para los casos que corresponda;

La solicitud de transferencia de la propiedad, se hace mediante escrito que debe contener:
.Generales de los solicitantes, o sus representantes en su caso.
.Pretensión, forma de adquisición y hechos en que se fundamenta.
.Dirección de la vivienda.
.Nombre del cónyuge, si procede.
.Relación de los convivientes, parentesco y fecha de ocupación.
.Si se encuentra al día en el pago de la vivienda, en su caso.

Pueden optar por la propiedad los herederos que fueron declarados arrendatarios de las viviendas que ocupan por acudir a las Dirección Municipal de la Vivienda con posterioridad al mes de febrero del año 1991.

Phoca PDF

Categoría: Trámites de la Vivienda
Creado: Domingo, 16 Diciembre 2018 18:28 - Última actualización: Jueves, 09 Abril 2020 15:07
Escrito por Equipo de Produccion Provincial
Visto: 2872

Solicitud de transferencia de la propiedad de vivienda en los casos de ausencia definitiva del país

Acción para reclamar la transferencia de la propiedad a convivientes de propietarios ausentes del país.

Norma Jurídica: LEY No. 65. Ley General de la Vivienda Artículos 81 y 82

Procedimiento: Reclamaciones de derechos ante los órganos administrativos competentes / Art. 126 LEY No. 65. Ley General de la Vivienda

Término de solución: 50 días hábiles

El propietario antes de abandonar el país puede realizar actos traslativos de dominio y de no realizarlos la vivienda es confiscada a los efectos de poder transmitir su propiedad a las personas que tienen derecho a ella lo que se hará gratuitamente en unos casos y en otras de forma onerosa según el caso.

La vivienda de residencia permanente, cuyo titular haya salido definitivamente del país, es confiscada por el Estado al efecto de poder transmitir su propiedad a las personas que tienen derecho a ello, con arreglo a lo dispuesto en la presente Ley.

Tienen derecho a la transmisión gratuita de la propiedad:

a) Copropietarios.
b) Cónyuge, hijos y demás descendientes.
c) Padres, abuelos y demás descendientes.
d) Hermanos y sobrinos.
e) Tíos.
f) Primos.

La transmisión de la propiedad se hará en el orden en que aparecen en el apartado que antecede, y uno excluye al siguiente. Se exceptúa el

Phoca PDF

~~cónyuge y los hijos que concurrirán con el mismo derecho.~~

Quien se adjudique la vivienda, en los supuestos anteriores, tiene la obligación de liquidar los adeudos que sobre la misma quedaren pendientes con el Banco.

De no existir las personas antes relacionadas, se transfiere la propiedad de la vivienda mediante el pago de su precio legal, a los convivientes que no son propietarios de otra vivienda y hayan ocupado al menos durante cinco (5) años, con el consentimiento del propietario antes de su salida del País.

Cuando no se reúna el tiempo de convivencia con el titular, deberá ser agotada la vía administrativa haciéndose uso del artículo 82 de la Ley elevándose el expediente al Consejo de Administración del Poder Popular previa elaboración de dictamen con las consideraciones pertinentes y la propuesta de la Dirección Municipal del a Vivienda, especificándose con claridad si se considera que se complete o no el requisito ausente en el promovente.

Documentos que debe acompañar para el trámite.

.Escrito de Solicitud o acta de comparecencia;
.Sello de timbre por valor de $10.00;
.Titularidad de la Vivienda;
.Constancia oficial de la salida definitiva del país del propietario;
.Certificaciones para acreditar el parentesco o el matrimonio para los casos que corresponda;
.Comprobante de liquidación de la deuda o deuda actualizada para los casos que corresponda.

Permutas

Permutas Administrativas de viviendas, habitaciones y accesorias, siempre que no intervengan viviendas vinculadas y medios básicos

Phoca PDF

~~Norma Jurídica: LEY No. 65. Ley General de la Vivienda - Artículo 54,~~ 67, 68 y 69, este último quedo modificado por el artículo 2 del Decreto Ley No 288 de 28 de octubre de 2011.

Normas complementaria: Resolución No. V-001/2014 del Ministerio de la Construcción "Reglamento complementario a la Ley General de la Vivienda.".

Las Direcciones Municipales de la Vivienda resultan competentes para conocer, autorizar o denegar las permutas sobre aquellas viviendas, habitaciones o accesorias ubicadas en su territorio siempre que no intervengan viviendas vinculadas y medios básicos.

El derecho de permutar corresponde al titular, sin que puedan oponerse las personas que con él residen y no ostenten igual concepto legal.

Procede en los casos:

.En los que al menos uno de los que permuta sea arrendatario o usufructuario, o entre cualesquiera de ellos entre sí.
.Las que promueva un arrendatario de vivienda estatal, para independizar convivientes, siempre que con ella se resuelva un problema social o humanitario.

Las permutas pueden realizarse de forma voluntaria, bilateral o multilateral:

.En los que al menos uno de los que permuta sea arrendatario o usufructuario, o entre cualquiera de ellos entre sí. Estas permutas constituyen las administrativas.
.Las que promueva un arrendatario de vivienda estatal, para independizar convivientes siempre que con ella se resuelva un problema social o humanitario.

La Dirección Municipal de la Vivienda antes de autorizar la permuta realiza en todos los casos, las comprobaciones a fin de verificar "in si-tu" las características, dimensiones, condiciones técnico-constructivas de los in-muebles, titulares actuales, descripción del inmueble, cantidad de miembros del núcleo familiar, los motivos para su realización y cualquier otra circunstancia que sea de interés.

Para evaluar dicha autorización las direcciones municipales de la Vivienda tienen en cuenta, además de los aspectos investigados en el párrafo anterior, la diferencia de precios legales, su ubicación geográfica y las condiciones personales de estos.

En casos excepcionales, a propuesta de la Dirección Municipal de la

Phoca PDF

Vivienda, el Director Provincial de la Vivienda puede autorizar permutas en las que concurran más de tres (3) viviendas.

Se establece por Ley un orden de conocimiento de estos asuntos y es el caso que cuando intervienen viviendas, habitaciones o accesorias ubicadas en diferentes provincias y una de ellas sea en La Habana, la permuta se autoriza por la Dirección Municipal de la Vivienda del municipio de esta provincia donde se encuentre ubicada la vivienda, habitación o accesorias. Recomendamos siempre revisar de la Resolución No. V-001/2014 del Ministerio de la Construcción "Reglamento complementario a la ley General de la Vivienda." Específicamente el Capitulo XI Procedimiento, Sección Primera Jurisdicción y Competencia.

No se autorizan las permutas cuando:

.De su evaluación resulte presumible la existencia de subterfugios;
.Cuando originen perjuicios a convivientes a que se refiere el artículo 65 y la Disposición Transitoria Tercera de la Ley General de la Vivienda:
.Si alguno de los titulares es arrendatario permanente a causa de la comisión de ilegalidades salvo casos donde razones humanitarias así lo aconsejen y no se afecte el patrimonio estatal.

Documentos que debe acompañar para el trámite.

.Declaración Jurada tomada por el funcionario designado, dónde se consignen los particulares que se establecen en el artículo 69 de la Resolución No. V-001/2014 del Ministerio de la Construcción "Reglamento complementario a la ley General de la Vivienda" y cuya proforma aparece como anexo No 1 del mismo.
.Títulos de los inmuebles objeto del trámite;
.Certificaciones de permuta cuando viviendas de otros municipios formen parte del referido acto la que deberá de realizarse conforme a proforma que se establece como anexo No.2 del citado Reglamento;
.Sello de timbre por valor de $ 20.00 por cada uno de los inmuebles que se pretenden permutar;
.Certificación acreditativa del pago actualizado de la vivienda o del derecho perpetuo de superficie, en su caso; Certifico del Departamento de Control del Fondo acreditando estar al día en el pago de las mensualidades, en el supuesto de la intervención de un arrendatario de vivienda del Estado;
.Autorización de la Asamblea General de la Cooperativa, en los casos de viviendas ubicadas en Cooperativas de Producción Agropecuarias;
.Certificación del Registro de la propiedad , sí el inmueble estuviera inscripto;
.Autorización de la Delegación Provincial del Ministerio de la Agricultura, en los casos de viviendas ubicadas en fincas rusticas

Phoca PDF

~~propiedad de pequeños agricultores; y~~

.Documento acreditativo de la representación legal o voluntaria.

Particulares que se consignan en la declaración jurada

. Generales de las partes: nombres y apellidos, lugar de nacimiento, ciudadanía, edad, dirección particular, estado civil, ocupación, centro de trabajo, capacidad legal y número de identidad permanente y, en su caso, número del carné militar;
. Si se han realizado acciones constructivas posteriores a la fecha de emisión del título y este no ha sido actualizado;
. Composición de los núcleos familiares que ocupan los inmuebles objeto de la permuta y la forma en que quedarían organizados una vez realizada la misma, especificando si hay discapacitados, menores de edad o enfermos crónicos; y
. Motivos para su realización.

Certificación para Permutas

Documento que emite la DMV del territorio de la vivienda que está fuera del municipio donde se promueve la permuta.

Para obtener en caso de ser necesaria la Certificación para Permutas, esta se solicita mediante declaración jurada ante Dirección Municipal de la Vivienda.

Se aporta: documentos que acrediten la titularidad y los demás que procedan de los arriba mencionados.

Término de solución: 20 días hábiles

Propiedad de las Viviendas en zonas rurales

Norma Jurídica: LEY No. 65. Ley General de la Vivienda - Artículo 104

Norma Complementaria: Resolución 301 de fecha 25 de Noviembre de 1991

Phoca PDF

del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda.

Documentos que debe acompañar para el trámite.

. Sello de timbre por valor de $10.00;
. Certifico que expida la Delegación de la Agricultura que acredite que el promovente cedió tierras de su propiedad al Estado, mediante indemnización o sin ella;

En caso que la reclamación la realicen los herederos del aportador que ocupan la vivienda, se aportarán los documentos que acrediten su condición (Declaratoria de Herederos o Testamento).

Las reclamaciones más frecuentes que se presentan en las Direcciones Municipales de la Vivienda se generan a partir de la Resolución 301/91, que establece un grupo de casos análogos a los dispuestos por el artículo 104 de la LEY No. 65. Ley General de la Vivienda, inciso ch), por lo que los documentos a aportar en el expediente estarán en relación con la causal al amparo de la cual se promueve el mismo:

. Documento privado o el documento que acredite que fue cedido por la autoridad estatal, inciso a);
. Documento de la autoridad competente que acredite la entrega del local, almacén u otro tipo de inmueble, inciso c) y d).

Viviendas construidas por esfuerzos propios en Fincas

Viviendas construidas por esfuerzos propios en Fincas Rústicas propiedad de pequeño agricultor, CPA, UBPC

Norma Jurídica: LEY No. 65. Ley General de la Vivienda - Artículo 108

Norma Complementaria: Resolución No. V-001/2014 del Ministerio de la Construcción “Reglamento complementario a la ley General de la Vivienda.

Phoca PDF

~~Documentos que debe acompañar para el trámite~~.

- Escrito de solicitud;
- Documento que acredite la autorización del MINAGRI;
- Aprobación previa de la asamblea General correspondiente para los casos de la UBPC y CPA;
- Licencia de Construcción;
- Certificación de Habitable;
- Orden de Comprobación;
- Pruebas y diligencias practicadas

Solamente se reconoce la propiedad sobre lo edificado.

Legalización de viviendas construidas por esfuerzo propio

A los efectos de la Ley, se entiende por Esfuerzo propio: la actividad constructiva o financiera de una o varias personas naturales para la construcción, ampliación, remodelación, conservación y reconstrucción de viviendas con el fin expreso de habilitarlas.

La legalización de viviendas, previa obtención de la documentación de obra de rigor y bajo la modalidad constructiva del esfuerzo propio, impone en la mayoría de los casos la debida descripción ante notario público.

El que esté ocupando permanentemente, o como lugar de descanso, una vivienda que el ocupante haya construido a sus expensas en solar yermo o terreno adquirido de otra persona mediante documento privado, cedido por una autoridad estatal o cuyo propietario no sea conocido será considerado ocupante legítimo y relacionando el Decreto ley 233/03 que modifica esta ley, podrá ser reconocido el derecho de propiedad a favor de estos.

Asimismo de encontrase la vivienda que fuese construida antes de 1985 en una zona rural el alcance de la resolución 301 de 1991 del ya extinto Instituto nacional de la Vivienda pudiera ofrecer igual garantía si de reconocimientos a la propiedad se trata, existiendo supuestos que eximen al beneficiado del pago del derecho perpetuo de superficie, entre otras razones por el propio origen del terreno.

El artículo 30 y siguientes regula lo referente a la legalización de viviendas construidas por esfuerzo propio en fincas rústicas propiedad del pequeño agricultor, CPA y UBPC. En estos supuestos se impone la documentación de obra a los efectos de poder ser reconocido el derecho a la propiedad, salvo que la vivienda fuera edificada antes de la entrada en vigor del decreto 272 del 2001.

Phoca PDF

NOTAS:

- A los efectos de legalizar la vivienda que ha construido con esfuerzo propio antes de 1985 siempre deberá contratar los servicios del arquitecto para obtener los documentos técnicos. Estos serán certificados, previo oficio librado, por Planificación Física quien emitirá el Dictamen de Descripción, Tasación y Medidas y Linderos unido al Certificado de Numeración que acredite dirección correcta del inmueble.
- Contrate los servicios especializados del abogado del Bufete o concurre ante la Oficina de Trámites, con un sello por valor de $ 10.00 pesos e interese el reconocimiento de la propiedad.
- Si fueran sus padres quienes hubieran construido y estos fallecieron, su pedimento debe acompañarse del Testamento o la Declaratoria de Herederos correspondiente.
- Si hubiera sido cedido el terreno por un particular, deberá acreditar tal extremo con los documentos que así lo justifican.
- Si construyó en finca rústica deberá adjuntar a la solicitud: documento que acredite la autorización del MINAGRI, Licencia de Construcción y Certificado de Habitable.
- Una vez obtenida la Resolución de la Vivienda, la misma resulta a todos los efectos legales Título de Propiedad.
- Si está enclavada la vivienda sobre la que se le reconoció el derecho en terreno estatal, está obligada al pago del derecho perpetuo de superficie en la DMPF.

Solicitud de actualización de Título de la Propiedad

Norma jurídica: Res. 342/11; Res. Conjunta MICONS-IPF de 22/3/16

Actualizar títulos de propiedad de las personas naturales en los supuestos que:

a. Existan errores u omisiones relativos a los elementos de la descripción y tasación.
b. Se realicen acciones constructivas internas que modifiquen la

Phoca PDF

~~descripción de la vivienda, la unifiquen o dividan y no~~ requieren licencia ni autorización de obra de conformidad con la legislación vigente.

c. No coincida la realidad física con la reflejada en el título de propiedad, por haberse ejecutado acciones constructivas de ampliación, rehabilitación o remodelación, siempre que no se hayan violado los requisitos técnico- constructivos y las regulaciones urbanas y territorios.

El Director Municipal de la Vivienda al dictar la Resolución, tiene en cuenta:

a. Que las acciones constructivas estén totalmente concluidas; y
b. que ofrezcan durabilidad y resistencia por la calidad de los materiales empleados, según Documento Técnico de la Empresa de Servicios, del Arquitecto de la Comunidad y Dictamen Técnico de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Documentación necesaria

- Escrito de solicitud con todas sus generales.
- Documento acreditativo de la titularidad.
- Certifico de Planificación Física que acredita que no hay objeción para la actualización del título.
- Dictamen Técnico emitido por la Dirección Municipal de Planificación Física.
- Sello del timbre por valor de $10.00.

Notas:

- Es competente la Dirección Municipal de la Vivienda en la actualización de títulos cuando no coincida la realidad física con la reflejada en el título de propiedad, por haberse ejecutado acciones constructivas de ampliación, rehabilitación o remodelación, siempre que no se hayan violado los requisitos técnico-constructivos y las regulaciones urbanas y territoriales.
- Los directores de las direcciones municipales de la Vivienda son competentes para emitir las resoluciones sobre la actualización de los títulos de propiedad amparados en el inciso c) del artículo 1.

- Es requisito para la actualización de los títulos de propiedad al amparo del inciso c) del artículo 1, que las acciones constructivas realizadas no hayan sido respecto a títulos inscritos en el Registro de la Propiedad, cuya actualización se

Phoca PDF

~~ha realizado con posterioridad la entrada en vigor del Decreto-~~ Ley No. 288 de 28 de octubre de 2011, “Modificativo de la Ley No. 65, Ley General de la Vivienda”.

- Las personas interesadas en actualizar sus títulos, amparadas en los incisos a) y b) no requieren Resolución de las direcciones municipales de la Vivienda. El Dictamen Técnico que emite la Dirección Municipal de Planificación Física, constituye el documento válido a los efectos de la actuación notarial correspondiente.

- El Dictamen Técnico de la Dirección Municipal de Planificación Física incluye la descripción y tasación reconocida en el título, descripción y tasación de las acciones realizadas, descripción actual y estado técnico-constructivo, según proceda.

- Si la solicitud consiste solamente en la actualización del título de propiedad en cuanto al precio legal de la vivienda, la certificación emitida por el Departamento de Control del Fondo de la Dirección Municipal de la Vivienda, tiene eficacia a los efectos de la actuación notarial correspondiente.

- Si su título está desactualizado respecto a las medidas de los linderos y superficies con los documentos antes descritos y que correspondan dirigirá la reclamación ante la DMPF, con el carnet de identidad y un sello por valor de 10 pesos, el proceso que transitará en un término de 50 días hábiles.

- Si su título está desactualizado respecto a composición con los documentos antes descritos dirigirá su reclamación ante la DMV con los mismos requerimientos que en el supuesto antes descrito y se solucionará en el propio término.
- Si en su título convergen tanto insuficiencias por medidas de los linderos y superficies como por composición, debe primero, dirigir su reclamación ante la DMPF, con posterioridad y acompañando la resolución expedida por dicha instancia, dirigirá reclamación ante la DMV. Las resoluciones resultan complemento al título de propiedad.
- Si su título es omiso en cuanto medidas de los linderos y superficies y el área total no excede los 250 m2, el notario, fijará las mismas conforme dictamen expedido por la DMPF. De exceder los 250 m2 será la propia DMPF quien mediante resolución las fijará.
- Si el titular de un inmueble es fallecido y sus herederos requieren actualizar el título debe acreditar dicho carácter, ya sea con el testamento notario (corroborado con Certificaciones de Actos de Ultima Voluntad y Declaratoria de Herederos) o con

Phoca PDF

la respectiva Declaratoria de Herederos.

- Si su título solo presenta errores en la dirección concurra ante notario con la respectiva Certificación que expide la DMPF.
- Si su título está actualizado acuda al Registro de la Propiedad para su inscripción. Cuando se han realizado trasmisiones de dominio requerirá previamente pagar el impuesto correspondiente según la ley tributaria vigente.

Solicitud de legalización de cuarto, habitación o accesoria

Legalizar cuartos o habitaciones en usufructo a quienes los ocupan antes de 23 de diciembre de 1988

Norma Jurídica: Res. 38 / 98

Procedimiento: Reclamaciones de derechos ante los órganos administrativos competentes / Art. 126 LEY No. 65. Ley General de la Vivienda

Término de solución: 50 días hábiles

Documentos que debe acompañar para el trámite

- Escrito de solicitud o acta de comparecencia
- Documento que acredita la representación legal, si la tiene.
- Sello del timbre de $10.00
- Documento legal sobre la vivienda

Las Direcciones Municipales de la Vivienda podrán legalizar las ocupaciones de cuartos o habitaciones o accesorias ubicadas en casa de vecindad, ciudadelas, cuarterías o solares, siempre que dicha ocupación se mantenga desde fecha anterior a la promulgación de la Ley No.65, Ley General de la Vivienda, de 23 de diciembre de 1988, dictada por el Instituto Nacional de la Vivienda y que la ocupación a legalizar, así como la edificación, donde está ubicada no esté declarada inhabitable que no tenga reparación posible.

Phoca PDF

~~Cuando el titular del cuarto o habitación o accesoria haya fallecido~~ procederá su traspaso a favor de cualquier otro de los convivientes que haya estado ocupando de forma ininterrumpida por un término no menor de dos (2) años, antes del fallecimiento, si se tratara del cónyuge o ex-cónyuge de matrimonio formalizado o no, o familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad, y cinco (5) años para los demás casos, siempre que la edificación no esté declarada inhabitable que no tenga reparación posible.

Si la causa, de la ausencia del titular fuera el abandono del territorio nacional podrá ser reconocido el derecho al traspaso a favor del cónyuge o ex-cónyuge de matrimonio formalizado o no, o familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad siempre que hubieren residido en el cuarto o habitación o accesoria permanentemente durante un término no menor de cinco (5) años antes de la salida del país.

En caso de mudada del domicilio, podrá serle reconocido el derecho al traspaso a favor del cónyuge o ex-cónyuge de matrimonio formalizado o no, o familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad que hubiere residido permanentemente con el titular del cuarto o habitación o accesoria, durante dos (2) años antes de la fecha de la mudada y para los demás caso cinco (5) años.

La colindancia procederá cuando el núcleo familiar que solicita la aplicación exceda de tres personas, sean ocupantes legales y existan situaciones graves de convivencia, por enfermedad u otras consideraciones sociales. De haber más de un solicitante de iguales características se concederá al que tenga hijos menores que lleven tres años o más ocupando el cuarto o habitación o accesoria, o en el núcleo exista un anciano que lleve varios años ocupando la misma. En estos casos se valorará si no tiene otro lugar de procedencia.

Cuando no se haya solicitado por ampliación la asignación del cuarto o habitación o accesoria se hará por mejora social a favor del núcleo familiar que la solicite siempre que sean residentes de la propia edificación, y no estén declarados ilegales. De no existir solicitudes de ampliación o por mejoras sociales el cuarto o habitación o accesoria podrá ser asignado por la Dirección Municipal de la Vivienda a albergados legales, o para reubicar a los declarados ilegales de viviendas adecuadas o a cualquier núcleo familiar residente en otro lugar de la propia circunscripción, consejo popular, municipio o provincia.

Ocupación Ilegal de cuarto o habitación

Las personas que a partir de la entrada en vigor del presente

Phoca PDF

~~Reglamento, ocupen violenta o clandestinamente un cuarto o habitación~~ o accesoria, serán extraídas del mismo por la Dirección Municipal de la Vivienda en un término de 72 horas con el auxilio de la Policía Nacional Revolucionaria en caso necesario, sin que exista obligación alguna de reubicación.

De igual forma se actuará, a instancia de parte o de oficio, contra las personas que en lo adelante permanezcan ocupando un cuarto a habitación o accesoria luego de haber cesado su derecho a ello en virtud de ausencia definitiva por cualquier causa del titular y no reunir los ocupantes los requisitos a que se refiere el Artículo 5 del Reglamento.

RECLAMACIONES

Litigios y otras reclamaciones de derechos

Acción para solucionar conflictos en torno a titularidad u ocupación de inmuebles.

Procedimiento: Litigios

Término de solución: 60 días hábiles

Norma Jurídica: LEY No. 65. Ley General de la Vivienda Artículo 130

Es competencia de la Dirección Municipal de la Vivienda los litigios y reclamaciones de derecho en torno a la propiedad de las viviendas cuando el documento acreditativo sea expedido por autoridades administrativas facultadas, los derivados de la aplicación de lo dispuesto en el Capítulo IV de la Ley General de la Vivienda (viviendas propiedad del Estado), así como los vinculados con viviendas sin estatus, cuarto y habitaciones. Al promoverlos se aporta:

- Escrito de solicitud o acta de comparecencia con tantas copias como contrapartes existan.
- Documentos y otras pruebas de los que intente valerse.

Phoca PDF

- ~~Sello del timbre por valor de $10.00~~
- El escrito de solicitud debe contener todas las cuestiones que motivan el trámite y consecuentemente debe aportarse una copia para cada persona contra las que vaya dirigida la reclamación a los efectos del traslado de las actuaciones a los mismos para que contesten la solicitud.

No son competencia del Sistema de la Vivienda:

- Las cuestiones relacionadas con servidumbres de paso y relaciones de vecindad en general, las cuales son atendidas directamente por los Tribunales Populares.
- Los litigios y reclamaciones de derecho relacionados con la propiedad de la vivienda que se acredite con documentos judiciales o notariales, incluidas las permutas y divisiones obligatorias, que son competencia de los tribunales.
- Los litigios y reclamaciones de derecho en torno a solares yermos, derecho perpetuo de superficie y medidas y linderos, que son competencia de las direcciones municipales de Planificación Física.

Declaración de Ocupantes Ilegales

Norma Jurídica: LEY No. 65. Ley General de la Vivienda - Artículo 115

Documentos que debe acompañar para el trámite.

- Escrito de solicitud y tantas copias como partes se demanden en el proceso o providencia de radicación;
- Documento que acredita titularidad sobre la vivienda.
- Pruebas con las cuales sustente su reclamación.

El escrito de solicitud debe de contener: nombres y apellidos de los presuntos ocupantes ilegales, lugar de origen y otros datos de interés.

Phoca PDF

~~En los supuestos del artículo 115, que por cualquier vía conozcan las~~ direcciones municipales de la Vivienda igualmente se pueden radicar el expediente de oficio.

NOTA:

ARTÍCULO 111. Se considerarán ocupantes ilegales, a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y serán declarados tales por la correspondiente Dirección Municipal de la Vivienda, las personas que, hayan sido o no declaradas ilegales con anterioridad y estén o no pagando por la ocupación de la vivienda, se encontraren con fecha anterior al 1ro. de enero de 1985, en alguno de los casos siguientes:

- Que hayan penetrado en la vivienda que ocupan sin autorización de entidad alguna;
- que hayan ocupado la vivienda de una persona residente en otro lugar del país o que se encuentre cumpliendo misión oficial en el extranjero, sin autorización del propietario, usufructuario u ocupante legítimo de la vivienda;
- que hayan ocupado, sin autorización de su propietario o usufructuario, una vivienda individualizada en parte de la edificación que en su conjunto pertenezca a dicho propietario o sea objeto del contrato de usufructo;
- que hayan construido y ocupen una vivienda edificada en terreno que sea propiedad conocida de otra persona que no haya accedido a dicha edificación, o en terreno estatal sin autorización alguna;
- que estén ocupando una vivienda cuyo propietario o usufructuario haya abandonado definitivamente el territorio nacional, a no ser que se trate de su cónyuge de matrimonio formalizado o no ex cónyuge, o familiar hasta el cuarto grado de consanguinidad del ausente y haya permanecido residiendo en la vivienda durante cinco años antes de la salida del propietario;
- que estén ocupando una vivienda cuyo propietario o usufructuario haya fallecido y no hubiere residido en la vivienda, con la anuencia del titular, por lo menos dos años antes de su fallecimiento en los casos de ex cónyuge y familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad, y durante cinco años en los demás casos, o que aun contando con los requisitos de grado de parentesco y término de convivencia hubieren sido privados por la autoridad competente del derecho a ocupar la vivienda por haber actuado con mala fe y egoísmo evidente, aprovechándose de las circunstancias especiales de personas necesitadas de ayuda para apropiarse de la vivienda al fallecimiento de estas;
- que ocupen total o parcialmente una vivienda donde hubieran desempeñado labores de empleado doméstico; que ocupen total o parcialmente como vivienda una edificación donde hubieren o no

Phoca PDF

~~desempeñado actividades laborales, permanezcan o no desempeñando~~ esas actividades en el primer caso, siempre que el inmueble esté siendo o hubiere sido utilizado como escuela, albergue de estudiantes o en función distinta a la de vivienda;

- que ocupen total o parcialmente un local o vivienda en un edificio multifamiliar donde hayan desempeñado funciones de encargado.

ARTÍCULO 115. La Dirección Municipal de la Vivienda declarará ocupantes ilegales, en un término de treinta (30) días laborables a partir de la fecha de su conocimiento, a las personas que a partir del 1ro. de enero de 1985:

- Ocupen violenta o clandestinamente una vivienda;
- ocupen o permanezcan ocupando una vivienda cuyo propietario abandone definitivamente el país o fallezca, sin cumplir los requisitos establecidos en esta Ley y sus disposiciones complementarias;
- se coloquen intencionalmente en estado de insolvencia para eludir por más de tres meses el pago de un adeudo con el Banco con motivo de la adquisición de la propiedad de la vivienda, siempre que no sea posible hacerlo efectivo mediante descuentos en los ingresos de los codeudores solidarios. En estos casos el ocupante ilegal perderá su derecho a la propiedad de la vivienda, la que se traspasará al Estado, representado por el Banco.
- permanezcan en una vivienda vinculada o medio básico o en el local del encargado de un edificio multifamiliar, después de haber cesado su derecho a ocupar esa vivienda o local, según la regulación que dicte al respecto el Instituto Nacional de la Vivienda;
- construyan sin cumplir las regulaciones establecidas o con materiales cuya procedencia no puedan acreditar, u ocupen una vivienda construida en terreno de propiedad estatal, de propiedad de otra persona o de propiedad desconocida;
- ocupen o permanezcan ocupando sin derecho a ello una vivienda o un local propiedad del Estado dados en arrendamiento.

Otorgamiento de subsidios con destino a acciones constructivas en la vivienda ↓

Phoca PDF

Categoría: Trámites de la Vivienda
Creado: Domingo, 16 Diciembre 2018 18:28 - Última actualización: Jueves, 09 Abril 2020 15:07
Escrito por Equipo de Produccion Provincial
Visto: 2872

Solicitud de subsidio por personas naturales para ejecutar acciones constructivas en la vivienda

Norma jurídica: Res. 77/13; Decreto Ley 342 de 14/12/17; Acuerdo 8093/2017 del Consejo de Ministros "Reglamento para el otorgamiento de subsidios a personas naturales para realizar acciones constructivas en su vivienda y Resolución 61/2017 del Ministro de la Construcción y Resolución 18/2017 del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social y

En las direcciones municipales de la Vivienda se presentan las solicitudes de otorgamiento de subsidios por personas naturales, para realizar acciones constructivas en su vivienda y en caso de no existir estas en las unidades municipales inversionistas.

Al seleccionar las personas naturales que van a ser beneficiadas con subsidio se tiene que tener en cuenta las prioridades siguientes:

- familias afectadas por catástrofes naturales (ciclones, inundaciones, deslizamientos de tierra, incendios y otros considerados como tal) cuyo daño haya sido clasificado como pérdida total o parcial de vivienda.
- casos sociales críticos, de manera particular para erradicar los que viven en condiciones habitacionales vulnerables;
- familias o personas que necesiten solucionar obstrucciones y fugas hidrosanitarias; y
- madre con dos (2) o más hijos menores de doce (12) años.

No se tramitarán solicitudes de subsidios de personas naturales cuando este sea para ejecutar acciones en:

- Viviendas ubicadas en focos o barrios insalubres; y
- Viviendas otorgadas en arrendamiento, y los cuartos y habitaciones pertenecientes al fondo estatal, si la acción subsidio se otorgará para ejecutar acciones de conservación solo de lo edificado y en el interior del inmueble.

La solicitud debe contener los datos siguientes:

- Nombres y apellidos del solicitante, carné de identidad, dirección del domicilio y lugar de localización.
- Descripción de las acciones que pretende realizar.
- Disposición de la persona a ejecutar las acciones constructivas por esfuerzo propio.

Phoca PDF

~~El solicitante deberá mostrar el documento que acredite la titularidad~~ como:

- Propietario, usufructuario o arrendatario del inmueble.
- Cesión de uso de azotea.
- Propiedad del terreno o derecho perpetuo de superficie.

Los expedientes se presentan por la Dirección Municipal de la Vivienda al Consejo de la Administración, en el plazo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción de la solicitud, hasta que se disponga la realización de esta función por las direcciones de trabajo municipales.

El Consejo de la Administración Municipal tiene un término de hasta setenta (70) días para dar respuesta a las solicitudes de subsidios, contados a partir de la fecha de presentación de estas. (40 días para preparar el expediente por las direcciones municipales de vivienda y trabajo, los 30 restantes para la aprobación por los CAM).

Acuerdo 8093 de 2017 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros

Establece que el financiamiento disponible para el subsidio se corresponde con el 60% del impuesto recaudado sobre la venta en la comercialización de materiales de construcción en las provincias, desglosado de la forma siguiente: el 51,5 % se destina a los Consejos de la Administración provinciales y del municipio especial Isla de la Juventud y el 8,5 % se utiliza en la creación de una nueva reserva del presupuesto del Estado.

El Consejo de la Administración Municipal deberá realizar dos convocatorias anuales como mínimo para recibir las solicitudes de los referidos subsidios, teniendo en cuenta la disposición de financiamiento disponible. La convocatoria y los resultados se darán a conocer por los medios de comunicación locales.

Al existir más solicitudes que financiamiento se amplía el plazo que se establecía antes para dar respuesta de 45 días a 70 días hábiles, contados a partir de la fecha de solicitud.

La persona beneficiada se obliga a ejecutar la obra o reparación de la vivienda con arreglo a las condiciones del subsidio otorgado. En caso de fallecimiento del titular del subsidio, salida definitiva u otras causas, las personas que ocupan el inmueble o forman parte del núcleo familiar podrán acogerse al subsidio, previa nueva investigación socioeconómica ajustada a las nuevas condiciones, cuestión novedosa en este Reglamento. Asimismo puede cancelarse si se comprueba que fue otorgado en base a declaraciones o datos falsos.

Phoca PDF

Resolución 18/2017 del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social

Establece el procedimiento de análisis de solvencia económica de los núcleos familiares solicitantes de subsidios para realizar acciones constructivas en sus viviendas, aspecto que constituye un elemento esencial. Para ser beneficiados no puede convivir con la familia integrante del núcleo desvinculado del trabajo que posee capacidad laboral.

El subsidio está destinado a familias en situación vulnerable, con necesidades y recursos insuficientes que no pueden trabajar por razones justificadas, sea enfermedad, discapacidad, adulto mayor o estar al cuidado de un encamado enfermo.

La evaluación de la situación socioeconómica se realiza por la Dirección de Trabajo Municipal y será dictaminada por funcionario designado por el Director, cuyos resultados se presentarán ante la Dirección Municipal de la Vivienda.

Después de valorarse los gastos obligatorios la familia que tenga un ingreso per cápita que sea inferior o igual a 300 pesos tiene derecho a recibir el subsidio, en caso de ser superior de manera excepcional pueden ser beneficiados los núcleos que tienen determinadas situaciones sociales como sucede con hombres y mujeres solos, al cuidado de menores, enfermos crónicos, personas con discapacidad o adultos mayores, personas de la tercera edad sin apoyo familiar, viviendas que presentan situaciones habitacionales críticas para la familia que no tenga condiciones para enfrentarlas y otros casos.

Resolución 61/2017 del Ministro de la Construcción

Procedimiento para la actuación de las Direcciones Municipales de la Vivienda en el otorgamiento de subsidios a las personas naturales. Otras cuestiones establecen que las solicitudes deben presentarse en las Oficinas de Trámites dentro de los 30 días de la convocatoria oficial aunque se podrán recepcionar hasta los 40 días hábiles.

No se recibirán solicitudes sobre viviendas ubicadas en barrios insalubres que se aprueben su eliminación viviendas otorgadas en arrendamientos, los cuartos o habitaciones pertenecientes al fondo del Estado, si en estos casos, la acción constructiva requiere licencia de construcción.

Resolución 114/2017 del Ministro de Finanzas y Precios

Regula el procedimiento para distribuir por concepto de subsidios a las personas naturales con falta de solvencia económica, los recursos

Phoca PDF

monetarios necesarios para la compra de materiales de construcción y los pagos por concepto de mano de obra, transportación, documentación técnica y derecho perpetuo de superficie.

Apuntes:

- La persona que necesite un subsidio para construir, reparar o conservar su vivienda tiene que cumplir los requisitos siguientes: Núcleo familiar y convivientes con falta de solvencia económica, protegidos o no, por la asistencia social. Vivir en condiciones habitacionales vulnerables, carecer de vivienda o estar necesitado de construir, ampliar, reparar o conservarla. Estar en disposición de solucionar su problema por esfuerzo propio.
- Una vez librada la convocatoria para el otorgamiento de subsidio si el propietario de la vivienda podrá acudir a la Oficina de Trámites del municipio donde esta se encuentra enclavada para la correspondiente solicitud, dentro de los 30 días hábiles siguientes. De resultar arrendatario o usufructuario solo podrá interesarlos para acciones constructivas que no requieran Licencia de Obra.
- En el propio acto se le requerirá su documento de identidad, la descripción de las acciones que pretende realizar y su disposición a ejecutar estas acciones por esfuerzo propio. Asimismo debe aportar el documento por el que se acredite la titularidad.
- Como principio para ser beneficiado de subsidio, no pueden convivir personas en el núcleo familiar en edad laboral, desvinculados del trabajo con capacidad para hacerlo.
- El otorgamiento del subsidio tiene como destinatario inmediato aquellos núcleos familiares en situación vulnerable. En la evaluación de la solvencia económica se fijan límites máximos, para los que se ha de tener en cuenta los ingresos per cápita disponibles y otras situaciones de vulnerabilidad. Si el per cápita es igual o inferior a 300 pesos su núcleo puede ser beneficiado con el subsidio.
- Pueden excepcionalmente ser beneficiados los núcleos con per cápita superior a 300 pesos e inferiores o iguales a 600 pesos siempre que resulten mujeres u hombres jefes de hogar, solos, al cuidado de menores de edad, enfermos crónicos, adultos mayores. Madres y padres al cuidado de dos o más hijos menores de 12 años. Adultos Mayores que viven solos sin apoyo familiar. Núcleos donde todos sus convivientes presentan discapacidad. Núcleos con situaciones críticas, para erradicar condiciones habitacionales vulnerables.
- Cuando el subsidio otorgado ha sido cancelado y paralizada la obra en ejecución por fallecimiento del beneficiado, salida

Phoca PDF

~~definitiva del país u otras causas, las personas que ocupen el~~ inmueble pueden presentar ante la Dirección Municipal de la Vivienda la solicitud de continuar con tal beneficio, los que no están sujetos a las aprobaciones de nuevas convocatorias.

- El subsidio se otorga por una sola vez, salvo la ocurrencia de afectaciones por desastres naturales o eventos climatológicos.

Phoca PDF