

JUEVES 15 DE OCTUBRE. TALLER VIRTUAL: “Observatorio Inmobiliario cubano para un mercado transparente, ordenado y sostenible”.

Buenas prácticas, indicadores y arreglos institucionales para la gestión del suelo, la vivienda y la inversión en Cuba. El INOTU está promoviendo la creación de un Observatorio Inmobiliario como herramienta técnica que responda a la necesidad de monitorear y regular el mercado de bienes raíces en el contexto de las transformaciones económicas aprobadas en Cuba. La apertura del mercado inmobiliario desde 2011 evidenció carencias legislativas y tributarias, así como la urgencia de contar con instrumentos fiscales y de control para evitar procesos como la gentrificación urbana. Dentro del paquete de medidas que orientan esta acción se encuentran:

- Venta de propiedades estatales (Eje 2, medida 34): autoriza la compraventa de inmuebles estatales a personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, con origen lícito de fondos.
- Negocios inmobiliarios en zonas turísticas: autorización para desarrollar proyectos inmobiliarios en zonas estratégicas como La Habana Vieja, Trinidad y los cayos.
- Derechos de superficie para inversión extranjera (Eje 14, medida 120): ampliación hasta 99 años, fomentando proyectos de largo plazo que requieren seguimiento técnico y legal especializado.

La creación del Observatorio responde también a la necesidad de implementar efectivamente la Ley 145 “Del ordenamiento territorial y urbano y la gestión del suelo”, permitiendo al Estado ordenar el territorio y el mercado inmobiliario de forma más informada, transparente y sostenible. La propuesta se articula coherentemente con la Ley 145 y su Reglamento (Decreto 68 de 2022), que establecen instrumentos para la planificación, regulación y gestión del suelo en Cuba.

OBJETIVO GENERAL:

Promover un intercambio técnico sobre los fundamentos, funciones, indicadores, fuentes de información, arreglos institucionales y buenas prácticas internacionales para el diseño progresivo de un Observatorio Inmobiliario cubano, como

instrumento de apoyo al ordenamiento territorial, la gestión del suelo, la política fiscal, la transparencia del mercado y la prevención de desigualdades socio espaciales.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

Analizar las necesidades de información que genera la transformación del mercado inmobiliario cubano, incluyendo compraventas, transmisión de derechos, inversión, proyectos turísticos e inmuebles estatales. · Presentar experiencias cubanas de observatorios urbanos vinculados a universidades, gobiernos locales y proyectos de cooperación como base para una arquitectura nacional con capacidad de implementación territorial. · Examinar buenas prácticas internacionales de observatorios de vivienda, suelo y mercado inmobiliario, especialmente en la integración de información catastral, registral, tributaria, territorial, georreferenciada y de mercado.

Debatir mecanismos de gobernanza, intercambio de datos, validación de información y comunicación pública. · Identificar puntos de entrada y alianzas con PNUD para el desarrollo gradual del observatorio, con posibles pilotos territoriales, prioridades de información, roles institucionales y productos de corto plazo.

JUSTIFICACIÓN:

El Observatorio tendría impacto en varios frentes: · Transparencia y control estatal: recopilación sistemática de datos sobre precios, transacciones y actores del mercado para combatir la especulación y garantizar licitaciones transparentes. · Soporte para la política fiscal y catastral: datos actualizados para calcular impuestos de manera más justa y eficiente.

Ordenamiento territorial y prevención de la gentrificación: monitoreo de precios y distribución geográfica de inversiones para alertar sobre procesos incipientes. · Facilitación de la inversión: información confiable que reduce la incertidumbre y la asimetría de información.

MODALIDAD: Virtual, con una duración máxima de 3 horas.

PARTICIPANTES:

INOTU, DGV-MICONs, Ministerio de Finanzas y Precios, Catastro Nacional, universidades, PNUD, Cepal, ONU-Habitat y cooperación internacional.

RESULTADOS ESPERADOS:

Documento base para el diseño del Observatorio Inmobiliario cubano, compilación de buenas prácticas nacionales e internacionales, Recomendaciones y propuesta preliminar de indicadores, fuentes de datos, posibles pilotos y una hoja de ruta institucional para la fase de diseño, Memoria del Taller con conclusiones y recomendaciones.

METODOLOGÍA ·

- ✓ Ponencias: expertos nacionales e internacionales.
- ✓ Presentación de casos: experiencias cubanas e internacionales.
- ✓ Presentación de la hoja de ruta: PNUD.

Debate de alianzas y puntos de entrada. · Plenaria final: síntesis de conclusiones y compromisos.

Programa Propuesto

APERTURA INSTITUCIONAL: Palabras del INOTU, DGV-MICONs, ONU-Hábitat e invitados.

PONENCIAS:

Temas

- ✓ El mercado inmobiliario cubano en el nuevo contexto económico.
- ✓ Valor oficial vs. precio de mercado: metodologías y brechas.

PRESENTACIÓN DE EXPERIENCIAS:

- ✓ Experiencias cubanas en observatorios urbanos.
- ✓ Experiencias internacionales en observatorios urbano
Observatorios inmobiliarios en América Latina y el Caribe:
experiencias, metodologías y lecciones para Cuba, Cepal

PRESENTACIÓN DE HOJA DE RUTA:

Gobernanza, transparencia y financiamiento para observatorios inmobiliarios: Propuesta de hoja de ruta, PNUD. DEBATE: para el diseño de un Observatorio inmobiliario cubano, indicadores, fuentes de datos y posibles pilotos.

CONCLUSIONES Y PRÓXIMOS PASOS