



XIV Simposio y IX Asamblea Comité Permanente sobre el Catastro en Iberoamérica

4 al 7 de diciembre de 2023
Santiago de Chile

“La implementación del valor catastral en Cuba
en función de la gestión del suelo”



ÍNDICE

Política para el desarrollo del Catastro Nacional

Valoración catastral de inmuebles de naturaleza urbana

Valoración catastral de inmuebles de naturaleza rural

Conclusiones

Política para el desarrollo del Catastro Nacional

The screenshot displays the website for the National Cadastre (Catastro Nacional). The top navigation bar includes 'Inicio', 'Mapas', 'Trámites', 'Descargas', and 'Foros'. A dropdown menu under 'Mapas' lists 'Mapa General', 'Mapa Catastral', 'Mapas Derivados', 'Mapa Personalizado', and 'Localizador Catastral'. Below the menu is a banner for 'Catastro Urbano' with the text 'Información de los bienes de naturaleza Urbana' and a 'Más sobre' link. To the right is a 3D map of an urban area with buildings in red and green spaces. At the bottom, there is a section titled 'Que es el Catastro Nacional' with a descriptive paragraph.

Que es el Catastro Nacional

El **Catastro Nacional** es el sistema primario de informaciones constituido por un conjunto de datos e descripciones de los bienes inmuebles urbanos y rurales (Ej.: fincas rústicas, parcelas agrícolas, solares yermos, edificios estatales o multifamiliares, apartamentos, casas, etc.), con expresión de ubicación, superficie, linderos con sus medidas, uso, valores y demás circunstancias físicas, económicas y jurídicas, a fin de obtener un conocimiento real del territorio nacional que sirva a los objetivos de dirección del desarrollo del país.

Normativas

Con la aprobación de la Política para el desarrollo del Catastro Nacional y su proyección, aprobadas ambas por el Consejo de Ministros en el año 2014 se le imprimió una dinámica a esta actividad, en especial a la creación del Catastro Urbano, con el **objetivo de lograr un mejor servicio a la población en los trámites que demandan de las medidas y linderos de los inmuebles**, esencial para la inscripción de estos en el Registro de la Propiedad.

Normativas

2013
Traspaso
catastro
IPF

1/3/2014
Política
para el
desarrollo
del
Catastro
Nacional

30/06/15
Decreto Ley
No.332
“Organización y
funcionamiento
del Catastro
Nacional”

29/07/15
Decreto
No.331
Reglamento

Resolución
12/17 del
Presidente
del IPF,
derogada
por la
Resolución
60/20

DL No.
51/2021 “De
los
Registros
Públicos de
Bienes
Inmuebles”

Ley
No.145/2021
“Del
Ordenamiento
Territorial y
Urbano y la
Gestión del
Suelo”

Resolución
No.173/2022
“Aprueba la
metodología
para
determinar el
valor
catastral”

Esquema de trabajo para la creación del Catastro Urbano

**CARTOGRAFÍA Y
GEOMETRÍA**

Empresas especializadas en
Geodesia y Cartografía



**SISTEMA INFORMATIVO
CATASTRO URBANO**

Desarrollado por
GEOCUBA. La
introducción de la
información por los
departamentos de
Catastro de las
DMOTU

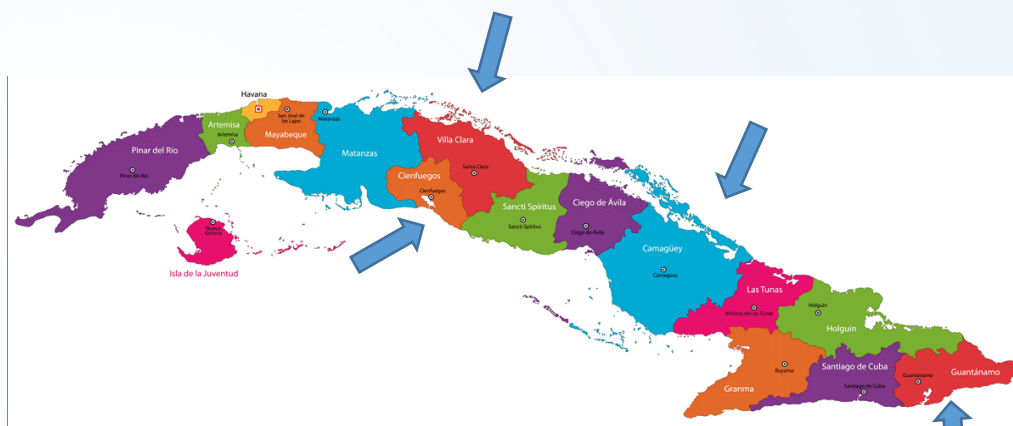


**INVESTIGACIÓN
CATASTRAL**

Especialistas Catastro
DMOTU. Personal
contratado de empresas u
otros.

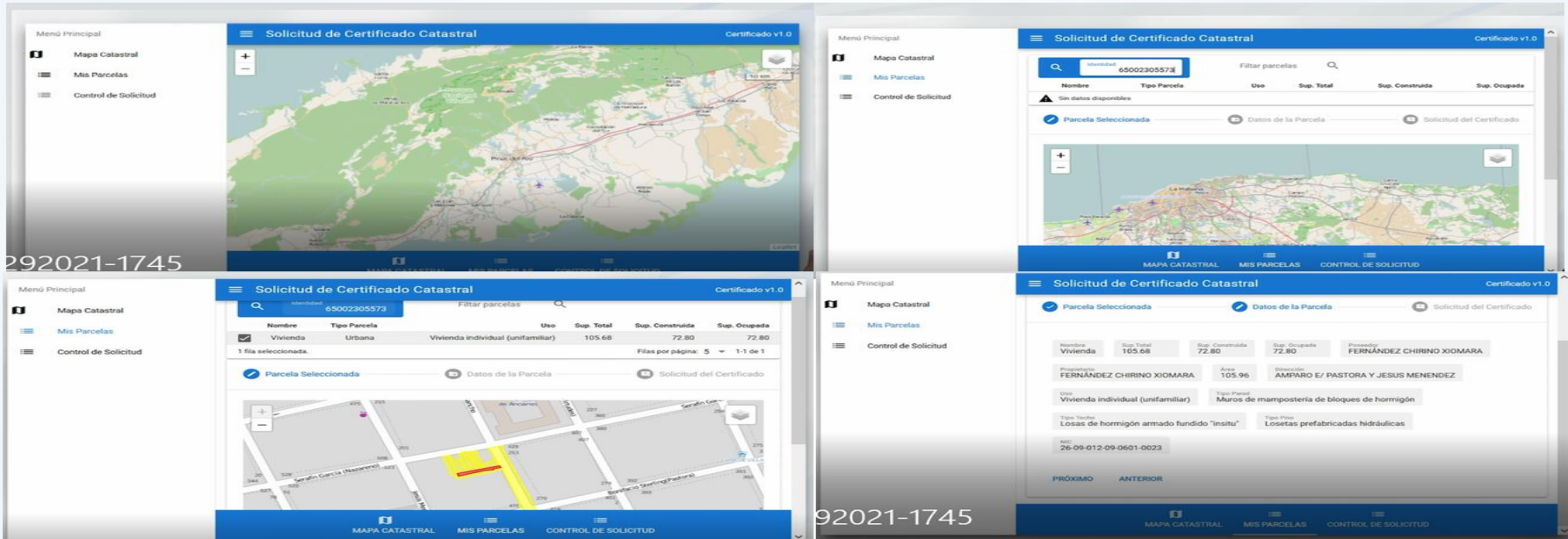
| No. | Provincias | Cantidad de municipios | Mcpios concluidos |
|-----|---------------------|------------------------|-------------------|
| 1 | Pinar del Río | 11 | 11 |
| 2 | Artemisa | 11 | 6 |
| 3 | La Habana | 15 | 1 |
| 4 | Mayabeque | 11 | 11 |
| 5 | Matanzas | 13 | 13 |
| 6 | Cienfuegos | 8 | 8 |
| 7 | Villa Clara | 13 | 13 |
| 8 | Sancti Spíritus | 8 | 0 |
| 9 | Ciego de Ávila | 10 | 4 |
| 10 | Camagüey | 13 | 13 |
| 11 | Las Tunas | 8 | 8 |
| 12 | Holguín | 14 | 13 |
| 13 | Granma | 13 | 11 |
| 14 | Santiago de Cuba | 9 | 7 |
| 15 | Guantánamo | 10 | 10 |
| 16 | Isla de la Juventud | 1 | 0 |
| | Totales | 168 | 129 |

Estado de la creación del Catastro Urbano

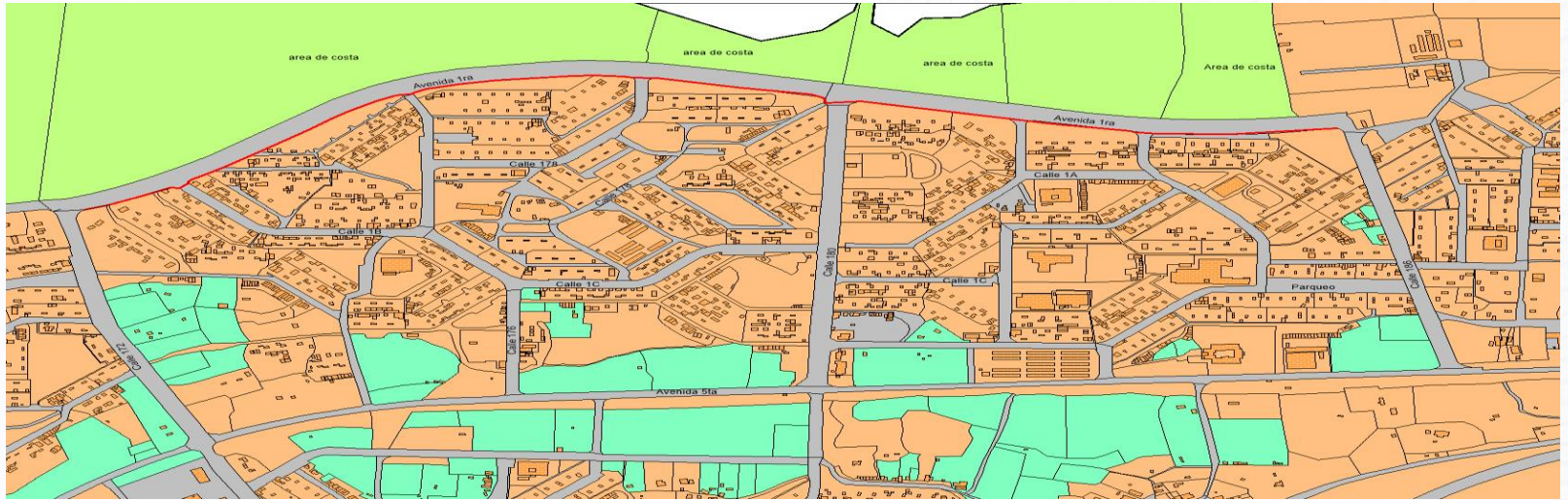


Las provincias de Cienfuegos, Villa Clara, Camagüey y Guantánamo concluyeron con los datos informatizados. El resto de las provincias lo harán en lo que resta del año, excepto La Habana (sólo terminara un municipio) y el Municipio Especial Isla de la Juventud, en el 2024.

Solicitudes on-line a través del sitio web del Catastro



Se iniciará su implementación en enero de 2024 en las provincias donde finalizó el Catastro Urbano y se irán incorporando los municipios en la medida que concluyan.



Valoración catastral de inmuebles de naturaleza urbana

Ley No. 145/2021

“Del Ordenamiento Territorial y Urbano y la Gestión del Suelo”

CAPÍTULO VI

SOBRE EL CATASTRO NACIONAL

Artículo 85. El Catastro Nacional, como registro público, inscribe la ubicación, descripción, uso y delimitación de los bienes inmuebles del país y tributa al ordenamiento territorial y urbano y a la gestión del suelo la información sobre su uso, tenencia y valoración.

Artículo 86. **La información que genera el catastro**, por su carácter público, se utiliza como **base principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de las administraciones locales del Poder Popular**; así como mantiene, sostiene y sustenta el Sistema de Información del Gobierno, en lo que le corresponda.

Artículo 87. La organización y funcionamiento del Catastro Nacional se rige por las normas legales vigentes.

DISPOSICIONES FINALES, Ley 145/2021

SÉPTIMA: Derogar las disposiciones legales siguientes:

- a) El Decreto 21, “Reglamento sobre la Planificación Física”, de 28 de febrero de 1978;
- b) **el apartado Quinto del Acuerdo 1810 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, de 25 de junio de 1985;** y
- c) cuanta disposición jurídica de cualquier naturaleza que se oponga a la presente Ley.

ACUERDO No. 1810/1985

QUINTO: Aprobar, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 41 de la Ley General de la vivienda, la propuesta del Comité Estatal de Precios y el Instituto de Planificación Física sobre el precio del derecho perpetuo de superficie de los solares yermos urbanos y áreas de terreno adicional de las viviendas, según la clasificación de zonas definidas como sigue:

ZONAS (PESOS / m²)

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Ciudad de la Habana | 7,00 | 11,00 | 15,00 | 18,00 | 21,00 | 24,00 | 27,00 |
| Santiago de Cuba | 7,00 | 11,00 | 15,00 | 18,00 | | | |
| Las demás capitales provinciales | 7,00 | 11,00 | 15,00 | | | | |
| Otras ciudades | 4,00 | 7,00 | | | | | |
| Los demás asentamientos urbanos | 2,00 | | | | | | |
| Asentamientos rurales | -- | | | | | | |

Determinaciones previas

Módulo de valor (M): Valor básico de la unidad de superficie de un bien inmueble, expresado en pesos por m².

El módulo de valor se fija por disposición expresa del Ministerio de Finanzas y Precios.

Zonas homogéneas

Resultan de la división del ámbito urbano-territorial, en respuesta a características económicas y sociales comunes, donde las facilidades urbanísticas son similares.

Polígonos de características similares

Resultan de la división de las áreas homogéneas en unidades territoriales menores. Estos polígonos se clasifican de acuerdo a su coherencia urbanística, tipologías constructivas, tipo de uso predominante de los inmuebles que los integran, accesibilidad a los servicios y niveles de equipamiento.

Determinaciones previas

Facilidades urbanísticas

Conjunto de instalaciones de servicios y de infraestructuras técnicas, así como a la morfología y calidad medioambiental que determinan el grado y la calidad de la urbanización de un espacio habitado e incrementan el valor del suelo.

Centros intermedios

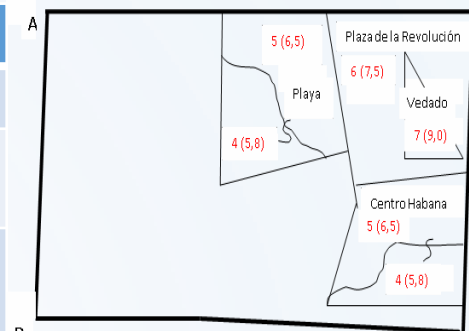
Asentamientos humanos donde, adicionalmente a sus funciones político administrativas y a cumplir con los requisitos establecidos para los urbanos, se muestra un significativo desarrollo económico y social. Esta clasificación funcional corresponde a la establecida por el Instituto de Planificación Física (IPF) en el Esquema Nacional de Ordenamiento Territorial (ENOT).

Distribución de las zonas homogéneas según clasificación funcional de los AHU

| Clasificación funcional de los asentamientos humanos | Tipos de zonas |
|--|-----------------------|
| Centro Nacional (La Habana) | 3, 4, 5, 6 y 7 |
| Centros interprovinciales y provinciales (las 14 Capitales Provinciales restantes) | 3, 4, 5 y 6 |
| Centros intermedios (28 ciudades y cuatro pueblos cabeceras municipales) | 3, 4, 5 y 6 |
| Otros asentamientos urbanos cabeceras municipales | 3, 4, 5 y 6 |
| Otros asentamientos urbanos de base (franja de base urbana) | 3, 4 y 5 |
| Asentamientos rurales concentrados | 2 |
| Asentamientos rurales dispersos | 1 |

Clasificación de los asentamientos humanos y zonas geográficas

| Clasificación funcional de los asentamientos | Zonas geográficas | | | | | | |
|--|-------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Centro Nacional (La Habana) | | | 4.8 | 5.8 | 6.5 | 7.5 | 9.0 |
| Centros interprovinciales y provinciales (las 14 Capitales Provinciales restantes) | | | 4.5 | 5.5 | 6.0 | 7.0 | |
| Centros intermedios (28 ciudades y cuatro pueblos cabeceras municipales) | | | 4.0 | 5.0 | 5.5 | 6.0 | |
| Otros asentamientos urbanos cabeceras municipales | | | 3.0 | 3.5 | 4.5 | 5.0 | |
| Otros asentamientos urbanos (la franja de base urbana) | | | 2.0 | 2.3 | 3.5 | | |
| Asentamientos rurales concentrados | | 1.3 | | | | | |
| Asentamientos rurales dispersos | 0.7 | | | | | | |



Factor de corrección (fc_1) que determina el **Valor general** de la superficie del suelo o módulo básico del suelo (VGSa o MBS) **para cada área homogénea.**

Factor de corrección (fc2) que determina el Valor básico de la superficie del suelo para cada polígono de características similares (VBSp)

| Accesibilidad | | L | L | L | A | A | A | C | C | C | L | L | L | A | A | A | C | C | C | L | L | L | A | A | A | C | C | C |
|---|---------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Clasificación según tipologías urbanísticas y arquitectónicas | | M | M | M | M | M | M | M | M | M | R | R | R | R | R | R | R | R | R | B | B | B | B | B | B | B | B | B |
| Nivel de equipamiento y servicios urbanos | | P | A | B | P | A | B | P | A | B | P | A | B | P | A | B | P | A | B | P | A | B | P | A | B | P | A | B |
| Tipo de uso del suelo | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Residencial | Precario | 0.03 | 0.04 | 0.05 | 0.06 | 0.07 | 0.08 | 0.09 | 0.10 | 0.11 | 0.12 | 0.13 | 0.14 | 0.15 | 0.17 | 0.18 | 0.19 | 0.20 | 0.21 | 0.22 | 0.23 | 0.24 | 0.25 | 0.26 | 0.27 | 0.28 | 0.29 | 0.30 |
| | Edificios multifamiliares | 0.07 | 0.08 | 0.10 | 0.12 | 0.14 | 0.15 | 0.17 | 0.19 | 0.20 | 0.22 | 0.24 | 0.25 | 0.27 | 0.28 | 0.30 | 0.32 | 0.33 | 0.35 | 0.37 | 0.38 | 0.40 | 0.42 | 0.43 | 0.45 | 0.47 | 0.48 | 0.50 |
| | Compacto | 0.10 | 0.12 | 0.15 | 0.17 | 0.19 | 0.21 | 0.24 | 0.26 | 0.28 | 0.30 | 0.33 | 0.35 | 0.37 | 0.39 | 0.42 | 0.44 | 0.46 | 0.49 | 0.51 | 0.53 | 0.55 | 0.58 | 0.60 | 0.62 | 0.64 | 0.67 | 0.69 |
| | Alto estándar | 0.12 | 0.14 | 0.18 | 0.21 | 0.25 | 0.29 | 0.33 | 0.36 | 0.40 | 0.44 | 0.48 | 0.51 | 0.55 | 0.59 | 0.63 | 0.66 | 0.70 | 0.74 | 0.78 | 0.82 | 0.85 | 0.90 | 0.93 | 0.97 | 1.00 | 1.04 | 1.08 |
| Político administrativo | Simple | 0.03 | 0.05 | 0.06 | 0.08 | 0.09 | 0.11 | 0.12 | 0.14 | 0.15 | 0.17 | 0.18 | 0.20 | 0.21 | 0.23 | 0.24 | 0.26 | 0.27 | 0.29 | 0.30 | 0.31 | 0.33 | 0.35 | 0.36 | 0.38 | 0.39 | 0.41 | 0.42 |
| | Compleja | 0.10 | 0.17 | 0.23 | 0.30 | 0.36 | 0.43 | 0.49 | 0.56 | 0.62 | 0.69 | 0.75 | 0.82 | 0.88 | 0.95 | 1.02 | 1.08 | 1.15 | 1.21 | 1.28 | 1.34 | 1.41 | 1.47 | 1.54 | 1.60 | 1.67 | 1.73 | 1.80 |
| Servicios | Básicos | 0.03 | 0.05 | 0.07 | 0.09 | 0.11 | 0.13 | 0.15 | 0.17 | 0.19 | 0.21 | 0.23 | 0.25 | 0.27 | 0.28 | 0.30 | 0.32 | 0.34 | 0.36 | 0.38 | 0.40 | 0.42 | 0.44 | 0.46 | 0.48 | 0.50 | 0.52 | 0.54 |
| | Medios | 0.10 | 0.17 | 0.23 | 0.30 | 0.36 | 0.43 | 0.49 | 0.56 | 0.62 | 0.69 | 0.75 | 0.82 | 0.88 | 0.95 | 1.02 | 1.08 | 1.15 | 1.21 | 1.28 | 1.34 | 1.41 | 1.47 | 1.54 | 1.60 | 1.67 | 1.73 | 1.80 |
| | Superiores | 0.12 | 0.14 | 0.18 | 0.21 | 0.25 | 0.29 | 0.33 | 0.36 | 0.40 | 0.44 | 0.48 | 0.51 | 0.55 | 0.59 | 0.63 | 0.66 | 0.70 | 0.74 | 0.78 | 0.82 | 0.85 | 0.90 | 0.93 | 0.97 | 1.00 | 1.04 | 1.08 |
| Turístico recreativo | Popular | 0.03 | 0.05 | 0.06 | 0.08 | 0.09 | 0.11 | 0.13 | 0.14 | 0.16 | 0.18 | 0.19 | 0.21 | 0.22 | 0.24 | 0.26 | 0.27 | 0.29 | 0.30 | 0.32 | 0.34 | 0.35 | 0.37 | 0.39 | 0.40 | 0.42 | 0.43 | 0.45 |
| | Especial | 0.10 | 0.14 | 0.18 | 0.21 | 0.25 | 0.29 | 0.33 | 0.36 | 0.40 | 0.44 | 0.48 | 0.51 | 0.55 | 0.59 | 0.63 | 0.66 | 0.70 | 0.74 | 0.78 | 0.82 | 0.85 | 0.90 | 0.93 | 0.97 | 1.00 | 1.04 | 1.08 |
| Producción | Simple | 0.05 | 0.08 | 0.10 | 0.13 | 0.15 | 0.18 | 0.22 | 0.23 | 0.27 | 0.30 | 0.32 | 0.35 | 0.37 | 0.40 | 0.43 | 0.45 | 0.48 | 0.50 | 0.53 | 0.57 | 0.58 | 0.62 | 0.65 | 0.67 | 0.70 | 0.72 | 0.75 |
| | Complejo | 0.09 | 0.13 | 0.17 | 0.19 | 0.23 | 0.27 | 0.31 | 0.33 | 0.37 | 0.41 | 0.44 | 0.47 | 0.51 | 0.55 | 0.58 | 0.61 | 0.65 | 0.69 | 0.72 | 0.76 | 0.79 | 0.83 | 0.86 | 0.90 | 0.93 | 0.96 | 1.08 |

LEYENDA

Acceso al centro: **L = lejano (distancia > 1.5 Km.); A = aceptable (1.0 Km < distancia ≤ 1.5Km.); C = cercano (distancia ≤ 1 Km.)**

Tipología constructiva Predominante: **M = mala (compacta, poca privacidad con predominio de tipología V y VI)**
R = regular (espaciada, privacidad afectada con predominio de tipología III y IV)
B = buena (espaciada, buena privacidad con predominio de tipología I y II)

Nivel de Equipamiento: **P = pobre (NE ≤ 2 servicios); A = aceptable (2 < NE ≤ 5 servicios); B = bueno (NE > 5 servicios)**

Elementos para la evaluación de los polígonos

| FACTORES | ELEMENTOS | RANGOS | CALIF | % | ACCESIBILIDAD | | | |
|-------------------------|----------------------|-------------|-------------------|-----------|-------------------------------------|-------------------------|-----|----|
| INFRAESTRUCTURA TÉCNICA | Electricidad | Total | 7 | 34 | Accesibilidad al centro | Peatonal (0-1000m) | | 10 |
| | | Parcial | 4 | | | Vehicular (0-15 min) | | |
| | | Inexistente | 0 | | | Peatonal (1000-1500 m) | | 6 |
| | Acueducto | Total | 7 | | | Vehicular (15- 25 min) | | |
| | | Parcial | 4 | | | Peatonal (más de 1500m) | | 2 |
| | | Inexistente | 0 | | | Vehicular (más de 25m) | | |
| | Alcantarillado | Total | 7 | | Accesibilidad al centro o subcentro | Peatonal (0-1000m) | | 10 |
| | | Parcial | 4 | | | Vehicular (0-15m) | | |
| | | Inexistente | 0 | | | Peatonal (1000-1500m) | | 6 |
| | Drenaje | Total | 7 | | | Vehicular (15-25m) | | |
| | | Parcial | 4 | | | Peatonal (más de 1500m) | | 2 |
| | | Inexistente | 0 | | | Vehicular (más de 25m) | | |
| | Comunicaciones | Total | 6 | | Viales | Bueno | | 4 |
| | | Parcial | 3 | | | Regular | | |
| | | Inexistente | 0 | | | Malo | | 0 |
| Equipamiento urbano | Total | 9 | Conectividad vial | Muy buena | | 5 | | |
| | Parcial | 6 | | Buena | | | | |
| | Inexistente | 2 | | Regular | | 2 | | |
| EQUIPAMIENTO URBANO | Equipamiento urbano | Total | | 9 | Facilidades de transportación | | Mal | |
| | | Parcial | | 6 | | Bueno | | |
| | | Inexistente | | 2 | | Regular | | 2 |
| | Ubicación geográfica | | | 9 | | Bueno | | |
| | | | | | | Regular | | |
| | | | | | | Mal | | 0 |

Factores para calificar cada calle o zona (fc3)

Elementos para la evaluación de los polígonos

| MEDIO AMBIENTE | Tipología de la trama urbana | Bueno | 4 | 20 | |
|--------------------|-------------------------------|-------|---------|----|---|
| | | | Regular | | 2 |
| | | | Malo | | 0 |
| | Estado de la construcción | | Bueno | | 4 |
| | | | Regular | | 2 |
| | | | Malo | | 0 |
| | Ambiente Ecológico de la zona | | Bueno | | 4 |
| | | | Regular | | 2 |
| | | | Malo | | 0 |
| | Contaminación | | Baja | | 4 |
| | | | Media | | 2 |
| | | | Alta | | 0 |
| Zona de inundación | | Baja | 4 | | |
| | | Media | 2 | | |
| | | Alta | 0 | | |

| Clasificación funcional de los asentamientos humanos | Rango de valores según sumatoria de las calificaciones tabla No.3 (fc3) para determinar el (fc4) | | | | |
|--|--|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| | 26-45 (4.8) | 46-65 (5.8) | 66-80 (6.5) | 81-90 (7.5) | > de 90 (9.0) |
| Centro Nacional (La Habana) | | | | | |
| Centros interprovinciales y provinciales (las 14 Capitales Provinciales restantes) | 26-45 (4.5) | 46-65 (5.5) | 66-85 (6.0) | > de 85 (7.0) | |
| Centros intermedios (28 ciudades y cuatro pueblos cabeceras municipales) | 31-60 (4.0) | 61-80 (5.0) | 81-90 (5.5) | > de 90 (6.0) | |
| Otros asentamientos urbanos cabeceras municipales | 46-70 (3.0) | 71-80 (3.5) | 81-100 (4.5) | > de 100 (5.0) | |
| Otros asentamientos urbanos (la franja de base urbana) | 61-80 (2.0) | 81-90 (2.3) | > de 90 (3.5) | | |
| Asentamientos rurales concentrados | | > de 25 (1.3) | | | |
| Asentamientos rurales dispersos | 0-10 (0.7) | | | | |

Factor d corrección del valor básico de la superficie del suelo (fc4) para cada polígono de características de características similares



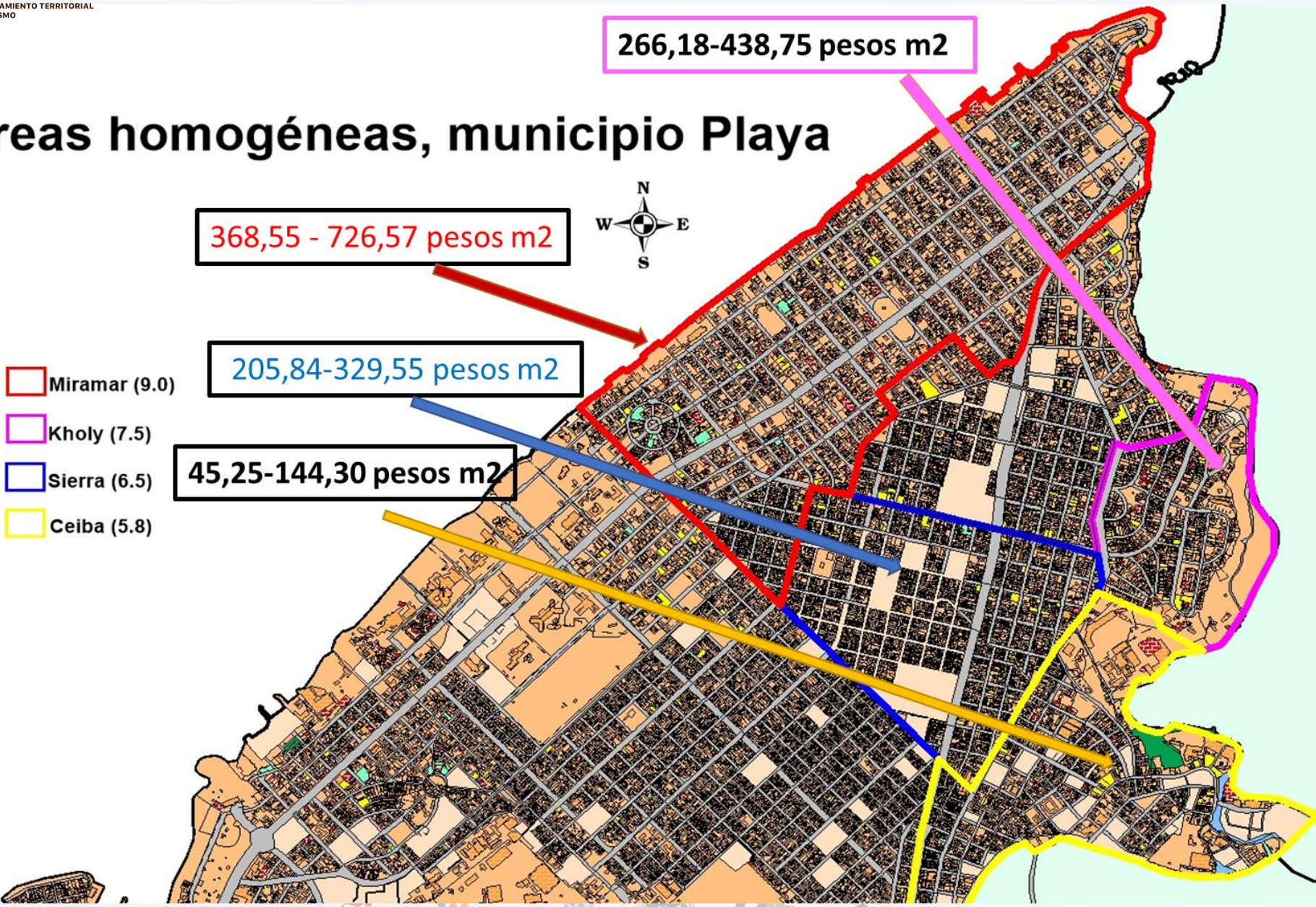
Determinación del Valor concreto de la superficie de suelo (VCI).

$$\bullet \text{ VCI} = M \times \text{fc1} \times \text{fc2} \times \text{fc4} \times \text{fc5.1} \times \text{fc5.2} \times \text{fc5.3} \times \text{fc5.4} \times \text{fc5.5}$$

Donde:

- M = Módulo de Valor (fijado por el MFP)
- fc1 = Factor de corrección según la zona geográfica y la clasificación funcional de los asentamientos humanos, que determina el **Valor general** de la superficie del suelo o módulo básico del suelo (VGSa o MBS) **para cada área homogénea**.
- fc2 = Factor de corrección que determina el **Valor básico** de la superficie del suelo por m2 **para cada polígono** de características similares (VBSp).
- fc4 = Factor de corrección que determina el **Valor básico** de la superficie del suelo por m2 **para cada calle, tramo de calle o zona** (VBSc), luego de valorar la infraestructura técnica, el equipamiento, la accesibilidad y el medio ambiente (fc3).
- fc5 = Factor de corrección que determina el **Valor concreto** de la superficie del suelo por m2 del bien inmueble, en dependencia de las características específicas del inmueble (VCI)

Areas homogéneas, municipio Playa





Valoración catastral de inmuebles de naturaleza rural

Cálculo del valor catastral de la superficie del suelo del bien inmueble de naturaleza rural, por ha

$$VCR = MR \times fc1 \times fc2 \times ST$$

Donde:

- VCR- Valor catastral del suelo rural (en pesos)
- MR – Módulo de valor del suelo rural (en pesos/ha)
- fc1 - Factor de corrección según el área económica homogénea y la categoría agroproductiva del suelo.
- fc2 - Factor de corrección que tiene en cuenta el uso principal del suelo, el índice de riqueza no agraria y la accesibilidad, para cada categoría agroproductiva.
- ST- Superficie del terreno (ha).

Valor natural del suelo rural.

Se establece por el MFP : 1500 pesos

Factor de corrección (fc1), según el área económica homogénea y la categoría agroproductiva del suelo rural.

| Categorías Agroproductivas | Zonas homogéneas rurales | | | |
|-------------------------------|--------------------------|--------|--------|--------|
| | Tipo 1 | Tipo 2 | Tipo 3 | Tipo 4 |
| I | 3.00 | 2.90 | 2.80 | 2.70 |
| II | 2.50 | 2.40 | 2.30 | 2.20 |
| III | 2.40 | 2.20 | 2.10 | 2.00 |
| IV | 1.80 | 1.70 | 1.60 | 1.50 |

Valoración de la accesibilidad, para determinar el (fc2).

| Accesibilidad | Descripción |
|----------------|---|
| Buena (B) | Cuando se puede acceder por autopista o por carretera, desde la parcela hasta el centro poblacional más cercano o una instalación, y la distancia es menor que 10 Kms. |
| Regular (R) | Cuando se accede por una carretera o un terraplén en buen estado técnico desde la parcela hasta el centro poblacional más cercano o a una instalación, oscilando la distancia entre 10 y 40 Kms hasta la parcela. |
| Mala (M) | Cuando se accede por un camino, trillo o un pedraplén en mal estado técnico hasta el centro del poblado más cercano o una instalación y la distancia hasta la parcela es mayor de 40 Kms. |

Valoración del índice de riqueza no agraria, para determinar el (fc2).

| Índice de riqueza no agraria | Alta (A) | Media (M) | Baja (B) |
|---|----------|------------|----------|
| Disponibilidad de agua(m ³ /año) | > 1000 | 300 - 1000 | < 300 |
| Nivel de precipitaciones (mm) | > 1200 | 600 - 1200 | < 600 |
| Nivel de calidad de agua (mmhos/cm) | < 2 | 2 | > 2 |

Factor de ponderación (fc2), para la categoría agroproductiva I.

| No. | Accesibilidad | B | B | B | R | R | R | M | M | M |
|----------------------|------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | Índice de Riqueza no Agraria | A | M | B | A | M | B | A | M | B |
| USO DEL SUELO | | | | | | | | | | |
| 1 | Caña de Azúcar | 1,996 | 1,528 | 1,220 | 1,380 | 1,047 | 0,825 | 0,764 | 0,579 | 0,456 |
| 2 | Cítricos | 1,816 | 1,390 | 1,110 | 1,256 | 0,953 | 0,780 | 0,721 | 0,547 | 0,431 |
| 3 | Café | 1,701 | 1,302 | 1,040 | 1,176 | 0,893 | 0,712 | 0,659 | 0,499 | 0,393 |
| 4 | Cacao | 1,920 | 1,469 | 1,173 | 1,327 | 1,278 | 1,008 | 0,932 | 0,707 | 0,556 |
| 5 | Henequén | 1,638 | 1,254 | 1,001 | 1,132 | 1,188 | 0,937 | 0,867 | 0,657 | 0,517 |
| 6 | Arroz | 1,639 | 1,255 | 1,002 | 1,133 | 1,037 | 0,818 | 0,757 | 0,574 | 0,452 |
| 7 | Tabaco | 1,761 | 1,348 | 1,076 | 1,217 | 1,285 | 1,013 | 0,937 | 0,711 | 0,559 |
| 8 | Frutales | 1,856 | 1,401 | 1,132 | 1,120 | 0,982 | 0,768 | 0,710 | 0,539 | 0,424 |
| 9 | Plátano | 1,646 | 1,260 | 1,006 | 1,138 | 0,993 | 0,783 | 0,724 | 0,549 | 0,432 |
| 10 | Cultivos Varios | 3,081 | 2,358 | 1,883 | 1,120 | 1,859 | 1,302 | 1,205 | 0,914 | 0,719 |
| 11 | Otros Temporales | 1,638 | 1,254 | 1,001 | 1,132 | 1,246 | 0,982 | 0,909 | 0,689 | 0,542 |
| 12 | Pastos Naturales | 1,620 | 1,240 | 0,990 | 1,120 | 0,850 | 0,670 | 0,620 | 0,470 | 0,370 |
| 13 | Pastos Cultivados | 1,912 | 1,463 | 1,616 | 1,120 | 1,567 | 1,180 | 1,180 | 1,180 | 1,180 |
| 14 | Otros Permanentes | 1,340 | 1,662 | 1,600 | 1,120 | 1,340 | 1,340 | 1,340 | 1,340 | 1,340 |
| 15 | Superficie Ociosa | 2,091 | 1,601 | 1,622 | 1,136 | 1,113 | 1,351 | 1,250 | 0,948 | 0,746 |

| No | Accesibilidad | B | B | B | R | R | R | M | M | M |
|----------------------|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | Índice de Riqueza no Agraria | A | M | B | A | M | B | A | M | B |
| USO DEL SUELO | | | | | | | | | | |
| 16 | Superficie de producción pecuaria | 1,682 | 1,287 | 1,028 | 1,163 | 0,882 | 0,695 | 0,644 | 0,488 | 0,384 |
| 17 | Sup.de apoyo prod. agropecuaria | 1,639 | 1,255 | 1,002 | 1,133 | 0,860 | 0,678 | 0,627 | 0,476 | 0,374 |
| 18 | Naturales | 2,056 | 1,574 | 1,256 | 1,421 | 1,079 | 0,850 | 0,787 | 0,596 | 0,470 |
| 19 | Artificiales | 2,240 | 1,715 | 1,369 | 1,549 | 1,176 | 0,927 | 0,857 | 0,650 | 0,512 |
| 20 | Deforestada | 1,954 | 1,495 | 1,194 | 1,351 | 1,025 | 0,808 | 0,748 | 0,567 | 0,446 |
| 21 | Superficie acuosa | 2,349 | 1,798 | 1,436 | 1,624 | 1,233 | 0,972 | 0,899 | 0,682 | 0,537 |
| 22 | Sup. generales de const y transporte | 1,863 | 1,426 | 1,139 | 1,288 | 0,978 | 0,771 | 0,713 | 0,541 | 0,426 |
| 23 | Sup. Instac. Industriales | 1,656 | 1,267 | 1,012 | 1,145 | 0,869 | 0,685 | 0,634 | 0,480 | 0,378 |
| 24 | Sup. de instalaciones en explotación minera | 1,643 | 1,257 | 1,004 | 1,136 | 0,862 | 0,679 | 0,629 | 0,477 | 0,375 |
| 25 | Otras superficies no agrícola | 2,530 | 1,937 | 1,546 | 1,749 | 1,328 | 1,047 | 0,968 | 0,734 | 0,578 |

Ejemplo de cálculo del valor catastral de la superficie de suelo del bien inmueble de naturaleza rural, para 1ha.

$$VST r = VNS \times fc1 \times fc2 \times Superficie Total$$

| MR | Categoría Agroproductiva | Área homogénea | fc1 | Uso | fc2 (con Buena accesibilidad y Media en índice riq. no agraria) | Superficie Total | VCR |
|------|--|--|------|-----------|---|---------------------|----------|
| 1500 | I (suelos muy buena fertilidad, buen drenaje, llano...) | Tipo 1 (uso pred. agícola, no previsto urbanizar) | 3,0 | Caña | 1,996 | 1 | 8982,00 |
| | | | | C. Varios | 3,081 | 1 | 13864,50 |
| | | Tipo 4 (terrenos escaso aprov. Agrário, zonas d protección medio ambiental, agricultura poco signif.) | 2,7 | Caña | 0,456 | 1 | 1846,80 |
| | | | | C. Varios | 0,719 | 1 | 2911,95 |
| 1500 | IV (baja fertilidad y otros factores limitantes) | Tipo 4 (terrenos escaso aprov. Agrário, zonas d protección medio ambiental, agricultura poco signif.) | 1,50 | Caña | 0,458 | 1 | 1030,5 |
| | | | | C. Varios | 0,708 | 1 | 1593,00 |

Conclusiones

A pesar de las dificultades que impone la carencia de recursos humanos y técnicos, en lo que influye las acciones del bloqueo a nuestro país, el desarrollo del Catastro Nacional avanza en su creación y actualización, constituyéndose en una herramienta básica para: la actualización de los títulos de la propiedad, la entrega de tierras rurales, la inversión extranjera y la determinación del valor del suelo.

En el 2024 se prevé concluir su informatización, con los datos catastrales en la web lo que contribuirá a un correcto funcionamiento del Registro Catastral, que incidirá en un mejor servicio a la población. Se convertirá en un Catastro **multiprovechoso**.

GRACIAS!

Ing. Ramón L. Nodal Jorge

Director de Catastro

Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo

Cuba

nodal@inotu.gob.cu; nodalramon@gmail.com