
Autorizan a inmobiliarias arrendar a cubanos residentes en el país

22/01/2014



Las personas naturales cubanas residentes en el país podrán acceder a los servicios de arrendamiento que ofertan las entidades inmobiliarias, tanto al alquiler de inmuebles para su uso como vivienda, como para oficinas, locales comerciales y almacenes.

La ciudadanía podrá solicitar el servicio a entidades estatales y sociedades mercantiles de capital totalmente cubano dedicadas a ese negocio y a otras autorizadas a prestarlo, las cuales anteriormente solo podían arrendar espacios y servicios a empresas y entidades cubanas y extranjeras, y a personas naturales extranjeras.

La prohibición fue eliminada a través de la Resolución No. 551-2013, del Ministerio de Finanzas y Precios (MFP), la que fijó las tarifas mínimas mensuales en pesos convertibles (CUC) por metro cuadrado —excepto las áreas exteriores— por el arrendamiento de inmuebles y otros servicios de esas entidades.

Según el tercer Por Cuanto de la normativa, con ella se atempera lo anteriormente establecido, «extendiendo el alcance de su aplicación a las personas naturales cubanas residentes en Cuba».

La apertura solo les restringe la renta de espacios «para su uso como sedes diplomáticas (cancillerías y consulados), escuelas internacionales, agencias de prensa y organizaciones no gubernamentales».

Pero sí podrán alquilar inmuebles para su uso como vivienda; inmuebles con tipología de vivienda para su uso como oficinas, locales comerciales y almacenes; e inmuebles que no clasifiquen con tipología de vivienda, para su uso como oficinas, locales comerciales y almacenes.

La medida, entre otros impactos, constituye, en criterio de este redactor, un nuevo impulso y apoyo al trabajo por cuenta propia y otras formas de gestión no estatal.

Emprendedores cubanos ahora tienen la posibilidad de «basificar» sus iniciativas económicas si están en la esfera comercial, en lugares y edificaciones a los que hasta ahora no podían acceder y con ello entrar a nuevos segmentos de mercado.

Algo del tarifario

La Resolución No. 551 del Ministerio de Finanzas y Precios (MFP) del 27 de diciembre de 2013 estableció las tarifas mínimas mensuales en CUC por metro cuadrado de área rentada contractualmente, excepto las áreas exteriores.

No obstante, estas cotizaciones, como bien se dice, son las mínimas. El precio total de un arrendamiento depende de otros requisitos.

Por ejemplo, la tarifa mínima de un inmueble para uso como vivienda será de cinco CUC por metro cuadrado; y la de un inmueble con tipología de vivienda para su uso como oficinas, locales comerciales y almacenes, será de siete CUC.

Un inmueble que no clasifique con tipología de vivienda y se use como oficinas, locales comerciales y almacenes, tendrá una tarifa mínima de diez CUC por metro cuadrado.

Según se explica, la «fijación de las tarifas, a partir de las mínimas establecidas, se realiza mediante acuerdo entre las partes y se tiene en cuenta la referencia del comportamiento de sus similares en el mercado y las zonas de ubicación geográfica de los inmuebles, de acuerdo con los parámetros establecidos por el Instituto de Planificación Física, así como el reconocimiento de otros elementos cualitativos en correspondencia con su confort».

Para los casos «de arrendamiento de inmuebles que se destinan para uso de oficina o local comercial y vivienda al unísono, la entidad inmobiliaria determina el monto mensual a cobrar, a partir de la sumatoria de los importes resultantes de aplicar la tarifa que corresponda a cada área», según su uso y de acuerdo con lo establecido en la propia resolución.

Influyen en el precio, además, si el inmueble tiene piscina o no, si posee valor patrimonial, las áreas comunes, las

vallas para parqueo y otras condiciones.

Tarifa aparte va por el servicio de agua, electricidad, teléfono, gas y alcantarillado, así como por el correo electrónico, Internet y TV por cable, todos los cuales se requerirán mediante contratos con entidades prestatarias.

La resolución del MFP establece, además, que las «personas jurídicas y naturales extranjeras, propietarias de inmuebles», puedan solicitar a la «entidad inmobiliaria la gestión de arrendamiento de sus casas o apartamentos, por cuyo concepto dicha entidad cobra una comisión, como mínimo de un cinco por ciento sobre el valor de la renta».

Para más información, JR sugiere la consulta de la Gaceta Oficial No. 6 Extraordinaria del 21 de enero de 2014, donde se publica la Resolución 551-2013 del Ministerio de Finanzas y Precios, sobre las tarifas mínimas mensuales que se aplicarán por las entidades inmobiliarias a sus clientes.

Asimismo, se recomienda la Resolución 552 de 2013, también del MFP y en la misma Gaceta Oficial, sobre las tarifas en pesos convertibles que aplicarán las entidades prestatarias de los servicios de electricidad, abasto de agua, alcantarillado y de gas manufacturado, a las personas naturales que reciben los servicios de arrendamiento de inmuebles que prestan las entidades inmobiliarias autorizadas.
