



**DESCENTRALIZAR LA COMPETENCIA
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO.
EJE 5. TRANSFORMACIÓN 43 b)**

Ponente: Msc Ing. Yunelkys Mejías Chacón

Septiembre - 2026

Normas Jurídicas que sustentan la Descentralización de la Competencia OTU.

- **Ley 145/2022** Del Ordenamiento Territorial y Urbano, y la Gestión del Suelo.
- **Decreto Ley 68/2022** Reglamento de la Ley.
- **Acuerdo 8575/2019** Procedimiento para el Cambio de Uso de Locales (Modificado, aprobado por CM para su publicación en Gaceta).
- **Resolución 74/ 2014** Procedimiento para la localización de inversiones. (Derogada, se publica con el **Decreto 327** Reglamento del Proceso Inversionista)
- Y Otras que se relacionan.

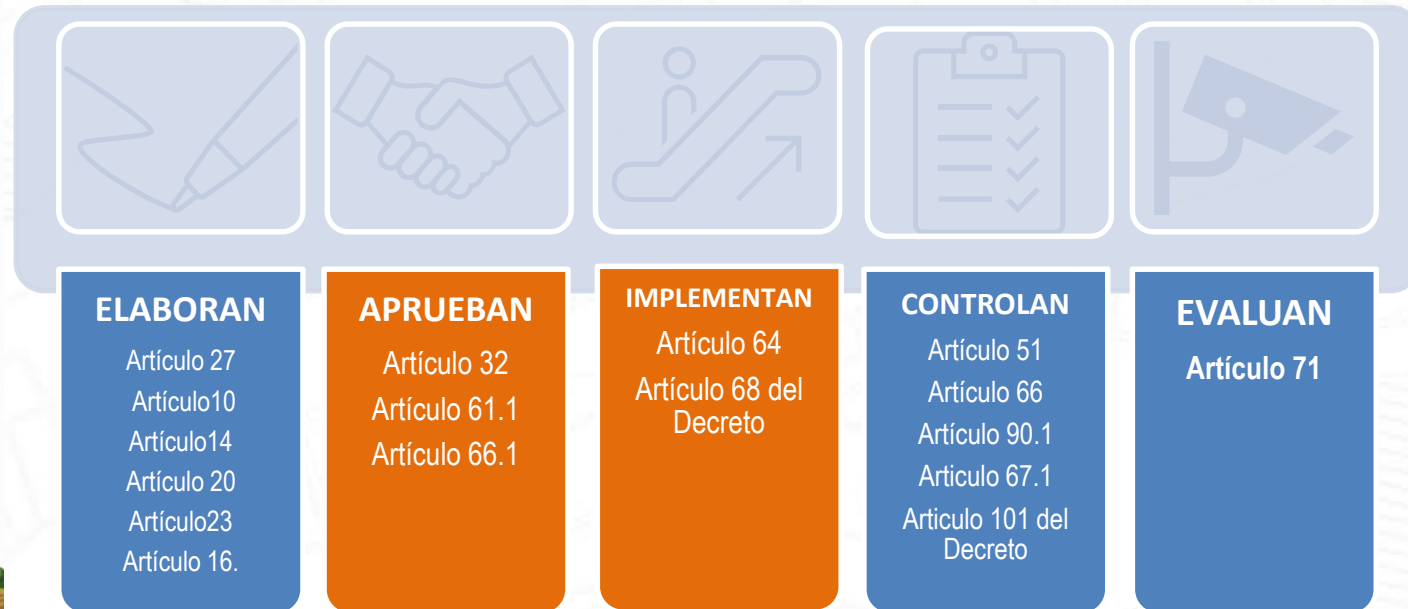
Cómo se implementa la competencia ?



Descentralización de la Competencia de Ordenamiento Territorial y Urbano.

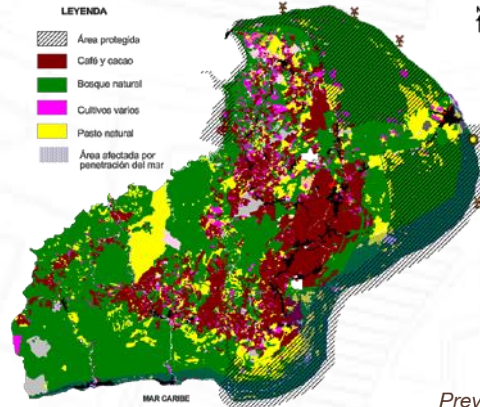
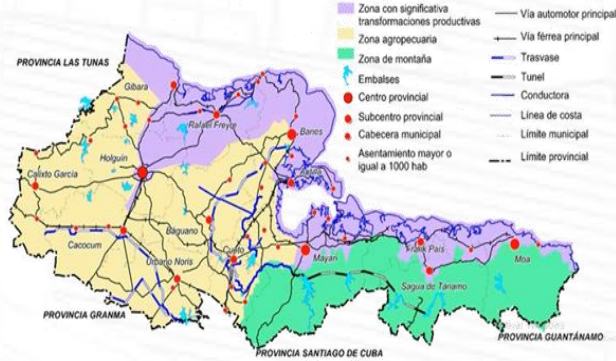
Descentralizado : ¿QUÉ HACER ? Y ¿CÓMO HACER ?

- **Ley 145/2022** y su **Reglamento Decreto 68** respaldan la transformación de la autonomía municipal ya que concibe la descentralización hasta el nivel municipal del Ordenamiento Territorial y Urbano, reconociéndolo como una competencia del municipio.



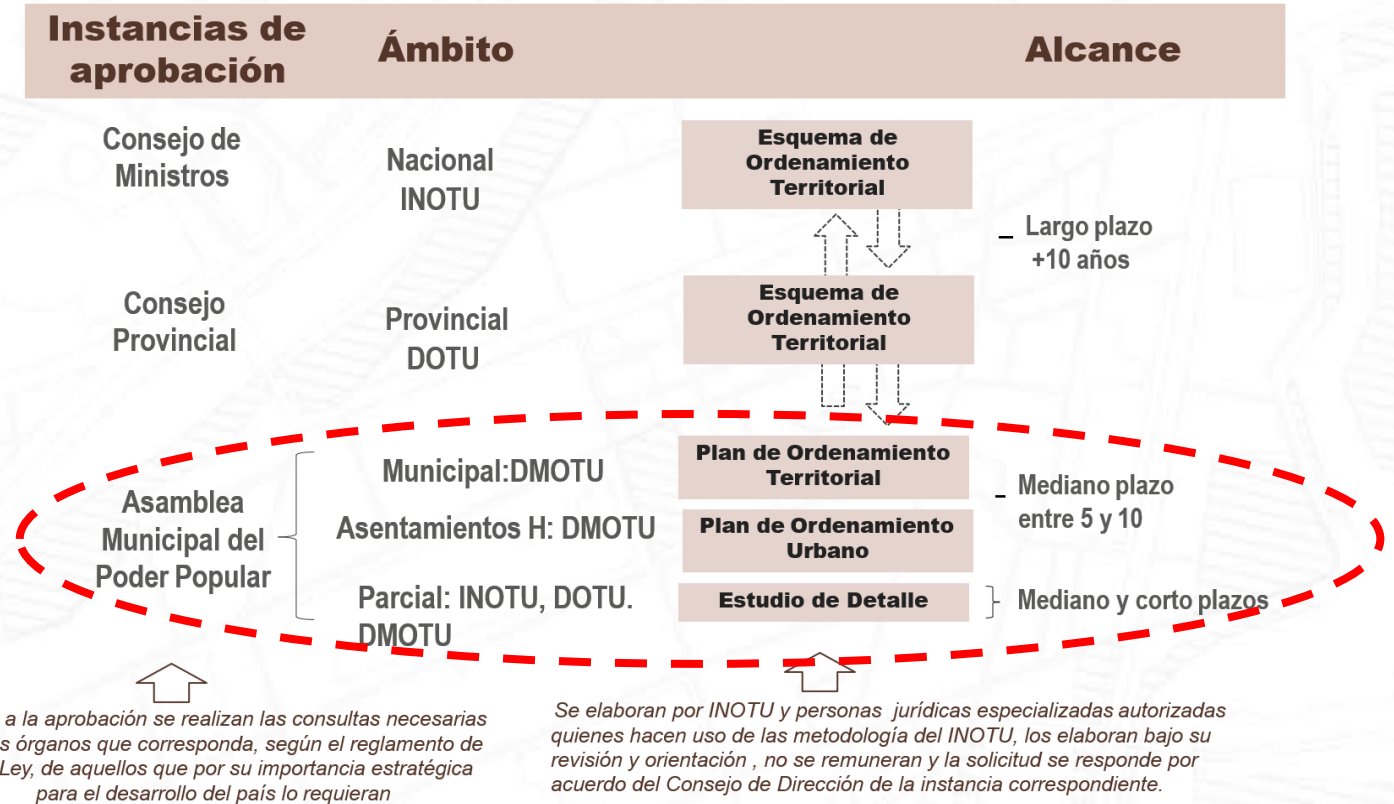
A Descentralizar: ESTRUCTURA Y RECURSOS

Planeamiento.



APORTAN.

Instrumentos de Planeamiento para la Descentralización de la Competencia OTU.



POT y POU: Régimen urbanístico del suelo, estructura, morfología y ocupación, de acuerdo con las políticas y determinaciones emanadas de los instrumentos de mayor jerarquía. diagnóstico, el modelo, las políticas y determinaciones territoriales, programa de acciones, regulaciones territoriales o urbanísticas específicas, indicadores y el catálogo de edificaciones y espacios protegidos.

Descentralización de la Competencia de Ordenamiento Territorial y Urbano.

Instrumentos de Gobierno y Complemento de los Planes de Desarrollo Económico y Social.

Artículo 20: Los **Instrumentos de OTU** son el **complemento territorial de los planes de desarrollo económico y social** a mediano y largo plazos; **generan productos distintos, no excluyentes sino interrelacionados**; contemplan el territorio que ordenan como un todo y consideran los valores y uso.

Artículo 23. Los **instrumentos de OTU** **constituyen instrumentos de gobierno de obligatorio cumplimiento** para las PN y PJ, y mantienen vigencia hasta que la evaluación de su implementación aconseje su revisión.

Artículo 16. El **CAM**, en materia de OTU y gestión del suelo, **le corresponde: Presentar a la AMPP los planes de OTU** para su aprobación y **gestionar su cumplimiento, Conducir el proceso de elaboración , Proponer en el plan y presupuesto** anual el **aseguramiento financiero, Convocar a las instituciones y a la población a la participación , Coordinar con los CAM de otros municipios la concertación y compatibilización de programas y proyectos que involucren el manejo compartido** del territorio.



Descentralización de la Competencia de Ordenamiento Territorial y Urbano.

Gestión del Planeamiento

Asegura la implementación de lo dispuesto en los Instrumentos

Planeamiento. Se apoyan para su implementación en el Decreto 327/2014, la Ley de la Vivienda, la Ley de la Tierra Agropecuaria y Forestal y La Ley de la Inversión extranjera(propuesta a Modificar).

Instrumentos para la gestión del suelo.

1. La Macrolocalización y microlocalización de inversiones.
2. Certificado de regulaciones territoriales y urbanísticas.
3. Permisos de construcción, licencia o autorización de obra.
4. Certificado de habitable o utilizable.
5. Certificado catastral.
6. Dictamen técnico que declare estado de ruina.
7. Resolución de incompatibilidad de la edificación.
8. Disposición jurídica que reconoce el derecho sobre el suelo.
9. Certificado para cesión de azotea.
10. Documento de aprobación de cambio de uso.



Instrumentos de Gestión de Planeamiento para la Descentralización de la Competencia OTU.

Garantizan los **permisos que se requieren** para realizar las **intervenciones arquitectónicas y urbanísticas** tanto por **personas naturales o personas jurídicas**, se **emiten cumpliendo** los establecido en los **Planes de Ordenamiento Territorial y Urbano** y son **emitidos por las Direcciones Municipales de OTU**.

APORTAN.

Regulaciones las urbanísticas, las licencias o autorizo de Obra para el inicio de las construcciones, los habitables o utilizables para el inicio de la explotación de las obras, los limites y linderos, evalúan el estado ruinoso de los inmuebles o su incompatibilidad, reconocen los derechos sobre el suelo o azoteas estatales y autorizan el cambio de uso de locales.



Instrumentos de Control para la Descentralización de la Competencia OTU.

Control .

La Ley 145/2022 Del Ordenamiento Territorial y Urbano, y la Gestión del Suelo.

Dispone que el Instituto Nacional, las delegaciones provinciales y las **direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo** organizan, dirigen y, en su caso, ejecutan la inspección y el control del territorio en materia de ordenamiento territorial y urbano, según corresponda, a partir de lo regulado en la presente Ley, su Reglamento y demás disposiciones vigentes.

Se modifica el Decreto 272/2001 “Contravenciones en el Ordenamiento Territorial y Urbanismo, entregada para dictamen del Ministerio de Justicia. Atemperada a la Ley 177 Régimen de Contravenciones. Se estructuró por Grupos y se definieron la gravedad de las conductas para proponer un rango de cuotas aplicar según las violaciones cometidas.



Normas Jurídicas que se modifican o derogan para la Descentralización de la Competencia OTU.

PROPUESTAS DE NORMAS A DEROGAR (13)

Ley de la Vivienda

**SE DEROGAN (6) Y SE INTEGRAN
EN EL REGLAMENTO DE LA LEY**

Decreto Ley 322/2014

Resolución 54 y 55/2014

Resolución 57 y 58/2020

Resolución 172/2022

Ley de Tierra Agropecuaria y Forestal

SE DEROGA LA RESOLUCIÓN 1/2012

Se propone: "Procedimiento para la construcción, reconstrucción, remodelación, división o ampliación de las bienhechurías en tierras entregadas mediante el derecho real de usufructo"

Decreto 327/2014

Modificado el capítulo IV

"DE LOS PERMISOS
REQUERIDOS EN EL
PROCESO INVERSIONISTA"

SE DEROGA la
Resolución No. 74/2014

"Procedimiento para la
Localización de las
Inversiones"

Resolución 173/2022

Derogar

"Metodología para
determinar el valor de los
inmuebles de naturaleza
urbana y rural".

Resolución 60/2020, 63/2016 y 3/2016

Derogar

"Procedimiento para el
control y seguimiento
de las certificaciones
catastrales rurales".

ACUERDO 8575/2019

Derogar

"Procedimiento para la
aprobación de los
cambios de uso de
locales del Estado".

PROPUESTAS DE NORMAS A DEROGAR (13)



Modificaciones al Proceso inversionista para la descentralización de competencia de OTU.

El Decreto No. 327/2014 “Reglamento del Proceso Inversionista Modificado el capítulo IV” “DE LOS PERMISOS REQUERIDOS EN EL PROCESO INVERSIONISTA”

Se **deroga la Resolución No. 74/2014** “Procedimiento para la Localización de las Inversiones”, aprobada su modificación en nota informativa 90 por el Primer Ministro. Está entregada al MEP, atemperada a las Transformaciones Económicas y Sociales.

“PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LOS INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO Y OTROS SERVICIOS TÉCNICOS”:

Estructurada **en 6 capítulos**

Capítulo I. Disposiciones Generales.

Capítulo II. Sobre las Comisiones de Compatibilización de Inversiones.

Capítulo III. De los Instrumentos para la Gestión del Suelo.

Capítulo IV. Sobre los Servicios Técnicos.

Capítulo V. Seguimiento al desarrollo constructivo de la inversión.

Capítulo VI. De las Inversiones en el Teatro de Operaciones Militares



Modificaciones al Proceso inversionista para la descentralización de competencia de OTU.



Regular la emisión de los instrumentos para la gestión del suelo y otros servicios técnicos en las fases del proceso inversionista

La obtención de estos instrumentos para la gestión del suelo y otros servicios técnicos son obtenidos mediante el procedimiento de ventanilla única

Las consultas a los órganos consultivos en los niveles correspondientes, realizadas mediante este procedimiento, son respondidas de conformidad con lo establecido en esta resolución y en la legislación vigente

Son sujetos de aplicación de lo dispuesto en la presente:

Todas las inversiones que se ejecuten en el territorio nacional por los actores económicos tanto estatales y no estatales.

Establece la creación y composición de la Comisión municipal (CMCI): representantes de organismos de consulta permanentes y eventuales de la Administración Central del Estado y sus dependencias a todos los niveles y se designan por los jefes de los organismos, en cada instancia, según corresponda.



Modificaciones al Proceso inversionista para la descentralización de competencia de OTU.

Instrumentos para la Gestión del Suelo.

06. PROPUESTA A IMPLEMENTAR:

01

1. **Macrolocalización** se mantiene el término de 90 días hábiles.
2. **Área de Estudio** que actualmente es de hasta 60 días hábiles **se reduce de hasta 45 días**

02

3. **Microlocalización.**
 - **No Nominal** se reduce el término de 50 días a **hasta 45 días hábiles.**
 - **Nominal** de un término de hasta 70 días **se reduce a hasta 60 días hábiles.**
4. **Certificados de Regulaciones Urbanísticas** se **emiten en un plazo hasta 10 días hábiles**

03

5. **Licencia de Obra y la Revisión del Proyecto Ejecutivo** se reduce el término de 30 días a **hasta 20 días hábiles.**
6. **Certificado de habitable – Utilizable** se reduce el término de 30 días a **15 días hábiles.**
7. **Autorización** se reduce el término de 15 días a **hasta 10 días hábiles.**

04

8. **DICTAMEN TÉCNICO QUE DECLARA EL ESTADO DE RUINA** Se emite en un plazo de hasta **quince (15) días hábiles.**
9. **Entrega de Suelo en Derecho de Superficie** se emite en un término de **hasta 20 días hábiles.**

05

Otros servicios

10. **Autorización de Uso del Suelo** se emite en un término de **hasta 5 días hábiles.**
11. **Traspaso de Licencia de Obra** se emite en un término de **hasta 10 días hábiles.**

Se elimina



El Aceptación de Ingeniería Básica que eran 15 días

Tiempo de respuesta de los organismos se reduce de 30 días hábiles para Macrolocalización (**hasta 25 días hábiles**) y para la Microlocalización y Área de estudio (**hasta 15 días hábiles**).

Modificaciones al Proceso inversionista para la descentralización de competencia de OTU.

De la Entrega de Suelo para el Proceso Inversionista

Se regula y otorga por el derecho de superficie



Derecho Perpetuo de Superficie (DPS): construcción de viviendas y otros locales o instalaciones tributarios a la misma,

Derecho de Superficie (DS): actividades económico-productivas, sociales y culturales, que otorga flexibilidad y dinamismo al desarrollo local.

2.El derecho de superficie, con un carácter temporal, se otorga para actividades económico-productivas, culturales o de servicios, **por plazos de hasta 99 años.**

3.El beneficiario **debe cumplir con el destino aprobado**, las normas urbanísticas, técnicas y ambientales, y pagar la prestación o tributo establecido.

Se aplican a cooperativas, micro, pequeñas y medianas empresas, proyectos comunitarios y de desarrollo local y trabajadores por cuenta propia que requieran suelo para actividades económico-productivas, sociales o culturales; y a personas naturales que necesiten suelo para usos **complementarios a la vivienda**; tal es el caso de parqueos y áreas de estacionamiento, sistemas de generación de energías renovables, ranchones y espacios para el descanso, entre otros.

Para el otorgamiento

**solicitud acompañada
de un proyecto de uso y
justificación
socioeconómica.**



en un plazo de hasta (5) días hábiles, los miembros permanentes de la comisión municipal de compatibilización de inversiones evalúa la viabilidad, impacto ambiental y coherencia con los planes de ordenamiento y firman el contrato.

Modificaciones al Proceso inversionista para la descentralización de competencia de OTU.

De la Entrega de Suelo para el Proceso Inversionista

1. identificación legal del solicitante, para personas naturales el carné de identidad y para personas jurídicas la escritura constitutiva, la inscripción en el Registro Mercantil y la licencia operativa;

3. estudio de impacto ambiental, cuando corresponda;

5. declaración de compromiso de cumplir las normas urbanísticas, técnicas, ambientales y fiscales; así como los términos del contrato en la Resolución para el derecho temporal; y

2. proyecto de uso, consistente en una memoria descriptiva de la actividad a desarrollar, planos preliminares y justificación socioeconómica;

4. certificación de compatibilidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio y el Plan de Ordenamiento Urbano del asentamiento humano donde está enclavado el suelo solicitado;

6. comprobante de pago de la tasa administrativa por tramitación

**conforma
expediente**

documentos presentados por el solicitante y el **aval de la comisión de compatibilización** para la aprobación por el **CAM**, **emite Acuerdo en un plazo de hasta (15) días hábiles.**

Marco jurídico del país

Modificaciones al Proceso inversionista para la descentralización de competencia de OTU.

De la Entrega de Suelo para el Proceso Inversionista

Emitido el Acuerdo de aprobación por el CAM, la Delegación o Dirección Municipal de OTU, según corresponda, **en un plazo de hasta diez (10) días**, emite la **resolución de otorgamiento del Derecho de Superficie**, que se notifica al beneficiario y se inscribe este derecho en el Registro de la Propiedad por el mismo



El **superficiario tiene derecho** al uso exclusivo del suelo según el destino aprobado y puede transmitir el derecho previa autorización estatal, a las personas y en los casos legalmente establecidas por ley con derecho a ello.

2. El **superficiario tiene la obligación** de pagar la prestación o tributo establecido, conservar el suelo, cumplir las normas urbanísticas, técnicas y ambientales y respetar el destino aprobado.

3. La **primera prestación consiste en el pago del valor catastral del suelo más el avalúo del proyecto; con la frecuencia trimestral, semestral o anual según se determine y en el contrato se establece el porciento a abonar.**

4. Se añaden a esta prestación, los incentivos y tributos definidos en la legislación vigente en materia de captura del valor del suelo, según corresponda.

El derecho de superficie se extingue por:

- a) Vencimiento del plazo en los casos de derecho temporal;
- b) incumplimiento del destino aprobado en la resolución de otorgamiento;
- c) renuncia voluntaria del superficiario;
- d) interés público debidamente declarado en los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano aprobados por la Asamblea Municipal del Poder Popular; y
- e) falta de pago de la prestación o tributo establecido.

Modificaciones al Proceso inversionista para la descentralización de competencia de OTU.

De la Entrega de Suelo para el Proceso Inversionista

La delegación o direcciones municipales de OTU realizan inspecciones periódicas para verificar el cumplimiento de todas las regulaciones bajo la tutela del otorgamiento del Derecho de Superficie, perpetuo o temporal.

El incumplimiento estas regulaciones puede ocasionar la aplicación de multas, revocación del derecho de superficie o reasignación del suelo.

En el caso que el Derecho de Superficie se otorgue para uso temporal de suelo, sean usos económicos-productivos, culturales o de servicios, al extinguirse ese derecho, lo edificado se incorpora al patrimonio estatal, salvo que en la resolución de otorgamiento se haya previsto otra forma de compensación.

En caso de transmisión del derecho, el superficiario mantiene la titularidad de lo edificado mientras dure la nueva concesión.

En el caso del derecho perpetuo de superficie, por ser usos tributarios a la vivienda, lo edificado pertenece al superficiario como propiedad personal y se inscribe en el Registro de la Propiedad.

Modificaciones al Proceso de Personas Naturales para la descentralización de competencia de OTU.

Se **deroga el Decreto Ley 322/2014** modificativo de la Ley General de la Vivienda No.65 y **6 resoluciones complementarias**, las mismas se incluyen en dos capítulos del Reglamento de la Ley:

CAPÍTULOS IV "DE LA ENTREGA DE SOLARES YERMOS Y DE PROPIEDAD ESTATAL EN CONCEPTO DE DERECHO PERPETUO DE SUPERFICIE".

Se mantiene las prioridades para la entrega de solares yermos estatales.

- Afectados por desastres naturales;
- personas residentes en barrios degradados y precarios;
- albergados y casos sociales;
- personas residentes en zonas de riesgo; y
- por interés económico-social.

2. El Consejo de la Administración municipal evalúa su entrega

Puede otorgarse a:

- Varias PN para construir sus viviendas **u otros locales e instalaciones**
- una PN para construir su vivienda **u otros locales e instalaciones.**
- **Cooperativas de viviendas.**

Tiene en cuenta

En suelo urbanizable: parcelas entre 150-250 m²; y

En suelo urbanizado: dependen de la tipología urbanística, variando en cuanto a forma y dimensiones.

Los solares de más 250 m² se entregan a más de una persona o **cooperativas de viviendas**, garantizando racionalidad en la ocupación y uso del suelo.

Modificaciones al Proceso de Personas Naturales para la descentralización de competencia de OTU.

CAPITULO V "DE LA EJECUCIÓN DE INTERVENCIONES ARQUITECTÓNICAS POR ESFUERZO PROPIO

La ejecución de intervenciones arquitectónicas por esfuerzo propio que realizan las **personas naturales y cooperativas de viviendas** se desarrollan a través de **los instrumentos de gestión del suelo** en correspondencia con los planes de ordenamiento territorial y urbano aprobados.

- Certificado de regulaciones urbanísticas;
- licencia de obra;
- certificado de Habitable;
- autorización;
- certificado catastral;
- dictamen técnico de descripción, tasación, medidas y linderos; y
- **dictamen técnico que declara el estado de ruina**



Modificaciones al Proceso de Personas Naturales para la descentralización de competencia de OTU.

Término actual.

1. Certificado de regulaciones urbanísticas (10 días)
2. Revisión de Proyecto (30 días) y licencia de obra (30 días)
3. Certificado de Habitable (30 días)
4. Autorización (15 días)
5. Certificado Catastral (7 días si está Catastrada la Manzana, 30 si no está)
6. Dictamen técnico de descripción, tasación, medidas y linderos (15 días)

Término propuesto.

1. **Se elimina, la PN solicita ante el ARQ COM, es pública la Resolución 174/202**
2. Revisión de Proyecto (10 días) y licencia de obra (5 días).
3. Certificado de Habitable (15 días)
4. Autorización (10 días)
5. Certificado Catastral (7 días si está Catastrada la Manzana, 30 si no está)
6. Dictamen técnico de descripción, tasación, medidas y linderos (15 días) **Ordenamiento y legalización y actualización de título.**
7. **dictamen técnico que declara el estado de ruina (15 días) (Incluye a partir de la aprobación de la Ley 145/2021**



Modificaciones al proceso de Bienhechurías para la descentralización de competencia de OTU.

Reglamento de la Ley de Tierra Agropecuaria y Forestal

CAPÍTULO V DE LA ENTREGA DE TIERRAS MEDIANTE EL DERECHO REAL DE USUFRUCTO Y SU EXTINCIÓN

Se **autoriza la entrega de tierras en usufructo a las micro, pequeñas y medianas empresas estatales, privadas o mixtas cubanas**, con independencia de su objeto social, para la producción de alimentos, bienes y servicios agropecuarios o forestales, en correspondencia con las estrategias de desarrollo municipal y conforme se establece en el Reglamento de la presente Ley.

La **certificación catastral** emitida por la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, correspondiente, que incluye el levantamiento catastral, la propuesta de vigencia de la entrega de tierra mediante el derecho real de usufructo y demás regulaciones del ordenamiento territorial y urbanismo para el uso con fines agropecuarios y forestales; **en un plazo de hasta sesenta (60) días hábiles.**

La entrega de tierra por concepto de usufructo tiene como **límite mínimo 2 hectáreas** y puede entregarse hasta la cantidad solicitada en la proyección de trabajo, en correspondencia con la línea de producción a desarrollar, según las características agroproductivas y ubicación de la tierra

excepcionalmente, extensión inferior a 2 hectáreas:

- Agricultura urbana, suburbana o familiar; y
- producción agropecuaria y forestal que requiera menor cantidad de tierras.

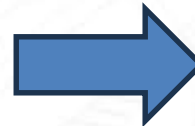


Modificaciones al proceso de Bienhechurías para la descentralización de competencia de OTU.

Reglamento de la Ley de Tierra Agropecuaria y Forestal

CAPÍTULO III: DE LA CONSTRUCCIÓN DE BIENHECHURÍAS

En la tierra entregada en usufructo se autoriza, en correspondencia con lo establecido , **la construcción o entrega**, según proceda, de las bienhechurías siguientes:



Se otorgan para ello:

1. **Certificado de Regulaciones Territoriales y Urbanísticas.** De hasta 30 días hábiles
2. **Licencia de Obra.** De hasta 30 días hábiles.
3. **Certificado de Utilizable.** De hasta 30 días hábiles.

- Las edificaciones, **obras constructivas** e instalaciones **necesarias para el uso de la tierra**, así como las **necesarias para la realización de los productos turísticos de naturaleza, de aventuras, rural y del agroturismo** que se autoricen como acciones **complementarias a la producción, transformación y comercialización de alimentos**;
- los bosques;
- la vivienda del usufructuario; y
- **otras necesarias o útiles para garantizar la permanencia y calidad de vida de los usufructuarios, familiares y sus trabajadores.**

Se **deroga la Resolución Conjunta No 1/2012** del Ministerio de la Agricultura y el Instituto de Planificación Física, sobre el procedimiento para la construcción, reconstrucción, remodelación o ampliación y legalización de las bienhechurías en tierras entregadas en usufructo.



Modificaciones al proceso de Bienhechurías para la descentralización de competencia de OTU.

Resolución Conjunta No. 18/2026 que deroga la Resolución Conjunta No 1/2012 :

“PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN, REMODELACIÓN, DIVISIÓN O AMPLIACIÓN DE LAS BIENHECHURÍAS EN TIERRAS ENTREGADAS MEDIANTE EL DERECHO REAL DE USUFRUCTO”.

Objeto: establecer el **procedimiento para la tramitación y otorgamiento** del Certificado de Regulaciones Territoriales y Urbanísticas, la Licencia o Autorizo de Obra y el Certificado de Habitable - Utilizable para la construcción, reconstrucción, remodelación, **división o ampliación** de las bienhechurías en las tierras agropecuarias y forestales **que se entreguen mediante el derecho real usufructo a personas naturales y jurídicas.**

El **usufructuario con interés en ejecutar intervenciones arquitectónicas** en las tierras agropecuarias y forestales que le fueron entregadas en concepto de derecho real de usufructo, **solicita al director de la empresa que posee la tierra en administración o al presidente de la Cooperativa de Producción Agropecuaria propietaria de la tierra, su anuencia al efecto**, previo a concurrir ante la DMOTU, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Ley de Tierra Agropecuaria y Forestal.

Se establece **contrato** para la prestación de los servicios entre las DMOTU y el que posee la tierra en administración.



Modificaciones al proceso de Bienhechurías para la descentralización de competencia de OTU.

Reglamento de la Ley de Tierra Agropecuaria y Forestal

Se emiten los siguientes instrumentos:

1. **Certificado de Regulaciones Territoriales y Urbanísticas.** De hasta 30 días hábiles (15 para el estudio y 15 para consulta).

El porcentaje de áreas para la construcción o ampliación de las bienhechurías destinadas a la producción es **hasta el 5%** del total de la tierra y, **en los casos de las producciones de ganadería mayor, tabaco y otras que lo justifiquen, el por ciento que sea necesario para cubrir la necesidad de las tecnologías, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de la Ley.**

2. **Licencia de Obra.** De hasta 20 días hábiles (10 para consulta y 10 para su elaboración).

Media la presentación de Proyecto Ejecutivo, Vigencia por dos (2) años y prorrogable 1 año

3. **Autorizo de Obra.** De hasta 10 días

El Autorizo de Obra se emite para acciones menores y externas a la bienhechuría existente, tales como colocación de Fuentes Renovables de Energía u otras soluciones de energía renovable y la colocación de soportes de publicidad. Vigencia por un (1) año.



Modificaciones al proceso de Bienhechurías para la descentralización de competencia de OTU.

Reglamento de la Ley de Tierra Agropecuaria y Forestal

4. Certificado de **Habitable-Utilizable**. De hasta 30 días hábiles.

La persona natural usufructuaria de la tierra tiene derecho a adquirir la propiedad de la bienhechuría vivienda en la que habita conforme a lo establecido en el régimen especial de la vivienda para su legalización, siempre que:

- Haya permanecido trabajando la tierra por cinco años o más en correspondencia con el cumplimiento de lo pactado en el contrato de usufructo;
- ocupe la bienhechuría vivienda ubicada en la tierra entregada en usufructo; y
- la bienhechuría vivienda cumpla con los requisitos de vivienda adecuada.

El Certificado de Habitable- Utilizable se presenta por el usufructuario acompañado del Certificado de Tenedor Inscripto, en un plazo de (7) días hábiles, ante el Delegado Municipal de la Agricultura, a los efectos de actualizar la inscripción y archivar el referido Certificado de Habitable - Utilizable en el expediente registral.



Modificaciones al cálculo del Valor Catastral para la descentralización de competencia de OTU.

Resolución 173/2022 "Metodología para determinar el valor de los inmuebles de naturaleza urbana y rural.

Dada la relevancia que adquiere el **Valor Catastral** en la **Ley de la Vivienda** y la **Ley de Tierra Agropecuaria y Forestal**

Se precisan **conceptos** sobre, uso del suelo, clasificación funcional de los asentamientos humanos, las ciudades y pueblos que constituyen Centros Intermedios y las tipologías constructivas. Además, en el suelo Residencial se incluyeron las zonas intermedias y sus coeficientes correctores.

Se introdujo coeficiente corrector de verticalidad para los edificios de más de 5 plantas dado su impacto en el incremento del valor del suelo.

En lo rural se adicionó la determinación del valor catastral del inmueble para el Ecoturismo.

Se introdujeron elementos actualizados para el cálculo del valor de la tierra según lo dispuesto en la Ley de la Tierra, y como referencia para los impuestos y compraventa de viviendas y en general transmisiones de dominio. según la Ley de la Vivienda.



Modificaciones al cálculo del Valor Catastral para la descentralización de competencia de OTU.

Resolución 173/2022 “Metodología para determinar el valor de los inmuebles de naturaleza urbana y rural.

II. TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Superficie ocupada con fines catastrales:

Área ocupada por las instalaciones permanentes sobre la superficie del terreno de la parcela (superficie construida en la primera planta). Los apartamentos u otros inmuebles de un edificio no se consideran superficies ocupadas. Incluye elementos como porches cerrados y voladizos cubiertos y cerrados al menos en tres de sus cuatro caras. No incluye patios o entradas cementadas a los edificios.

VII.5. USO DEL SUELO

Precario: Las zonas de viviendas que por sus características se consideran como precarias o informales.

Zona intermedia: Espacio urbano que actúa como puente entre las áreas centrales y las periféricas, caracterizado por su escala humana, proximidad y capacidad de ofrecer servicios y facilidades urbanísticas que garantizan cohesión territorial y calidad de vida. Permite el equilibrio entre crecimiento urbano, inclusión social y sostenibilidad ambiental.



Modificaciones al cálculo del Valor Catastral para la descentralización de competencia de OTU.

Determinación del VC en función del ecoturismo

El valor catastral de la superficie de terreno se obtiene por la fórmula siguiente:

$$\text{VCR} = \text{MR} \times \text{fc1} \times \text{fc2} \times \text{fc3} \times \text{fc4} \times \text{fc5} \times \text{ST}$$

Donde:

VCR: Valor catastral del suelo rural (en pesos)

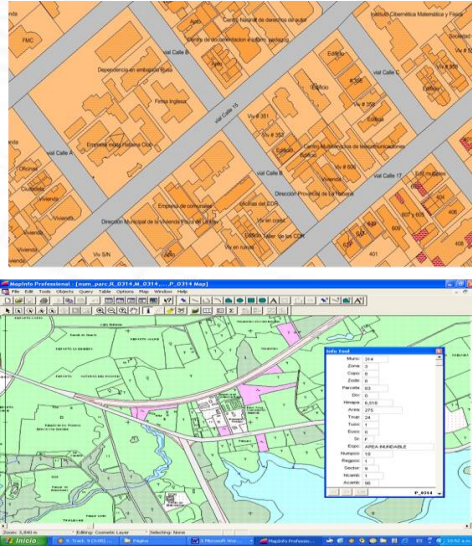
MR: Módulo de valor suelo rural (en pesos por ha)

ST: Superficie del terreno (ha)

El valor catastral del suelo constituye la base imponible para la determinación del impuesto que se determine por el Ministerio de Finanzas.

Coeficiente	Que mide	Coeficientes		
		Bajo	Medio	Alto
fc1	Vocación turística	-	-	3,6
fc2	Paisaje, biodiversidad, atractivos culturales.	1,2	2,0	2,8
fc3	Caminos, transporte, conectividad	1,1	1,5	1,9
fc4	Infraestructura turística	1,0	1,7	2,5
fc5	Ubicación, cercanía a polos turísticos	1,0	2,0	3,0

Resolución 60/2020 "Procedimiento para el control y seguimiento de las certificaciones catastrales rurales.



REGLAMENTO DE LA LEY DE TIERRA ...

Regula el proceso para la emisión de certificaciones catastrales de parcelas, edificaciones y terrenos en áreas urbanas y rurales, de manera que se garanticen con la debida calidad y en el tiempo previsto los datos catastrales para la inscripción de los inmuebles en el Registro de la Propiedad, en el de Tenencia de la Tierra, así como el valor catastral de estos para los procesos de transmisiones de dominio y especialmente para la Inversión Extranjera.

De esta manera se da respuesta a las exigencias que impone al Catastro las leyes de la vivienda y de la tierra.

El plazo para emitir las certificaciones catastrales de inmuebles, cuyos datos catastrales consten en el Sistema Informativo del Catastro, es de **hasta siete días hábiles**, contados a partir de la presentación de la solicitud; en caso contrario se expiden en **treinta (30) días hábiles.**”

Certificación catastral rural se emite en un plazo de hasta **sesenta (60) días hábiles**



Modificaciones para el cambio de uso de locales para la descentralización de competencia de OTU.

Acuerdo 8575/2019: para la organización, aprobación y control del proceso de cambio de uso de locales para asumir funciones habitacionales y otros usos.

Se modifica el procedimiento para el cambio de uso de locales e inmuebles estatales y se convierte en el **Acuerdo 10440**. Con el objetivo de flexibilizar y descentralizar la tramitación y aprobación de los traspasos y cambios de uso de los locales del Estado y llevar a cabo el control de estos; cuyas facultades se encuentran hoy otorgadas al Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.

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

1. Se corresponda con lo aprobado en los instrumentos de Ordenamiento Territorial y Urbano.
2. **Se aprueban por el Consejo de la Administración Municipal:**
 - a) Los locales de los órganos, OACE, entidades nacionales y aquellos que pasan a otras formas de propiedad, de **subordinación nacional**; incluidos los inmuebles y locales que queden disponibles como consecuencia de la modificación o perfeccionamiento de las estructuras, fusión, traspaso, extinción de organismos, entidades o dependencias, en proceso de ejecución o por algún otro movimiento organizativo, **previa consulta al Consejo de Ministros**, y los inmuebles de subordinación municipal y provincial.

Modificaciones para el cambio de uso de locales para la descentralización de competencia de OTU.

Acuerdo 8575/2019: para la organización, aprobación y control del proceso de cambio de uso de locales para asumir funciones habitacionales y otros usos.

- b) los traspasos y cambios de uso en el municipio Playa, de la provincia La Habana, **se aprueban previa consulta al Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros;**
 - c) los inmuebles con valores patrimoniales o localizados en zonas priorizadas para la conservación, requieren **aprobación** de la Comisión Nacional, provincial o municipal de Monumentos y de la oficina del Conservador o del Historiador de las ciudades patrimoniales, según corresponda;
 - d) los inmuebles localizados en **Zonas con Regulaciones Especiales**, se aprueban **previa consulta a la Delegación Provincial** de Ordenamiento Territorial y Urbanismo que corresponda; y del administrador de la zona; y
 - d) **terminado el trámite** se le **notifica a la Dirección Provincial de Economía**, y Planificación para su registro y control.
3. Para la tramitación **de los traspasos de inmuebles que mantengan el uso**, no se requiere la presentación **del Dictamen Técnico** que emiten las direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo y la delegación del municipio especial Isla de la Juventud.



Modificaciones para el cambio de uso de locales para la descentralización de competencia de OTU.

Acuerdo 8575/2019: para la organización, aprobación y control del proceso de cambio de uso de locales para asumir funciones habitacionales y otros usos.

El expediente que se elabora contiene los documentos siguientes:

Director Municipal o el Delegado, respectivamente, lo remite para su evaluación y aprobación **en un término de hasta cinco (5) días hábiles al Consejo de la Administración Municipal correspondiente**, quien lo aprueba o deniega mediante **Acuerdo, en un plazo de hasta diez (10) días hábiles.**

1. Solicitud del Jefe o Presidente del Órgano, Organismo de la Administración Central del Estado, entidad nacional o territorial y de la administración provincial y municipal, según corresponda, que lo tiene incorporado en su patrimonio, con una breve fundamentación de la propuesta y Aval contentivo de aprobación del Ministro que los atiende cuando corresponda;

2. resolución del Jefe de la entidad o de la Dirección Provincial de Justicia, según corresponda, que declara el inmueble integrante del patrimonio estatal que posee en administración;

3. certificación de Dominio emitida por el Registro de la Propiedad para acreditar su inscripción;

4. información detallada del inmueble que contenga: dirección; características; área total y desglosada por locales o viviendas, según corresponda; valor; uso actual y destino que se propone, con su fundamentación; croquis con referencia a su ubicación general y detalle; fotos en soporte digital y gráfico, que identifiquen su uso y denominación; referencias a la infraestructura técnica; y

5. Dictamen Técnico del Director Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o del Delegado del municipio especial Isla de la Juventud, según corresponda, emitido en un término de hasta quince (15) días hábiles, que establece los requisitos para el traspaso o el cambio de uso y las acciones constructivas a ejecutar.

Modificaciones para el cambio de uso de locales para la descentralización de competencia de OTU.

Acuerdo 8575/2019: para la organización, aprobación y control del proceso de cambio de uso de locales para asumir funciones habitacionales y otros usos.

El Delegado o Director Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, según corresponda, una vez recibido el Acuerdo emitido por el Consejo de Administración Municipal, **en un término de hasta cinco (5) días hábiles, notifica la decisión al solicitante y de ser aprobado el cambio de uso**, dispone el **procedimiento para su ejecución**, ya sea por vía **estatal o por esfuerzo propio**, al que se acompaña el **Dictamen Técnico cuando corresponda**.

Los jefes o presidentes de los órganos, organismos de la Administración Central del Estado, entidades nacionales o territoriales y de las administraciones provinciales y municipales, según corresponda, **son responsables de la custodia, conservación y atención del local o inmueble, hasta tanto se apruebe el traspaso o cambio de uso.**

El Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo concluye los expedientes de cambio de uso que se encuentren en tramitación al amparo del procedimiento vigente al momento de su radicación en el término de **noventa (90) días hábiles**, a partir de la entrada en vigor del presente Acuerdo.

Luego de aprobado el traspaso o cambio de uso, el nuevo poseedor legal no puede realizar intervenciones arquitectónicas ni acciones constructivas hasta tanto obtenga los permisos correspondientes en la entidad facultada al efecto.



Propuesta de Solución para las piscinas y construcciones de Actores No Estatales en suelo Estatal.

Se propone la modificación de la **Resolución 59/2020** “Procedimiento para la actualización de la descripción de la vivienda en los títulos de propiedad a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

1. Extender su vigencia.
2. Actualización en los títulos de propiedad de las piscinas construidas (siempre lo establecido) a partir de la eliminación de la prohibición en la **Ley de la Vivienda**.
3. Actualización y **reconocimiento de Derechos de Superficie** a actores **No Estatales** con construcciones sobre suelo de propiedad estatal.

