INOTU
INSTITUTO NACIONAL
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y URBANISMO

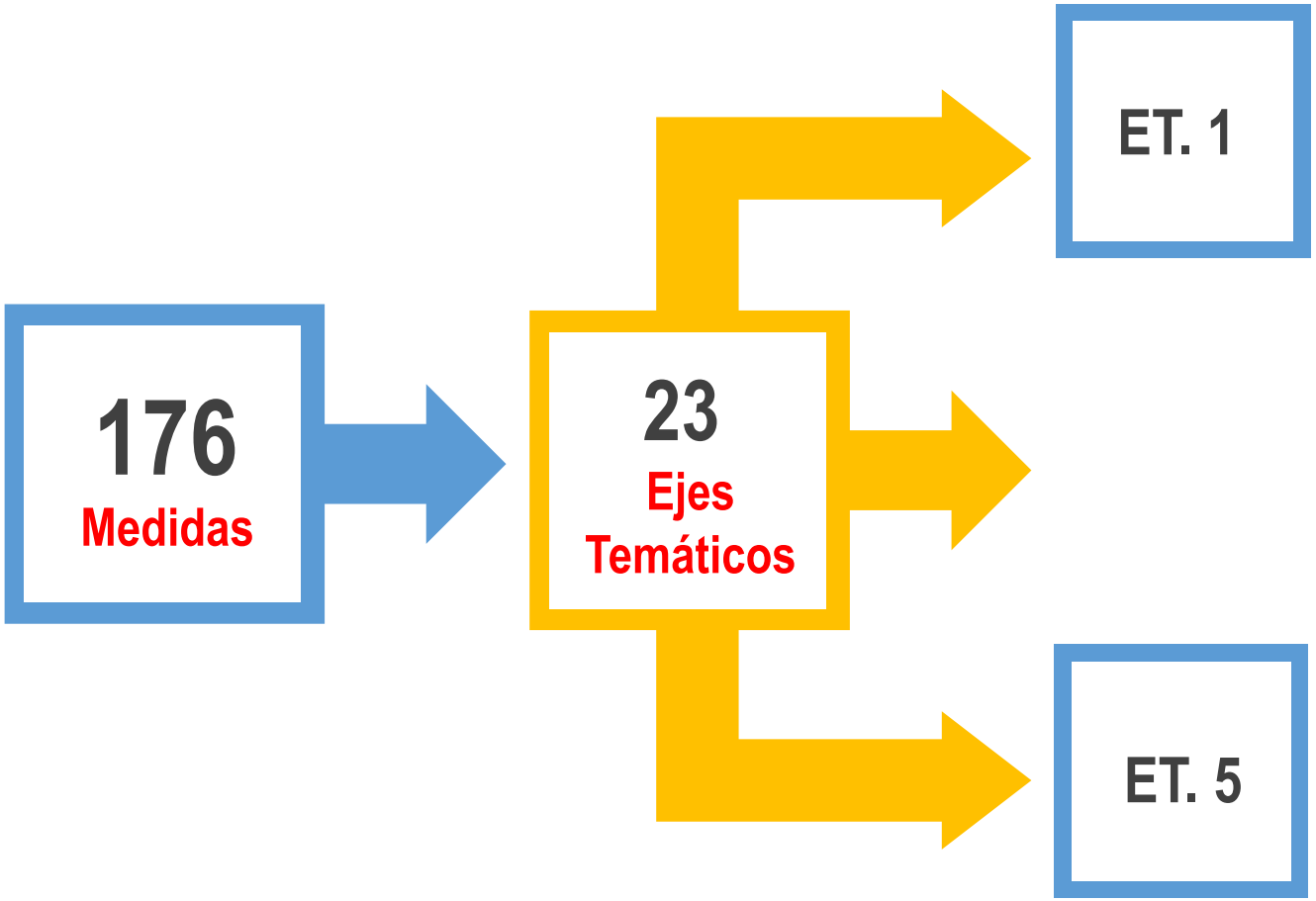
CAPACITACIÓN A LAS DELEGACIONES Y DIRECCIONES MUNICIPALES DE OTU

Propuesta modificativa del Decreto 327/2014 y Resolución Modificativa de la

RESOLUCIÓN 74/2014

11 de septiembre del 2026

Transformaciones Económicas y Sociales



Transformaciones en el modelo de gestion de los actores económicos.

Medida 24: Conceder derechos reales (en usufructo y superficie) a empresas privadas y cooperativas con el fin de realizar inversiones para el Desarrollo de sus actividades productivas o de servicios.

Transformaciones en la autonomía municipal

Medida 43 b). Descentralizar a nivel municipal las competencias del **Ordenamiento Territorial y Urbano**.

Medida 44. Facultar a los municipios para que aprueben inversions en correspondencia con su **Estrategia de Desarrollo**, que incluye gestionar proyectos de cubanos residentes en el pais y en el exterior.

INOTU
INSTITUTO NACIONAL
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y URBANISMO

DECRETO LEY 130/2026 MODIFICATIVO DE LA LEY 59 “CÓDIGO CIVIL”, DE 16 DE JULIO DE

ÚNICO. Modificar los artículos 208, 215, 218 apartado 3 y 222 apartado 3 de la Ley 59

NORMAS APROBADAS A TENER ENCUENTA


GACETA OFICIAL
DE LA REPÚBLICA DE CUBA
MINISTERIO DE JUSTICIA
EDICIÓN ORDINARIA LA HABANA, JUEVES 3 DE SEPTIEMBRE DE 2026 AÑO CXXIV
Sitio Web: http://www.gacetaoficial.gob.cu/—Calle Zanja No. 352 esquina a Escobar, Centro Habana
Teléfonos: 7878-4435 y 7870-0576
Número 74 Página 2225
SUMARIO
CONSEJO DE ESTADO.....2225
Decreto-Ley 130/2026 Modificativo de la ley 59 “Código Civil”, de 16 de julio de 1987 (GOC-2026-493-O74).....2225

Artículos Ley 59/1987

- **Artículo 208.1.** El usufructo da derecho al disfrute gratuito de bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa.
- 2. El derecho real de usufructo puede concederse a título gratuito u oneroso.

- **Artículo 215.1**. El usufructurio concedido a las personas juridicas, no puede exceder del término de 25 años, prorrogable por igual término a solicitud del titular del derecho, formuladas antes de la fecha de su vencimiento.

- **Artículo 218.3**. No puede concederse derecho de superficie sobre terrreno de propiedad personal

- **Artículo 222.1.** El derecho de superficie puede concederse en un término no mayor de 50 años.
- 2. El derecho a que se refiere el apartado anterior puede ser prorrogado por la mitad del término original, en virtud de solicitud formulada por el titular antes de la fecha del vencimiento.

Artículos Modificados DL 130/2026

- **Artículo 208.1.** El usufructo da derecho al disfrute de bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa.
- 2. El derecho real de usufructo puede concederse a título gratuito u oneroso.
- 3. Los derechos y obligaciones del usufructuario son los que determina el título constitutivo del usufructo.”
- **Artículo 215.1**. El usufructo se concede a las personas jurídicas por un término de hasta noventa y nueve años, prorrogable por igual período de tiempo a solicitud del titular del derecho, formulada dentro del término de dos años antes de la fecha de su vencimiento.
- 2. Las tierras se conceden en usufructo a las personas jurídicas por tiempo indeterminado.
- 3. Cuando el derecho de usufructo se otorgue por un período inferior al establecido en el apartado 1 puede ser prorrogado hasta dicho término, en virtud de solicitud formulada por el titular, antes de su vencimiento.”
- **Artículo 218.3**. Los propietarios de solares yermos pueden conceder derechos de superficie para edificar viviendas o efectuar otras construcciones.”
- **Artículo 222.3.** El Estado puede entregar también en derecho perpetuo de superficie terrenos de propiedad estatal mediante el pago del precio correspondiente.

INOTU
INSTITUTO NACIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO

DECRETO-LEY 133 MODIFICATIVO DE LOS DECRETOS LEYES 88 "SOBRE LAS MICRO, PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS", 89 "DE LAS COOPERATIVAS NO AGROPECUARIAS Y EL 90 "SOBRE EL EJERCICIO DEL TRABAJO POR CUENTA PROPIA"

NORMAS APROBADAS A TENER ENCUENTA



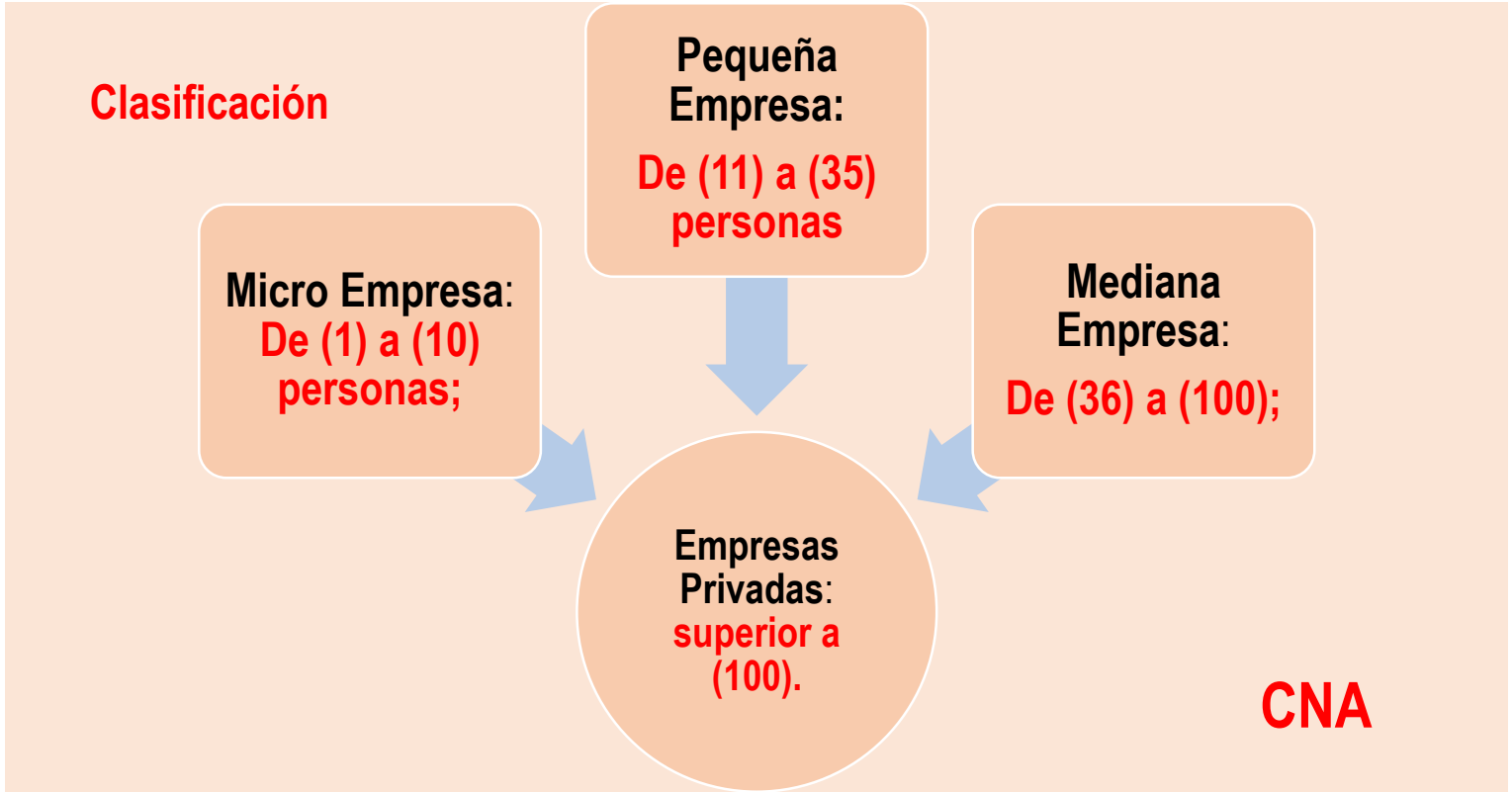
ISSN 1682-7511

GACETA OFICIAL
DE LA REPÚBLICA DE CUBA
MINISTERIO DE JUSTICIA

EDICIÓN ORDINARIA LA HABANA, MIÉRCOLES 2 DE SEPTIEMBRE DE 2026 AÑO CXXIV
Sitio Web: http://www.gacetaoficial.gob.cu/—Calle Zanja No. 352 esquina a Escobar, Centro Habana
Teléfonos: 7878-4435 y 7870-0576
Número 71 Página 2083

SUMARIO

CONSEJO DE ESTADO.....2083
Decreto-Ley 133/2026.Modificativo de los decretos-leyes 88 "Sobre las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas", 89 "De las Cooperativas No Agropecuarias" y el 90 "Sobre el Ejercicio del Trabajo por Cuenta Propia"
(GOC-2026-475-O71).....2083



Reconoce el derecho a:

- Realizar las inversiones que se requieran para su desarrollo de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente;
- Inscribir en el Registro Central de la Propiedad Inmobiliaria el derecho real de usufructo o superficie, según proceda;
- Empleo de energías renovables, tratamiento de desechos, reducción de emisiones y vertidos, adaptación y mitigación del cambio climático, preservación de la biodiversidad, reciclaje y economía circular

PROPUESTA A MODIFICAR

El Decreto No. 327 “**Reglamento del Proceso Inversionista**” de fecha 11 de octubre de 2014.

Capítulo II.

Proyectista Articulo 33 **Se propone incluir:** Diseñar los proyectos, cumpliendo lo establecido en los permisos aprobados por la autoridad competente y los requisitos dispuestos por los organismos de consulta.

Modificar 33. (12): Propuesta: garantizar que los **proyectos cumplan los requisitos de accesibilidad al medio físico, las regulaciones urbanísticas y normas técnicas vigentes** y los requerimientos de los diferentes organismos de consulta.;

Constructor Articulo 38. **Se propone incluir:** Garantizar que la ejecución de la obra, cumpla con lo aprobado en la licencia o autorizo de obra y la calidad requerida.

Explotador Articulo 43 **Se propone modificar 43 (5):** realizar la inscripción de la inversión, **una vez obtenido el certificado de Habitable o Utilizable y la certificación catastral** en el Registro de la Propiedad correspondiente;

Articulo 67. Se propone modificar: d) los planes de ordenamiento territorial y urbano y, en particular, los estudios de macro y microlocalización de inversiones, así como las regulaciones **urbanísticas;**

Articulo 71:Se propone modificar: Los proyectos se desarrollan a partir del programa o tarea de proyección, tienen en cuenta **los estudios de localización de inversiones y requerimientos de los organismos de consulta**, la información de las especialidades que participan en el servicio técnico y cumplen los requerimientos establecidos en las etapas precedentes.

PROPUESTA A MODIFICAR

El Decreto No. 327 “**Reglamento del Proceso Inversionista**” de fecha 11 de octubre de 2014.

CAPÍTULO IV

SECCIÓN SEGUNDA

DE LOS PERMISOS REQUERIDOS EN EL PROCESO INVERSIONISTA

ARTÍCULO 75 AL 84

ANEXO ÚNICO A MODIFICAR

Glosario de Términos

- **Certificado de Macrolocalizació**
- **Área de Estudio**
- **Certificado de Microlocalización**
- **Licencia de Obra**:
- **Autorización**:
- **Certificado de Regulaciones Urbanísticas**
- **Dictamen Técnico que Declare Estado de Ruina**
- **Certificado de Habitable-Utilizable**
- **Conservación:**
- **Restauración:**
- **Rehabilitación:**
- **Remodelación:**
- **Reposición:**
- **Reconstrucción:**
- **Cambio de uso**
- **Obra nueva:**
- **Ampliación:**
- **Demolición:**
- **Urbanización:**

PROPUESTA A MODIFICAR DECRETO No. 327

CAPÍTULO IV: DE LOS PERMISOS

Artículo 61.1. Los órganos y organismos de consulta se dividen en permanentes y eventuales.

2. Son permanentes: Los ministerios de las Fuerzas Armadas Revolucionarias, Energía y Minas, Ciencia Tecnología y Medio Ambiente, Salud Pública, Industrias, del Interior, de la Agricultura, el Instituto de Recursos Hidráulicos y el Estado Mayor Nacional de la Defensa Civil.

3. Son eventuales: Los ministerios de Comunicaciones, Construcciones, Transporte, Turismo, Ministerio de Cultura y Oficina del Historiador o Conservador de la Ciudad y otros que el Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, considere necesario consultar en correspondencia con la inversión.

Artículo 62. Todos los permisos requeridos para una inversión se consideran obligatorios y las instituciones responsables de emitir los mismos exigen que el proceso de análisis y emisión se lleve a cabo con el máximo rigor técnico, ajustado a las regulaciones y normativas vigentes en el país.

Artículo 63. Para los programas integrales, los órganos y organismos de consulta permanentes emiten consideraciones generales sobre estos, y ejercen el control sobre la calidad en el cumplimento de los permisos que se gestionan para las inversiones que los conforman, según lo establecido en este Capítulo.

Artículo 64. El Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo las direcciones provinciales y municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, centran y rigen la tramitación de los permisos en todas las fases del proceso inversionista para las inversiones constructivas y de montaje y para ello convoca a los órganos y organismos de consulta.

PROPUESTA A MODIFICAR DECRETO No. 327

CAPÍTULO IV: **DE LOS PERMISOS**

Artículo 65. Para las inversiones constructivas y de montaje se establece, además, lo siguiente:

1. En caso que una propuesta de inversión no tenga definida con antelación su ubicación territorial, el inversionista solicita al Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, el estudio de macrolocalización, que se realiza tomando como base el Esquema Nacional de Ordenamiento Territorial.
2. El Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo utiliza el procedimiento de la ventanilla única, a través de la cual realiza las consultas a los niveles correspondientes de los órganos de consulta, los cuales responden en un plazo de hasta veinticinco (25) días hábiles los estudios de macrolocalización y hasta quince (15) días hábiles la microlocalización y área de estudio, contados a partir de recibir el informe técnico, los planos y la solicitud.
3. El inversionista somete la inversión al proceso de consulta en tres etapas y siempre a través de la ventanilla única del Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo a los niveles correspondientes: en la fase de pre-inversión se incluyen la solicitud del área de estudio o microlocalización; en la fase de ejecución se incluye la solicitud del certificado de licencias parciales o definitivas, que permite obtener la Licencia o autorizo de Obra; y en la fase de desactivación e inicio de la explotación se solicita el certificado de Habitable o Utilizable.
4. La solicitud de los instrumentos para la gestión del suelo es según lo estipulado por el Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo para los diferentes permisos, la que la traslada a los órganos y organismos de consulta a los niveles que corresponda.
5. La emisión del Certificado de Habitable o Utilizable se solicita por el inversionista y se otorga después que todos los organismos y entidades de consulta informan a las direcciones provinciales o municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo que se cumplieron adecuadamente los requerimientos establecidos.
6. El Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo tramita directamente con el Ministerio de las Fuerzas Armadas Revolucionarias la compatibilización de las inversiones nominales con los intereses de la defensa y las inversiones no nominales las concilian las direcciones provinciales o municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo con los ejércitos y las regiones militares.
7. Las inversiones nominales para la compatibilización con los intereses de la defensa civil, son tramitadas por el Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo directamente con el Estado Mayor Nacional de la Defensa Civil; las inversiones no nominales las concilian las direcciones provinciales o municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo con los ejércitos y las regiones militares.
8. Las inversiones nominales para la compatibilización con los intereses de la seguridad y el orden interior, son tramitadas por el Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo directamente con el Ministerio del Interior; las inversiones no nominales las concilian las direcciones provinciales o municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo con las jefaturas provinciales y del Municipio Especial Isla de la Juventud del Ministerio del Interior.
9. El inversionista presenta a las direcciones provinciales o municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, según corresponda la solicitud de la certificación catastral para inscribir en el Registro de la Propiedad.

Artículo 66. 2 La licencia ambiental se tramita para aquellas inversiones que estipule el Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo en su legislación.

ANTECEDENTE

Resolución No. 74/2014
"Procedimiento para la Localización de las Inversiones"

objetivo regular los pasos a seguir para la solicitud, tramitación y obtención de los, documentos que contribuyen a organizar y hacer más eficiente el proceso inversionista.

El proceso inversionista se materializa por fases con distintas finalidades (etapas).

FASE DE PRE-INVERSIÓN	FASE DE EJECUCIÓN	FASE DE DESACTIVACIÓN E INICIO DE LA EXPLOTACIÓN
• Solicitud de macrolocalización, microlocalización, área de estudio y, • Acta de aceptación de ingeniería básica.	• Solicitud del certificado de licencias definitivas, que permite obtener la Licencia de Obra.	• Solicitud del certificado de Habitable o Utilizable.

Permanentes

Ministerio de las Fuerzas Armadas Revolucionarias **(FAR);** el Ministerio de Energía y Minas **(OBE,ONURE,ONRM);** el Ministerio de Ciencia, Tecnología y Medio Ambiente **(CITMA);** el Ministerio de **Salud Pública**; el Ministerio de Industrias **(MINDUS);** el Ministerio del Interior **(MININT**); el Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos **(INRH)** y el Estado Mayor **(DC).**

Eventuales

INOTU
INSTITUTO NACIONAL
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y URBANISMO

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN QUE DEROPGARÍA LA 74/2014

¨PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LOS INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO Y OTROS SERVICIOS TÉCNICOS.

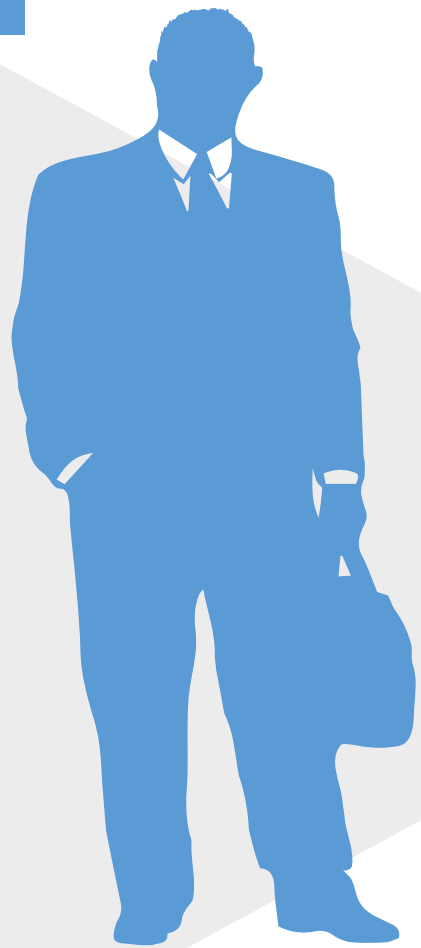
Estructurada en 6 capítulos:

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

INOTU
INSTITUTO NACIONAL
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y URBANISMO

CAPÍTULO I.
DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.





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.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Los instrumentos para la gestión del suelo en las fases del proceso inversionista y comprenden:

01

Macrolocalización

Estudio que realiza el ministerio para investigar, estudiar y proponer la mejor localización de las inversiones en función de los intereses nacionales, en correspondencia con lo establecido en el esquema nacional de ordenamiento territorial, donde el interés nacional prevalece sobre cualquier interés ramal o local.

02

Área de Estudio

Se otorga a aquellas inversiones que por su nivel de complejidad presentan incertidumbre en la información y requieren realizar investigaciones para evaluar la factibilidad del proyecto; se precisan las principales regulaciones, normas, restricciones y recomendaciones que rigen determinada área

03

Microlocalización

Delimita el espacio físico para ubicar una inversión o complejo de inversiones, en correspondencia con los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano, determina las regulaciones territoriales y urbanísticas, las obras inducidas y las condicionales que tienen que cumplirse en la elaboración del proyecto ejecutivo.

04

Licencia de Obra

Documento técnico administrativo que autoriza intervenciones urbanísticas o arquitectónicas aprobadas en el proyecto ejecutivo.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Los instrumentos para la gestión del suelo en las fases del proceso inversionista y comprenden:

Certificado de Regulaciones Urbanísticas

Define el conjunto de disposiciones técnicas, jurídicas y administrativas de carácter urbanístico y arquitectónico específicas para la parcela, que orientan las acciones de urbanización y edificación por personas naturales y jurídicas

06

05

Autorización

Documento técnico-administrativo previo y obligatorio para cualquier actuación urbanística, arquitectónica y obras menores, orientado al cumplimiento de las regulaciones urbanísticas y otras normas técnicas y soportes de publicidad.

07

Dictamen Técnico que Declare Estado de Ruina

Declara una edificación en estado de ruina cuando su deterioro estructural o arquitectónico es tan grave que ya no puede cumplir con su función de manera segura ni adecuada, presente en la cimentación, muros, techos o elementos esenciales que ponen en riesgo su estabilidad, amenaza la integridad física de las personas que la habitan o transitan cerca de ella y puede afectar la salubridad, el ornato urbano o el entorno comunitario, lo que implica una rehabilitación o demolición.

08

Certificado de Habitable-Utilizable

Documento técnico-administrativo que autoriza la ocupación o explotación de un inmueble una vez terminadas las acciones constructivas autorizadas a ejecutar en la licencia de obra y se emite por objeto de obra o total; se elabora como habitable para las inversiones destinadas a viviendas y el utilizable al resto de las inversiones.

Se exceptúan de la obtención de la licencia o autorización de obra, las acciones de conservación que se realicen en un inmueble para protegerlo del desgaste y prolongar su vida útil, definidas como sigue.

- Estuque, enchape de paredes interiores, mesetas y baños existentes
- reparación o sustitución de recubrimientos de morteros o enlucido en interiores y exteriores,

- sustitución o reparación de enchapes de paredes, muros, pretiles y antepechos, siempre que sea utilizando materiales iguales o similares a los existentes,

- sustitución, reparación o construcción de paredes divisorias interiores sin modificar la descripción del inmueble, siempre que se use para ello un material igual al existente u otro cuya carga no sea superior al sustituto;
- reparación de paredes exteriores de madera;

- construcción, sustitución o reparación de pisos en planta baja;
- sustitución o reparación de pisos en planta alta del local;
- reparación menor de viguetas y/o tablazón de madera;

- sustitución parcial o reparación de cubiertas de tejas o de papel de techo, con igual material;
- reparación parcial de soladura de techos;
- sustitución o reparación de las tuberías del drenaje pluvial, cuando estas sean expuestas o estén en áreas exteriores;

- sustitución de servicios sanitarios, lavabos, fregaderos, mesetas de cocina, lavaderos con el correspondiente trabajo de albañilería necesario, sin modificaciones de las instalaciones hidráulicas y sanitarias existentes y colocación de mesetas ciegas;

- sustitución o reparación de falsos techos, cuando ello no implique afectaciones estructurales a la red eléctrica, así como no permita la circulación de personas o el almacenamiento de objetos;
- reparación o sustitución de escaleras de madera o metálicas en interiores, sin afectación de los elementos estructurales de la edificación;

- sustitución o reparación de barandas y del enchape de los pasos de las escaleras, el recubrimiento parcial del acero de refuerzo;
- reparación parcial de la carpintería exterior y sustitución o reparación de la carpintería exterior, sin modificar las dimensiones de los vanos;

Se exceptúan de la obtención de la licencia o autorización de obra, las acciones de conservación que se realicen en un inmueble para protegerlo del desgaste y prolongar su vida útil, definidas como sigue.

- reparación de rejas o sustitución de estas por otra igual;
- reparación de cercas exteriores siempre que no se modifique su trazado ni material;
- pintura interior y exterior, salvo que las edificaciones se encuentren en avenidas principales o localizadas en otras zonas de interés, definidas en los planes de Ordenamiento Territorial y Urbano;
- reparación de pavimentos en áreas descubiertas, tales como patios, pasillos perimetrales y jardines, siempre que no se modifiquen las pendientes existentes, no se interrumpa el drenaje pluvial superficial, no se afecten instalaciones soterradas y registros;
- reparación de grietas en elementos no estructurales, reparación de fosas, cisternas y tanques de agua, cuando para ello no sea necesario modificar el acero de refuerzo o la selección de sus elementos componentes;
- reparación o sustitución parcial del recubrimiento del acero de refuerzo de hormigones, cuando esto no implique otras modificaciones;
- aplicación de soluciones impermeabilizantes de techos;
- eliminación de filtraciones, tupiciones y salideros, siempre que la afectación causada o la que pueda provocar, no haya afectado un elemento estructural;
- sustituciones de tanques de agua del mismo material u otro más ligero y de igual o menos capacidad, sin modificación de las instalaciones hidráulicas, ni de elementos que lo sustentan; y
- sustitución o reparación del alambrado de la instalación eléctrica y de sus conductores eléctricos, cuando esto último sea parcial.

INOTU
INSTITUTO NACIONAL
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y URBANISMO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

En Zonas Priorizadas Para La Conservación y otros monumentos las personas naturales y jurídicas para ejecutar las acciones de conservación previstas en los incisos del inciso a) al t), requieren autorización de obra, el resto no requieren licencia ni autorización de obra.

Para las intervenciones arquitectónicas y constructivas en los inmuebles que requieren autorización o licencia de obra ubicados en Zonas Priorizadas para La Conservación.

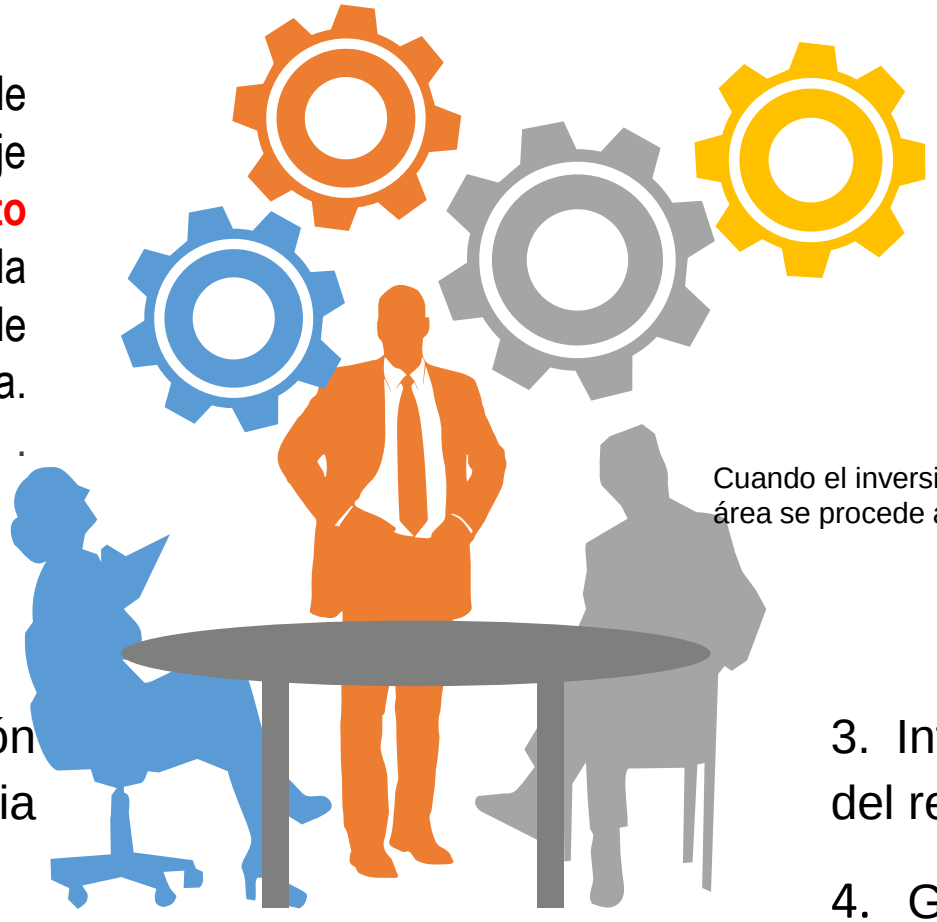
Dictamen de Obra o Dictamen de Uso de Suelo

Cuando la intervención implique cambios tanto en volumetría como en la intensidad del uso, y pueda generar un impacto negativo , si requiere estudio de impacto patrimonial, el inversionista solicita el mismo.

Las acciones de **conservaciones viales** que restituyan la vía, puentes, alcantarillas y otros elementos componentes a sus condiciones de diseño originales con el objetivo de protegerlo del desgaste y prolongar su vida útil, tales como bacheos, restitución de capa de rodadura, restitución de paseos, cunetas, barandas, defensas, mantenimiento corriente de fajas de emplazamiento o servidumbre.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Para presentar la solicitud del servicio de las inversiones constructivas y de montaje el inversionista **concierta un contrato** según corresponda, al amparo de la legislación vigente en materia de contratación económica.



la evalúan tomando en consideración el modelo de ordenamiento territorial, las políticas y determinaciones territoriales o urbanísticas definidas en el plan de ordenamiento territorial o urbano, según corresponda; en el caso de que no se acepte, **se le informa los elementos que motivan la no ubicación en esa área**

Cuando el inversionista no está de acuerdo con la ubicación de esa nueva área se procede a la **cancelación del trámite** conforme al **Anexo No. 1**.

El inversionista es responsable:

1. Entregar toda la información establecida, cuidando la vigencia de los documentos.
2. Garantizar que el proyecto cumpla con todas las regulaciones y condicionales establecidas en el Certificado de Microlocalización.
3. Informar la fecha de realización del replanteo de la obra.
4. Garantizar la calidad técnica-constructiva de la obra para su puesta en marcha y explotación, amparada en el Certificado de Habitable-Utilizable.

INOTU
INSTITUTO NACIONAL
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y URBANISMO

Cuando se exprese

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

anexos números 3, 9,12,15 y 24 se firman	**anexos 21, 23, 26, 27, 28 y 30 se firman**
DMOTU (jefe de Departamento de Gestión del Planeamiento, subdirector y director municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo) **Delegación donde está creada la oficina gestora y la del Municipio Especial Isla de la Juventud** (Director de Gestión del Planeamiento, subdelegado y delegado)	**DMOTU** (especialista que lo elabora, jefe de Departamento de Gestión del Planeamiento y director municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo). **Delegación donde está creada la oficina gestora y la del Municipio Especial Isla de la Juventud** (especialista que lo elabora, Director de Gestión del Planeamiento y delegado)

DIRECCIONES MUNICIPALES DE MEDIO AMBIENTE, HÁBITAT Y RECURSOS HIDRÁULICOS.

INOTU
INSTITUTO NACIONAL
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y URBANISMO

CAPÍTULO II.

SOBRE LAS COMISIONES DE COMPATIBILIZACIÓN DE INVERSIONES.

CAPÍTULO II. SOBRE LAS COMISIONES DE COMPATIBILIZACIÓN DE INVERSIONES.

Composición de la Comisión nacional, provincial y municipal:

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.

Funciones y atribuciones

- elaborar el cronograma de trabajo anual
- plan temático,
- el informe sobre el desarrollo de la actividad y,
- la asistencia de los miembros permanentes y eventuales,
- controlar y evaluar el funcionamiento de las Comisiones,
- coordinar y desarrollar acciones de capacitación de sus miembros,
- **en caso de las comisiones nacionales**: enviar las Microlocalizaciones Nominales a consulta con el Ministerio de las Fuerzas Armadas, el Ministerio del Interior y el Estado Mayor Nacional de la Defensa Civil, entre otras.

comisiones provinciales y municipales

activar la comisión para emitir avales o constancia de aprobación, según corresponda, de los estudios de localización de inversiones, regulaciones urbanísticas, si procede, revisión de proyectos para la emisión de licencias definitivas, la obtención de la licencia de obra y emisión del certificado de habitable – utilizable.

INOTU
INSTITUTO NACIONAL
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y URBANISMO

CAPÍTULO II. SOBRE LAS COMISIONES DE COMPATIBILIZACIÓN DE INVERSIONES.

Contenido de las respuestas:

- **Nombre y código de la inversión,**
- **aprobación o no aprobación,**
- **requerimientos, normas y condicionales a cumplir;**
- **obras inducidas necesarias; y**
- **firma, cuño y fecha.**

Tiempo de respuesta para Macrolocalización (hasta 25 días hábiles) y para la Microlocalización y Área de estudio (hasta 15 días hábiles). contados a partir de recibir el informe técnico, los planos y la solicitud.

Trascurrido el plazo establecido si alguno de los organismos no responde a la consulta realizada, **esta se considera aceptada** y se le notifica conforme al Anexo No. 3, que forma parte integrante de la presente resolución.

INOTU
INSTITUTO NACIONAL
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y URBANISMO

CAPÍTULO III DE LOS INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO.

SECCIÓN PRIMERA: **De la Macrolocalización**

SECCIÓN SEGUNDA: **Del Área de Estudio**

SECCIÓN TERCERA: **De la Microlocalización de Inversiones (No Nominal y Nominal)**

SECCIÓN CUARTA: **Del Certificado de Regulaciones Urbanísticas**

SECCIÓN QUINTA: **De la Licencia de obra y la Revisión de Proyecto**

SECCIÓN SEXTA: **De la Autorización**:

SECCIÓN SÉPTIMA: **Del Certificado de Habitable-Utilizable**

SECCIÓN OCTAVA: **Del Dictamen Técnico Que Declara El Estado De Ruina**

SECCIÓN NOVENA: De la Entrega de Suelo para el Proceso Inversionista

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 Urbanisticas** se emiten en un plazo **hasta 10 dias 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).

La macrolocalización tiene **vigencia por dos (2) años**, **que se prórroga por un año más a solicitud del inversionista antes de haber transcurrido el término.**

El área de estudio **tiene vigencia por un (1) año a partir de su fecha de emisión, es intransferible**, **no se prorroga** y se elabora en un plazo de hasta cuarenta y cinco **(45) días hábiles**, contados a partir del día siguiente a la radicación.

2. El área de estudio en ningún caso sustituye la microlocalización, la que es de obligatorio cumplimiento para continuar el proceso de la inversión; no autoriza a realizar ninguna acción constructiva, ni constituye documento legal.

La **microlocalización** se solicita para las obras que generen nueva ocupación de suelo, cambios tecnológicos que afecten los parámetros técnico-económicos, riesgos para el estado del medio ambiente local o que modifiquen de manera significativa los insumos de agua y electricidad y para obras marítimas.

1. El escrito de solicitud, actual **Anexo 5,** se modificó para evitar que el inversionista tenga que repetir la misma información varias veces, siendo ahora el **Anexo 11**.
2. La microlocalización **tiene vigencia por tres (3) años** a partir de su fecha de emisión, **es intransferible y no es prorrogable.**

Los estudios de microlocalización para las inversiones constructivas clasificadas como Nominales se **someten a revisión técnica en el órgano central**, con independencia del proceso de consulta a los organismos.

Se compatibiliza con el Ministerio de las Fuerzas Armadas Revolucionarias, el Ministerio del Interior y al Estado Mayor de la Defensa Civil.

Certificado de Regulaciones Urbanísticas: Regula el uso y ocupación del suelo, medio ambiente, zonas de nuevo desarrollo, áreas protegidas, espacios públicos y áreas verdes, la estructura física espacial, forma y dimensiones de las manzanas y parcelas, alineación de las edificaciones, sistemas de infraestructuras técnicas, movilidad, accesibilidad y la morfología territorial o urbana, según corresponda.

La **licencia de obra tiene vigencia por un (1) año** a partir de su fecha de emisión para iniciar las intervenciones arquitectónicas y urbanísticas aprobadas; si dentro de ese término no se ha comenzado la ejecución queda sin validez; el inversionista puede solicitar la prórroga antes de su vencimiento por un término de un (1) año.

Las licencias de obras pueden ser parciales o totales.

El **Certificado de Habitable-Utilizable** se emite por objeto de obra siempre que esté ejecutado totalmente y no dependa su puesta en explotación de otros que aún se encuentren en ejecución.

2. Cuando la inversión de un inmueble incluye viviendas y otros usos se otorga Certificado de Utilizable y cuando solo es viviendas se emite Certificado de Habitable.

Se procede visitar la obra y comprobar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- **Sanitarios: La edificación tiene que contar con el dictamen higiénico – sanitario emitido por la autoridad correspondiente,**
- **Urbanización.**
- **Áreas exteriores**
- **Otros**

INOTU
INSTITUTO NACIONAL
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y URBANISMO

Son objeto de Autorización las siguientes intervenciones urbanísticas y arquitectónicas:

1. Obras menores y externas a una edificación.
2. Las que ocupen suelo temporalmente, previa aprobación de los estudios territoriales y urbanísticos.
3. Acciones constructivas en el interior de los inmuebles, que impliquen modificaciones a las redes hidrosanitarias.
4. Pintura y reparación en exteriores cuando se trate de inmuebles ubicados en zonas declaradas Monumento Nacional y Local, así como en avenidas principales definidas en los planes de Ordenamiento Territorial y Urbano.
5. Apuntalamientos totales o parciales.
6. Demoliciones parciales.
7. los trabajos de reparaciones o instalación que se realizan en las vías de redes técnicas que no constituyan inversión (acueducto, alcantarillado, electricidad, comunicaciones, gas, etc.);
8. Modificaciones de fachadas.
9. Colocación de rejas en fachadas.
10. **Colocación de soportes de publicidad.**

documento de aprobación del contenido es emitido por el ministerio de información comunicación social o las estructuras provinciales y municipales.

11. Facilidades temporales en aquellas inversiones donde estas no pueden ser incluidas, por limitaciones de áreas.
12. colocación de Fuentes Renovables de Energía de más de 6 módulos y otras soluciones de energía renovable.

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.

De la Entrega de Suelo para el Proceso Inversionista

:

se fundamenta en los siguientes principios				
a)Garantizar la supremacía de la propiedad socialista sobre el suelo;	proporcionar seguridad jurídica a las formas de gestión no estatal;	evitar la especulación y el uso indebido del suelo;	promover un uso socialmente útil y sostenible, en coherencia con los planes de ordenamiento territorial y urbano; y	establecer mecanismos de control y fiscalización que aseguren el cumplimiento de las normas urbanísticas y ambientales.

De la Entrega de Suelo para el Proceso Inversionista

El proceso para el otorgamiento

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



- a)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;
- a)2. proyecto de uso, consistente en una memoria descriptiva de la actividad a desarrollar, planos preliminares y justificación socioeconómica;
- 3. estudio de impacto ambiental, cuando corresponda;
- a)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;
- 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
- 6. comprobante de pago de la tasa administrativa por tramitación

- 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.**

conforma expediente

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

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 Perpetuo 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.

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.

INOTU
INSTITUTO NACIONAL
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y URBANISMO

CAPÍTULO IV. SOBRE LOS SERVICIOS TÉCNICOS

- De la Autorización de Uso del Suelo
- Traspaso de La Licencia de Obra

INOTU
INSTITUTO NACIONAL
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y URBANISMO

CAPÍTULO IV. SOBRE LOS SERVICIOS TÉCNICOS

De la Autorización de Uso del Suelo

Documento técnico-administrativo que se emite a las personas naturales, jurídicas estatales y no estatales en las áreas definidas en los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano e inscriptas a favor del Estado Cubano, aprobadas por el Consejo de la Administración Municipal.

Las **personas naturales** **que no dispongan de espacio en su domicilio o local arrendado para ejercer la actividad de trabajo por cuenta propia y las que necesiten construir un garaje para la protección de sus autos, colocar paneles solares, solineras u otros, solicitan ante la dirección municipal**, oficina gestora y Delegación de Ordenamiento Territorial y Urbanismo del Municipio Especial Isla de la Juventud, **la autorización de uso del suelo, la que se actualiza anualmente.**

Las personas naturales, jurídicas estatales y no estatales solicitan la autorización del uso temporal, con fines económicos, sociales, culturales o agropecuarios, en suelo urbanizable y urbanizado dentro del perímetro urbano, solo para el cultivo de ciclos cortos, en correspondencia con el tiempo previsto de su uso en los instrumentos de ordenamiento urbano.

El Departamento de Planeamiento de la dirección municipal, oficina gestora y de la Delegación del Municipio Especial Isla de la Juventud, según corresponda, realizan los planes parciales y los estudios de detalles de las áreas identificadas, que se aprueban por el Consejo de la Administración Municipal, conforme a lo establecido legalmente.

INOTU
INSTITUTO NACIONAL
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y URBANISMO

CAPÍTULO IV. SOBRE LOS SERVICIOS TÉCNICOS

Traspaso de La Licencia de Obra

Procede el traspaso de la licencia de obra **cuando un organismo está ejecutando inversiones de construcción y montaje** y como consecuencia de la modificación, perfeccionamiento de sus estructuras, fusión, extinción de organismos, empresas, entidades o dependencias, por decisiones estratégicas de la economía nacional u otro movimiento organizativo que justifique el traspaso, se decida traspasar la obra y su documentación a otra persona jurídica y se resuelve en un plazo de **hasta diez (10) días hábiles** a partir de radicada la solicitud.

INOTU
INSTITUTO NACIONAL
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y URBANISMO

CAPÍTULO V: DEL SEGUIMIENTO AL DESARROLLO CONSTRUCTIVO DE LA INVERSIÓN

Los documentos que amparan la construcción de la obra **se mantienen en la misma durante toda la etapa de ejecución y hasta su terminación**, a disposición de los **inspectores o los funcionarios de Ordenamiento Territorial y Urbanismo**, para que pueda comprobarse si dichos trabajos se ejecutan conforme a lo recogido en la documentación aprobada.

Para el replanteo de la obra se solicita por el inversionista la presencia del inspector de la dirección municipal o de la Delegación del Municipio Especial Isla de la Juventud, el técnico o especialista de la oficina gestora, según corresponda; su incumplimiento conlleva la aplicación de la norma jurídica contravencional vigente.

2.En la **etapa de ejecución de la obra hasta su terminación**, el **inspector realiza el control y fiscalización de la inversión,** comprueba el cumplimiento de lo aprobado en la documentación emitida.

INOTU
INSTITUTO NACIONAL
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y URBANISMO

CAPÍTULO VI: DE LAS INVERSIONES EN EL TEATRO DE OPERACIONES MILITARES

Las inversiones constructivas que responden al Programa de Estudio y Acondicionamiento Ingeniero del Teatro de Operaciones Militares **no se someten al proceso de consulta**; se pronuncia la delegación provincial o dirección municipal, de ordenamiento territorial y urbanismo, según corresponda, solo a los efectos del uso del suelo.

Para estas obras **no es necesaria la presentación** de **plano en planta de la obra o croquis** de la ubicación propuesta, **pero si las coordenadas de las mismas.**

Los expedientes y documentos relacionados con el TOM, **serán clasificados como confidencial.**

Se tramitan y archivan por la delegación provincial o dirección municipal de ordenamiento territorial y urbanismo, según corresponda

Los expedientes o documentos relacionados con las inversiones para el Teatro de Operaciones Militares se revisan y actualizan por la delegación y el funcionario que el MINFAR o el MININT designe, los que emiten informe a sus superiores del estado de los mismos o de cualquier violación detectada.

INOTU
INSTITUTO NACIONAL
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y URBANISMO

DISPOSICIÓN ESPECIAL

ÚNICA: Para las inversiones constructivas y de montaje en la Zona Especial de Desarrollo Mariel y las del sector turístico se cumplen los procedimientos legales vigentes.

DISPOSICIONES FINALES

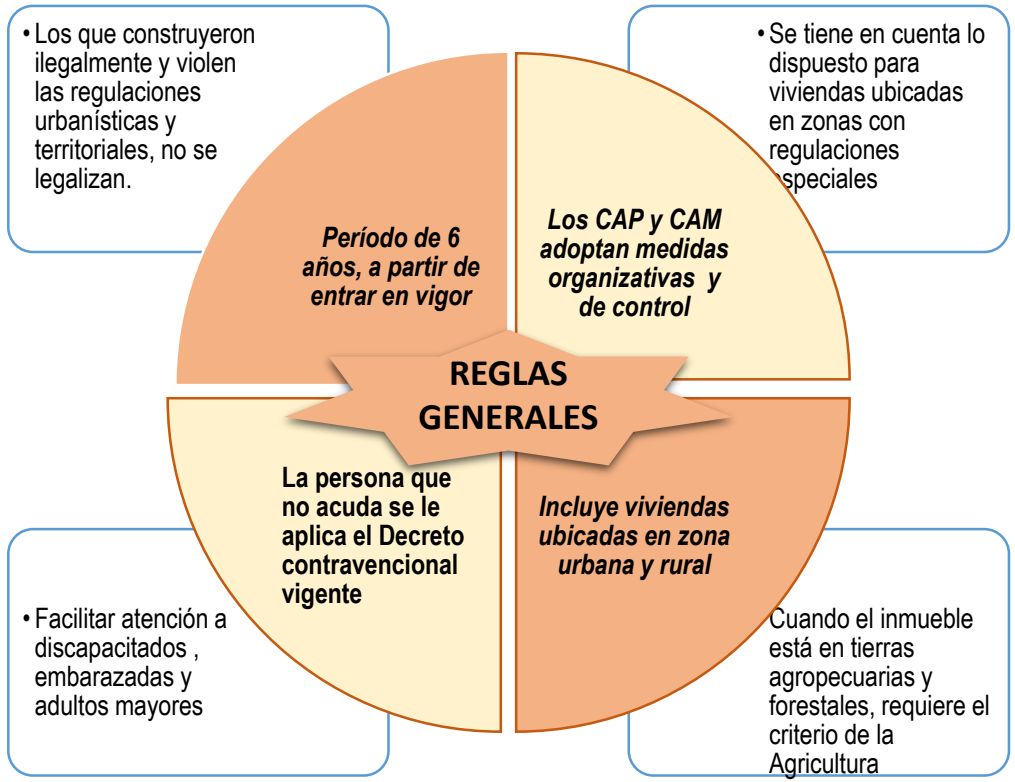
PRIMERA: Se deroga la Resolución No. 74 del Presidente del Instituto de Planificación Física, de 10 de noviembre de 2014.

SEGUNDA: La presente Resolución entra en vigor a los 60 días hábiles posteriores a su publicación en la Gaceta Oficial de la República.

Acuerdo 10378/2026: Proceso de ordenamiento y legalización de viviendas, cuartos, habitaciones, accesorias y locales

NORMAS APROBADAS A TENER ENCUENTA

Acuerdo 8574/2019



Acuerdo 10108/2025

PRIMERO: Prorrogar hasta el 31 de diciembre de 2025, el plazo para la aplicación del proceso

SEGUNDO: Dejar sin efectos la realización del levantamiento en planta y descripción del inmueble, por las DMV, establecido en los artículos 7 y 11, apartado 1, se resuelven con **el Dictamen Técnico de Descripción, Tasación, Medidas y Linderos que emite la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo**.

TERCERO: Los términos, condiciones y obligaciones establecidos en el Acuerdo 8574 del Consejo de Ministros, de 12 de marzo de 2019, son aplicables a la prórroga .

Acuerdo 10378/2026. Aplicación por un periodo de UN AÑO. SEPTIEMBRE 2027

Capítulos IV ¨De la Entrega de Solares Yermos y de Propiedad Estatal en concepto de Derecho Perpetuo de Superficie¨.

Se mantiene las prioridades establecidas 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 personas naturales para construir sus viviendas u otros locales e instalaciones
- una persona natural para construir su vivienda u otros locales e instalaciones.
- Cooperativas de viviendas.

Tiene en cuenta

En suelo urbanizable: las parcelas entre 150 y 250 metros cuadrados; y

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

Los solares yermos disponibles que sobrepasan los 250 metros cuadrados se entregan a más de una persona o cooperativas de viviendas, que garantice racionalidad en la ocupación y uso del suelo.

Capitulo V ¨De la ejecución de Intervenciones Arquitectónicas por Esfuerzo Propio¨.

Término actual	Término propuesto
• Certificado de regulaciones urbanísticas (10 días)	• **Se elimina, la PN solicita ante el ARQ COM, es pública la Resolución 174/2022**
• Revisión de Proyecto (30 días) y licencia de obra (30 días)	• Revisión de Proyecto (10 días) y licencia de obra (5 días).
• Certificado de Habitable (30 días)	• Certificado de Habitable (15 días)
• Autorización (15 días)	• Autorización (10 días)
• Certificado Catastral (7 días si está Catastrada la Manzana, 30 si no está)	• Certificado Catastral (7 días si está Catastrada la Manzana, 30 si no está)
• Dictamen técnico de descripción, tasación, medidas y linderos (15 días)	• Dictamen técnico de descripción, tasación, medidas y linderos (15 días) Ordenamiento y legalización y actualización de titulo.
	• dictamen técnico que declara el estado de ruina (15 días) (Incluye, a partir de la aprobación de la Ley 145/2021

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 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.

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.

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 en el Reglamento de la presente Ley, la construcción o entrega, según proceda, de las bienhechurías siguientes:

- 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.

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.

Reglamento de la Ley de Tierra Agropecuaria y Forestal

Resolución 18 que deroga la conjunta No.1 del 2012: → **“PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN, REMODELACIÓN, DIVISIÓN O AMPLIACIÓN DE LAS BIENHECHURÍAS EN TIERRAS ENTREGADAS MEDIANTE EL DERECHO REAL DE USUFRUCTO”.**

El **objeto de la presente Resolución** es 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 Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, 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.

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).
   Se tiene en cuenta el por ciento establecido para el CAPITULO III

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 presente Ley.

Organismos de consultas Permanentes

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.

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.

INOTU
INSTITUTO NACIONAL
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y URBANISMO

CAPACITACIÓN A LAS DELEGACIONES Y DIRECCIONES MUNICIPALES DE OTU

Propuesta modificativa del Decreto 327/2014 y Resolución Modificativa de la

RESOLUCIÓN 74/2014

11 de septiembre del 2026