

# GACETA OFICIAL



DE LA REPÚBLICA DE CUBA  
MINISTERIO DE JUSTICIA

**Información en este número**

Gaceta Oficial No. 116 Ordinaria de 24 de noviembre de 2022

ASAMBLEA NACIONAL DEL PODER POPULAR

Ley 145/2022 “Del Ordenamiento Territorial y Urbano, y la Gestión del Suelo” (GOC-2022-1061-O116)

CONSEJO DE MINISTROS

Decreto 68/2022 Reglamento de la Ley 145 “Del Ordenamiento Territorial y Urbano, y la Gestión del Suelo” (GOC-2022-1062-O116)

MINISTERIO

Ministerio de Finanzas y Precios

Resolución 284/2022 (GOC-2022-1063-O116)

INSTITUTO

INSTITUTO NACIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
Y URBANISMO

Resolución 172/2022 (GOC-2022-1064-O116)

Resolución 173/2022 (GOC-2022-1065-O116)

Resolución 174/2022 (GOC-2022-1066-O116)

# GACETA OFICIAL

DE LA REPÚBLICA DE CUBA

MINISTERIO DE JUSTICIA

EDICIÓN ORDINARIA LA HABANA, JUEVES 24 DE NOVIEMBRE DE 2022 AÑO CXX

Sitio Web: <http://www.gacetaoficial.gob.cu/>—Calle Zanja No. 352 esquina a Escobar, Centro Habana

Teléfonos: 7878-4435 y 7870-0576

Número 116

Página 3395

## ASAMBLEA NACIONAL DEL PODER POPULAR

GOC-2022-1061-O116

JUAN ESTEBAN LAZO HERNÁNDEZ, Presidente de la Asamblea Nacional del Poder Popular de la República de Cuba,

HAGO SABER: Que la Asamblea Nacional del Poder Popular, en su sesión celebrada el día 21 de diciembre del año 2021, correspondiente al Octavo Período Ordinario de Sesiones de la IX Legislatura, aprobó lo siguiente:

POR CUANTO: La Constitución de la República de Cuba reconoce como uno de los derechos de las personas el disfrute de un medio ambiente sano y equilibrado, promueve su protección y el uso racional de los recursos naturales del país, su estrecha vinculación con el desarrollo sostenible de la economía y la sociedad para hacer más racional la vida humana y asegurar la supervivencia, el bienestar y la seguridad de las generaciones actuales y futuras; defiende la identidad y la cultura cubanas, y salvaguarda la riqueza artística, patrimonial e histórica de la Nación, lo que se asegura con las políticas públicas y las normas del ordenamiento territorial y urbano.

POR CUANTO: El suelo es un espacio físico finito objeto del ordenamiento territorial y urbano, en virtud de lo cual es un recurso que requiere de un uso racional y sostenible.

POR CUANTO: El Decreto 21 “Reglamento sobre la Planificación Física”, de 28 de febrero de 1978, regula los instrumentos de ordenamiento y la localización de inversiones; lo que unido a la aprobación con posterioridad de nuevas normas jurídicas de igual y superior rango, requieren el ordenamiento del marco jurídico y de una norma con rango de Ley, capaz de articular y coordinar las diferentes competencias que inciden sobre el territorio, que regule de forma adecuada las exigencias del planeamiento, la gestión, el control y la disciplina territorial y urbana.

POR TANTO: La Asamblea Nacional del Poder Popular, en el ejercicio de las atribuciones que le están conferidas en el inciso c) del Artículo 108 de la Constitución de la República de Cuba, aprueba la siguiente:

LEY No. 145  
**DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO  
Y LA GESTIÓN DEL SUELO**

**TÍTULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO I  
GENERALIDADES**

Artículo 1. El ordenamiento territorial y urbano, como políticas públicas, expresan en el espacio las políticas ambiental, económica, social y cultural de toda la sociedad con la cual interactúan para lograr, mediante una adecuada gestión del suelo, el desarrollo sostenible; se implementan mediante el planeamiento y el diseño físico espacial que orienta la actuación de los actores públicos y privados sobre el uso del suelo.

Artículo 2. El ordenamiento urbano procura asentamientos humanos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles, en correspondencia con los procesos asociados a la urbanización y a su estructuración interna.

Artículo 3.1. El suelo, en el ordenamiento territorial y urbano y su gestión, como recurso finito, se ordena y delimita para servir de soporte a la actividad agropecuaria, forestal y minera, a las edificaciones, las infraestructuras técnicas, el equipamiento y los espacios públicos o se protege de la urbanización y de actividades no afines, según su vocación.

2. La gestión del suelo, como conjunto de procesos e instrumentos jurídicos, administrativos y técnicos, está dirigida a ocupar y utilizar de manera racional y sostenible el suelo para la satisfacción de las necesidades crecientes de la sociedad y su desarrollo.

Artículo 4.1. La acción de urbanizar está en la capacidad de las personas jurídicas de preparar y dotar al suelo de las condiciones mínimas para su utilización.

2. La acción de edificar, en la capacidad de las personas naturales y jurídicas, según corresponda, de utilizar y construir en un suelo determinado.

3. Estas acciones se conceden a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, cuando se hayan cumplido las determinaciones y regulaciones territoriales y urbanísticas establecidas en los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano, las normas técnicas de construcción, de prevención de peligros naturales y antrópicos, y de impacto ante el cambio climático.

**CAPÍTULO II  
OBJETIVOS Y ALCANCE**

Artículo 5. Son objetivos de esta Ley definir:

1. Los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano, su contenido, ámbito, alcance, instancias de aprobación y su gestión.
2. Las responsabilidades del Consejo de Ministros, los órganos locales del Poder Popular, del Instituto Nacional, las delegaciones provinciales y direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.
3. El régimen jurídico y urbanístico del suelo, con su clasificación y calificación, a partir de la definición de su uso, vocación y destino, con una ocupación y utilización sostenible, equitativa, equilibrada y racional.
4. Los instrumentos para la gestión del suelo que permitan su uso de manera racional y sostenible.
5. Las servidumbres.
6. El catastro nacional y las zonas con regulaciones especiales.

7. Los actores que intervienen en el ordenamiento territorial y urbano y la gestión del suelo, participación y comunicación, responsabilidades y deberes.
8. La inspección, el control y la disciplina territorial y urbana.
9. Las responsabilidades y deberes de los organismos de la Administración Central del Estado y de otras entidades.

Artículo 6. Las disposiciones de la presente Ley se aplican a todo ejercicio de planificación del desarrollo que implique modificaciones físico espaciales en el uso y ocupación del territorio, actividades constructivas como edificaciones, infraestructuras técnicas, servicios y otras que lo ocupen o tengan incidencia sobre él, realizadas tanto por personas jurídicas como naturales, en el marco de sus competencias.

Artículo 7. Esta Ley se orienta a procurar la efectividad de los derechos constitucionales, en particular los siguientes:

1. Derecho a la propiedad relacionada con el suelo.
2. Derecho a una vivienda adecuada y a un hábitat seguro y saludable.
3. Derecho a un medio ambiente sano y equilibrado.
4. Derecho a la participación ciudadana.

### CAPÍTULO III

#### **PRINCIPIOS QUE RIGEN EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO Y LA GESTIÓN DEL SUELO**

Artículo 8.1. El ordenamiento territorial y urbano y la gestión del suelo, a los efectos de esta Ley, se rigen por los principios siguientes:

- a) Sostenibilidad: promueve el manejo eficiente y racional de los recursos teniendo en cuenta las dimensiones espacial, ambiental, económica, social y cultural para la satisfacción de las necesidades de las presentes y futuras generaciones;
- b) resiliencia: capacidad de los territorios y asentamientos humanos expuestos a peligros de cualquier naturaleza para resistir, absorber, mitigar, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficaz; lo que incluye la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funciones, así como la articulación y la gestión de los actores nacionales y locales;
- c) autonomía local: derecho y capacidad efectiva para ordenar, gestionar y controlar el desarrollo económico y social del territorio en beneficio de sus habitantes, articulado con las determinaciones de los niveles superiores;
- d) coherencia: las decisiones territoriales de los órganos locales del Poder Popular se corresponden con las políticas y determinaciones emanadas de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano y la gestión del suelo, y tienen en cuenta políticas nacionales y sectoriales, en armonía con las realidades ambientales, económicas, sociales y culturales propias de cada territorio;
- e) participación: sobre la base de la concertación, la cooperación y la corresponsabilidad de todos los actores de manera activa; lo que incluye capacitación, deliberación, valoración, priorización y aporte de información para la toma de decisiones por los órganos locales del Poder Popular y el control del cumplimiento de lo decidido, de manera independiente y sin necesidad de formar parte de la administración pública o de organizaciones profesionales, políticas y de masas;
- f) equidad territorial: las decisiones que se adopten en relación con el territorio contribuyen a garantizar a las personas naturales y jurídicas igualdad de oportunidades, en especial la atención a los grupos vulnerables, con el fin de aprovechar

- las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios de diferente jerarquía, donde prima el interés general sobre el particular para lograr justicia social;
- g) equilibrio territorial: consolida, diversifica y potencia las actividades económicas, en armonía con las potencialidades y ventajas comparativas de cada territorio, lo que garantiza un hábitat seguro y saludable;
  - h) distribución equitativa: pone los beneficios derivados de operaciones sobre el suelo al servicio del interés general; las utilidades derivadas de las recalificaciones del suelo y de una mayor edificabilidad concedida por el planeamiento se revierten en la sociedad en su conjunto;
  - i) enfoque ecosistémico: incorpora la valoración de los bienes y servicios ambientales, las soluciones naturales y otras medidas de adaptación basadas en los ecosistemas; y
  - j) preservación del patrimonio: protege el patrimonio cultural y natural existente, asegura que se conserve para presentes y futuras generaciones, es fuente de identidad cultural y cohesión social, y un activo económico que impulsa el desarrollo sostenible.
2. El Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, para la consecución de estos principios, establece la estrategia comunicacional que proceda.

#### CAPÍTULO IV

### **RÉGIMEN INSTITUCIONAL PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO Y LA GESTIÓN DEL SUELO**

Artículo 9. El Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, en materia de ordenamiento territorial y urbano y gestión del suelo:

1. Exige, a quienes corresponda, el control de la implementación de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.
2. Participa en las decisiones en materia de promoción de la inversión y emite criterios vinculantes sobre la compatibilidad de los proyectos de interés nacional con los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.
3. Promueve acciones de participación ciudadana que fortalezcan los procesos descentralizados de ordenamiento territorial y urbano.
4. Somete a consulta de los organismos de la Administración Central del Estado, entidades nacionales y al representante del Gobierno Central en los diferentes destinos, los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano, según corresponda.
5. Contribuye a una activa gestión del suelo para los procesos de transformación del territorio.
6. Ofrece a las personas jurídicas los servicios técnicos y jurídicos, según corresponda, asociados al ordenamiento territorial y urbano y la gestión del suelo en el ámbito de su competencia.
7. Participa con el Ministerio de Economía y Planificación en la presentación y aprobación del plan de la economía de los distintos sectores, según la periodicidad establecida en el país, donde verifica el cumplimiento de lo relacionado con el ordenamiento territorial y urbano y la gestión del suelo.

Artículo 10. Corresponde a las delegaciones provinciales y direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, lo siguiente:

1. Elaborar los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano de su demarcación, para su aprobación por las instancias correspondientes.

2. Gestionar los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano y de gestión del suelo de forma articulada con los planes de la economía y las estrategias de desarrollo, y asegurar, en lo que les compete, su divulgación y publicación.

Artículo 11. Las delegaciones provinciales y direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo dirigen, regulan y controlan el ordenamiento territorial y urbano y la gestión del suelo, en cumplimiento de la política del Estado, la legislación vigente y los acuerdos que adopten los respectivos consejos provinciales y de la administración municipal, así como las asambleas municipales del Poder Popular.

Artículo 12. La Delegación Provincial de Ordenamiento Territorial y Urbanismo:

1. Cumple las políticas y orientaciones técnico metodológicas del Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.
2. Articula las políticas y determinaciones de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano y para la gestión del suelo del ámbito nacional con las propuestas de desarrollo de la provincia.
3. Asesora y controla, en el orden metodológico, el trabajo de las direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.
4. Presenta a la revisión técnica del Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano que correspondan;
5. Ofrece a las personas naturales y jurídicas los servicios técnicos y jurídicos que correspondan, de acuerdo con su ámbito de competencia.
6. Participa en la aprobación del Plan de la Economía a este nivel para controlar y garantizar el cumplimiento de lo relacionado con el ordenamiento territorial y urbano y la gestión del suelo.
7. Somete a consulta del Representante del Gobierno Central, en los diferentes destinos, los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano y gestión del suelo, según corresponda.

Artículo 13. La Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo:

1. Cumple las políticas y orientaciones técnico metodológicas del Instituto Nacional y la Delegación Provincial de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.
2. Articula las políticas y determinaciones de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano y para la gestión del suelo de los ámbitos nacional y provincial con las propuestas de desarrollo del municipio.
3. Presenta a revisión técnica de la Delegación Provincial de Ordenamiento Territorial y Urbanismo los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.
4. Ofrece a las personas naturales y jurídicas los servicios técnicos y jurídicos, según correspondan, de acuerdo con su ámbito de competencia.
5. Participa en la aprobación del Plan de la Economía a este nivel para controlar y garantizar el cumplimiento de lo relacionado con el ordenamiento territorial y urbano y la gestión del suelo.
6. Somete a consulta del Representante del Gobierno Central, en los diferentes destinos, los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano y gestión del suelo, según corresponda.

Artículo 14. El Consejo Provincial y la Asamblea Municipal del Poder Popular, en sus respectivas jurisdicciones, definen y emiten las políticas públicas locales en lo relativo al ordenamiento territorial y urbano y la gestión del suelo, de acuerdo con lo establecido por la presente Ley.

Artículo 15. Corresponde al Consejo Provincial:

1. Aprobar los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano de su ámbito de competencia.
2. Incorporar, en lo que le corresponda, en el plan y presupuesto anual, el aseguramiento financiero para las inversiones y la formulación y gestión de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.
3. Asignar el suelo urbanizado para la construcción por esfuerzo propio en los casos que le competa y de conformidad con lo establecido en la legislación vigente en la materia.
4. Adoptar decisiones territoriales coherentes con las políticas y determinaciones emanadas de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano aprobados.

Artículo 16. Al Consejo de la Administración Municipal, en materia de ordenamiento territorial y urbano y gestión del suelo, le corresponde:

1. Presentar a la Asamblea Municipal del Poder Popular los planes de ordenamiento territorial y urbano para su aprobación y, una vez aprobados, gestionar su cumplimiento en lo que le compete.
2. Conducir el proceso de elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano que les corresponda, de forma concordante y articulada con los planes de la economía y las estrategias de desarrollo.
3. Proponer, en lo que le corresponda, en el plan y presupuesto anual el aseguramiento financiero para las inversiones y la formulación y gestión de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.
4. Convocar, en lo que les compete, a las instituciones y a la población a la participación en la elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano que les corresponda.
5. Coordinar con los consejos de la administración de otros municipios la concertación y compatibilización de programas y proyectos que involucren el manejo compartido del territorio, y articular las dimensiones urbana y rural cuando convergen en una misma demarcación territorial.
6. Divulgar, a través del sistema de gobierno electrónico, las múltiples plataformas de los medios de comunicación social disponibles en cada territorio, y con el empleo de las Tecnologías de la Información y la Comunicación, información actualizada durante todo el proceso de elaboración y actualización de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano y de gestión del suelo.
7. Publicar los contenidos principales de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano, una vez aprobados, según corresponda.
8. Emplear mecanismos para el control y seguimiento del cumplimiento de las normativas vigentes, en el ámbito de sus competencias.
9. Asignar el suelo urbanizado para la construcción por esfuerzo propio.
10. Garantizar, según le competa, la distribución equitativa de los beneficios derivados de operaciones sobre el suelo, conforme a lo definido en la legislación vigente.
11. Adoptar decisiones territoriales coherentes con las políticas y determinaciones emanadas de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano aprobados.

Artículo 17. Corresponde al Gobernador.

1. Exigir y controlar el cumplimiento de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.
2. Convocar a las instituciones para la participación en la elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano que les corresponda.

3. Coordinar con otros gobiernos provinciales del Poder Popular la concertación y compatibilización de programas y proyectos que involucren el manejo compartido del territorio, y articular las dimensiones urbana y rural cuando convergen en una misma demarcación territorial.

## TÍTULO II

### DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO

#### CAPÍTULO I

#### DEFINICIÓN Y OBJETO DEL SISTEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO

Artículo 18. El Sistema de Ordenamiento Territorial y Urbano, como el conjunto de instrumentos de ordenamiento territorial y urbano, rige el desarrollo y transformación físico espacial de los territorios en el ámbito nacional, provincial, municipal, asentamiento humano y parcial, entre los que existe articulación multinivel.

Artículo 19. El Sistema de Ordenamiento Territorial y Urbano tiene por objeto en el ámbito físico espacial:

1. La articulación de las dimensiones ambiental, económica, social y cultural con la físico espacial.
2. La expresión e implementación de las políticas territoriales relacionadas con el ordenamiento territorial y urbano y la gestión del suelo.
3. El estudio de la distribución de la población según el desarrollo del país y la estructuración y jerarquización del sistema de asentamientos humanos.
4. La reducción de la densidad demográfica en las zonas bajas costeras.
5. La utilización racional y sostenible de los recursos territoriales.
6. La contribución al desarrollo económico y social.
7. La protección del patrimonio natural, cultural y los sitios de interés geológico.
8. La regulación de las intervenciones en el territorio y la propuesta e implementación de normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas.
9. La articulación de los intereses sectoriales con las instancias nacionales y locales en el corto y mediano plazos, articulados con los estratégicos de largo plazo.
10. La localización de las inversiones.
11. El establecimiento del modelo de ordenamiento, las políticas, las determinaciones, las regulaciones territoriales y urbanísticas y el programa de acciones.
12. El reconocimiento de los peligros de origen natural y antrópico, las vulnerabilidades y riesgos, así como los impactos esperados por el cambio climático a los efectos de su consideración sistemática.
13. La compatibilización con los intereses de la Defensa, la Seguridad y el Orden Interior.
14. La localización de los depósitos minerales, los prospectos, la mineralización y puntos de mineralización.

#### CAPÍTULO II

#### INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO

Artículo 20. Los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano son el complemento territorial de los planes de desarrollo económico y social a mediano y largo plazos; generan productos distintos, los cuales no son excluyentes sino interrelacionados; contemplan el territorio que ordenan como un todo y, en consecuencia, consideran los valores y usos



presentes en él, así como los previstos en cualquier otro plan o proyecto, aunque este sea de la competencia de otra instancia de Gobierno.

Artículo 21. Los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano contienen estrategias que permiten maximizar la eficiencia económica del territorio y establecen su cohesión espacial, ambiental, social, política y cultural en forma sostenible, a partir de una ocupación ordenada y un uso racional del territorio; están asociados a un proceso de planeamiento continuo con un enfoque estratégico que los dota de sus propios instrumentos de gestión.

Artículo 22. Se establecen como instrumentos de ordenamiento territorial y urbano los siguientes:

1. El Esquema de Ordenamiento Territorial, con un carácter estratégico, que formula el modelo de ordenamiento, las políticas y las determinaciones territoriales y urbanísticas; se elabora para el ámbito nacional y provincial con un alcance de largo plazo.
2. El Plan de Ordenamiento Territorial, con un carácter estratégico, que formula el modelo de ordenamiento, las políticas, las determinaciones y las regulaciones territoriales específicas, según el alcance del instrumento, así como el programa de acciones; se elabora para el ámbito municipal y parcial, con un alcance de corto y mediano plazos.
3. El Plan de Ordenamiento Urbano, con un carácter estratégico, que formula el modelo de ordenamiento, las políticas, las determinaciones urbanísticas para la organización del uso del suelo, su ocupación y utilización, la estructura y morfología, las regulaciones urbanísticas específicas, según el alcance del instrumento, así como el programa de acciones; se elabora para el ámbito de asentamiento humano y parcial, zonas con regulaciones especiales, zonas priorizadas para la conservación y actividades productivas y no productivas, con un alcance de corto y mediano plazos.
4. El Estudio de Detalle, instrumento complementario, cuyo fin es la precisión de determinaciones de los planes de ordenamiento territorial y urbano, siempre que estos lo requieran y no se altere la calificación del suelo ni su aprovechamiento; formula propuestas de diseño, regulaciones y condicionales territoriales, urbanísticas, arquitectónicas y ambientales específicas, con un alcance de corto y mediano plazos:
  - a) Estudios territoriales o urbanísticos, completan, precisan o ajustan las determinaciones de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano para facilitar su gestión; y
  - b) estudios de localización, estudios técnico-económicos orientados a definir el territorio o el área en que se localiza una inversión mediante el análisis de los elementos territoriales necesarios con el que se evalúa su factibilidad, como el impacto ambiental o territorial, obras inducidas y afectaciones.

Artículo 23. Los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano constituyen instrumentos de gobierno de obligatorio cumplimiento para las personas naturales y jurídicas, y mantienen vigencia hasta que la evaluación de su implementación aconseje su revisión.

Artículo 24. El contenido del modelo de ordenamiento, las políticas, las determinaciones y las regulaciones territoriales y urbanísticas, y el programa de acciones de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano se definen en el Reglamento de la presente Ley.

Artículo 25. En las zonas priorizadas para la conservación, el plan de ordenamiento territorial o urbano incorpora contenidos específicos derivados de las convenciones, recomendaciones y cartas emitidas por organismos internacionales relacionados con el patrimonio cultural.

### CAPÍTULO III

#### ÁMBITO Y ALCANCE DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO

Artículo 26. El ámbito de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano es espacial; se determina de acuerdo con el carácter o especificidad del tema que se aborda, su significación ambiental, económica, social y cultural, y sus características físico espaciales.

Artículo 27. Los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano se elaboran según el ámbito, de la forma siguiente:

1. Nacional, por el Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o las personas jurídicas especializadas autorizadas, mediante el cual formulan propuestas integrales de las estructuras territoriales del ámbito nacional y supraprovincial a partir del conocimiento de las potencialidades y restricciones de los municipios, las proyecciones deseables del desarrollo territorial y la evaluación de las sectoriales de carácter nacional.
2. Provincial, por las delegaciones provinciales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o las personas jurídicas especializadas autorizadas, y por este se formulan propuestas de ordenamiento territorial en el ámbito provincial; tienen en cuenta las directrices y recomendaciones que deriven de los instrumentos del ámbito nacional, municipal, asentamiento humano y parcial; proponen soluciones a los problemas del ámbito supramunicipal y formulan a su vez determinaciones para el planeamiento del ámbito municipal.
3. Municipal, por la Delegación del municipio especial Isla de la Juventud, las direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o las personas jurídicas especializadas autorizadas, y a través de este se formulan propuestas de ordenamiento territorial y urbano en el ámbito municipal, teniendo en cuenta las directrices y recomendaciones que deriven de los instrumentos del ámbito nacional, provincial, asentamiento humano y parcial, oído el parecer de la población cuando sea el caso; proponen soluciones a los problemas en el ámbito de su competencia y formulan determinaciones para la implementación de sus instrumentos.
4. Asentamiento humano, por la Delegación del municipio especial Isla de la Juventud, las direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o las personas jurídicas especializadas autorizadas; mediante estos se formulan propuestas de ordenamiento urbano teniendo en cuenta las directrices y recomendaciones que deriven de los instrumentos del ámbito nacional, provincial, municipal y parcial, proponen soluciones a los problemas en el ámbito de su competencia para los asentamientos humanos concentrados y formulan determinaciones urbanísticas y programas de acciones para la implementación de sus instrumentos.
5. La Habana, por la Delegación Provincial de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o personas jurídicas especializadas autorizadas.
6. Parcial, por el Instituto Nacional, las delegaciones provinciales y direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o las personas jurídicas especializadas autorizadas, para parte de un territorio y de los asentamientos

humanos concentrados; mediante este se proponen soluciones a los problemas en el ámbito de su competencia y formulan precisiones y regulaciones sobre el uso del suelo, su estructura y morfología por el impacto de los procesos que en ellos se producen.

Artículo 28. El alcance de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano es temporal y se establece por su grado de determinación y concreción a partir de un conjunto de objetivos y acciones concretos programables en el corto, mediano y largo plazos; varía según las implicaciones e impactos estructurales del instrumento, con ajustes según la necesidad o la modificación de sus escenarios y se establecen de la siguiente manera:

1. Largo plazo, más de diez años: esquema de ordenamiento territorial.
2. Mediano plazo, entre cinco y diez años, sobre la base de estudios exploratorios a largo plazo: planes de ordenamiento territorial y urbano y estudio de detalle.
3. Corto plazo, entre uno y dos años: estudio de detalle.

#### CAPÍTULO IV

### INSTANCIAS DE APROBACIÓN

Artículo 29. El Consejo de Ministros aprueba los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano del ámbito nacional.

Artículo 30. El Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo avala técnicamente, previo a su aprobación, los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano que disponga el Esquema Nacional de Ordenamiento Territorial y otros del ámbito nacional que elaboren personas jurídicas especializadas autorizadas.

Artículo 31. El Consejo Provincial aprueba los instrumentos del ámbito provincial.

Artículo 32. La Asamblea Municipal del Poder Popular aprueba los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano de su territorio.

Artículo 33. Previo a la aprobación de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano se realizan las consultas necesarias con los órganos que corresponda, según el reglamento de esta Ley, de aquellos que por su importancia estratégica para el desarrollo del país lo requieran.

#### TÍTULO III

### DE LA GESTIÓN DEL SUELO

#### CAPÍTULO I

### RÉGIMEN JURÍDICO SOBRE EL SUELO

Artículo 34. El derecho del uso del suelo se le otorga a una persona natural o jurídica para utilizarlo, con fines actuales o futuros, basado en sus potencialidades y restricciones, conforme a lo que establecen los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.

Artículo 35. 1. El destino y uso del suelo se establece en los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano, y se controla mediante las regulaciones territoriales y urbanísticas en correspondencia con la vocación de este.

2. La gestión de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano comprende su implementación, el control y la evaluación; son procesos continuos y dinámicos que permiten la ejecución de las políticas y las determinaciones territoriales y urbanísticas.

3. El que ostente el derecho sobre el uso del suelo es el responsable de su gestión, implementa las determinaciones territoriales y urbanísticas que establecen los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano y se rige por la legislación vigente.

Artículo 36. 1. El suelo forma parte de la propiedad socialista de todo el pueblo, excepto el que pertenece a particulares o a cooperativas integradas por estos y a otras de las formas de propiedad previstas en la ley.

2. La posesión, uso, disfrute y disposición sobre el suelo no edificado se otorgan para los fines y de conformidad con lo previsto en la Constitución de la República de Cuba y la legislación vigente establecida al efecto.

Artículo 37.1. Los propietarios de parcelas pueden transferir su propiedad, en correspondencia a los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano, al amparo de la legislación vigente.

2. Cuando sobre la parcela existen regulaciones urbanísticas que no permiten su edificación, se procede conforme a la legislación vigente.

Artículo 38. Los que tienen el derecho sobre el suelo edifican siempre que se haya completado la urbanización o esta se complete simultáneamente con la edificación, y estén en correspondencia con los instrumentos de ordenamiento urbano.

Artículo 39. El propietario, superficiario y el poseedor legal que tiene en uso y administración un inmueble estatal, tienen derecho a realizar intervenciones arquitectónicas en las edificaciones en correspondencia con las determinaciones y regulaciones territoriales y urbanísticas, y la responsabilidad de mantenerlas en buen estado de conservación, al amparo de la legislación vigente.

## CAPÍTULO II

### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 40. El régimen urbanístico del suelo determina, mediante su clasificación y calificación, los derechos de las personas naturales y jurídicas que actúan en el territorio, acorde con las determinaciones y regulaciones de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.

Artículo 41. La ocupación del suelo se regula a partir de su régimen urbanístico, de acuerdo con su clasificación y calificación, que se dispone y aprueba en los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.

Artículo 42. El suelo se clasifica en no urbanizable, urbanizado y urbanizable:

1. Suelo no urbanizable, donde existe un interés por preservar sus valores ante la urbanización, por las propias condiciones del suelo y por intereses ambientales, económicos, históricos, culturales, de la defensa, la seguridad y el orden interior.
2. Suelo urbanizado, transformado por el emplazamiento de infraestructuras y edificaciones.
3. Suelo urbanizable, objeto de actuación urbanística con el fin de que asimilen los crecimientos de los asentamientos humanos, la creación de otros nuevos o la urbanización para el desarrollo de actividades sociales o productivas.

Artículo 43. En el suelo no urbanizable, excepcionalmente se autoriza, por la autoridad competente, la construcción de infraestructuras, edificaciones y viviendas de forma aislada, necesarias para la explotación de estos territorios, que evite situaciones de riesgos mediante el aseguramiento de obras preventivas de protección o de adaptación ante la exposición a los peligros de origen natural, antrópico o por el impacto esperado del cambio climático.

Artículo 44. Las categorías de uso del suelo se establecen por su:

1. Función.
2. Limitación.
3. Naturaleza.

Artículo 45. El suelo, según su función, se califica:

1. Por su utilización o destino para el suelo no urbanizable, en: agrícola, pecuario, forestal, recursos minerales, áreas de interés turístico, áreas protegidas, áreas de interés para la defensa, franjas de protección costeras, franjas hidrorreguladoras, corredores infraestructurales, parques eólicos y fotovoltaicos, accidentes geográficos como furnias, cavernas, acantilados, zonas vulnerables extremas y las edificaciones dispersas.
2. Por su definición del uso para el suelo urbanizado y urbanizable, en: residencial, producción, industrias, almacenes, agricultura urbana, instalaciones de salud, educación, cultura, deportes, transporte, espacios públicos y áreas verdes, servicios comunales, vertederos, cementerios, centros y sub-centros de servicios, político-administrativos, turismo y recreación, e infraestructuras técnicas; se recomiendan los usos mixtos.

Artículo 46. El suelo, según su limitación, se califica en:

1. Prohibido: uso no permitido o vedado.
2. Restringido: uso limitado o reservado.
3. Permisible: uso admitido o tolerado.
4. Preferente: uso seleccionado o preferido sobre otro.
5. Obligatorio: uso exigido o inevitable.

Artículo 47. El suelo, según su naturaleza, se califica en:

1. Público, el espacio de propiedad estatal de dominio y uso público, donde las personas tienen el derecho a circular; desempeña un papel importante dentro del ámbito social de una comunidad.
2. Semipúblico, espacio bajo determinada administración que posee una función pública, con características que permiten hacer uso de ellos con ciertas libertades y determinadas restricciones de acceso.
3. Privado, el espacio, edificio o inmueble privado o bajo determinada administración que no posee función pública.

### CAPÍTULO III INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 48. Se consideran instrumentos para la gestión del suelo:

1. 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.

Artículo 49. Los instrumentos para la gestión del suelo se emiten conforme a lo establecido en el Reglamento de la Ley y en las normas jurídicas vigentes.

Artículo 50. La facultad que tienen las personas naturales y jurídicas para edificar se ejerce previa obtención de la licencia o autorización de obra; el plazo máximo para iniciarla se establece en la legislación específica.

Artículo 51. El control territorial se ejerce antes, durante la construcción, en la puesta en marcha y explotación de las obras.

Artículo 52. Durante la ejecución de las obras las entidades competentes inspeccionan en todas las etapas del proceso las regulaciones urbanísticas y la licencia o autorización de obra otorgadas, para verificar el cumplimiento de las normas de construcción.

Artículo 53. Cuando en la ejecución de una obra no se han cumplido las formalidades legales establecidas o se detecten infracciones contra el ordenamiento territorial y el urbanismo, se aplica la legislación vigente en materia de contravenciones.

#### CAPÍTULO IV

### APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANIZADO Y URBANIZABLE

#### SECCIÓN PRIMERA

#### Ocupación y utilización

Artículo 54. Se establece como preferente el modelo de ordenamiento urbanístico compacto, sostenible y resiliente, con usos mixtos, integrados y diversos, con conjuntos urbanos de calidad que aprovechen adecuadamente el suelo, expresen los valores naturales, ambientales, sociales y culturales del modelo de sociedad que la nación construye e incluyan la identidad local en su expresión arquitectónica, según las características de la zona.

Artículo 55.1. Las intervenciones urbanísticas en los barrios degradados, precarios e informales tienen prioridad frente a la construcción de nuevas urbanizaciones para propiciar el equilibrio en el suelo urbanizado entre las zonas consolidadas y las de nueva creación.

2. En zonas costeras y vulnerables ante el cambio climático el ordenamiento tiene en cuenta los principios de desocupación y reducción de la densidad poblacional, según corresponda.

Artículo 56. Los programas de construcción y rehabilitación para el hábitat y las urbanizaciones se desarrollan de manera progresiva a corto, mediano y largo plazos, acorde con las condiciones económicas del país y las prioridades del municipio.

Artículo 57. La construcción en azoteas de edificaciones estatales y privadas se autoriza a terceros, siempre que cumplan las regulaciones urbanísticas, las normas cubanas y los procedimientos establecidos.

Artículo 58. El Coeficiente de Ocupación del Suelo establece la relación entre el área máxima del suelo ocupada por la edificación y el área total de la parcela, manzana o zona habitada; no incluye las aceras, patios cementados, fosas y cisternas.

Artículo 59. El Coeficiente de Utilización del Suelo establece la relación entre el área construida total y el área total del terreno: lote o parcela, manzana y zona habitada.

Artículo 60.1. Los coeficientes de ocupación y utilización del suelo se fijan en el instrumento para la gestión del suelo, según corresponda, que indica, del área disponible, cuál puede ser edificada y los niveles de edificación permitidos, de acuerdo con las condiciones topográficas y las tipologías urbanísticas existentes y propuestas por los planes de ordenamiento urbano.

2. Se expresan en por ciento como máximos y mínimos a cumplir, y se definen en los instrumentos de ordenamiento urbano.

## SECCIÓN SEGUNDA

### De la urbanización

Artículo 61. La urbanización se construye a partir del conjunto de obras para el trazado y acondicionamiento de un terreno, mediante la dotación de vías de comunicación, con solución de drenaje y residuales, infraestructura de abasto de agua y saneamiento, electricidad, gas y comunicaciones, servicios públicos, equipamiento social, espacios públicos y áreas verdes, con parcelas servidas, aptas para construir en ellas.

Artículo 62. Los procesos de urbanización para la edificación cumplen con las condiciones específicas, según se determine por el régimen urbanístico del suelo, y se desarrollan por entidades públicas o mediante formas de asociación entre el sector público y privado; se hacen efectivos cuando se emite el permiso de construcción por la autoridad competente.

Artículo 63. La urbanización mínima se dispone previa a su edificación y garantiza la existencia de facilidades urbanísticas mínimas que permiten la accesibilidad a la parcela y la edificación, la ejecución de un adecuado trazado vial y conexión al resto de la urbanización, posibilidad de conexión a las redes de abasto de agua, electricidad, comunicación y la solución de residuales líquidos, al menos la aplicación de tratamientos primarios de residuales y desechos; incluye la nivelación y desbroce de los terrenos, la garantía de drenaje natural o soluciones infraestructurales para ello; todo lo cual está en correspondencia con las normas cubanas vigentes de los servicios básicos o, en su defecto, la garantía de solución dentro del proyecto de urbanización.

Artículo 64. Las áreas bajo peligro, vulnerabilidad y riesgos reconocidas y aprobadas en los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano no se utilizan para asentamientos humanos, viviendas, obras de infraestructura pública e instalaciones industriales, hasta tanto se hayan realizado acciones que, aceptadas por la entidad competente, pongan término a la condición de vulnerabilidad y riesgo o atenúen el efecto del peligro dado.

Artículo 65. En las áreas oficialmente declaradas bajo riesgo sísmico, reconocidas por la entidad competente según la intensidad y periodicidad con que ocurren, no se construye edificación alguna que no cumpla con las normas y regulaciones establecidas para construcciones sismo resistentes.

## SECCIÓN TERCERA

### De las intervenciones

Artículo 66. Se establecen como intervenciones urbanísticas las siguientes:

1. Conservación: preservación de los valores culturales y ambientales presentes en un espacio urbanizado a partir del conocimiento del legado histórico y de los procesos ambientales, económicos, sociales y culturales que en él se desarrollan.
2. Renovación: transformación planificada del suelo urbanizado.
3. Remodelación: demolición de parte de la estructura física de una zona y nueva construcción en las áreas liberadas, alterando o no la trama urbanística original.
4. Reanimación: acción superficial apoyada en la estructura física existente que posibilita su utilización en breve plazo con mínima intervención y cambio de imagen.
5. Refuncionalización: modificación de la función de una estructura física existente.
6. Rehabilitación: recuperación de la estructura funcional y morfológica de una zona a partir de volver a poner en funcionamiento sus distintos componentes y las relaciones entre ellos.

7. Completamiento: relleno de los espacios libres del suelo urbanizado con condiciones adecuadas.
8. Erradicación: demolición total de la estructura física de una zona por tener restricciones urbanísticas definidas en los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano, o ser altamente vulnerable ante peligros de origen natural y antrópico, a la que se le asigna un uso según la calificación determinada en el propio instrumento.
9. Nueva urbanización: acondicionamiento y preparación de una porción de terreno para su construcción, dotado de la infraestructura técnica y los servicios necesarios.
10. Reconstrucción: representación por la nueva construcción de la forma, características y detalles de un sitio o paisaje, con el fin de replicar su aparición en un período de tiempo específico y en un lugar histórico.

Artículo 67. Se establecen como intervenciones arquitectónicas las siguientes:

1. Conservación: mantenimiento o reparación que se realiza a un inmueble para protegerlo del desgaste y prolongar su vida útil.
2. Restauración: recuperación, restitución o mejora de la legibilidad de la imagen en inmuebles con valor patrimonial que han sufrido transformaciones o pérdida de algunos de sus elementos, dirigidas a la reintegración de lagunas, limpieza y eliminación de añadidos juzgados perjudiciales para la integridad física o estética.
3. Rehabilitación: recuperación de un inmueble con alto grado de deterioro o inhabitable para sustituir o construir de nuevo algunos de sus elementos componentes, total o parcial, y devolverle su vida útil.
4. Remodelación: transformación de un inmueble que modifica su fachada, su planta original o introduce cambios estructurales sin incrementar el área construida.
5. Reposición: obra nueva en su totalidad que tiene la peculiaridad de ejecutarse en sustitución de una existente.
6. Reconstrucción: reposición de un inmueble ya desaparecido, que busca la similitud material y del proceso constructivo, y cuyo resultado se considera un equivalente o réplica del original en su lugar histórico.
7. Cambio de uso: cambio de función y destino a inmuebles.
8. Obra nueva: construcción independiente que se inicia y cuyo emplazamiento puede ser en un terreno o en una azotea.
9. Ampliación: nueva construcción anexa a la edificación original, que forma parte integrante de ella formal y funcionalmente.
10. Unificación: acción y efecto de unificar dos o más edificaciones anexas a la original, que formen parte integrante de esta formal y funcionalmente, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente; para la vivienda se aplica la legislación vigente.
11. División: acción y efecto de dividir una edificación, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente, las partes resultantes mantengan independencia y funcionalidad, así como integralidad formal con respecto al inmueble original; para la vivienda se aplica la legislación vigente.
12. Demolición: acción que conlleva a la eliminación física de una edificación, total o parcial, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente.

#### SECCIÓN CUARTA

##### **Declaración de incompatibilidad y ruina**

Artículo 68. La incompatibilidad de un inmueble se declara en los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano aprobados mediante Acuerdo de la Asamblea Municipal,



el Consejo Provincial o el Consejo de Ministros, según corresponda y de conformidad con lo establecido en el Reglamento de esta Ley.

Artículo 69.1. Los inmuebles que resulten de utilidad pública o interés social se declaran como tal en los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.

2. Cuando se trate de viviendas de propiedad personal se aplica lo establecido en las normas legales vigentes.

Artículo 70. La ruina de una edificación se establece por el estado de mala conservación de su estructura o de alguno de sus elementos físicos, de manera tal que lo haga inservible para el uso o amenace con derrumbes, desprendimientos u otros daños graves a la salud y la seguridad de las personas, así como al patrimonio edificado.

Artículo 71. El propietario o poseedor legal de una edificación en ruinas es responsable de las gestiones para su solución y con este fin se le definen sus obligaciones y procedimiento en el Reglamento de esta Ley.

## CAPÍTULO V DE LAS SERVIDUMBRES

### SECCIÓN PRIMERA

#### Disposiciones generales

Artículo 72.1. Las servidumbres permiten una ocupación y utilización sostenible y racional del suelo y cumplen una función pública y social.

2. La servidumbre es una limitación impuesta sobre un inmueble que limita el dominio en este y se constituye en favor de las necesidades de otro inmueble de distinto propietario, uno el dominante y otro el sirviente, de manera que este último queda sujeto a una limitación en el ejercicio de sus derechos.

3. Lo dispuesto en este capítulo sobre las servidumbres se aplica en materia de ordenamiento territorial y urbano y gestión del suelo, con preferencia a las normas contenidas en el Código Civil, en los artículos 171, 172 y 176.

Artículo 73. Son tres los elementos que caracterizan la servidumbre:

1. Predio dominante: aquel que reporta la utilidad y la servidumbre se llama Servidumbre Activa.
2. Predio sirviente: aquel predio que sufre la limitación y la servidumbre se llama Servidumbre Pasiva.
3. Vínculo jurídico, que se impone sobre uno en beneficio de otro.

Artículo 74. Las servidumbres se constituyen sobre el inmueble; si este cambia de dueño, la servidumbre continúa en este hasta que legalmente se extinga.

Artículo 75. Las servidumbres son indivisibles, para lo que se tiene en cuenta lo siguiente:

1. Si el predio sirviente se divide entre varios dueños la servidumbre no se modifica y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponda.
2. Si el predio dominante se divide entre varios, cada porción usa por entero la servidumbre, sin variar el lugar de su uso ni agravarla de otra manera.
3. Si la servidumbre se establece en favor de una sola de las partes del predio dominante, solo el titular de esta continúa su disfrute.

Artículo 76. Las servidumbres tienen su origen en la voluntad del ser humano o de la ley; las primeras se llaman voluntarias y las segundas legales.

## SECCIÓN SEGUNDA

**De las servidumbres voluntarias**

Artículo 77.1. Las servidumbres voluntarias se constituyen por acuerdo de los propietarios de los inmuebles involucrados, a título gratuito u oneroso.

2. El pacto de servidumbre se constituye en documento público ante notario, en el que se define su contenido y duración, y el título constitutivo de la servidumbre se inscribe en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

3. Los conflictos que se deriven de las servidumbres voluntarias constituidas se resuelven por el tribunal competente o por métodos alternos de solución de conflictos establecidos en la legislación vigente.

4. La resolución judicial firme que modifique las condiciones de las servidumbres voluntarias establecidas se inscribe en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

## SECCIÓN TERCERA

**De las servidumbres legales en materia de ordenamiento territorial y urbano**

Artículo 78. Las servidumbres legales a favor del propietario del inmueble que la necesita se constituyen previa demanda, mediante sentencia firme del tribunal competente, para beneficio particular o colectivo, la cual norma su contenido y duración.

Artículo 79. Las servidumbres se disponen legalmente si no contravienen las leyes ni perjudican derechos de terceros.

Artículo 80.1. Para constituir servidumbres, cuando son varios los que tienen derecho sobre un predio, se requiere el consentimiento de todos.

2. Cuando solo uno de ellos adquiere una servidumbre sobre otro predio a favor del común, de ella pueden aprovecharse todos los propietarios y quedan obligados a los gravámenes naturales que trae consigo y a los pactos con que se haya adquirido.

Artículo 81. Las discrepancias o conflictos que se deriven de la declaración, contenido, uso y duración de las servidumbres legales se resuelven por el tribunal competente.

Artículo 82. El título constitutivo de la servidumbre legal o la resolución judicial firme que se dicta al resolver los conflictos se inscriben en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles por el propietario del terreno sirviente y dominante.

## SECCIÓN CUARTA

**De los tipos de servidumbres en materia de ordenamiento territorial y urbano**

Artículo 83. En materia de ordenamiento territorial y urbano se pueden constituir las servidumbres legales siguientes:

1. Servidumbre de medianería: mediante esta se otorga el derecho a los propietarios a servirse de la medianería de manera proporcional y comparten por igual derechos y deberes; está referida a la utilización de muros.
2. Servidumbre de paso: mediante esta se garantiza el acceso a inmuebles que por problemas de localización o ser productos de divisiones, solo pueden hacerlo por los espacios que se someten a este régimen.
3. Servidumbre de vistas y luces: gravámenes o limitaciones impuestas por unos inmuebles a otros por razones de evitar vistas rectas, de costados u oblicuas, separación entre ventanas colindantes, apertura de vanos en paredes medianeras y otros aspectos similares.
4. Servidumbre de infraestructuras: mediante esta se garantiza la conexión a las redes de abasto de agua y evacuación de residuales, drenajes, electricidad, comunicaciones y

gas de inmuebles que, por problemas de localización, o ser producto de divisiones, solo pueden hacerlo por los espacios que se someten a este régimen.

#### SECCIÓN QUINTA

##### **De la extinción de las servidumbres**

Artículo 84. Las servidumbres que se establecen en la presente Ley se extinguen por:

1. Vencimiento del término por el que fue constituida.
2. Modificación estructural de los terrenos con incidencia en la servidumbre.
3. Acuerdo expreso de las partes, instrumentado por documento público notarial, en el supuesto de las servidumbres voluntarias.
4. Cese de la causa por la cual se otorgó.
5. Renuncia del titular del inmueble a favor del cual fue otorgada la servidumbre.
6. Permanecer sin uso por más de dos años consecutivos y para las servidumbres legales establecidas como de utilidad pública, cinco años.
7. Destinarse sin autorización previa a un fin distinto al otorgado.
8. Haberse adquirido por el que disfrutaba una servidumbre otra de la misma naturaleza en distinto lugar.
9. Por razones de utilidad pública o interés social.
10. Por afectaciones al medio ambiente y a los recursos naturales.
11. Por reunirse en una misma persona la propiedad de ambos predios: dominante y sirviente.

#### 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.

#### CAPÍTULO VII

##### **DE LAS ZONAS CON REGULACIONES ESPECIALES**

Artículo 88. Las Zonas con Regulaciones Especiales abarcan un área del territorio nacional con un tratamiento diferenciado en función de intereses ambientales, históricos, culturales, económicos, de la defensa, la seguridad y el orden interior.

Artículo 89. En las Zonas con Regulaciones Especiales se cumplen las normativas específicas que se aprueben para ellas; además, los conceptos, principios y preceptos de la presente Ley, en lo que no se oponga a las normas jurídicas especiales y a su funcionamiento.

#### TÍTULO IV

##### **DE LA INSPECCIÓN Y CONTROL DEL TERRITORIO**

Artículo 90.1. 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.

2. Son sujetos de la inspección y el control del territorio las personas naturales y jurídicas usuarias del ordenamiento territorial y urbano, responsables de prevenir y enfrentar las ilegalidades en materia de ordenamiento territorial y urbano en los terrenos, instalaciones y espacios que integran su patrimonio.

Artículo 91. Son objetivos de la inspección y el control del territorio del ordenamiento territorial y urbano y la gestión del suelo, de acuerdo con su carácter integral, los siguientes:

1. Comprobar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de ordenamiento territorial y urbano y la gestión del suelo.
2. Instruir a los inspeccionados acerca del contenido y alcance de las disposiciones jurídicas en materia de ordenamiento territorial y urbano.
3. Detectar las infracciones que se cometen, identificar los factores que las propician, definir la responsabilidad que se derive, disponer las medidas correctivas que correspondan y el plazo para cumplirlas, y controlar el cumplimiento de lo dispuesto en la inspección.
4. Contribuir al fortalecimiento de la disciplina territorial, urbanística, social, administrativa y técnica.

Artículo 92. Los sujetos de la inspección y el control del territorio están obligados con respecto a la inspección y la reinspección a:

1. Permitir su ejecución.
2. Facilitar su debido desarrollo y cooperar en todo momento con el inspector.
3. Suministrar la información que se solicite.

Artículo 93. Cuando se detecten situaciones de peligro o daño al patrimonio natural o al construido, o el incumplimiento de lo regulado en los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano y para la gestión del suelo, se dispone por el Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, conforme a lo establecido en la presente Ley, la paralización de los procesos o actividades y da cuenta al Gobernador o Intendente para que procedan, según corresponda.

## TÍTULO V

### PARTICIPACIÓN Y COMUNICACIÓN

#### CAPÍTULO I

#### PARTICIPACIÓN

Artículo 94. Los procesos participativos se dividen en institucional y social, y se complementan mutuamente, conforme a lo establecido en el Reglamento de esta Ley.

Artículo 95. Son actores de la participación:

1. Órganos locales del Poder Popular.
2. Delegaciones de instituciones de otros niveles de subordinación.
3. Entidades económicas, productivas y de servicios, y otros organismos e instituciones cuya actividad incida en el ordenamiento territorial y urbano.
4. Universidades, institutos y centros de investigación científicos enclavados en el territorio.
5. Medios de comunicación.
6. Sociedad civil.
7. Población.

Artículo 96. La participación se garantiza con el conocimiento, la colaboración, el compromiso y la toma de decisiones por las autoridades correspondientes en los diferentes ámbitos, órganos, organismos, entidades, organizaciones y la ciudadanía, en la formulación de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano, como base indispensable para su implementación posterior.

Artículo 97. Los procesos participativos dependen de la complejidad del territorio o del asentamiento humano, del alcance del instrumento de ordenamiento territorial o urbano a elaborar y se organizan de modo que faciliten la mayor y más amplia participación de ciudadanos y entidades; precedida de un período de información pública, con el uso de las Tecnologías de la Información y la Comunicación como las vías que facilitan la mayor interacción entre los implicados.

Artículo 98.1. Se establecen como instrumentos de participación:

- a) Información pública;
- b) rendición de cuenta;
- c) talleres de deliberación y debate;
- d) seminarios y capacitaciones;
- e) consultas populares;
- f) consultas institucionales; y
- g) control popular.

2. Los instrumentos se aplican a partir de:

- a) Preparación y movilización de actores;
- b) priorización de temas y problemas y compromiso de los actores;
- c) formulación de la propuesta; y
- d) gestión de la propuesta.

Artículo 99. El Consejo de la Administración Municipal, por conducto de su Intendente, rinde cuenta a la Asamblea Municipal del Poder Popular sobre el proceso de implementación de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano, y para ello se rige por las normas legales vigentes.

## CAPÍTULO II COMUNICACIÓN

Artículo 100.1. El proceso de elaboración y gestión de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano se acompaña de acciones de comunicación que contribuyen a debatir los problemas y soluciones, y a generar conciencia y cultura en materia de ordenamiento territorial y urbano, mediante un proceso de retroalimentación efectivo entre los órganos locales del Poder Popular y el pueblo.

2. Las personas naturales y jurídicas tienen derecho a recibir información, participar y ofrecer sus consideraciones sobre los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.

Artículo 101. El Instituto Nacional, las delegaciones provinciales y direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, los consejos provinciales, las asambleas municipales del Poder Popular y sus consejos de administración aseguran una oportuna y eficiente estrategia de comunicación durante la elaboración, aprobación y gestión de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano, de modo que sean de conocimiento de todos los actores clave del territorio para garantizar su participación activa.

Artículo 102.1. Los contenidos principales de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano aprobados por el Consejo de Ministros, así como sus actualizaciones, entran en vigor una vez publicadas las disposiciones legales que los implementan en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

2. Los contenidos principales de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano aprobados por el Consejo Provincial y la Asamblea Municipal del Poder Popular, según corresponda, se publican en las múltiples plataformas de los medios de comunicación social disponibles en cada territorio, el sistema de gobierno electrónico y a través del empleo de las Tecnologías de la Información y la Comunicación disponibles en cada territorio.

Artículo 103. Las regulaciones territoriales y urbanísticas generales y específicas son públicas, y las personas naturales o jurídicas acceden a ellas a través de las tecnologías de la información y la comunicación.

**TÍTULO VI**  
**DE LAS RESPONSABILIDADES Y DEBERES**  
**CAPÍTULO I**  
**RESPONSABILIDADES Y DEBERES COMUNES**

Artículo 104. Los ministerios de Economía y Planificación, de las Fuerzas Armadas Revolucionarias, del Interior, de Ciencia, Tecnología y Medio Ambiente, de Energía y Minas, de la Agricultura, de la Construcción, de Turismo, del Transporte, de Comunicaciones, de la Industria Alimentaria, de Industrias, de Justicia, de Trabajo y Seguridad Social, de Salud Pública, de Cultura, de Educación y de Educación Superior, así como los institutos nacionales de Recursos Hidráulicos y el de Deportes, Educación Física y Recreación, el Estado Mayor Nacional de la Defensa Civil, las oficinas del Historiador y el Conservador de las ciudades patrimoniales, la Oficina Nacional de Estadística e Información y la Organización Superior de Dirección Empresarial AZCUBA, en el marco de sus competencias, tienen como responsabilidades comunes respecto a la elaboración y gestión de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano y la gestión del suelo:

1. Participar en la elaboración y actualización de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano, y garantizar la información que se requiera.
2. Gestionar el suelo bajo su responsabilidad, incluidas las acciones de control.
3. Cumplir las políticas, estrategias, programas y proyectos de su competencia que implementan las determinaciones de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.
4. Aportar los resultados de las investigaciones científicas y proyectos de innovación con implicaciones urbano-territoriales.

**CAPÍTULO II**  
**RESPONSABILIDADES Y DEBERES ESPECÍFICOS**

Artículo 105. El Ministerio de Economía y Planificación, en el marco de su competencia:

1. Garantiza en el plan anual de la economía las inversiones que demanden los programas de acciones de los planes de ordenamiento territorial y urbano y las prioridades de intervención identificadas a partir del proceso inversionista.
2. Compatibiliza el plan de la economía anual y las proyecciones a mediano y largo plazos con los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.

Artículo 106. El Ministerio de las Fuerzas Armadas Revolucionarias compatibiliza, en el marco de su competencia:

1. Los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano con los intereses de la defensa.
2. Las inversiones que se prevén ejecutar, según corresponda.

Artículo 107. El Ministerio del Interior, en el marco de su competencia, compatibiliza las inversiones que se prevé ejecutar, según corresponda.

Artículo 108. El Estado Mayor Nacional de la Defensa Civil, en el marco de su competencia:

1. Concilia el Plan de Reducción del Riesgo de Desastres con los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.
2. Compatibiliza las inversiones que se prevén ejecutar, según corresponda.

Artículo 109. El Ministerio de Ciencia, Tecnología y Medio Ambiente, en el marco de su competencia:

1. Aporta los resultados de los estudios de Peligro, Vulnerabilidad y Riesgos y sobre el impacto por el cambio climático esperado a las escalas adecuadas para el perfeccionamiento del uso del territorio rural y urbano, y el modelo de ordenamiento ambiental, los que son considerados como parte de los indicadores y normas del ordenamiento territorial y urbano.
2. Proporciona los resultados de las investigaciones científico-técnicas en el ámbito de las potencialidades y restricciones de recursos naturales, medio ambiente, sociológico y de desarrollo local, que aportan nuevos conocimientos de interés sobre los territorios objeto de transformación y vela por su evaluación y consideración para su incorporación en los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano, según corresponda.
3. Regula el proceso de evaluación de impacto ambiental y emite la licencia correspondiente en los procesos bajo su competencia.
4. Clasifica las costas y participa, con el Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, en la delimitación de las zonas de costa y su franja de protección costera.
5. Verifica y avala el cumplimiento de los requerimientos ambientales al concluir un proyecto de rehabilitación integral de la zona costera, en particular cuando se trate de una playa arenosa; de ser satisfactorio el aval, se considerará como una zona costera o playa recuperada o rehabilitada.
6. Elabora propuesta y valoración de las áreas protegidas, emite consideraciones para otras zonas con regulaciones especiales, y concilia los planes de manejo del Sistema Nacional de Áreas Protegidas con los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.
7. Asegura y controla la integración de la adaptación al cambio climático en el ordenamiento territorial y urbano, y demás planes y políticas sectoriales y locales.
8. Aporta las normativas ambientales de imprescindible cumplimiento en toda acción de transformación y vela por su cumplimiento en el proceso de aprobación de la inversión a ejecutar.
9. Compatibiliza las inversiones que se prevén ejecutar, según corresponda.

Artículo 110. El Ministerio de Energía y Minas, en el marco de su competencia:

1. Brinda información geológica y cualquier otra relacionada con las especialidades de la geología sobre los sitios de interés geológico o geositos y sobre las propuestas de áreas con regulaciones especiales, para ser designados como geoparques por los valores geológicos y paisajísticos que contiene.
2. Proporciona de forma regular el inventario de los derechos mineros y los yacimientos minerales, depósitos, prospectos, manifestaciones y puntos de mineralización, así como de las minas y canteras abandonadas.

3. Concilia los estudios referentes al desarrollo de la energía renovable y para la electrificación de asentamientos humanos y objetivos económicos con los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.

4. Compatibiliza las inversiones que se prevén ejecutar, según corresponda.

Artículo 111. El Ministerio de la Agricultura, en el marco de su competencia:

1. Concilia la disponibilidad de tierras estatales y otras formas de propiedad previstas para el crecimiento de los asentamientos humanos en los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.

2. Determina la capacidad agroproductiva de los suelos y su protección para la producción de alimentos.

3. Garantiza la información sobre los indicadores de la superficie agrícola para el Balance de Uso y Tenencia de la Tierra.

4. Compatibiliza las inversiones que se prevén ejecutar, según corresponda.

Artículo 112. El Ministerio de la Construcción, en el marco de su competencia:

1. Elabora y ejecuta los proyectos de urbanizaciones para el emplazamiento de infraestructuras y edificaciones.

2. Elabora y mantiene actualizadas las normas cubanas referidas al ordenamiento territorial y urbano y las edificaciones.

3. Compatibiliza el diseño y las acciones constructivas con el ordenamiento y las regulaciones territoriales y urbanísticas, las tecnologías constructivas y la producción de materiales de construcción.

4. Propone y consulta las áreas para la producción local de materiales de construcción.

5. Garantiza, en el programa de urbanización y construcción de viviendas, soluciones que contribuyan a la reducción de vulnerabilidades ante eventos sísmicos, hidrometeorológicos severos y la adaptación al impacto esperado por el cambio climático, en especial en zonas costeras.

6. Incorpora los principios del urbanismo y la arquitectura bioclimática en las soluciones a las edificaciones que habiliten, entre otras la cosecha y el reúso de las aguas para mitigar la escasez del recurso hídrico en los territorios, la ventilación e iluminación natural y el uso de energías alternativas.

7. Compatibiliza las inversiones que se prevén ejecutar, según corresponda.

Artículo 113. El Ministerio de Turismo, en el marco de su competencia:

1. Concilia los estudios de potencial turístico con los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.

2. Compatibiliza las inversiones que se prevén ejecutar, según corresponda.

Artículo 114. El Ministerio del Transporte, en el marco de su competencia:

1. Concilia los estudios y propuestas del desarrollo vial automotor y ferroviario, portuario y aeroportuario, con los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.

2. Aporta el concepto de accesibilidad y movilidad sostenible, consecuentes con el medio ambiente, y sus implicaciones para el territorio y los asentamientos humanos.

3. Compatibiliza las inversiones que se prevén ejecutar, según corresponda.

Artículo 115. El Ministerio de Comunicaciones, en el marco de su competencia:

1. Compatibiliza las inversiones que se prevén ejecutar, según corresponda.

2. Concilia los estudios de propuestas de desarrollo de las telecomunicaciones con los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.



Artículo 116. Los ministerios de la Industria Alimentaria, de Industrias y de Salud Pública, en el marco de su competencia, compatibilizan las inversiones que prevén ejecutar, según corresponda, y en el caso del de Salud emite, además, la licencia sanitaria.

Artículo 117. El Ministerio de Cultura, en el marco de su competencia:

1. Compatibiliza las inversiones que se prevén ejecutar, según corresponda.
2. Informa la actualización de los grados de protección patrimonial de los inmuebles.
3. Delimita las áreas correspondientes a los monumentos nacionales y locales e informa sobre la actualización de su listado.
4. Contribuye a elevar la cultura urbana de territorios y asentamientos humanos a través de diseños integrales y sostenibles.
5. Elabora propuestas y estudios relativos al patrimonio cultural.

Artículo 118. Los ministerios de Educación y de Educación Superior, en el marco de sus competencias:

1. Proporcionan los resultados de investigaciones científico-técnicas aplicables al perfeccionamiento y desarrollo del ordenamiento territorial y urbano.
2. Contribuyen a la formación de técnicos, profesionales y especialistas para la actividad del ordenamiento territorial y urbano y la gestión del suelo.
3. Aportan acciones de comunicación y divulgación sobre el ordenamiento territorial y urbano.

Artículo 119. El Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, en el marco de su competencia, aporta la demanda y proyecciones de la fuerza de trabajo.

Artículo 120. El Ministerio de Justicia, en el marco de su competencia, aporta la información sobre los antecedentes legales de los inmuebles.

Artículo 121. El Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos:

1. Concilia el Plan Nacional y otros estudios de planeamiento hidráulico a diferentes escalas con los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.
2. Aporta los programas de inversiones a corto, mediano y largo plazos para solucionar aspectos de la demanda, calidad y protección de los recursos hídricos a diversas escalas.
3. Compatibiliza las inversiones que se prevén ejecutar, según corresponda.

Artículo 122. El Instituto Nacional de Deportes, Educación Física y Recreación, en el marco de su competencia, aporta la demanda y proyección de espacios para instalaciones deportivas y de recreación sana.

Artículo 123. La Oficina Nacional de Estadísticas e Información, en el marco de su competencia, garantiza la información que permita la elaboración y actualización de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano, con nivel de desagregación hasta los asentamientos humanos, distritos censales y manzanas.

Artículo 124. Las oficinas del Historiador y Conservador de las ciudades patrimoniales, en el marco de su competencia, previo consentimiento de las delegaciones provinciales y direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, formulan y proponen los planes de ordenamiento territorial y urbano para el desarrollo integral acorde a las dimensiones cultural, ambiental, económica y social, de manera sostenible, en la Zona Priorizada para la Conservación, según corresponda, de conformidad con la legislación vigente de la citada zona, y una vez aprobados por las autoridades competentes, controlan su implementación.

## DISPOSICIONES ESPECIALES

PRIMERA: El Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, las delegaciones provinciales y direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, según corresponda, autorizan a las personas jurídicas especializadas a elaborar instrumentos de ordenamiento territorial y urbano, previo cumplimiento de lo establecido en la presente Ley y su Reglamento.

SEGUNDA: Las delegaciones provinciales y direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo cumplen lo que en materia de ordenamiento territorial y urbano y gestión del suelo establezca el Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, así como realizan y controlan lo que en estas actividades regule la presente Ley y sus normas complementarias.

TERCERA: Siempre que se utilice el término de delegaciones provinciales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, se entiende como incluida la Delegación del municipio especial Isla de la Juventud.

## DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: El Consejo de Ministros, en el plazo de sesenta (60) días posteriores a la aprobación de la presente Ley, dicta su Reglamento.

SEGUNDA: El Ministro de Finanzas y Precios dicta la Resolución que establece el Módulo de Valor para la determinación del valor del suelo y la construcción de los bienes inmuebles.

TERCERA. El Presidente del Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo dicta la Resolución que pone en vigor la metodología única a partir del valor catastral para la valoración del suelo urbano y rural, y determinar el valor adecuado del suelo.

CUARTA: El Presidente del Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo establece los factores de corrección que modifican el valor del suelo, de acuerdo con la ubicación, facilidades urbanísticas, uso y características técnico constructivas del inmueble.

QUINTA: El Ministro de Finanzas y Precios, en el plazo de hasta un año a partir de la aprobación de la presente Ley, propone al Consejo de Ministros los mecanismos e incentivos económicos, fiscales y legales que contribuyen al manejo sostenible del suelo y las herramientas que permiten poner los beneficios derivados de las operaciones sobre el suelo al servicio del interés general.

SEXTA: Modificar el Artículo 9 del Decreto 333 “Reglamento del Decreto-Ley de las Zonas con Regulaciones Especiales”, de 10 de agosto de 2015, al que se le añade un inciso, que queda redactado de la forma siguiente:

“g) Monumentos nacionales y locales, en los casos que corresponda, de conformidad con lo establecido.”

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.

OCTAVA: La presente Ley entra en vigor a los ciento veinte días posteriores a su publicación en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

PUBLÍQUESE en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

DADA en la sala de sesiones de la Asamblea Nacional del Poder Popular, Palacio de Convenciones, La Habana, a los veintiún días del mes de diciembre de dos mil veintiuno, “Año 63 de la Revolución”.

**Juan Esteban Lazo Hernández**  
Presidente de la Asamblea Nacional  
del Poder Popular

**Miguel M. Díaz-Canel Bermúdez**  
Presidente de la República

---

## CONSEJO DE MINISTROS

**GOC-2022-1062-O116**

MANUEL MARRERO CRUZ, Primer Ministro,

HAGO SABER: Que el Consejo de Ministros ha considerado lo siguiente:

POR CUANTO: La Ley 145 “Del Ordenamiento Territorial y Urbano y la Gestión del Suelo”, de 21 de diciembre de 2021, en su Disposición Final Primera establece que el Consejo de Ministros dicta su Reglamento.

POR TANTO: El Consejo de Ministros, en el ejercicio de las atribuciones que le están conferidas en el Artículo 137, incisos ñ) y o) de la Constitución de la República de Cuba, dicta el siguiente:

### DECRETO 68

#### REGLAMENTO DE LA LEY 145 “DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO Y LA GESTIÓN DEL SUELO”

#### CAPÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. El presente Reglamento establece las normas para la aplicación de la Ley 145 “Del Ordenamiento Territorial y Urbano y la Gestión del Suelo” relacionadas con:

1. Los objetivos, contenido, etapas, ámbitos, alcance e instancias de aprobación de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano, en lo adelante, instrumentos.
2. La clasificación y calificación del suelo, su delimitación, definición y regulación.
3. La ocupación, utilización del suelo y el proceso de urbanización.
4. La gestión del suelo.
5. La participación en la elaboración y gestión de los instrumentos, y su comunicación.

Artículo 2. Los planes de desarrollo económico y social proporcionan a los instrumentos la visión hacia dónde debe ordenarse el territorio, de acuerdo con sus características.

Artículo 3. Los instrumentos y los planes de desarrollo económico y social a mediano y largo plazos comparten procesos homogéneos de elaboración e incorporación participativa de actores y mejoran las posibilidades de ampliar acciones para el desarrollo territorial.

Artículo 4. Los instrumentos aportan a los planes de desarrollo económico y social lo siguiente:

1. Información especializada sobre las características del territorio, de los recursos naturales, la población y el medio ambiente.
2. Información para mejorar la visión y sus objetivos estratégicos.
3. Las restricciones físicas que limitan el desarrollo.
4. Identificación y georeferenciación de zonas afectables ante peligros de origen natural y antrópico que faciliten los procesos de gestión para la reducción del riesgo.
5. Territorialización de las políticas, programas y proyectos.
6. Determinaciones y regulaciones territoriales y urbanísticas para las inversiones.
7. Indicadores para el monitoreo y evaluación de los procesos de desarrollo sostenible.
8. Información geológica y las relacionadas con los recursos minerales.

Artículo 5. Cuando el Consejo de la Administración Municipal requiera realizar ajustes a los instrumentos y a los planes de desarrollo económico y social, las tareas se integran en un solo proceso, que implica el respeto a los mecanismos e instancias de participación de actores y consideran las especificidades y diferencias de los productos que se obtienen.

## CAPÍTULO II

### **OBJETIVOS Y CONTENIDO DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO**

#### SECCIÓN PRIMERA

##### **Objetivos de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano**

artículo 6. Los objetivos de los instrumentos son los siguientes:

1. Integrar las políticas ambientales, económicas, sociales y culturales desde una perspectiva físico espacial para el desarrollo de las actividades productivas y no productivas con el aprovechamiento de las potencialidades locales.
2. Asegurar el funcionamiento integrado del territorio y los asentamientos humanos con su zona de intercambio o influencia y con los elementos e infraestructuras que lo relacionan, de acuerdo con sus funciones y jerarquía; mitigar los riesgos de desastres y disminuir progresivamente la contaminación y elementos de precariedad.
3. Propiciar encadenamientos productivos que permitan mayor aprovechamiento de los recursos locales, disminuyan la movilidad de cargas e insumos y la sustitución de importaciones.
4. Asegurar la interrelación entre lo urbano y lo rural para propiciar la equiparación en las condiciones de vida y articular los estudios de corto, mediano y largo plazos con un enfoque intersectorial.
5. Preservar, del proceso de urbanización, los terrenos en los que concurren valores naturales, paisajísticos, intereses económicos y otros que requieran especial protección; también aquellos inadecuados para un desarrollo urbanístico.
6. Organizar el sistema de movilidad y su infraestructura de acuerdo con su papel estructurador esencial para el funcionamiento del territorio y los asentamientos humanos, el uso eficiente de variadas modalidades de movimiento y transporte, la jerarquía de nodos e instalaciones, y los vínculos externos con el territorio de intercambio e influencia.

7. Integrar los nuevos desarrollos con el asentamiento humano ya consolidado; emplear soluciones estructurales y morfológicas adecuadas, con accesibilidad al medio físico; evitar su innecesaria dispersión y el desaprovechamiento del suelo; así como solucionar su funcionamiento interno con las infraestructuras técnicas y sociales.
8. Garantizar el suelo para las necesidades de viviendas, según el desarrollo social y demográfico previsto; definir las intervenciones urbanísticas de conservación, renovación, remodelación, reanimación, refuncionalización, rehabilitación, completamiento, erradicación, nueva urbanización y reconstrucción, consecuentes con un enfoque integral de los barrios o zonas residenciales.
9. Consolidar las centralidades urbanas existentes y concebir adecuadamente las nuevas para potenciar sus valores funcionales, morfológicos y simbólicos con imágenes coherentes de creciente significación cultural y valor económico.
10. Asegurar la calidad de los espacios públicos en el asentamiento humano consolidado y en las zonas a consolidar, rehabilitar y desarrollar; las áreas verdes, los movimientos peatonales y facilitar la interacción social.
11. Procurar la coherencia, funcionalidad, accesibilidad a los servicios técnicos y sociales y su equilibrada distribución entre las distintas partes del asentamiento humano; localizarlos de acuerdo a su jerarquía y especialización en los espacios o edificaciones apropiadas a su función; garantizar la protección y conservación de los inmuebles patrimoniales, en correspondencia con sus grados de protección.
12. Prever el sistema de las redes de infraestructuras técnicas para la prestación de los servicios considerando la funcionalidad, economía y eficacia de abastecimiento de agua, saneamiento, drenaje pluvial, tratamiento de desechos sólidos, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.
13. Definir los recursos financieros, materiales, tecnológicos y humanos que se articulan con los planes de desarrollo económico y social, de la economía y el presupuesto.

Artículo 7. La elaboración de los instrumentos se realiza conforme a las metodologías y procedimientos que emite el Presidente del Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, y a tales efectos se tiene en cuenta lo siguiente:

1. Localización de los requerimientos ambientales y las necesidades económicas, sociales y de infraestructura.
2. Definición de las características físicas, dimensiones y densidades de ocupación del territorio, los asentamientos humanos y las edificaciones.
3. Distribución espacial de las edificaciones e infraestructuras técnicas según:
  - a) La clasificación del suelo en no urbanizable, urbanizado y urbanizable;
  - b) la calificación del suelo según su función, limitación y naturaleza;
  - c) la estructura físico espacial; y
  - d) la protección de los recursos naturales.
4. Valoración para la localización de las obras:
  - a) Las condiciones ambientales;
  - b) las morfologías por unidades de paisaje, tipologías urbanísticas, arquitectónicas y constructivas;
  - c) los paisajes naturales y urbanos; y
  - d) la significación e identidad cultural.

5. Programación de las acciones a ejecutar a partir de prioridades, etapas, secuencias críticas, condicionantes e integralidad.
6. Análisis y representación geoespacial de todas las temáticas.

## SECCIÓN SEGUNDA

### **Contenido de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano**

Artículo 8. Los instrumentos se elaboran por especialistas del Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, de las delegaciones provinciales y las direcciones municipales subordinadas a este y por personas jurídicas especializadas, previa autorización por acuerdo del consejo de dirección de la instancia que corresponda, conforme a lo establecido en la legislación sobre contratación económica y previo cumplimiento de las normas vigentes en materia de ordenamiento territorial y urbano.

Artículo 9. Los Instrumentos de Ordenamiento Territorial y Urbano son:

1. Esquema de Ordenamiento Territorial.
2. Plan de Ordenamiento Territorial.
3. Plan de Ordenamiento Urbano.
4. Estudio de Detalle.

Artículo 10. El Esquema de Ordenamiento Territorial contiene los elementos siguientes:

1. Régimen urbanístico del suelo, la organización del uso, estructura, morfología y ocupación del territorio en relación con su rol dentro del contexto en que se encuentra, de acuerdo con las políticas y determinaciones emanadas de los instrumentos de mayor jerarquía.
2. El impacto territorial de una política nacional, sectorial o local de su competencia, cuando corresponda.
3. El diagnóstico, el modelo, las políticas y determinaciones territoriales y urbanísticas, y los indicadores.

Artículo 11. El Plan de Ordenamiento Territorial contiene los elementos siguientes:

1. Régimen urbanístico del suelo, estructura, morfología y ocupación del territorio en relación con su rol dentro del contexto en que se encuentra, de acuerdo con las políticas y determinaciones emanadas de los instrumentos de mayor jerarquía.
2. El impacto territorial de una política nacional, sectorial o local de su competencia cuando corresponda.
3. El diagnóstico, el modelo, las políticas y determinaciones territoriales, programa de acciones, regulaciones territoriales específicas, indicadores y el catálogo de edificaciones y espacios protegidos.

Artículo 12. El Plan de Ordenamiento Urbano contiene los elementos siguientes:

1. Régimen urbanístico del suelo, estructura, morfología y ocupación en relación con su rol dentro del contexto en que se encuentra, de acuerdo con las políticas y determinaciones emanadas de los instrumentos de mayor jerarquía.
2. El impacto territorial de una política nacional, sectorial o local de su competencia, cuando corresponda.
3. El diagnóstico, el modelo, las políticas y determinaciones urbanísticas, programa de acciones, regulaciones urbanísticas específicas, indicadores y el catálogo de edificaciones y espacios protegidos.

Artículo 13. El Estudio de Detalle contiene los elementos siguientes:

1. Territorialización de políticas, determinaciones y regulaciones territoriales y urbanísticas, así como de los programas de acciones, según corresponda.
2. Localización detallada de las determinaciones territoriales y urbanísticas, con precisiones sobre el uso, la estructura y la morfología propuestos en los instrumentos aprobados.
3. Formulación y evaluación comparativa de alternativas de emplazamiento de una inversión o complejo de inversiones en zonas donde se cumplen, de manera racional e integral, los factores de localización físico espacial con los ambientales, económicos, sociales y culturales.
4. Análisis de los diferentes lugares para ubicar una inversión determinada, decisión de la zona general y del punto preciso de su instalación a partir de los máximos beneficios y mejores costos.
5. Determinación y delimitación del espacio físico donde se puede ubicar una inversión o complejo de inversiones y su vinculación con el desarrollo prospectivo de la rama y del territorio en que se localiza.
6. Análisis y determinación de las cadenas productivas que se generan.
7. Evaluación de las afectaciones y obras inducidas, la factibilidad de los servicios e infraestructuras técnicas.

**CAPÍTULO III**  
**ETAPAS DE ELABORACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS**  
**DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO**

**SECCIÓN PRIMERA**

**Generalidades**

Artículo 14. La concepción y elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano se conciben en las etapas siguientes:

1. Preparatoria.
2. Diagnóstico.
3. Propuesta.

Artículo 15.1. Los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano se elaboran por un grupo de trabajo que se conforma por representantes de los actores de la participación definidos en la Ley 145 “Del Ordenamiento Territorial y Urbano y la Gestión del Suelo”, y se crea por el Consejo de Ministros, el Consejo Provincial o el Consejo de la Administración Municipal, según el ámbito del instrumento a elaborar y las características del territorio.

2. El grupo de trabajo es dirigido por el Instituto Nacional, delegaciones provinciales y del municipio especial Isla de la Juventud, y las direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, según corresponda.

**SECCIÓN SEGUNDA**

**Sobre el sistema de indicadores**

Artículo 16.1. En cada etapa se establece un sistema de indicadores que está constituido por el conjunto de variables que en sus interrelaciones expresan y explican el comportamiento de los problemas y hechos en esas disciplinas, y constituye un requisito esencial para mejorar la capacidad del planeamiento, su implementación, control y evaluación.

2. Los indicadores están referidos a los subsistemas y ejes de estructuración, se expresan en todas las temáticas que abarcan y adoptan formas específicas.

Artículo 17. El Sistema de Indicadores tiene como objetivos:

1. Expresar, medir, monitorear y resumir problemas complejos y multidimensionales que proporcionan información relevante para el ordenamiento territorial y urbano.
2. Contribuir a la formulación de políticas, estrategias, planes, programas y regulaciones para el ordenamiento territorial y urbano.
3. Desarrollar la capacidad local para el seguimiento y medición del desempeño de los territorios y asentamientos humanos en materia de ordenamiento territorial y urbano.
4. Definir necesidades, objetivos, acciones e inversiones prioritarias en áreas problema, en el contexto de los instrumentos y monitorear sus efectos.
5. Posibilitar el análisis y normar los efectos de las políticas, determinaciones y regulaciones territoriales y urbanísticas, y los programas de acciones.

Artículo 18.1. El sistema de indicadores facilita la comparación de diferentes estándares en todos los ámbitos para el análisis de las causas y jerarquización de los problemas, y contribuye a colocar el ordenamiento territorial y urbano en la perspectiva adecuada dentro de la agenda de las políticas públicas nacionales y locales a cada nivel.

2. Se diseña en función de los actores implicados, de manera que se disponga de la información necesaria para decidir la solución a los problemas que les conciernen con el nivel de especificidad adecuado, ya sea nación, provincia, municipio, asentamiento humano, zona, manzana, parcela o edificación, con un enfoque integral.

Artículo 19. El sistema de indicadores posee los requerimientos siguientes:

1. Útiles, satisfacen una necesidad para el ordenamiento territorial y urbano y tienen en cuenta sus vínculos con la gestión.
2. Sustantivos, reflejan un aspecto esencial o relevante del objetivo correspondiente del instrumento, en términos concretos.
3. Comparables en el espacio, en el tiempo y en el alcance.
4. Confiables, representativos y seguros para tomar decisiones basadas en él, lo que está determinado, en gran medida, por la calidad de sus datos primarios y bases de cálculo accesibles, así como por la disponibilidad de medios de verificación.
5. Oportunos, disponibles en el momento que se requieran.
6. Capacidad comunicativa, la que se expresa de manera que su destinatario reciba claramente su contenido.
7. Flexibles, se adaptan a los cambios del entorno y del ordenamiento territorial y urbano.
8. Económicos, se obtienen a un costo razonable.
9. Contrastables, evidencian diferenciaciones entre las unidades geográficas.

Artículo 20. Para cada indicador se diseña una ficha, que contiene:

1. Nombre del indicador, lo más claro y conciso posible.
2. Categoría, que identifica el subsistema o eje de estructuración que representa.
3. Descripción general.
4. Objetivo que explicita la finalidad, el propósito y la importancia del indicador que se propone y su incidencia en otras variables.
5. Fórmula de cálculo y definición de variables, especifica todas aquellas operaciones necesarias para obtener el valor del indicador.
6. Unidad de medida.



7. Fuente de los datos que expresa de manera general el productor primario de la información, que brinda los datos base para la construcción del indicador.
8. Alcance geográfico, espacio que es cubierto por la información que constituye el indicador según el ámbito del instrumento.
9. Métodos estadísticos, geoespaciales u otros que sea necesario aplicar en su diseño.
10. Escala de presentación, según el ámbito geográfico.
11. Limitaciones desde el punto de vista ambiental, económico, social e institucional para captar el indicador.
12. Reflexiones y recomendaciones que se consideren pertinentes para la conceptualización y comprensión del indicador.
13. Referencias nacionales e internacionales utilizadas para la elaboración de cada indicador.

Artículo 21. El carácter integral de los instrumentos conjuga la organización de los indicadores con la utilización de un Sistema de Información Geográfica diseñado para georeferenciar y relacionar las variables de las unidades físico espaciales de los territorios y asentamientos humanos.

### SECCIÓN TERCERA

#### **Etapa preparatoria**

Artículo 22. La etapa preparatoria comienza con el planteamiento de la necesidad de elaborar o actualizar un instrumento por el Instituto Nacional, delegaciones provinciales y del municipio especial Isla de la Juventud, y las direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, según corresponda; y elabora la solicitud donde se definen sus objetivos, contenido y alcance, en función de las características del territorio, el asentamiento humano o parte de estos.

Artículo 23. Esta etapa se ejecuta en un plazo máximo de hasta treinta (30) días hábiles por el Instituto Nacional, delegaciones provinciales y del municipio especial Isla de la Juventud, y las direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, según corresponda, y se organiza de la forma siguiente:

1. Coordinación institucional, se promueve, ante el órgano que aprueba el instrumento, la necesidad de su elaboración o actualización, y se explica el alcance y utilidad que ofrece para el desarrollo y conducción del territorio, el asentamiento humano o parte de estos y la sociedad en su conjunto.
2. Convocatoria, se efectúa por el Consejo de Ministros, el Consejo Provincial o el Consejo de la Administración Municipal, según sea el ámbito y alcance del instrumento, a todas las entidades y administraciones de otros niveles de subordinación y a los representantes de la población, sociedad civil, academia, entre otros, con el objetivo de que participen en el planeamiento desde su concepción inicial; para su efectividad se requiere que:
  - a) Se defina el alcance del instrumento de acuerdo con los elementos disponibles, la evaluación de vigencia del instrumento anterior y los objetivos de desarrollo económico y social que se han adoptado para el territorio; en las zonas con regulaciones especiales, cuando se requiera, se aporta el estudio de mercado;
  - b) se involucre a todos los actores en la necesidad de realizar el instrumento a un territorio o asentamiento humano determinado por la importancia para su desarrollo posterior;

- c) se convoque a las diferentes instituciones, según la labor que desarrolla, donde se incluye a la población, las organizaciones a nivel de barrio y consejos populares, si procede;
  - d) se incorpore la participación de especialistas, expertos y consultores que, aunque no se integren al grupo de trabajo de manera permanente, son convocados en determinados momentos en función de la etapa de trabajo y del tema a desarrollar; y
  - e) se conforme un cronograma de actividades que contiene la participación institucional y ciudadana, la aprobación parcial y definitiva y la toma de acuerdos, etapas de trabajo a desarrollar y plazos de tiempo para cada etapa.
3. Conformación del grupo de trabajo.
  4. Organización de la participación, para que los análisis y propuestas estén debidamente consensuados y contruidos de conjunto entre todos los actores.
  5. Capacitación al grupo de trabajo, para esclarecer los objetivos generales, así como el procedimiento y el enfoque técnico metodológico que orientan la elaboración del instrumento.
  6. Taller de evaluación a partir de una recopilación previa que responde a la necesidad de agilizar la elaboración del plan, con la finalidad de aprovechar al máximo todos los trabajos existentes y minimizar la realización de nuevos estudios.
  7. Estimación de los recursos y programación de las etapas, que incluye la de los recursos humanos, materiales y de cualquier tipo, la información gráfica, cartográfica, estadística o temática, por el grupo de trabajo.

#### SECCIÓN CUARTA

##### **Etapa de diagnóstico**

Artículo 24.1. El diagnóstico se realiza por el grupo de trabajo y para ello se analizan los problemas, se exploran con herramientas matemático estadísticas y espaciales, se ordenan, priorizan y obtienen conclusiones.

2. Esta etapa identifica soluciones, observa particularidades, enfoca el objeto del planeamiento como una totalidad continua y sistema dinámico; se desarrolla en un plazo máximo de hasta noventa (90) días hábiles.

Artículo 25. Para la elaboración del diagnóstico se tienen en cuenta los aspectos siguientes:

1. Análisis de la evolución histórica del territorio o asentamiento humano, desde sus orígenes hasta el presente, para explicar su situación actual.
2. Evolución ambiental, económica, demográfica y social del territorio o asentamiento humano, que incluye el contexto de su gestión a todos los niveles, tiene en cuenta los cambios más significativos y sus implicaciones para el ordenamiento territorial y urbano.
3. Recopilación de los estudios precedentes, análisis y evaluación de aquellos elementos que aún mantienen vigencia.
4. Efecto de las políticas y determinaciones de los instrumentos y su articulación con los ámbitos superiores sobre el territorio o asentamiento humano que es objeto de estudio.

5. Efectividad de los instrumentos vigentes y si han contribuido de manera activa a formular y lograr las finalidades ambientales, económicas, sociales y culturales del territorio y asentamiento humano en su proceso de evolución.
6. Evaluación de la participación institucional y ciudadana con relación a la elaboración e implementación de los instrumentos y de otros procesos con los que este interactúa.
7. Identificación de los procesos, tendencias, problemas y potencialidades asociados al comportamiento de las actividades y actores.
8. Los resultados del ordenamiento ambiental, los estudios de peligro, vulnerabilidad y riesgos del ciclo de reducción de desastres y sobre los efectos esperados del cambio climático al 2050 y al 2100.
9. Identificación de acciones inmediatas a implementar por su urgencia, sin riesgos por sus efectos que no exijan grandes inversiones y se correspondan con los recursos disponibles.

Artículo 26. En la elaboración del diagnóstico se integran, jerarquizan y resumen los aspectos enunciados anteriormente, a partir de las principales potencialidades y restricciones identificadas, que precise las áreas críticas y las más favorecidas.

Artículo 27. Los objetivos de esta etapa son:

1. Identificar, articular, dimensionar y jerarquizar los problemas del ordenamiento territorial y urbano en el ámbito objeto de estudio.
2. Evidenciar las dificultades referentes a la correcta comprensión de las relaciones entre las formas físico espaciales, los procesos económicos y sociales en curso, el medio natural, y sus potencialidades para lograr el desarrollo coherente y sostenible del territorio y los asentamientos humanos.

Artículo 28. El desarrollo de esta etapa parte de los subsistemas o ejes de estructuración, según corresponda:

1. Para los instrumentos de ordenamiento territorial se realiza el diagnóstico por subsistemas:
  - a) Subsistema Físico Ambiental: abarca el régimen urbanístico del suelo con su clasificación y calificación, los recursos naturales, hídricos, minerales y forestales; la determinación de la política ambiental en cuanto a las reservas naturales y los regímenes especiales de manejo, las zonas de peligro, vulnerabilidad y riesgos ante fenómenos hidrometeorológicos severos, sísmicos, sanitarios y tecnológicos, los efectos del cambio climático y los impactos ambientales;
  - b) Subsistema Económico Productivo: incluye el análisis de la situación económica y refleja los aspectos más relevantes de las diferentes actividades productivas, su significación y el papel que juegan en el desarrollo económico y social de los territorios;
  - c) Subsistema Población y Asentamientos Humanos: considera la caracterización general de la población, su utilización como recurso y su desarrollo social; estudios de estructura, tipología, jerarquía y funcionamiento de los asentamientos humanos; elementos de condiciones de vida y análisis de los movimientos pendulares en busca de servicios o empleo; y
  - d) Subsistema Infraestructura Técnica: comprende el análisis de las diferentes infraestructuras técnicas, presencia, tipo y estado técnico, cobertura, calidad y ser-

vicios vinculados, los que constituyen factores determinantes en la construcción de un territorio equilibrado.

2. Para los instrumentos de ordenamiento urbano se realiza el diagnóstico por ejes de estructuración:
  - a) Uso del suelo: abarca el régimen urbanístico del suelo con su clasificación y calificación, la adecuada localización de las actividades económicas, sociales y culturales, a partir de sus implicaciones ambientales, la mitigación del riesgo de desastre y afectaciones por los efectos del cambio climático;
  - b) estructura físico espacial: contiene el análisis del hábitat, la producción, los espacios públicos y áreas verdes, las centralidades urbanas, las actividades de ocio, la movilidad y las infraestructuras técnicas; su integración, funcionamiento y accesibilidad, en correspondencia con su desarrollo ambiental, económico, social y cultural; y
  - c) morfología: comprende los análisis para proteger y rehabilitar el patrimonio cultural y natural existente, así como la calidad de los nuevos desarrollos, el paisaje rural y urbano, los espacios públicos, las nuevas edificaciones y la arquitectura en general, que integren un conjunto de creciente calidad funcional, visual y de alta significación e identidad cultural.

Artículo 29. Al concluir la etapa de diagnóstico, la Delegación Provincial o Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, en un plazo de hasta cinco (5) días hábiles, presenta al Consejo Provincial o Consejo de la Administración Municipal, según corresponda, los resultados siguientes:

1. Las políticas y determinaciones derivadas de los niveles superiores del planeamiento.
2. Síntesis del diagnóstico, con las principales restricciones y potencialidades y la identificación de las áreas críticas y las más favorecidas.
3. Criterios de medida y acciones priorizadas.

Artículo 30. Evaluados los resultados, el Consejo Provincial o Consejo de la Administración Municipal, según corresponda, en el plazo de hasta veinte (20) días hábiles, emiten sus consideraciones mediante acuerdo, que se valoran por el grupo de trabajo creado en el plazo de hasta diez (10) días hábiles, para ajustar los resultados y pasar a la etapa de propuesta.

## SECCIÓN QUINTA

### **Etapa de propuesta**

Artículo 31.1. La propuesta se realiza por el grupo de trabajo y para ello se establece la clasificación del suelo, los elementos básicos de la calificación, la estructura general y los principales elementos que conforman e impactan la morfología.

2. Se desarrolla en un plazo máximo de hasta doscientos diez (210) días hábiles.

Artículo 32. En esta etapa se tienen en cuenta los impactos espaciales de las políticas y determinaciones del planeamiento de otros ámbitos, expresados en forma de:

1. Propuestas sobre los destinos del suelo según compromisos territoriales, valores culturales y naturales.
2. Localización de actividades productivas y no productivas, zonas con regímenes especiales, áreas de peligro, vulnerabilidad y riesgos, y con afectaciones por los efectos del cambio climático.
3. Funciones y jerarquía de los asentamientos humanos.

4. Estructuración interna de los asentamientos humanos para el aprovechamiento del suelo y elevar densidades de ocupación.
5. Trazados para las infraestructuras técnicas y de apoyo al transporte.
6. Propuestas sobre el paisaje urbano y rural.

Artículo 33. Cuando los instrumentos de otros ámbitos no tengan las políticas y determinaciones actualizadas, se construyen las definiciones y recomendaciones de conjunto con los actores que intervienen en el proceso.

Artículo 34. Los pronósticos se realizan mediante la técnica de la prospectiva estratégica para visualizar un conjunto de posibles escenarios, de modo que el planeamiento se encamine a lograr el más conveniente de los futuros posibles.

Artículo 35. El conjunto de posibles escenarios aporta:

1. Elementos para la identificación de los factores de cambios ambientales, económicos, sociales, demográficos, culturales y tecnológicos que más incidan en el ordenamiento territorial y urbano a largo y mediano plazos.
2. Efectos cuantitativos y cualitativos a esperar.
3. Criterios para elaborar el modelo de ordenamiento territorial o urbanístico, con elementos de la estructuración físico espacial y de ocupación del suelo.
4. Fundamentación de la propuesta de clasificación y calificación del suelo.

Artículo 36. A partir de los escenarios se elabora el modelo de ordenamiento territorial o urbanístico, con las alternativas de estructuración del territorio o los asentamientos humanos, las que se evalúan, se señala cuál se considera más conveniente, con la identificación de los elementos invariables en todas las alternativas y cuáles disponen de determinados rangos de variabilidad por razones de incertidumbre fundamentada.

Artículo 37. Los principales resultados de los instrumentos son:

1. Modelo de ordenamiento territorial o urbanístico.
2. Políticas y determinaciones territoriales o urbanísticas.
3. Programa de acciones.
4. Regulaciones territoriales o urbanísticas específicas.
5. Indicadores.
6. Catálogo de edificaciones y espacios protegidos.

Artículo 38. El modelo de ordenamiento territorial o urbanístico es la expresión del futuro deseado en términos de decisiones, del uso del suelo, la estructura físico espacial y la morfología territorial o urbana y se elabora a partir del escenario de desarrollo más factible para el territorio, asentamiento humano, o parte de estos, en base a los subsistemas o ejes de estructuración y tiene en cuenta la vocación, uso y destino del suelo.

Artículo 39.1. El modelo se fundamenta en los principios, valores y procesos ambientales, económicos, sociales y culturales a los cuales los instrumentos de planeamiento contribuyen y que lo orientan hacia el futuro.

2. Incluye la definición de:

- a) Modelo de ordenamiento territorial o urbanístico a mediano o largo plazos, según el instrumento, con sus elementos variantes e invariantes;
- b) alternativas de ocupación del suelo y su estructura físico espacial a largo plazo y la evaluación de sus implicaciones; y
- c) la lógica de desarrollo por etapas que debe conducir a los resultados deseados y el fundamento del programa de acciones.

Artículo 40. El modelo de ordenamiento territorial o urbanístico:

1. Constituye la base conceptual y de orientación sustantiva para las políticas y determinaciones territoriales y urbanísticas y su programa de acciones, las regulaciones territoriales y urbanísticas específicas, y el catálogo de edificaciones y espacios protegidos.
2. Expresa, literal y gráficamente, los principios y criterios del ordenamiento territorial y urbano que contribuye al desarrollo del territorio o asentamiento humano y los procesos de gestión que lo hacen viable.
3. Es soporte y facilitador del desarrollo de las fuerzas productivas, reflejo del carácter socialmente equitativo y espacialmente equilibrado de la sociedad, y contribuye a la mejora de la calidad medioambiental en las condiciones concretas del territorio o el asentamiento humano.
4. Es referencia para múltiples políticas con incidencia territorial, especialmente aquellas destinadas a organizar en el espacio el acceso de la población a las redes de infraestructuras técnicas, equipamientos y servicios básicos.

Artículo 41. El análisis del modelo de ordenamiento territorial o urbanístico conlleva:

1. Evaluación comparativa del costo beneficio de su adopción con los recursos necesarios para implementarlo, efectos y resultados.
2. Valoración con la administración, las instituciones y actores implicados para saber si están dispuestos a adoptarlo y precisar su factibilidad.
3. Identificación de las barreras que se oponen y qué decisiones tomar para garantizar su viabilidad.
4. Definición de las políticas, determinaciones y regulaciones territoriales o urbanísticas, programa de acciones y proyectos con los que se implementan.

Artículo 42. La formulación de las transformaciones territoriales que demanda el modelo de ordenamiento territorial o urbanístico se establece a partir de precisiones espaciales y temporales.

Artículo 43.1. Las políticas territoriales o urbanísticas son directrices y guías globales que expresan los principios bajo los cuales los instrumentos enfocan la solución de los problemas; contemplan el corto, mediano y largo plazos; tienen en cuenta el diagnóstico, el modelo de ordenamiento territorial o urbanístico y las políticas del ámbito superior; requieren de compatibilización y coordinación con las existentes en los planes de desarrollo económico y social y en los sectoriales.

2. Se refieren al uso del suelo, la localización de las actividades productivas y no productivas, la organización territorial del sistema de asentamientos humanos, la estructura físico espacial de los asentamientos humanos y sus vínculos con su área de influencia, y los elementos morfológicos asociados a la imagen de las zonas rurales y urbanas; se organizan por subsistemas o ejes de estructuración, según corresponda.

3. Para su elaboración se considera:

- a) La necesidad de generar un aprovechamiento sostenible de los recursos naturales;
- b) el manejo sostenible en áreas de peligro, vulnerabilidad y riesgos y con afectaciones por los efectos del cambio climático, y zonas con regulaciones especiales;
- c) el aprovechamiento de las potencialidades para articular el territorio con las dinámicas internas y externas de la economía;
- d) el funcionamiento y jerarquización del sistema de asentamientos humanos;

- e) el crecimiento ordenado de asentamientos humanos; y
- f) la provisión de la infraestructura técnica, servicios y empleo, que inciden en el bienestar de la población.

Artículo 44. Las determinaciones territoriales o urbanísticas son decisiones que se toman sobre el territorio o asentamiento humano, referidas a los subsistemas o ejes de estructuración, con vistas a lograr el modelo de ordenamiento deseado e implementar las políticas territoriales o urbanísticas.

Artículo 45. Las determinaciones territoriales o urbanísticas se organizan teniendo en cuenta las más generales y las estratégicas, las más específicas y sus acciones; su nivel de apertura vertical y horizontal está en dependencia de la complejidad y dimensiones del territorio o asentamiento humano.

Artículo 46. El programa de acciones es el principal instrumento de implementación y guía para el trabajo del Consejo de la Administración Municipal, las entidades municipales y otras instancias, en materia de ordenamiento territorial y urbano; se formula en función de una evaluación de los recursos disponibles u obtenibles, de manera que sea realista, pero sin dejar de proponerse metas mayores.

Artículo 47. El programa de acciones tiene los objetivos siguientes:

1. Establecer la estrategia de implementación del instrumento con el fin de ejecutarlo en el menor tiempo posible y precisar los objetivos, acciones, prioridades y secuencias.
2. Articular los instrumentos con las estrategias de desarrollo, el plan de la economía y el presupuesto del municipio, como referencias explícitas para la coordinación y ejecución de las inversiones y acciones con incidencia físico espacial.
3. Definir las zonas y sectores objeto de planes y proyectos con anticipación suficiente y programar su elaboración.
4. Aprovechar de manera más intensiva las inversiones en infraestructura y otras que estén ociosas, subutilizadas o requieran ser completadas para su utilización.
5. Minimizar las restricciones existentes que requieren ser resueltas con acciones concretas y a corto plazo.
6. Garantizar la disponibilidad oportuna de suelo liberado para los desarrollos urbanos y de otros tipos.
7. Identificar fuentes de financiamiento y elaborar carteras de proyectos de gestión que faciliten la coordinación con administraciones a otros niveles.

Artículo 48.1. El programa de acciones se estructura en etapas de varios años, trianuales o quinquenales, con un mayor detalle de definición en la primera y un carácter más referencial y abierto en las siguientes, se ajusta según la implementación del planeamiento para asimilar actuaciones coherentes con el modelo de ordenamiento, sus políticas y determinaciones territoriales o urbanísticas, un estimado de costos que considera las capacidades de implementación del instrumento y las medidas complementarias que lo garantizan, la colaboración de otros órganos, organismos o entidades.

2. Se priorizan las acciones de acuerdo con su significado, si son estructurantes, decisivas o de alto impacto para el territorio o el asentamiento humano.

Artículo 49.1. Las regulaciones territoriales o urbanísticas se definen como el conjunto de disposiciones y condicionales territoriales, urbanísticas, arquitectónicas y

constructivas, con carácter técnico y jurídico que, amparadas en normas y regulaciones nacionales y sectoriales, controlan los procesos de transformación y preservación del territorio o asentamiento humano.

2. Constituyen un instrumento de control de las transformaciones físico espaciales en los procesos de planeamiento y gestión, por lo que su diversidad y grados de detalle se ajustan a los requerimientos de cada instrumento, y acorde a las zonas y sectores de regulación que en estos se definen.

Artículo 50. Las regulaciones territoriales o urbanísticas tienen como objetivos:

1. Delimitar las zonas objeto de regulación a partir del régimen urbanístico del suelo, las tipologías urbanísticas y la intensidad con que se puede intervenir en cada una de ellas.
2. Precisar las intervenciones urbanísticas y arquitectónicas de acuerdo con las determinaciones territoriales o urbanísticas para cada una de las zonas.
3. Establecer las condicionales en función de las características de los elementos que conforman las tipologías urbanísticas, arquitectónicas y constructivas.
4. Identificar las restricciones derivadas de la aplicación de las disposiciones normativas vigentes de carácter nacional o sectorial.

Artículo 51. El catálogo de edificaciones y espacios protegidos es la primera operación para la conservación de los bienes con valor patrimonial, consistente en el conocimiento de los objetos que componen el patrimonio cultural y natural de la nación o la localidad, y de otros que, sin poseer este valor, tienen especial significación en el ordenamiento territorial y urbano.

Artículo 52.1. Se catalogan los bienes culturales y naturales localizados en el territorio o asentamiento humano que, de una u otra manera, impactan en la conformación y preservación de su identidad, así como en el desarrollo de la localidad.

2. Se incluyen las grandes obras, conjuntos o sitios de valor universal o nacional, y aquellos de interés histórico, artístico, arqueológico, etnológico, urbanístico, arquitectónico, ambiental, paisajístico, faunístico, florístico, que integren un ambiente característico o tradicional, los que se deban conservar por ser representativos de la identidad de la localidad o porque se requieren para el ordenamiento territorial y urbano que conlleve un desarrollo sostenible.

Artículo 53. El catálogo tiene los objetivos siguientes:

1. Identificar las edificaciones y espacios de interés cultural y ambiental cuya alteración se somete a requisitos restrictivos, de acuerdo con la especial valoración colectiva que merezcan.
2. Disponer de un registro actualizado de su situación física y de gestión.
3. Establecer las prioridades para la conservación, restauración, rehabilitación o remodelación de los inmuebles, según los grados de protección y conforme a la legislación vigente.

## SECCIÓN SEXTA

### Expresión final

Artículo 54. La estructura de los documentos de cada instrumento tiene el contenido mínimo siguiente:

1. Memoria general:
  - a) Fundamentación de la necesidad y del enfoque del instrumento;



- b) diagnóstico;
  - c) escenarios y determinaciones de los ámbitos superiores de ordenamiento territorial y urbano, según corresponda;
  - d) modelo de ordenamiento territorial o urbanístico, políticas y sus determinaciones, según corresponda;
  - e) programa de acciones; y
  - f) resumen de indicadores para las etapas de diagnóstico y propuesta por subsistemas o ejes de estructuración, según corresponda.
2. Información gráfica con mapas a diferentes escalas: 1:1 000 000 y 1:500 000, instrumentos de ordenamiento territorial de la nación; 1:250 000, instrumentos de ordenamiento territorial de las provincias; 1:100 000, instrumentos de ordenamiento territorial de los municipios; 1:25 000, 1:10 000, 1:5 000 y 1:2 000, planes de ordenamiento urbano, según sea el tamaño del asentamiento humano y el alcance del instrumento, y 1:1 000 y 1:500, para los estudios de detalle; que contengan, según corresponda:
- a) Enmarcamiento territorial;
  - b) división político administrativa;
  - c) diagnóstico por subsistemas o ejes de estructuración y sus temáticas complementarias, según corresponda;
  - d) resultados cartográficos que evidencian la síntesis geográfica del diagnóstico;
  - e) modelo de ordenamiento territorial o urbanístico a mediano o largo plazos según el instrumento, con la clasificación y calificación del suelo, la estructura físico espacial y la morfología;
  - f) alternativas de estructuración a largo plazo;
  - g) etapas de crecimiento y transformación, secuencias y elementos condicionantes; y
  - h) anexos con las determinaciones territoriales o urbanísticas específicas por cada uno de los subsistemas o ejes de estructuración del instrumento, según corresponda.
3. Regulaciones territoriales o urbanísticas:
- a) Memoria de fundamentación de enfoque, contenido y alcance;
  - b) texto, con regulaciones específicas por zonas;
  - c) tabla resumen de regulaciones por zonas; y
  - d) mapas de las zonas de regulación y gráficos.
4. Catálogo de edificaciones y espacios protegidos:
- a) Memoria de fundamentación del enfoque, contenido y alcance;
  - b) plano de localización de las edificaciones y espacios; y
  - c) ficha de catálogo por edificación y espacio.
5. Resumen ejecutivo del instrumento de ordenamiento territorial o urbano que se presenta a la aprobación de la instancia que corresponde:
- a) Introducción;
  - b) síntesis del diagnóstico y del análisis prospectivo;
  - c) modelo, políticas y determinaciones territoriales o urbanísticas, según corresponda;
  - d) programa de acciones;
  - e) regulaciones territoriales o urbanísticas; y
  - f) tablas, gráficos y mapas.

CAPÍTULO IV  
**APROBACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL Y URBANO**

SECCIÓN PRIMERA

**Revisión técnica interna**

Artículo 55.1. La revisión técnica interna tiene como objetivo verificar el cumplimiento de la metodología y procedimientos para la elaboración del instrumento.

2. Esta revisión se realiza por el Instituto Nacional y la Delegación Provincial de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, según sea el ámbito y alcance del instrumento, y se fija la fecha, que se comunica mediante carta, a la propuesta del instrumento que haya concluido su elaboración, luego de validada por todos los órganos, organismos o entidades que participaron, a través de acta de conciliación o carta del jefe, según corresponda, donde aceptan la propuesta o emiten consideraciones.

Artículo 56. Para la revisión técnica interna se realizan las siguientes acciones:

1. Las delegaciones provinciales y direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo envían el documento técnico del instrumento a revisar en un plazo de hasta diez (10) días hábiles posteriores a la terminación de la propuesta.
2. El Instituto Nacional y la Delegación Provincial de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, según corresponda, convocan, en un plazo de hasta cinco (5) días hábiles, a los especialistas que participaron en la elaboración del instrumento y aquellos que pueden aportar elementos; revisan en un plazo de hasta diez (10) días hábiles el documento técnico del instrumento y se realizan intercambios, según se requiera.
3. Se emite acta de la revisión, en un término de hasta diez (10) días hábiles posteriores a su realización, que contiene los señalamientos a tener en cuenta por el grupo de trabajo o lo declara listo para la reunión técnica.
4. Si se hicieron señalamientos, la propuesta se presenta a nueva revisión técnica interna en un plazo de hasta cuarenta y cinco (45) días hábiles y se declara listo para la Reunión Técnica.

SECCIÓN SEGUNDA

**Reunión técnica**

Artículo 57.1. La Reunión Técnica tiene como objetivo conciliar la propuesta y se realiza para todos los instrumentos que disponga el Esquema Nacional de Ordenamiento Territorial.

2. La fecha de la Reunión Técnica se comunica mediante carta.
3. Cuando los instrumentos del ámbito nacional se elaboran por personas jurídicas especializadas autorizadas, se avalan en Reunión Técnica.

Artículo 58. La Reunión Técnica se realiza en el territorio objeto del instrumento y asisten representantes de los órganos, de los organismos nacionales, provinciales y locales, del Instituto Nacional, de las delegaciones provinciales y direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, según corresponda.

Artículo 59. El Instituto Nacional, la Delegación Provincial y la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, según corresponda, ejecutan las siguientes acciones:

1. La Delegación Provincial o la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, según proceda, envía al Instituto Nacional de Ordenamiento Terri-

- torial y Urbanismo el documento técnico final y el resumen ejecutivo del instrumento a presentar en un plazo de hasta diez (10) días hábiles posteriores a la revisión técnica interna.
2. El Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo revisa el documento técnico final y el resumen ejecutivo del instrumento en un plazo de hasta diez (10) días hábiles.
  3. Revisados los documentos, se convoca mediante carta, en un plazo de hasta cinco (5) días hábiles, a los órganos, organismos y entidades nacionales, provinciales y locales, según corresponda, a la Reunión Técnica, donde se fija la fecha y se circulan para su evaluación.
  4. Los órganos, organismos y entidades nacionales, provinciales y locales emiten criterios sobre los documentos circulados en un plazo de hasta diez (10) días hábiles.
  5. La propuesta del instrumento se presenta, se explica y se discuten los temas en plenaria.
  6. El Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo elabora, en un plazo de hasta diez (10) días hábiles, el acta de resultados de la reunión donde se acuerda que el instrumento está apto para su aprobación, y si no, se presenta a nueva Reunión Técnica en un plazo de hasta cuarenta y cinco (45) días hábiles y se declara listo.
  7. El Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo emite, en un plazo de hasta cinco (5) días hábiles, aval firmado por el Presidente que certifica que el instrumento está listo para su aprobación.

Artículo 60.1. Concluida la reunión técnica y previo a la aprobación de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano por el Consejo Provincial o la Asamblea Municipal del Poder Popular, se realizan por el Gobernador, en un plazo de hasta sesenta (60) días hábiles, las consultas al Consejo de Ministros de aquellos que disponga el Esquema Nacional de Ordenamiento Territorial por su importancia estratégica para el desarrollo del país.

2. El Consejo de Ministros, mediante Acuerdo, realiza las recomendaciones que considere necesarias para su aprobación por el órgano competente.

### SECCIÓN TERCERA

#### **Sobre la aprobación de los instrumentos**

Artículo 61.1. Para los instrumentos del ámbito municipal, de asentamiento humano y parcial, el Consejo de la Administración Municipal, en el plazo de hasta veinte (20) días hábiles, evalúa la propuesta y emite sus consideraciones mediante Acuerdo al grupo de trabajo, que ajusta la propuesta final en el plazo de hasta diez (10) días hábiles.

2. La propuesta final del instrumento se presenta para la aprobación definitiva de la Asamblea Municipal del Poder Popular en un plazo de hasta diez (10) días hábiles.

3. La Asamblea Municipal del Poder Popular, mediante Acuerdo, aprueba el instrumento en un plazo de hasta cuarenta y cinco (45) días hábiles.

Artículo 62.1. Para los instrumentos del ámbito provincial, el Consejo Provincial evalúa la propuesta y emite sus consideraciones en un plazo de hasta veinte (20) días hábiles mediante Acuerdo al grupo de trabajo; este último ajusta la propuesta final del instrumento en el plazo de hasta diez (10) días hábiles.

2. La propuesta final del instrumento se presenta para la aprobación definitiva del Consejo Provincial en un plazo de hasta diez (10) días hábiles.

Artículo 63. Para los instrumentos del ámbito nacional, el Consejo de Ministros, en el plazo de hasta treinta (30) días hábiles a partir de la presentación de la propuesta por el Presidente del Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, evalúa y emite el Acuerdo correspondiente.

## CAPÍTULO V GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO

Artículo 64. La gestión de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano comprende la implementación, el control y la evaluación de estos como un proceso.

Artículo 65. Los instrumentos se implementan, según corresponda, a través de:

1. Programa de acciones de los planes de ordenamiento territorial y urbano.
2. Estrategias, programas y proyectos locales y sectoriales.
3. Documentación técnica para el proceso inversionista, conforme a lo establecido legalmente.

Artículo 66. El control constituye la garantía para que se cumplan las definiciones de destino y uso del suelo, la estructura física espacial y la imagen, tanto el paisaje rural como urbano, en correspondencia con las determinaciones y regulaciones territoriales o urbanísticas que establecen los instrumentos.

Artículo 67.1. El control de la implementación de los instrumentos compete al Presidente del Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, al Gobernador, al Intendente y al Presidente de la Asamblea Municipal del Poder Popular, según corresponda, mediante los instrumentos para la gestión del suelo definidos en la Ley 145 “Del Ordenamiento Territorial y Urbano y la Gestión del Suelo” y el programa de acciones de los planes de ordenamiento territorial y urbano.

2. Se realiza, de forma sistemática, a través de:

- a) Control del territorio por los inspectores de las delegaciones provinciales y direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.
- b) Control funcional del Instituto Nacional a las delegaciones provinciales y a las direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.
- c) Control funcional de las delegaciones provinciales a las direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.
- d) Inspección Estatal del Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.
- e) Otros que realizan los diferentes órganos de control.

Artículo 68. Para el ejercicio del control, los funcionarios facultados deciden y programan las acciones necesarias en función de su ejecución e imponen las medidas que correspondan, de acuerdo con la gravedad del hecho, en caso de incumplimiento o violación de las disposiciones, según la legislación vigente.

Artículo 69. Son objetivos del control:

1. Fiscalizar el proceso de implementación de las políticas, determinaciones y regulaciones territoriales o urbanísticas y el programa de acciones de los instrumentos, según corresponda.
2. Comprobar la existencia de instrumentos en sus diversos ámbitos y alcances que respondan a las necesarias transformaciones del territorio y los asentamientos humanos.

3. Comprobar la ejecución de los programas inversionistas de los sectores productivos y no productivos.
4. Verificar la implementación de las propuestas de inversiones del sistema de infraestructuras técnicas: hidráulicas, sanitarias, drenajes, electricidad, comunicaciones, gas, así como la accesibilidad y movilidad.
5. Evaluar el tratamiento a las áreas verdes, espacios públicos y mejoramiento de los servicios vinculados al hábitat.
6. Evaluar el funcionamiento del sistema de enfrentamiento a las ilegalidades, los resultados obtenidos y el cumplimiento de las acciones previstas en el período, así como la correcta y oportuna aplicación de la norma jurídica en materia de contravenciones.

Artículo 70. La evaluación determina anualmente en qué medida se han logrado los objetivos planteados en los instrumentos, se emite un juicio de valor a partir de la caracterización y valoración de la implementación de las políticas y determinaciones territoriales y urbanísticas y los programas de acciones, así como el cumplimiento de las regulaciones territoriales y urbanísticas para perfeccionar la calidad de dichos instrumentos.

Artículo 71. La evaluación de la implementación y el control de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano eleva la capacidad de dirección del Consejo de Ministros y de los órganos locales del Poder Popular, fortalece los vínculos entre planeamiento y su gestión con la flexibilidad necesaria para evaluar y asimilar las nuevas oportunidades que se presentan, siempre bajo procesos participativos, institucionales y ciudadanos.

Artículo 72. El Instituto Nacional, las delegaciones provinciales y direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, según corresponda, ejecutan las actividades siguientes:

1. Evaluación interna preliminar de los instrumentos.
2. Notificación al Consejo Provincial o Consejo de la Administración Municipal, según corresponda, sobre la convocatoria para la evaluación de los instrumentos.
3. Evaluación del grado de implementación de las políticas, determinaciones, regulaciones y programa de acciones de los instrumentos con el grupo de trabajo creado, según corresponda; se actualizan por los actores clave que definen las medidas a adoptar.
4. Elaboración del informe de evaluación de la implementación de los instrumentos.
5. Presentación del informe al Consejo de Ministros, Consejo Provincial o Consejo de la Administración Municipal, según corresponda, con proyecto de acuerdos que expresa la vigencia de los instrumentos.
6. Envío, antes del 30 de abril de cada año, del informe anual de evaluación de la implementación de los instrumentos con los acuerdos del Consejo Provincial o Consejo de la Administración Municipal, al Instituto Nacional o Delegación Provincial de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, según corresponda.

Artículo 73. El informe a presentar se estructura de la forma siguiente:

1. Introducción, que contiene el nombre del instrumento que se evalúa, año de aprobación, alcance, ámbito e instancia que lo aprobó.
2. Evaluación del avance en la implementación de los objetivos del instrumento, así como de sus políticas y determinaciones territoriales o urbanísticas, su programa de acciones, según corresponda, que contiene:

- a) Cumplimiento de las acciones e inversiones que corresponde ejecutar en el período evaluado, cuando se trata de planes de ordenamiento territorial y urbano; y
  - b) precisiones sobre los actores estatales y no estatales que contribuyen o que afectan la implementación de los instrumentos y las medidas tomadas.
3. Evaluación de las transformaciones territoriales no contempladas en las políticas y determinaciones, así como de las acciones e inversiones no previstas que se proyectan o ejecutan en el año:
- a) Se analizan las transformaciones territoriales, acciones e inversiones ejecutadas que no están previstas y sus implicaciones para el modelo de ordenamiento territorial o urbanístico aprobado; y
  - b) se precisan los actores estatales y no estatales que generan estas transformaciones territoriales, acciones e inversiones y medidas tomadas para elevar la coordinación entre los actores.
4. Análisis del proceso inversionista del año, la capacidad del instrumento para guiar este proceso, así como los resultados del control al cumplimiento de las determinaciones y regulaciones territoriales o urbanísticas en el caso de los planes de ordenamiento territorial y urbano, en el que se evalúa la integralidad territorial y urbanística.
5. Evaluación de la participación y la comunicación en el proceso de implementación de los instrumentos:
- a) Valoración del desarrollo de la implementación en un marco de interrelaciones y coordinaciones sistemáticas con las entidades implicadas y los representantes de la población;
  - b) actualización del programa de acciones con cada entidad, las reuniones de convocatoria para la elaboración de instrumentos del ámbito parcial y estudios de detalle, y el encuentro con las instituciones profesionales; y
  - c) análisis de los problemas y soluciones con los consejos populares, la realización de talleres para precisar determinadas soluciones, la promoción de los instrumentos en exposiciones y en los medios de difusión.
6. Evaluación de la capacidad del instrumento para orientar adecuadamente la gestión y el impacto en el desarrollo territorial y urbano; en cada ámbito se calcula un índice específico:
- a) Para los instrumentos de ordenamiento territorial, ámbitos provincial y municipal, se calcula un Índice de Desarrollo Territorial según procedimiento; y
  - b) para los instrumentos de ordenamiento urbano, ámbito asentamiento humano, se calcula un Índice de Desarrollo Urbano según procedimiento.
7. Conclusiones, con una evaluación de los resultados de la nación, la provincia, el municipio, el asentamiento humano, o parte de estos, durante la implementación de los instrumentos, fundamentan acciones que fortalezcan o mejoren las orientaciones y la función del planeamiento y la gestión con relación a:
- a) La capacidad de gestión de los instrumentos para orientar el proceso inversionista y articularse con los procesos de toma de decisiones que inciden en el ordenamiento físico espacial;

- b) la disciplina del ordenamiento territorial y urbano y los instrumentos de control;
- c) la participación institucional y ciudadana en la elaboración y gestión de estos instrumentos; y
- d) la vigencia de los instrumentos y las condiciones para continuar su implementación.

Artículo 74. Si como resultado de la evaluación se detectan cambios sustanciales que impidan alcanzar el modelo de ordenamiento territorial o urbanístico propuesto, se define la actualización de los instrumentos y se procede de acuerdo con lo establecido en el Capítulo III de este Reglamento.

Artículo 75. Al término de cada mandato o período en el ejercicio de su cargo, el Gobernador o Intendente, según corresponda, evalúa el estado de la implementación de los instrumentos, y emite informe al Gobernador o Intendente entrante y a los consejos provinciales y a los de la administración municipales, según corresponda.

## CAPITULO VI DE LA GESTIÓN DEL SUELO

### SECCIÓN PRIMERA

#### **Régimen jurídico sobre el suelo**

Artículo 76. El derecho sobre el suelo comprende las facultades de posesión, uso, disfrute y disposición, conforme a la clasificación y calificación que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación vigente.

Artículo 77. El derecho sobre el suelo de las parcelas y edificaciones comprende:

1. Uso compatible con los instrumentos.
2. Conservación en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato exigibles en los instrumentos de planeamiento y gestión.
3. Mantenimiento a costa del propietario, superficiario o poseedor legal de un inmueble estatal de su vida útil; cuando por interés turístico o cultural la administración decide ejecutar acciones de conservación que favorecen la imagen urbana, su costo corre a cargo de sus fondos.
4. Edificabilidad, previo cumplimiento de lo establecido en la legislación vigente.
5. Conservación de los terrenos y la vegetación en el suelo no edificable para evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, la seguridad o salud pública, daño o perjuicio a terceros o al interés general, incluido el ambiental.
6. Mitigación de la contaminación del suelo, el agua o el aire, y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas.

### SECCIÓN SEGUNDA

#### **Régimen urbanístico del suelo, clasificación y calificación**

Artículo 78. El régimen urbanístico del suelo se conforma por su clasificación y calificación; la clasificación del suelo se complementa con la calificación, la que se define a partir de las potencialidades, restricciones y tendencias detectadas en el diagnóstico y de las previsiones que se realicen en los escenarios, según el horizonte temporal en que se trabaja.

Artículo 79. Los suelos se clasifican en no urbanizable, urbanizado y urbanizable, y se califican según su función, su limitación y naturaleza.

Artículo 80. El suelo no urbanizable se califica por su función, según su utilización y destino, en:

1. Edificaciones dispersas, se regula lo relacionado con las distancias entre ellas, número de edificaciones agrupadas, especialmente viviendas, distancias a caminos e infraestructuras en general, así como su coherencia con el entorno:
  - a) Viviendas para familias relacionadas directamente con la actividad productiva o de servicios, localizadas de forma aislada o dispersa de manera tal que no constituyan un nuevo asentamiento humano concentrado no previsto en los instrumentos de ordenamiento territorial;
  - b) pozos de hidrocarburos, minas y canteras, tanto a cielo abierto como subterráneas;
  - c) la infraestructura comunal, como los cementerios, vertederos de todo tipo, de basura, de escombros y depósitos de chatarra;
  - d) industrias, talleres y almacenes que por ser peligrosas o nocivas no pueden ubicarse en suelo urbanizado o urbanizable; pueden encontrarse industrias muy contaminantes o peligrosas;
  - e) instalaciones de servicio público, como alojamientos, merenderos, cafeterías, miradores, escuelas, unidades militares, establecimientos de salud, instalaciones deportivas y recreativas, centros penitenciarios y de rehabilitación, entre otros, localizados de forma aislada;
  - f) instalaciones de apoyo a la infraestructura técnica como subestaciones eléctricas; vinculadas a presas, canales y conductoras de agua; instalaciones vinculadas a oleoductos, gasoductos, depósitos de combustible y a las telecomunicaciones;
  - g) instalaciones de apoyo al transporte como estaciones y paraderos de ómnibus y del ferrocarril; aeropuertos; servicentros; cafeterías, restaurantes y puestos de venta; estaciones de peaje; básculas; instalaciones para el mantenimiento; plantas asfálticas;
  - h) instalaciones agropecuarias, como mini industrias, almacenes de productos agrícolas, fertilizantes e insumos en general; talleres y parqueos de maquinarias; secaderos; molinos; despulpadoras; centros de acopio; estaciones de bombeo; pistas e instalaciones de la aviación agrícola; aserraderos; instalaciones pecuarias, tales como vaquerías, cebaderos, cochiqueras, granjas avícolas, cunícula, centros equinos, instalaciones apícolas, entre otras; y
  - i) campamentos para albergar fuerza de trabajo dedicada a actividades vinculadas con la explotación productiva de los territorios, la construcción, la defensa, la seguridad y el orden interior, la educación, la recreación y otros.
2. Recurso tierra, en el que se delimitan los destinos sobre la base de la legislación específica vigente para cada sector:
  - a) Franja costera, delimitada y en la que se regulan los usos permisibles;
  - b) área de valores naturales, protegidos, paisajísticos y relevantes, con una delimitación que responde a las áreas cuyo valor es objeto de la preservación de actividades que puedan transformarlos y donde se regulan los usos y acciones permitidos;
  - c) área de depósitos minerales, cuya delimitación comprende al recurso existente y las regulaciones se establecen en función de definir su uso, preservar la calidad del medio ambiente y establecer la propuesta de labores a realizar para rehabilitar los suelos afectados;



- d) área de interés para la defensa, la que responde a los intereses y restricciones que impone la defensa, en las que se regula su uso principal y los complementarios o admitidos;
  - e) área agropecuaria y forestal, cuya delimitación responde a la capacidad agroproductiva de los suelos, y en función de esta se regula el uso principal y los complementarios o admitidos; y
  - f) accidentes geográficos, definidos como aquellas irregularidades de la superficie de la tierra con elevaciones o depresiones bruscas, quebrados, escarpes, asperezas y breñas.
3. Recursos hídricos, integrado por las cuencas subterráneas y las superficiales, en las que se regula el uso y destino del recurso agua y su zona de protección; en los ríos se delimita su área inundable por eventos naturales extremos y se establecen regulaciones de uso, y para los embalses y presas se regulan las áreas aguas abajo en cuanto a su uso y destino.
4. Infraestructura técnica, que incluye los sistemas de infraestructura náutica, portuaria y aeroportuaria, ferroviaria y automotor, de acueducto, alcantarillado, drenaje, electricidad, comunicaciones, oleoductos, gasoductos y otros.

Artículo 81. Las edificaciones dispersas que conforman el suelo no urbanizable son instalaciones específicas que no generan tejido urbano; en caso contrario, el instrumento de ordenamiento territorial las considera como suelo urbanizable, si es que se trata de prever su localización, y urbanizado si ya existiera.

Artículo 82. El suelo no urbanizable se califica por su naturaleza en uso público, semipúblico y privado, lo que se articula con las facultades de usar el terreno conforme a su destino natural, realizar actividades primarias de carácter agrario o similar, y para ejecutar obras o edificaciones según lo establecido en los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.

Artículo 83.1. El suelo urbanizado y el suelo urbanizable se califican, según su función, en:

- a) Residencial;
- b) producción, lo que incluye industrias, talleres, almacenes, la agricultura urbana y suburbana;
- c) grandes instalaciones de cultura, educación, salud, deportes, transporte, turísticas, recreativas y socioadministrativas;
- d) espacios públicos y áreas verdes;
- e) servicios comunales como vertederos, cementerios;
- f) centralidades urbanas por la concentración de instalaciones de servicios gastronómicos, comerciales, de cultura, educación, salud, deportes, transporte, turísticas, recreativas, políticas y socioadministrativas; y
- g) obras de la defensa, la seguridad y el orden interior.

2. Las funciones específicas se fijan en los planes de ordenamiento urbano del ámbito parcial y en los estudios de detalle.

Artículo 84. En el suelo urbanizado y urbanizable las intervenciones comprenden:

1. Para el suelo urbanizado:

- a) Áreas edificables, aquellas donde puede procederse directamente a la edificación, conforme a lo previsto por el instrumento de ordenamiento urbano, por estar creadas las condiciones de urbanización; o a la ejecución de intervenciones arquitectónicas sobre áreas ya edificadas;

- b) áreas edificables de urbanización progresiva, aquellas cuyo destino edificable, conforme al instrumento de ordenamiento urbano, aparecen sujetas a intervenciones urbanísticas;
  - c) áreas de actuación convenida, aquellas cuyo destino edificable aparece sujeto a un proceso de conciliación y negociación por la tenencia del suelo; y
  - d) áreas no edificables, las destinadas por el instrumento de ordenamiento urbano a espacios públicos y áreas verdes, franjas forestales de protección y zonas de alto peligro por deslizamientos o inundaciones, entre otros usos de interés general que no recomiendan su edificación.
2. Para el suelo urbanizable:
- a) Inmediato, aquel donde el instrumento de ordenamiento urbano considera necesaria una actuación urbanística dentro del horizonte temporal con el que se trabaja; y
  - b) de reserva, aquel donde se reconocen aptitudes para la urbanización, pero no se considera necesario en base a las previsiones del instrumento.

Artículo 85. Las áreas definidas como suelo urbanizable inmediato requieren la elaboración de instrumentos de ordenamiento urbano del ámbito parcial o estudios de detalle para ser urbanizadas y edificadas, lo que procura el crecimiento por etapas y diferentes formas de actuar en función de los usos, las tipologías urbanísticas, arquitectónicas y constructivas, las tecnologías y los requerimientos infraestructurales y de urbanización.

Artículo 86. El suelo urbanizado y urbanizable, se califican, según su limitación, en uso prohibido, restringido, permisible, preferente u obligatorio, lo que regula la presencia de las diferentes funciones.

Artículo 87. El suelo urbanizado y urbanizable, independientemente de su calificación según su función y limitación, se califican por su naturaleza en uso público, semipúblico y privado.

### SECCIÓN TERCERA

#### **De los asentamientos humanos**

Artículo 88. El asentamiento humano constituye la expresión física del poblamiento, se define por la presencia de personas con residencia en un lugar determinado, donde desarrollan todas sus actividades vitales; es de dos tipos: concentrado, que por su estructura puede ser urbano o rural, y disperso, según se definen a continuación:

1. Asentamiento humano concentrado: es la agrupación de 15 o más viviendas habitadas, separadas entre sí por no más de 50 metros, con un nombre que la identifique y linderos determinados que la diferencien de otra; puede tener o no, dentro de su estructura, instalaciones de servicio y producción, y se presenta de dos tipos:
  - a) Asentamiento humano urbano: los que poseen 2 000 o más residentes, con características que identifican las condiciones de vida urbana y se definen en los censos de población y viviendas; y
  - b) asentamiento humano rural: los lugares con población residente que no clasifican como urbanos.
2. Asentamiento humano disperso, todas las viviendas habitadas o agrupaciones de ellas que no estén incluidas dentro de las consideraciones anteriores.

Artículo 89. Los asentamientos humanos concentrados se clasifican según su función territorial de acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial de la Nación, y según la cantidad de población, lo definen los censos de población y viviendas, a partir de las metodologías y procedimientos correspondientes.

Artículo 90. El sistema de asentamientos humanos comprende la agrupación e interrelación entre sí, y con el territorio circundante, de los asentamientos humanos que por su posición geográfica y por su conectividad, identificables a través de los roles y funciones que les permiten lograr una identidad y funcionalidad en el territorio, ofrecen las mejores condiciones para su desarrollo.

Artículo 91. Las causas que motivan la creación de un nuevo asentamiento humano son las siguientes:

1. Pérdida de grandes zonas urbanas a causa de desastres.
2. Urbanizaciones localizadas en zonas de riesgos o afectables por los efectos del cambio climático.
3. Incremento poblacional explosivo, generado por el crecimiento natural de la población o por causas externas.
4. Planificación del desarrollo urbano a largo plazo, motivado por situaciones ambientales, económicas, sociales o culturales.

Artículo 92. La delimitación del perímetro de los asentamientos humanos concentrados se define en los instrumentos y se hace oficial con su aprobación.

Artículo 93. El perímetro del asentamiento humano, ya sea urbano o rural, se determina a partir del uso actual y prospectivo del suelo urbanizado y urbanizable inmediato, se delimitan las áreas actuales y de crecimiento sobre la base de los instrumentos y previo cumplimiento de los procedimientos vigentes.

#### SECCIÓN CUARTA

##### **Sistema de denominación, numeración y rotulación**

Artículo 94. El sistema de denominación, numeración y rotulación es el conjunto de factores que precisan, con respecto al territorio y los asentamientos humanos y sus partes componentes, las formas en que se identifican, la nomenclatura a utilizar, el sentido para la orientación y el tipo y disposición de los elementos físicos que permiten identificar cualquier lugar dentro del territorio nacional.

Artículo 95. En este sistema se consideran la denominación de los asentamientos humanos, partes de este y vías, la numeración de las edificaciones, y la forma y disposición de los rótulos que expresan la denominación y numeración, lo que se fija y aprueba en los instrumentos, conforme al procedimiento vigente.

Artículo 96. En ausencia de los instrumentos referidos en el artículo anterior, la denominación de los repartos y vías y la numeración de edificaciones se definen en la microlocalización, en el certificado catastral y en los dictámenes técnicos de descripción, tasación y medidas y linderos, según corresponda.

Artículo 97. La denominación de un asentamiento humano y partes de este se ajusta a lo establecido por la Comisión Nacional de Nombres Geográficos; de igual manera, las vías cuando no se nombran con números o letras.

## SECCIÓN QUINTA

**Vallas, carteles y señalizaciones**

Artículo 98. Se denomina soporte de publicidad a las vallas, carteles y señalizaciones consistentes en láminas de diferentes formas, materiales y tamaños, con un mensaje visual que contiene textos, imágenes o gráficos y sirve de anuncio para difundir, promocionar o identificar diferentes mensajes o actividades.

Artículo 99. Para la localización del soporte de publicidad se requiere autorización de la autoridad competente conforme a la legislación vigente, la que se emite con un carácter temporal.

Artículo 100. La localización, emplazamiento, dimensiones, imagen, materiales y demás aspectos complementarios sobre los diferentes soportes de publicidad, se definen en las determinaciones y regulaciones territoriales o urbanísticas de los instrumentos, según corresponda.

## SECCIÓN SEXTA

**Instrumentos para la gestión del suelo**

Artículo 101. Los instrumentos para la gestión del suelo se elaboran por:

1. Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo:
  - a) Macrolocalización;
  - b) documentos de aprobación de cambio de uso; y
  - c) microlocalizaciones, permisos de construcción y certificados catastrales y de habitables o utilizables, por la Oficina Gestora de Ordenamiento Territorial y Urbanismo para la Zona Especial de Desarrollo Mariel.
2. Delegación Provincial de Ordenamiento Territorial y Urbanismo:
  - a) Documentos de aprobación de cambio de uso; y
  - b) microlocalizaciones, permisos de construcción y certificados de habitables o utilizables para las oficinas gestoras de zonas con regulaciones especiales.
3. Delegación del municipio especial Isla de la Juventud y Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo:
  - a) Microlocalización;
  - b) certificado de regulaciones territoriales y urbanísticas;
  - c) permisos de construcción;
  - d) certificado de habitable y utilizable;
  - e) certificado catastral;
  - f) documento de aprobación de cambio de uso;
  - g) dictamen técnico que declare estado de ruina;
  - h) resolución de incompatibilidad de la edificación;
  - i) disposición jurídica que reconoce el derecho sobre el suelo; y
  - j) certificado para cesión de azotea.

Artículo 102.1. Cuando la inversión rebasa el límite político administrativo de una provincia, el Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo decide la Delegación Provincial de Ordenamiento Territorial y Urbanismo competente para la tramitación de la documentación técnica.

2. Cuando la inversión rebasa el límite político administrativo de un municipio, la Delegación Provincial de Ordenamiento Territorial y Urbanismo decide la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo competente para la tramitación de la documentación técnica.

CAPÍTULO VII  
APROVECHAMIENTO DEL SUELO  
SECCIÓN PRIMERA  
**Generalidades**

Artículo 103. El modelo de ordenamiento urbanístico compacto se basa en el aprovechamiento máximo del suelo urbanizado, el solape de actividades, la optimización del transporte urbano, recorridos mínimos que limitan la necesidad del uso del automóvil y mayor contacto entre personas, óptimo para el logro de un desarrollo urbano sostenible.

Artículo 104. La edificación se autoriza en los suelos que cumplen con los procedimientos y condiciones para su habilitación, establecidos en los instrumentos de planeamiento y de gestión del suelo.

Artículo 105. El coeficiente de ocupación del suelo, en lo adelante COS, funciona para que cada edificación cuente con espacios abiertos suficientes que no generen una densidad o hacinamiento de fincas en un área reducida, permite un mayor orden y una reglamentación más estricta acorde con el entorno urbano.

Artículo 106. El COS se calcula por la relación aritmética que existe entre el área construida bajo cubierta en la primera planta o planta baja y la superficie total del terreno o predio donde está emplazada o emplazará la edificación, expresada en porciento; se determina en los instrumentos de ordenamiento urbano con rangos para una zona, manzana o parcela y se precisa en la Microlocalización y el Certificado de Regulaciones Urbanísticas.

Artículo 107. El coeficiente de utilización del suelo, en lo adelante CUS, funciona para que las edificaciones se desarrollen en altura y aprovechen de manera intensiva el suelo; se calcula por la relación aritmética existente entre el área total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno, expresada en porciento.

Artículo 108. El CUS se determina en los instrumentos de ordenamiento urbano con rangos para una zona, manzana o parcela, es un indicador que mide el grado de edificabilidad del suelo urbanizado y se precisa en la Microlocalización y el Certificado de Regulaciones Urbanísticas, según corresponda.

Artículo 109.1. En los instrumentos de ordenamiento urbano se determinan, con base en sus necesidades y particularidades de desarrollo urbano y a partir de la aplicación del COS y el CUS, las densidades siguientes:

- a) Tipo 1, hasta 15 viviendas por hectárea;
- b) Tipo 2, entre 16 y 45 viviendas por hectárea;
- c) Tipo 3, entre 46 y 80 viviendas por hectárea;
- d) Tipo 4, entre 81 y 120 viviendas por hectárea;
- e) Tipo 5, entre 121 y 190 viviendas por hectárea; y
- f) Tipo 6, más de 190 viviendas por hectárea.

2. Se consideran bajas las densidades Tipo 1 y Tipo 2, medias las Tipo 3 y Tipo 4, y altas las Tipo 5 y Tipo 6.

3. En las zonas priorizadas para la conservación y las zonas con regulaciones especiales, por su alta significación para el turismo, preferente uso turístico o alto valor ambiental e histórico cultural, se aplican densidades que conlleven a la conservación del patrimonio cultural y natural existente.

## SECCIÓN SEGUNDA

**Conjuntos urbanos de calidad**

Artículo 110. Dentro del suelo urbanizado aparecen tipologías urbanísticas y arquitectónicas que, de acuerdo con las características de los asentamientos humanos, necesitan una diferenciación en aras de mantener su diversidad y autenticidad, que se adapte a las características específicas de cada lugar y lo dote de calidad urbano ambiental.

Artículo 111. Las tipologías urbanísticas establecen tipos o modelos que, en virtud de su trama, características físicas, ambientales, económicas, históricas, sociales y culturales, presentan una morfología similar.

Artículo 112. La morfología urbana establece el conjunto de formas, valores y características urbanísticas y arquitectónicas que tipifican a una zona o sector como la volumetría, forma y dimensiones de las parcelas y edificaciones, superficie descubierta, alineaciones, presencia y forma de los pasillos, cercados, salientes, portales públicos o privados y los jardines.

Artículo 113. En función de la morfología se establecen las tipologías urbanísticas siguientes:

1. Grandes manzanas abiertas con predominio de arquitectura civil pública e industrial, en ocasiones religiosa y militar; las dimensiones y formas de las manzanas, así como las alineaciones y retranqueos de las edificaciones, no responden a normativas establecidas y están rodeadas de amplios espacios abiertos por lo general con aceras, parterres, parqueos de uso público y áreas verdes que rodean las edificaciones, lo que se asocia, fundamentalmente, a las zonas de grandes instalaciones de producción, espacios públicos y áreas verdes.
2. Manzanas abiertas, ya sean regulares o irregulares, con predominio de arquitectura doméstica asociada a edificaciones multifamiliares, espaciadas entre sí conforme a normativas establecidas y rodeadas de amplios espacios abiertos, existencia de aceras con o sin parterre, áreas verdes y parqueos de uso público sin techar; se asocia, fundamentalmente, a zonas de edificios multifamiliares, construidos o no por la Revolución.
3. Manzanas compactas, con parcelas de dimensiones y formas variables regulares o irregulares, ocupadas por arquitectura doméstica colonial o republicana que coexiste con otros usos y algunas edificaciones de etapas posteriores; aparecen edificaciones dispuestas de manera medianera, las esquinas con chaflanes, parques y plazas asimiladas en la retícula urbana, generalmente hay ausencia de jardín y parterre, aceras de pequeñas dimensiones de 1.20 metro y menos, asociadas a las zonas centrales de los asentamientos humanos.
4. Manzanas semicompactas, con parcelas irregulares o no, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas que coexisten con otros usos, principalmente los complementarios al hábitat, aparecen los pasillos laterales y de fondo, predomina el jardín privado, aceras con o sin parterre y calles con una continuidad definida, que se corresponde por lo general con repartos residenciales previamente proyectados e implementados.
5. Urbanizaciones espontáneas o difusas, con un trazado vial incipiente factible de regularizar, parcelas irregulares de dimensiones variables ocupadas por viviendas del siglo XX y XXI, zonas sin urbanizar o con urbanización parcial, trazado irregular,

edificaciones sin alineación agrupadas fundamentalmente a lo largo de las vías y asociadas por lo general a las periferias urbanas y los barrios precarios e informales.

Artículo 114. Las tipologías arquitectónicas son el resultado de la agrupación de las edificaciones en tipos a partir de la detección en ellas de determinados rasgos homogéneos o constantes que las hacen integrar un conjunto claramente identificable; tienen mucha relación con el uso al que se destina el inmueble y siempre responden a su uso original.

Artículo 115. Se establecen como tipologías arquitectónicas, las siguientes:

1. Doméstica, aquellas edificaciones cuyo uso es vivienda y se divide a su vez en:
  - a) Edificaciones comunes, vivienda en inmueble diseñado para ser ocupado por una familia única, con equipamiento completo y acceso directo e independiente a la calle, ocupan un nivel completo de la parcela y en ocasiones alcanzan dos o tres niveles de altura;
  - b) edificaciones comunes de esquina, cumplen las características anteriores pero se localizan en esquinas y todas las fachadas que dan a la calle se tratan como principales;
  - c) edificaciones pareadas o en tiras, aquellas adosadas o pareadas conocidas como casas gemelas que integran un inmueble único, pero ocupan varias parcelas;
  - d) edificios multifamiliares, conjunto de viviendas con equipamiento completo, que comparten la planta o nivel de un edificio único, generalmente de dos o más niveles, poseen desde el espacio público un acceso común, con escaleras y elevadores cuando corresponda, que conecta con pasillos de comunicación repetidos en cada nivel y otros espacios y elementos también de uso compartido; y
  - e) edificios altos en torres o en pantallas que, además de las características del inciso anterior, poseen alturas que sobrepasan los seis niveles.
2. Civil público, aquellos edificios públicos que tienen como fin acoger distintas actividades y reunir a la comunidad en torno a la cultura, el deporte, la recreación, la salud, la educación y otras funciones político administrativas.
3. Militar, aquellas edificaciones construidas para servir en la defensa del país y el orden interior, como fortificaciones, cuarteles, murallas.
4. Religiosa, aquellas edificaciones para la práctica del pensamiento y preceptos religiosos en sus diferentes manifestaciones a través de ceremonias, y se caracteriza por amplios puntales y espacios para la congregación de los fieles.
5. Industrial, aquellas edificaciones dedicadas a la actividad económica y productiva que consiste en transformar las materias primas hasta convertirlas en productos adecuados para satisfacer las necesidades del hombre, ya sean fábricas, talleres, almacenes y otros centros de producción.

Artículo 116. La tipología constructiva clasifica las edificaciones en base a los materiales empleados en las paredes, pisos y techos, y se establece por el Ministerio de la Construcción.

Artículo 117. El Conjunto Urbano de Calidad comprende una agrupación de edificaciones, que cumple los requisitos siguientes:

1. Ubicación en zonas urbanizadas consolidadas, de acuerdo con lo que señalen los instrumentos, con una densidad igual o mayor al Tipo 2 que garantice un entorno saludable.

2. Incorporación de tecnologías adecuadas y sostenibles que permitan el aprovechamiento de los recursos locales y el reciclaje, especialmente de los materiales producto de las demoliciones.
3. Incorporación de conceptos de resiliencia, sostenibilidad y accesibilidad al medio físico en el diseño urbanístico y arquitectónico del conjunto con nuevas edificaciones, en correspondencia a las tipologías urbanísticas y arquitectónicas, que se dotan de:
  - a) Elementos arquitectónicos como voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales, con enfoque de vivienda saludable, para la iluminación y ventilación natural y disminuir la carga solar;
  - b) una o más ventanas operables con una superficie mínima de un metro y medio cuadrado por habitación, para permitir ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial;
  - c) métodos alternativos de generación de energía como la solar o fotovoltaica, con generadores para el consumo propio;
  - d) elementos naturales y arquitectónicos para la ambientación natural y aprovechar las brisas frescas en la disminución de la incidencia solar y las temperaturas en los espacios de patio y jardín;
  - e) elementos que incrementan la resiliencia y adaptación ante el cambio climático y disminuyen las vulnerabilidades;
  - f) terrazas y azoteas jardín;
  - g) huertos restringidos a una porción de terreno en la parte trasera de las edificaciones para el cultivo a pequeña escala;
  - h) agricultura urbana dispuesta en parcelas temporales a la escala apropiada y en las zonas reguladas al efecto; y
  - i) espacios para parqueo.
4. Los conjuntos urbanos poseen espacios públicos que favorecen el orden público y la tranquilidad ciudadana a través del manejo de su entorno con:
  - a) Edificaciones que poseen ventanas mirando hacia la calle;
  - b) transparencia entre el espacio público y el privado, delimitado por muros, verjas y separaciones de verde;
  - c) adecuada iluminación; y
  - d) visión directa y clara hacia los sectores peatonales.
5. El COS oscila entre 20 y 87 %, en dependencia de las características de la zona.
6. El proyecto de urbanización y arquitectónico avalado por el grupo de revisión de proyectos, según corresponda.

Artículo 118. En los instrumentos de ordenamiento urbano se declaran los conjuntos de edificaciones de calidad, así como las acciones a ejecutar para lograr la declaración de otros aspirantes a esta calificación.

Artículo 119. Las comisiones de compatibilización de inversiones a nivel nacional, provincial y municipal, en los procesos de revisión de proyectos, controlan la calidad de los conjuntos urbanos y sus elementos componentes, la inserción de las inversiones de forma ordenada, coherente y adecuada en la trama urbana en general y que cumplan con las regulaciones urbanísticas, conforme a lo establecido legalmente en materia de inversiones.



Artículo 120. Las comisiones de compatibilización de inversiones, a los efectos de preservar la identidad cultural y los valores preexistentes en el territorio nacional, convocan, además de sus miembros, al:

1. Ministerio de Cultura, con la comisión nacional, provincial o municipal de monumentos, según corresponda.
2. Oficinas del Historiador o conservador de la ciudad, si procede.
3. Otros organismos, instituciones y personalidades técnicas, jurídicas y administrativas cuando así lo amerite el proyecto de que se trate.

Artículo 121. En correspondencia con lo dispuesto en el artículo anterior, para realizar la revisión de proyecto se tiene en cuenta lo siguiente:

1. Microlocalización o documento de aprobación del cambio de uso, o en su defecto se demuestre documentalmente que tal requisito no es necesario.
2. Requerimientos y condicionales impuestas por los organismos de consulta permanente en las fases previas del proceso inversionista.
3. Ideas conceptuales de la inversión, a fin de viabilizar la continuación o nueva revisión posterior.
4. Documentación mínima a presentar por parte del inversionista y proyectista, debidamente acotada, la que consta de:
  - a) Plano de ubicación;
  - b) plano de propuesta general;
  - c) plantas de arquitectura;
  - d) elevaciones;
  - e) cortes;
  - f) perspectivas donde se visualiza el contexto urbano en que se desarrolla la inversión; y
  - g) otros planos o representaciones gráficas que se consideren necesarios.
5. Su presentación en cualquier medio técnico a disposición, siempre que permita transmitir la imagen de la propuesta, su relación con el entorno y el cumplimiento detallado de todos los aspectos regulados para dicha inversión.
6. Una vez evaluado el proyecto, se emite el dictamen correspondiente, que hace referencia a la inversión, organismo inversionista, código de la Microlocalización o Documento de cambio de uso, dirección y demás datos técnico legales, así como una descripción del proyecto y las recomendaciones o conclusiones de la sesión.
7. Si es rechazado, el proyecto se presenta a nueva revisión una vez resueltos los señalamientos de la anterior.
8. Los proyectos aprobados se entregan al inversionista, acuñados y firmados, y son de obligatoria referencia para la continuación del proceso de aprobación en la etapa correspondiente a la Licencia de Obra.

Artículo 122. Los proyectos se revisan en su etapa de ideas conceptuales y de ingeniería básica, y se tienen en cuenta los siguientes aspectos:

1. Condicionales y regulaciones urbanísticas referidas en la Microlocalización o Documento de cambio de uso.
2. Requerimientos y condicionales impuestas por los organismos de consulta permanente en las fases previas del proceso inversionista.

3. Presencia de elementos urbanos y arquitectónicos, según corresponda, caracterizados por la ocupación, la utilización, las tipologías, el uso, la densidad y la altura.
4. Expresión arquitectónica.
5. Integración al contexto.
6. Relación con colindantes y la vía pública.

Artículo 123. En las comisiones de compatibilización de inversiones se revisan los proyectos urbanísticos, arquitectónicos y de infraestructura técnica que por sus características, envergadura e incidencia en el territorio se pretenden ejecutar, con independencia de cualesquiera otras revisiones y aprobaciones establecidas.

### SECCIÓN TERCERA

#### **Sobre barrios degradados, precarios e informales**

Artículo 124. Las intervenciones urbanísticas en los barrios degradados, precarios e informales tienen prioridad frente a la construcción de otros nuevos para propiciar el equilibrio, en el suelo urbanizado, entre las zonas consolidadas y las de nueva creación, lo que se establece y aprueba como determinación urbanística en los planes de ordenamiento urbano.

Artículo 125. Se consideran barrios degradados aquellos que han sufrido un proceso degenerativo a partir de la obsolescencia, decadencia, deterioro, desuso o falta de calidad de sus espacios públicos, calles, infraestructuras y edificios, por lo que es necesaria la integración estratégica de distintas acciones provenientes de diversos campos: físico espacial, ambiental, económico, social y cultural, con la colaboración activa del sector público y privado para su revitalización y desarrollo sostenible.

Artículo 126. Como barrio precario se considera el conjunto habitacional que agrupa más de cincuenta (50) viviendas, caracterizado por poseer una calidad ambiental inferior a la del contexto urbano más cercano al que pertenecen o se vinculan, no tienen definiciones previas de trazados viales y ordenamiento de las edificaciones, carecen total o parcialmente de urbanización: infraestructura técnica de electricidad, comunicación, agua, saneamiento, drenaje pluvial y de los niveles mínimos requeridos de servicios sociales básicos tales como consultorio médico, escuelas primarias, comercios para productos de primera necesidad.

Artículo 127. El foco precario es el conjunto habitacional de quince (15) a cuarenta y nueve (49) viviendas que presenta las mismas condiciones recogidas en la definición de barrio precario.

Artículo 128. El asentamiento informal surge espontáneamente, sin tener en cuenta las determinaciones, regulaciones urbanísticas y arquitectónicas y otras formalidades legales; se asocia a un bajo aprovechamiento del suelo por el crecimiento horizontal de viviendas de bajo estándar, localizadas generalmente en zonas periféricas de los asentamientos humanos.

Artículo 129.1. Los consejos de la Administración municipales son responsables de la implementación de los instrumentos para el ordenamiento de los barrios degradados, precarios e informales, así como de su control.

2. Priorizan la elaboración y actualización de los instrumentos a partir de las políticas y determinaciones de los de mayor jerarquía, en los que se prevé diversidad de áreas y modalidades para el desarrollo del hábitat, se definen las intervenciones urbanísticas y archi-

tectónicas a acometer en cada barrio, así como las prioridades, según las características de cada localidad.

3. Erradican de manera total o parcial, en dependencia del nivel de afectación, los localizados en zonas altamente vulnerables, los que se encuentran sobre suelo destinado a usos no compatibles con el hábitat y cuando las edificaciones existentes incumplen las regulaciones urbanísticas y las normas cubanas vigentes.

4. Acondicionan el suelo al uso definido en el instrumento de ordenamiento urbano aprobado una vez demolidas las edificaciones y remodelan, sobre su propio espacio, los barrios localizados en zonas cuya vulnerabilidad es media o baja, o por su grado de precariedad, y se toman las medidas de adaptación necesarias, de acuerdo con las intervenciones urbanísticas y arquitectónicas aprobadas.

Artículo 130. Las viviendas y edificaciones se legalizan en aquellos barrios que, como resultado de su evaluación, pueden permanecer en el lugar, conforme a la legislación vigente.

Artículo 131. En las viviendas a legalizar se ajustan las dimensiones de la parcela a las tipologías urbanísticas propuestas o aprobadas para la zona, conforme a la legislación vigente.

Artículo 132. Las condiciones mínimas de urbanización para las intervenciones urbanísticas y arquitectónicas en los barrios degradados, precarios e informales se establecen de manera progresiva y siempre que garanticen la habitabilidad de los asentamientos humanos, según las prioridades definidas en los instrumentos de ordenamiento urbano previamente aprobados.

#### SECCIÓN CUARTA

##### **Sobre las intervenciones en zonas o inmuebles con valor patrimonial**

Artículo 133.1. Para ejecutar inversiones en zonas o inmuebles de valor patrimonial es requisito que el inversionista solicite su aprobación ante la instancia de la comisión de monumentos que establece la legislación vigente en materia de patrimonio.

2. En las zonas priorizadas para la conservación se requiere previamente la aprobación expedida por las oficinas del Historiador y del Conservador de las ciudades patrimoniales de Cuba.

3. Con la aprobación de la comisión de monumentos y las oficinas del Historiador o del Conservador de las ciudades patrimoniales de Cuba, cuando proceda, el inversionista presenta la solicitud de Microlocalización a la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, que emite la Microlocalización y el Certificado de Regulaciones Urbanísticas.

Artículo 134. Los permisos de construcción, demolición, cambio de uso, colocación de soportes de publicidad que sirven de anuncios o cualquier otra intervención arquitectónica en edificaciones ubicadas en zonas o inmuebles de valor patrimonial, se presenta por el Inversionista ante la instancia de la comisión de monumentos que establece la legislación vigente en materia de patrimonio, mediante escrito que contiene las generales del solicitante, pretensión, dirección del inmueble y el proyecto con la información necesaria para la evaluación del permiso a emitir.

Artículo 135. La Comisión Provincial de Monumentos emite su criterio por escrito en el plazo de hasta quince (15) días hábiles y lo remite a la Comisión Nacional de

Monumentos en un plazo de hasta tres (3) días hábiles, para su aprobación, conforme con lo establecido en materia de patrimonio.

Artículo 136. La Comisión Nacional de Monumentos, en un plazo de hasta quince (15) días hábiles emite su criterio por escrito, en el que aprueba o no el proyecto presentado, el que notifica al inversionista en cinco (5) días hábiles, conforme a lo establecido en materia de patrimonio.

## SECCIÓN QUINTA

### **Construcción en azoteas estatales**

Artículo 137. El potencial de azoteas estatales con posibilidad para su edificación se identifica y aprueba en los planes de ordenamiento urbano, los que fijan las determinaciones y regulaciones urbanísticas referidas a su uso, morfología urbana y expresión arquitectónica.

Artículo 138. Se exceptúan de este potencial las azoteas de edificios con función política administrativa, excepto que la edificación sea para la ampliación de su propio uso.

Artículo 139.1. Los poseedores legales de un inmueble estatal ceden el uso de su azotea, con pago pactado entre las partes, siempre que técnicamente sea posible la nueva edificación y no existan regulaciones urbanísticas que lo impidan.

2. Cuando la cesión de uso de la azotea estatal es para construir viviendas, se realiza a favor de:

- a) Personas naturales que lo necesiten, cuando las dimensiones de la azotea solo permiten la construcción de hasta dos viviendas; y
- b) personas jurídicas, cuando la dimensión de la azotea posee potencial para construir más de dos viviendas, el proceso inversionista se ejecuta por la vía estatal.

Artículo 140. La cesión de uso de azotea se formaliza ante notario público con la presencia del poseedor legal del inmueble estatal y la persona natural o jurídica que la recibe, según corresponda, previa acreditación conforme a lo establecido legalmente.

Artículo 141. A los efectos de formalizar el acto de cesión de uso de azotea, se acompaña lo siguiente:

1. Resolución que acredite la posesión del inmueble y su inscripción en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.
2. Certificado para cesión de azotea, expedido por la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo correspondiente.
3. Acreditación del inversionista.
4. Dictamen técnico que exprese que el inmueble resiste la nueva construcción, emitido por la persona jurídica facultada.
5. Sello de timbre correspondiente.

Artículo 142.1. El poseedor legal de un inmueble estatal interesado en ceder el uso de la azotea, solicita a la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo correspondiente Certificado para cesión de azotea mediante escrito que especifica si se cede total o parcial el uso de la azotea.

2. Si es parcial, define el área a ceder que demuestra mediante croquis debidamente acotado, que se emite en un término de diez (10) días hábiles.

Artículo 143. El Certificado para cesión de azotea acredita:

1. Disponibilidad para su construcción.
2. Medidas y linderos.

3. Forma de acceso a la azotea y a las infraestructuras técnicas.
4. Localización de la escalera.
5. Elementos comunes y servidumbres.
6. Tipología arquitectónica y constructiva.
7. Elementos de fachada.
8. Otras regulaciones urbanísticas que se consideren necesarias según el emplazamiento y valores del inmueble.

## SECCIÓN SEXTA

### **Sobre la declaración de ruinas**

Artículo 144. El propietario o poseedor legal de un inmueble estatal solicita al Director Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo dictamen técnico que lo declare en estado de ruina, quien lo emite en un plazo de hasta quince (15) días hábiles.

Artículo 145. El Director Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo notifica el dictamen técnico al propietario o poseedor legal del inmueble estatal que lo solicitó en un plazo de cinco (5) días hábiles, para que procedan conforme a lo establecido en la legislación vigente en materia de proceso inversionista.

Artículo 146. Declarado el estado de ruina, el propietario o poseedor legal del inmueble estatal realiza el apuntalamiento, toma otras medidas provisionales de aseguramiento, lo rehabilita o procede a su demolición, conforme a lo establecido en la legislación vigente en materia de proceso inversionista.

Artículo 147. El propietario o poseedor legal del inmueble estatal, una vez realizada la demolición conserva el derecho a edificar el suelo, de acuerdo con las normas establecidas.

## SECCIÓN SÉPTIMA

### **Declaración de incompatibilidad**

Artículo 148.1. El Director Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo radica expediente una vez recibido el Acuerdo de la Asamblea Municipal del Poder Popular, el Consejo Provincial o el Consejo de Ministros, según corresponda, que aprueba el instrumento y emite resolución que declara la incompatibilidad del inmueble en un plazo de hasta diez (10) días hábiles, contados a partir de su radicación.

2. Contra esta resolución cabe demanda administrativa ante el Tribunal Municipal Popular que corresponda, en un plazo de hasta cuarenta y cinco (45) días hábiles a partir de la notificación.

Artículo 149. El Director Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo inscribe en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles que corresponde la incompatibilidad calificada y la utilidad pública o interés social declarados en los instrumentos para su tratamiento, según corresponda legalmente.

Artículo 150. Mientras dure la incompatibilidad, el propietario, superficiario o poseedor legal del inmueble estatal tienen derecho a realizar trabajos de conservación, al amparo de la legislación vigente.

## CAPÍTULO VIII

## **PARTICIPACIÓN Y COMUNICACIÓN**

### SECCIÓN PRIMERA

#### **Generalidades**

Artículo 151. El ordenamiento territorial y urbano se realiza con una participación activa bajo criterios de equidad social y de género, así como reconoce el valor intrínseco de todos los grupos sociales, particularmente los vulnerables.

Artículo 152. La información generada por los procesos de ordenamiento territorial y urbano es de naturaleza pública, y su acceso y conocimiento se garantiza a todos los actores.

Artículo 153. Los actores sujetos de la participación intervienen en la elaboración y gestión de los instrumentos con el aporte de definiciones correspondientes a cada uno, independientemente de su nivel de subordinación, y reciben la información disponible en todas las etapas del proceso.

Artículo 154. El trabajo participativo fortalece las capacidades de los órganos locales del Poder Popular, instituciones y actores locales en el planeamiento y la gestión del suelo, a partir de diversas formas, lo que resulta en:

1. Una amplia participación de grupos del sector público y privado.
2. Fortalecimiento de las relaciones interinstitucionales e intersectoriales.
3. Mayor conocimiento de los problemas territoriales y urbanos.
4. Compromiso de actores y órganos locales del Poder Popular con la solución de los problemas detectados.
5. Movilización de recursos financieros y materiales locales.
6. Mayor énfasis en la capacitación local.

Artículo 155. Los instrumentos de participación comprenden:

1. Información pública: se brinda durante el proceso de elaboración y gestión de los instrumentos por el Instituto Nacional, las delegaciones provinciales y direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, los consejos provinciales, las asambleas municipales del Poder Popular y sus consejos de administración utilizando las múltiples plataformas de los medios de comunicación social disponibles en cada territorio, el sistema de gobierno electrónico y a través del empleo de las Tecnologías de la Información y la Comunicación.
2. Rendición de cuenta: se realiza por los organismos y las organizaciones de carácter público, privado y de la sociedad civil cuando informan sobre su desempeño en materia de ordenamiento territorial y urbano a todos los interesados, y para ello se rigen por las normas legales vigentes.
3. Talleres de deliberación y debate: se realizan durante el proceso de elaboración y gestión de los instrumentos por el Instituto Nacional, las delegaciones provinciales y direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, los consejos provinciales, las asambleas municipales del Poder Popular y sus consejos de administración; son espacios de debate prácticos que apelan a la experiencia, se desarrollan a través de dinámicas y prácticas que permiten experimentar, compartir y comparar los conocimientos.
4. Seminarios y capacitaciones: se realizan durante el proceso de elaboración y gestión de los instrumentos por el Instituto Nacional, las delegaciones provinciales y direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, los consejos provinciales, las asambleas municipales del Poder Popular y sus consejos de la administración; son reuniones donde se desarrolla en profundidad un tema determinado que abarca cuestiones de enseñanza y actualización; los participantes tienen la posibilidad de exponer de forma individual sus puntos de vista.
5. Consultas populares: implica la responsabilidad colectiva; modifica y supera la forma tradicional de gobierno; propone nuevas formas de pensar y planificar; es flexible, en tanto se adapta a las condiciones específicas de cada territorio o

asentamiento humano; se ajusta a los cambios que se producen en el proceso y es replicable en lugares con problemas similares; sirve para identificar potencialidades y restricciones y posibles soluciones a los problemas locales, de manera que su voluntad pueda incidir en el debate y la toma de decisiones.

6. Consultas institucionales: se realizan durante el proceso de elaboración y gestión de los instrumentos por el Instituto Nacional, las delegaciones provinciales y direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, los consejos provinciales, las asambleas municipales del Poder Popular y sus consejos de la administración; son un mecanismo de participación que facilita la articulación de las políticas sectoriales con las territoriales y urbanas.
7. Control popular: se realiza durante el proceso de elaboración y gestión de los instrumentos; es el derecho a participar libremente en el control de la gestión pública para garantizar que los recursos se utilicen de manera transparente y eficiente y no afecten los intereses colectivos.

Artículo 156. Los instrumentos de participación se aplican a partir:

1. De la preparación y movilización de actores:
  - a) Evalúa la situación local para adecuar el instrumento a esa realidad;
  - b) identifica a los diferentes actores, analiza y define los clave y sus respectivas funciones con equidad;
  - c) asegura la igualdad en la participación de hombres y mujeres, niños y jóvenes y grupos vulnerables en la toma de decisiones, así como la presencia de esta perspectiva en las estrategias y acciones con equidad;
  - d) suministra información básica que sirve de base a la priorización con transparencia;
  - e) brinda información sobre la vulnerabilidad de los territorios y asentamientos humanos a eventuales discontinuidades o rupturas de procesos con transparencia; y
  - f) ofrece una visión general del análisis situacional y de las opciones para análisis focalizados en las consultas, con transparencia y equidad.
2. De la priorización de temas, problemas y compromiso de los actores:
  - a) Promueve entre los actores el diálogo, la generación de consensos y el compromiso cívico y la participación;
  - b) crea un mecanismo para la coordinación intersectorial y multi institucional, con participación y compromiso cívicos;
  - c) enriquece la contribución de los actores y asegura una participación y enfoque eficaces con equidad; y
  - d) permite la formalización de los acuerdos negociados y la materialización de su compromiso con las acciones en procesos de rendición de cuentas.
3. De la formulación de la propuesta:
  - a) Facilita las negociaciones conducentes a consensos o situaciones donde todos ganan con transparencia y equidad;
  - b) desagrega las estrategias generales en metas y compromisos específicos en cuanto a actores y plazos, con resultados que pueden ser controlados y monitoreados, con procesos de rendición de cuentas;
  - c) suministra un marco metodológico para la formulación de programas con eficiencia;

- d) facilita la identificación de áreas de acción prioritarias y sirve de respaldo a las decisiones de planificación e inversión con transparencia y eficiencia; y
  - e) demuestra nuevos enfoques y soluciones para los problemas de desarrollo urbano y, con ello, inducen su réplica con eficiencia.
4. De la gestión de la propuesta:
- a) Asegura que los nuevos enfoques sean comprendidos, aceptados y aplicados habitualmente con principios de sostenibilidad;
  - b) evalúa el éxito de los programas y suministra las bases para un mejor diseño y aplicación de ellos con eficiencia; y
  - c) mide el avance en el suministro de servicios e integración del proceso, y obtiene información que sirve de insumo a su réplica, ampliación de escala, ajuste y mejoramiento con adecuados procesos de rendición de cuentas.

## SECCIÓN SEGUNDA

### **Participación institucional**

Artículo 157. El proceso de participación institucional se respalda por un movimiento de documentos e información que contribuye a precisar en cada momento los contenidos y acuerdos que se perfilan.

Artículo 158. La activa participación de las direcciones y entidades municipales no limita la colaboración de las provinciales y nacionales, en los casos en que se requieran definiciones del nivel superior.

Artículo 159. El esquema de trabajo para la participación institucional de cada sector es el siguiente:

1. Etapa preparatoria:
  - a) Reunión de convocatoria para la elaboración del instrumento;
  - b) grupo de trabajo;
  - c) seminario metodológico para definir los enfoques, contenidos y alcance del instrumento, así como el método de trabajo a utilizar, las responsabilidades de cada actor y el calendario de trabajo; y
  - d) recopila y evalúa de manera preliminar la utilidad y vigencia de todos los trabajos disponibles.
2. Etapa de diagnóstico:
  - a) Talleres intersectoriales por grupos de actividades afines; y
  - b) taller de integración del diagnóstico, se validan los problemas, potencialidades y restricciones, su importancia relativa y sus interrelaciones, e identifican las áreas problema.
3. Etapa de propuesta:
  - a) Formulación de los principales resultados del instrumento, para lo que tiene en cuenta la estrategia de desarrollo del territorio y las políticas y determinaciones de los niveles superiores;
  - b) taller de escenarios;
  - c) talleres intersectoriales por grupos de actividades afines;
  - d) taller de integración y validación de las áreas de resultados clave, la estructura físico espacial del territorio o asentamiento humano, el régimen urbanístico del suelo y las etapas de transformación del territorio o asentamiento humano, así como las prioridades;



- e) reuniones de conciliación y compromiso con las políticas, determinaciones y regulaciones territoriales o urbanísticas del instrumento;
- f) firma de los compromisos de cada entidad con el programa de acciones del instrumento;
- g) consulta institucional final, donde se valida de conjunto con las instituciones implicadas; y
- h) reunión técnica para emitir el aval del Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.

Artículo 160. En el primer trimestre de cada año el grupo de trabajo efectúa sesiones de evaluación de su ejecución, a partir de un informe presentado por la entidad competente.

Artículo 161. En ese contexto se evalúan los resultados alcanzados y los efectos del proceso inversionista, se proponen las acciones y medidas que contribuyen a la implementación de los objetivos del instrumento y se da respuestas a las nuevas exigencias de soluciones que requieren la actividad económica y la vida social, y ajustan, de ser necesario, el programa de acciones.

### SECCIÓN TERCERA

#### **Participación social**

Artículo 162. La participación social se desarrolla en los consejos populares; en y para, o en la elaboración y gestión de los instrumentos, persigue los siguientes objetivos:

1. Identificar e involucrar a los actores claves.
2. Fortalecer la comunicación entre los órganos locales del Poder Popular y las comunidades, de forma permanente y eficaz.
3. Aportar información para el análisis o valoración de prioridades.
4. Inducir y promover la colaboración de la comunidad en la formulación de propuestas para la elaboración de los diferentes instrumentos, así como la vigilancia de los usos y destinos del suelo previstos en ellos.
5. Fortalecer la actividad municipal en materia de ordenamiento territorial y urbano, gestión del suelo, así como la prestación de los servicios públicos, a través de la participación económica y colaboración material de la colectividad.
6. Crear compromisos de los actores para las acciones posteriores.

Artículo 163.1. La participación social promueve una alta comunicación entre todos los actores que intervienen en las transformaciones territoriales y urbanas en sus dimensiones espacial, ambiental, económica, social y cultural.

2. Determina prioridades, crea consenso y establece compromisos de soluciones a los problemas identificados de forma colectiva e intersectorial; los participantes reciben información de los temas seleccionados, lo que permite iniciar el proceso de coordinación y negociación en la búsqueda de soluciones compartidas y viables.

### SECCIÓN CUARTA

#### **Comunicación**

Artículo 164. Los contenidos principales de los instrumentos y sus actualizaciones se publican en la Gaceta Oficial de la República de Cuba, una vez aprobados por el Consejo de Ministros, y en las múltiples plataformas de los medios de comunicación social disponibles en cada territorio, el sistema de gobierno electrónico y a través del empleo de las Tecnologías de la Información y la Comunicación, los aprobados por el Consejo Provincial y la Asamblea Municipal del Poder Popular, según corresponda, y se convierten en instrumentos públicos al acceso de todos.

Artículo 165. El proceso de elaboración y gestión de los instrumentos se respalda con una campaña de divulgación que contribuye a debatir los problemas y soluciones, y a generar conciencia y cultura en materia de ordenamiento territorial y urbano y de gestión del suelo.

Artículo 166. Para la publicación y divulgación de los resultados del trabajo se utiliza la comunicación a todos los públicos.

Artículo 167. Para la comunicación se utilizan el sistema de gobierno electrónico, las múltiples plataformas de los medios de comunicación social disponibles en cada territorio y las Tecnologías de la Información y la Comunicación, lo que permite mantener informados a los ciudadanos sobre los principales aspectos en función del ordenamiento territorial y urbano y la gestión del suelo.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

ÚNICA: El presente Decreto entra en vigor a los ciento veinte (120) días posteriores a su publicación en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

PUBLÍQUESE en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

DADO en el Palacio de la Revolución, en La Habana, a los 16 días del mes de julio de 2022, “Año 64 de la Revolución”.

**Manuel Marrero Cruz**

---

## MINISTERIO

### **FINANZAS Y PRECIOS**

**GOC-2022-1063-O116**

#### **RESOLUCIÓN 284/2022**

POR CUANTO: El Acuerdo 8301 del Consejo de Ministros, de 26 de enero de 2018, establece las funciones específicas de este Ministerio, entre las que se encuentra lo regulado en el apartado Primero, numeral 10, de dirigir y controlar la ejecución de las políticas sobre el control, valuación y uso del patrimonio estatal.

POR CUANTO: La Resolución 18, dictada por el Ministro de Finanzas y Precios, de 18 de enero de 2001, pone en vigor la “Metodología para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana” y fija el módulo de valor.

POR CUANTO: Teniendo en cuenta la aprobación de la política para el perfeccionamiento del Sistema de Ordenamiento Territorial y Urbano y la Gestión del Suelo, así como la actualización de la “Metodología para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana y rural”, se hace necesario actualizar el módulo de valor y, en consecuencia, derogar la referida Resolución 18 de 2001, en aras de evitar la dispersión legislativa.

POR TANTO: En el ejercicio de la atribución que me está conferida en el Artículo 145, inciso d), de la Constitución de la República de Cuba,

### **RESUELVO**

ÚNICO: Fijar el Módulo de valor de trece pesos cubanos por metro cuadrado (13.00 CUP/m<sup>2</sup>) para la determinación del valor del suelo y la construcción de los bienes

inmuebles de naturaleza urbana; y de mil quinientos pesos cubanos por hectárea (1500.00 CUP/ha) para los bienes inmuebles de naturaleza rural.

### DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Derogar la Resolución 18, dictada por el Ministro de Finanzas y Precios, de 18 de enero de 2001, así como las instrucciones 24, de 21 de marzo de 2001; 12, de 13 de marzo de 2022; 7, de 20 de enero de 2004; y 2, de 16 de enero de 2006, de este Organismo.

SEGUNDA: La presente Resolución entra en vigor a los ciento veinte (120) días posteriores a su publicación en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

PUBLÍQUESE en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

ARCHÍVESE el original en la Dirección Jurídica de este Ministerio.

DADA en La Habana, a los 31 días del mes de octubre de 2022.

**Meisi Bolaños Weiss**  
Ministra

---

## INSTITUTO

### INSTITUTO NACIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO

**GOC-2022-1064-O116**

#### **RESOLUCIÓN 172/2022**

POR CUANTO: La Ley 145 “Del Ordenamiento Territorial y Urbano y la Gestión del Suelo” establece, en el Capítulo IV “Aprovechamiento del Suelo Urbanizado y Urbanizable, en la Sección Tercera, las intervenciones arquitectónicas que se pueden ejecutar en los inmuebles, por lo que se hace necesario adecuar esta denominación en los artículos 39, 40 y 42 de la Resolución 54 “Procedimiento para cumplir las funciones que se traspasan a las direcciones municipales y provinciales de Planificación Física”, del Presidente del Instituto de Planificación Física, de 26 de agosto de 2014, y modificar, además, el Artículo 46 de la mencionada Resolución 54, a los efectos de eliminar el término establecido para la autorización de obra al estar definido en otro artículo de la propia norma.

POR TANTO: En uso de las atribuciones conferidas en el Artículo 145, inciso d), de la Constitución de la República de Cuba,

#### **RESUELVO**

ÚNICO: Modificar los artículos 39, 40, 42 y 46 de la Resolución 54 “Procedimiento para cumplir las funciones que se traspasan a las direcciones municipales y provinciales de Planificación Física”, de 26 de agosto de 2014, del Presidente del Instituto de Planificación Física, los que quedan redactados como sigue:

“Artículo 39. Las personas que ejecutan intervenciones arquitectónicas por esfuerzo propio tienen los derechos siguientes:

- a) Adquirir un solar yermo directamente de su propietario o la cesión de uso de una azotea, siempre que no existan regulaciones territoriales y urbanas, ni restricciones técnicas para la construcción de viviendas;

- b) adquirir un proyecto para la construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de la vivienda a la entidad que lo elabore, u obtenerlo gratuitamente de un familiar;
- c) contratar asistencia técnica a las entidades autorizadas u obtenerla gratuitamente de un familiar;
- d) solicitar y obtener el Certificado de Regulaciones y la correspondiente Autorización o Licencia de Construcción;
- e) solicitar y obtener el certificado de habitable, una vez concluida la obra; y
- f) solicitar y obtener los créditos bancarios o subsidio que necesite, de acuerdo con las normas establecidas.”

“Artículo 40. Las personas que ejecutan intervenciones arquitectónicas por esfuerzo propio están obligadas a:

- a) Presentar el proyecto en la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo;
- b) ejecutar la obra ajustándose estrictamente al proyecto aprobado mediante la Licencia de Construcción;
- c) garantizar la calidad establecida por las normas y regulaciones estatales vigentes para la ejecución de obras; incluido el control de autor, en el caso que el proyectista sea un familiar del titular;
- d) mostrar a las autoridades y funcionarios competentes cualesquiera de los documentos relacionados con la construcción;
- e) cumplir las disposiciones que sobre la construcción por esfuerzo propio disponga el Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo;
- f) vender al Estado lo construido si renuncia a la construcción o no le fuera posible continuarla; e
- g) identificar la obra durante su ejecución.”

“Artículo 42. La Autorización de Obra se emite por la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo para los siguientes casos:

- a) Obras menores externas a la vivienda;
- b) pintura y reparación en exteriores cuando se trate de edificios multifamiliares o viviendas ubicadas en zonas declaradas monumento nacional y vías principales definidas en el instrumento de ordenamiento territorial o urbano;
- c) las que ocupen suelo temporalmente;
- d) intervenciones arquitectónicas interiores a la vivienda que impliquen modificaciones a las redes hidrosanitarias;
- e) demoliciones y apuntalamientos totales o parciales, previo dictamen de la entidad facultada; y
- f) modificaciones de fachadas.”

“Artículo 46. El término para el otorgamiento de la Licencia de Construcción será de hasta treinta (30) días hábiles a partir de la presentación del Proyecto Ejecutivo y para el Certificado de Habitable será de hasta treinta (30) días hábiles a partir de la fecha de la presentación de la solicitud.”

**DISPOSICIÓN FINAL**

ÚNICA: La presente Resolución entra en vigor a los ciento veinte (120) días posteriores a su publicación en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

PUBLÍQUESE en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

ARCHÍVESE en el Protocolo de Disposiciones Jurídicas que obra en la Dirección Jurídica de este Instituto.

DADA en La Habana, a los 5 días del mes de octubre del año 2022.

**Samuel Carlos Rodiles Planas**  
Presidente

**GOC-2022-1065-O116**

**RESOLUCIÓN 173/2022**

POR CUANTO: El Decreto-Ley 332 “Organización y Funcionamiento del Catastro Nacional”, de 30 de junio de 2015, establece en su Disposición Especial Primera que el Presidente del Instituto de Planificación Física, de conjunto con los ministros de Finanzas y Precios, Justicia y la Agricultura, establece los indicadores para la determinación del valor catastral, que se toma como base en el cálculo de los impuestos vinculados al uso y titularidad de los bienes inmuebles.

POR CUANTO: Resulta necesario actualizar la “Metodología para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana”, así como aprobar la de los bienes inmuebles de naturaleza rural.

POR TANTO: En el ejercicio de la atribución que me está conferida en el Artículo 145, inciso d), de la Constitución de la República de Cuba,

**RESUELVO**

PRIMERO: Aprobar la Metodología para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana” y la “Metodología para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza rural”, que se adjuntan como anexos y forman parte integrante de la presente Resolución.

SEGUNDO: Para las zonas con regulaciones especiales y la inversión extranjera se toma como base en el cálculo del valor del suelo lo dispuesto en la presente metodología y se aplican los coeficientes de corrección de acuerdo con las características de la inversión y las normas vigentes en esa materia.

**DISPOSICIÓN FINAL**

ÚNICA: La presente Resolución entra en vigor a los ciento veinte (120) días posteriores a su publicación en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

PUBLÍQUESE en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

ARCHÍVESE el original en el Protocolo de Disposiciones Jurídicas que obra en la Dirección Jurídica de este Instituto.

DADA en La Habana, a los 5 días del mes de octubre de 2022.

**Samuel Carlos Rodiles Planas**  
Presidente

## ANEXO I

**METODOLOGÍA PARA DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL  
DE LOS BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA****I. OBJETIVO**

El objetivo de esta metodología es establecer los requerimientos para la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, que incluye el valor de la superficie del suelo más el de las construcciones realizadas sobre este.

El valor catastral se aplica en los asentamientos humanos, ya sean urbanos o rurales, de manera concentrada o dispersa.

Todo inmueble tiene asociado tres valores: **valor real** (contable registrado), que no es más que la renta, fruto o producto del mismo que tiene existencia verdadera o efectiva y se registra contablemente, en otras palabras, es lo que se deriva de la utilidad que puede brindar; **valor de mercado**, de compra y venta que resulta el mayor precio en términos monetarios que un inmueble puede alcanzar en un mercado abierto, permitiendo un tiempo razonable para encontrar un comprador que tenga completo conocimiento de todos los usos posibles o limitaciones del inmueble y en dependencia de las fluctuaciones financieras que ocurren en su entorno; y un valor de carácter administrativo distinto a los anteriores, que es el **valor catastral**, el cual se toma como referencia o sirve de base a las actuaciones de la Administración Pública. Es diferente al valor real y al valor de mercado y, aunque debe guardar relación con este último, nunca puede superarlo.

El **valor catastral** corresponde al valor de la superficie del suelo más las construcciones incluidas en la superficie total que ocupa un inmueble. Se calcula a partir de un procedimiento uniforme y homogéneo, reglamentado para todo el país, que responde a criterios de equidad claramente establecidos a partir de las características de los inmuebles que se registran en el Catastro Nacional. Dicho valor es afectado por diferentes coeficientes influidos por circunstancias tanto internas como externas al inmueble objeto de valoración.

La determinación del valor catastral de los bienes inmuebles tiene incidencia en distintos ámbitos: en sectores de la administración, con fines tributarios, urbanísticos, transferencia de propiedad, política del sector inmobiliario y la utilización en la valoración de activos en concreto.

El valor catastral del bien inmueble se publica en el sitio web del Catastro.

**II. TÉRMINOS Y DEFINICIONES**

**Módulo de valor (M):** Valor básico de la unidad de superficie de un bien inmueble, expresado en pesos por m<sup>2</sup>.

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

**Módulo básico del suelo (MBS) y de las construcciones (MBC):** Valor general de la superficie del suelo y de las construcciones por m<sup>2</sup>. Se establece para cada área homogénea, vinculado al módulo de valor (M).

**Zonas homogéneas:** Resultan de la división del ámbito urbano-territorial (área geográfica del asentamiento humano), en respuesta a características económicas y sociales comunes, donde las facilidades urbanísticas son similares.

**Polígonos de características similares:** Resultan de la división de las zonas homogéneas en unidades territoriales menores.

Estos polígonos se clasifican de acuerdo con su coherencia, tipologías urbanísticas, arquitectónicas y constructivas, tipo de uso predominante de los inmuebles que los integran, accesibilidad a los servicios y niveles de equipamiento.

**Ponencia de valores:** Conjunto de documentos administrativos que recogen los criterios reguladores de la valoración catastral, estableciendo los criterios valorativos, coeficientes correctores y tablas de valoración de los dos elementos que integran el valor catastral, la superficie del suelo y las construcciones. Se concretan y argumentan los valores básicos de cada polígono, calle, tramo de calle o zona, aplicable a cada uno de los inmuebles situados en el territorio que corresponde a dicha ponencia.

**Valor catastral:** Resultado de aplicar la Ponencia de valores a un bien inmueble determinado, en dependencia de las características físicas que figuran en el Catastro Nacional, como son:

1. Superficie construida y sin construir.
2. Material de construcción empleado.
3. Fecha de construcción.
4. Estado de la construcción.
5. Servicios de los que dispone.
6. Tipos de usos.

**Superficie total:** Comprende toda el área definida por los límites de las parcelas, considerando como tal el área que ocupan las construcciones y las áreas no construidas.

**Superficie construida:** Áreas de las instalaciones permanentes con techo, paredes y pisos. Puede carecer de algunos de estos elementos, pero las características del uso al que está destinada determina que se considere como tal, por ejemplo: portales, áreas techadas destinadas a parqueo, instalaciones en los campos deportivos, parques de diversiones y piscinas.

En el caso de las instalaciones de más de un nivel, la superficie construida es la suma de las áreas de todos los niveles.

**Superficie ocupada:** Área ocupada por los inmuebles y otras construcciones sobre la superficie del terreno de la parcela.

Las entradas a las viviendas y otras instalaciones en primer nivel (áreas asfaltadas, pasillos y patios cementados) constituyen áreas ocupadas.

**Facilidades urbanísticas:** Conjunto de instalaciones de servicios y de infraestructuras técnicas, así como 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 Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo (INOTU) en el Esquema Nacional de Ordenamiento Territorial (ENOT).

**Edificaciones y espacios protegidos:** Como resultado de los planes de ordenamiento territorial y urbano, se recogen en un Catálogo las edificaciones y espacios que requieren de un tratamiento especial diferenciado del resto con vistas a su preservación o protección.

**Grado de accesibilidad:** Se refiere a la accesibilidad a los servicios y a una zona homogénea, esté o no subdividida en polígonos, desde un lugar cualquiera del asentamiento humano. La distancia a recorrer se debe corresponder con las establecidas en la Norma Cubana, y el acceso no debe verse impedido por barreras naturales o antrópicas.

**Calidad del medio ambiente:** Considera la tipología urbanística, estado de la edificación, ambiente ecológico, vulnerabilidad, contaminación, orden público y tranquilidad ciudadana y la urbanidad.

**Nivel de equipamiento:** Está dado por el grado de satisfacción de aquellas necesidades fundamentales, tanto de carácter diario como periódico, y depende, esencialmente, de la existencia de las instalaciones que cumplan la función de solventar dichas necesidades y su estado técnico.

### III. AUTORIDADES RESPONSABLES

Son responsables de exigir el cumplimiento de lo establecido en esta metodología:

1. El Presidente del Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.
2. El Director General de Ordenamiento Territorial y Urbanismo del Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.
3. El Director de Catastro e Información del Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.
4. Los delegados provinciales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo y los directores municipales del Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.

### IV. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

Para la aplicación de la metodología de valoración catastral se organizan grupos de trabajo en las diferentes instancias territoriales, integrados por especialistas designados de los organismos y entidades que forman parte de las comisiones municipales y provinciales de Catastro.

### V. GENERALIDADES PARA LA DELIMITACION DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS Y POLÍGONOS DE CARACTERÍSTICAS SIMILARES

Para la valoración catastral de los suelos urbanos se parte de establecer una jerarquía de asentamientos humanos que brinda los primeros elementos a considerar en la formación de ese valor. Adicionalmente, se consideran como elementos determinantes, al momento de definir dicho valor, las zonas homogéneas y polígonos de características similares, las características de la calle, la manzana y hasta la propia parcela.

El método de evaluación contempla dos acciones básicas:

1. Zonificación de los asentamientos humanos y división en polígonos.
2. Cualificación de las zonas y polígonos.

Con el objetivo de lograr una mayor homogeneidad para todo el país se han establecido siete zonas homogéneas. A partir de ellas se constituirán los polígonos de características similares con la función de determinar las desigualdades que se establecen dentro de cada zona. Esto no niega la definición de otras diferencias a nivel de calle, manzana y hasta parcela.

Es por ello recomendable iniciar el estudio por áreas más pequeñas, en correspondencia con los barrios o repartos conformadores del asentamiento, lo cual facilita el análisis por el nivel de conocimiento que se posee de ellos. A partir de estos se conformarán las zonas mayores.

Para esta zonificación se recomienda utilizar el límite del asentamiento humano y las delimitaciones dadas por la Unidad Básica de Información Territorial. Tener en cuenta la existencia dentro de sus límites de zonas con características de fincas rústicas que deben ser evaluadas según las facilidades urbanísticas correspondientes.



### **V.1. Clasificación de los asentamientos humanos y tipos de zonas**

El nivel de jerarquía del asentamiento humano está dado por el nivel que ocupa en el Sistema de Asentamientos Humanos (SAH), según su función territorial. Incorpora otros elementos a evaluar, como son: función político administrativa, clasificación como urbano o rural, entre otros. La tabla No. 1 muestra la distribución de las zonas según la clasificación funcional de los asentamientos humanos.

En cuanto a la clasificación de las zonas se ha establecido lo siguiente:

**Zona 1:** Se corresponde con los asentamientos rurales dispersos, donde el equipamiento social y la infraestructura técnica resultan mínimos, casi inexistentes.

**Zona 2:** Se corresponde con los asentamientos rurales concentrados donde aparecen algunos niveles de facilidades urbanísticas, fundamentalmente referidos a los servicios básicos y a las infraestructuras técnicas, eléctricas y de abasto de agua.

**Zona 3:** Se corresponde con las periferias urbanas donde se presentan los menores niveles de equipamiento urbano, servicios e infraestructura técnica. En ocasiones presentan condiciones entre regulares y malas en el medio ambiente.

Se aplica a todas las periferias en cualquier tipo de asentamiento humano clasificado como urbano.

**Zona 4:** Se corresponde con las zonas intermedias de las urbanizaciones, y llega a ser el anillo de tránsito entre las áreas centrales y las zonas periféricas. Se localizan cercanas a los centros de servicios y en ocasiones contienen los subcentros. Los niveles de satisfacción en cuanto a los servicios sociales, equipamiento e infraestructura técnica se consideran entre bien y regular. Se aplica a todos los asentamientos humanos clasificados como urbanos.

**Zona 5:** Se corresponde con las áreas centrales de las urbanizaciones, coincidentes la mayoría de las veces con los centros históricos, tradicionales o de servicios. Es donde se dan los mejores niveles en cuanto a servicios sociales e infraestructura técnica. Constituyen centros de servicios a nivel municipal, provincial y hasta regional. Se aplica a todos los asentamientos humanos clasificados como urbanos.

**Zona 6:** Se corresponde con repartos o barrios de las urbanizaciones con alto valor urbanístico y arquitectónico, buena calidad ambiental y algún nivel de equipamiento y satisfacción de los servicios. Hay niveles medios y en ocasiones altos en la satisfacción de los servicios, el equipamiento social y las infraestructuras técnicas. Se aplica a todos los asentamientos humanos clasificados como urbanos.

**Zona 7:** Se corresponde con áreas centrales de la urbanización que funcionan como centros de servicios, políticos, administrativos y culturales de la nación. Se aplica solo a la capital del país.

En la tabla No. 2 se establece el factor de corrección de la zona según la clasificación funcional (fc1) que se aplica al módulo del valor.

Los asentamientos humanos que clasifican como centros intermedios se nominalizan en la tabla No. 3.

### **V.2. Cualificación de las zonas homogéneas**

A partir de la división del asentamiento humano en manzanas, barrios, repartos o zonas se pondera cada uno de los factores y sus elementos componentes en el área determinada. Se procede a la suma de los valores por área con el objetivo de determinar el índice de calidad de cada una.

La clasificación de las zonas homogéneas se establece dentro de los límites de los asentamientos humanos urbanos y rurales de los municipios, por considerarse que, de acuerdo con las características de nuestro país, los servicios fundamentales se brindan a este nivel territorial; además, el Catastro toma el municipio como unidad territorial de información.

Las zonas homogéneas se determinan mediante un análisis específico de cada territorio (municipio) a partir de los polígonos con características similares en cuanto a accesibilidad a los servicios, la infraestructura técnica y social y la calidad ambiental.

La división del territorio en zonas homogéneas se realiza en plano a escala 1:500, 1:1 000 o 1:2 000, según la cartografía de la ponencia de valores.

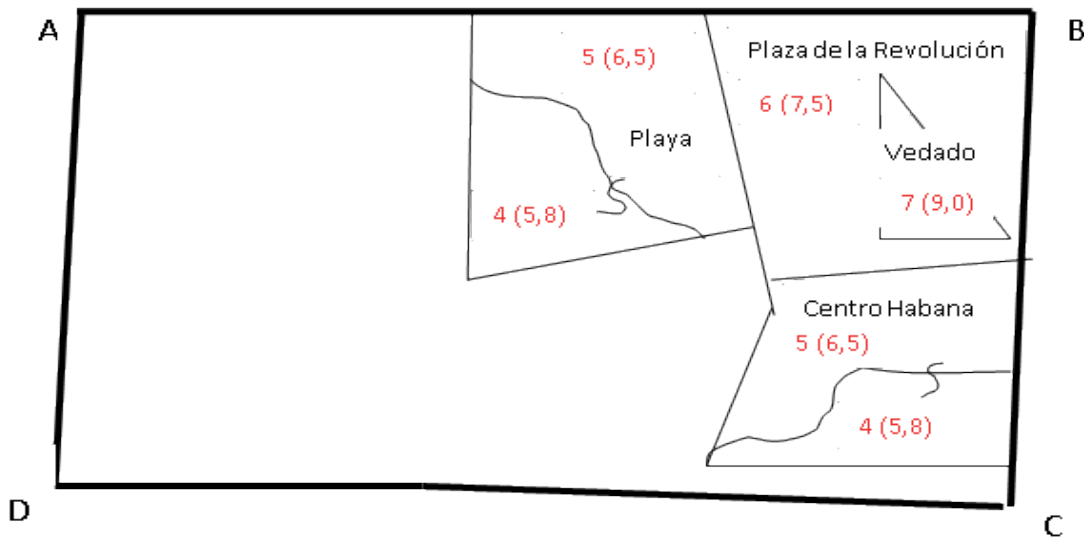
Las zonas homogéneas agrupan un conjunto de manzanas con inmuebles de diferentes usos y características. Se debe tener presente que en un municipio existe más de un área homogénea.

En un análisis de La Habana, por ejemplo, si se considera que La Rampa, como parte del municipio de Plaza de la Revolución, tiene los mayores niveles de servicios, le corresponde una categoría mayor 7 (9.0), y el resto puede tener otra categoría; así puede ocurrir en el resto de los municipios.

En el ejemplo 1 se aprecia una división esquemática de la ciudad de La Habana (Figura ABCD), señalando tres municipios con una división en zonas homogéneas, donde un triángulo representa esta zona con los servicios de mayor nivel, zona 7, y entre paréntesis se indica el valor del factor de corrección del Módulo de Valor, según la tabla No. 2. A partir de esa zona homogénea se indican las restantes.

Se observa que en un mismo municipio puede haber diferentes zonas homogéneas y en la medida que nos alejamos del centro los valores disminuyen.

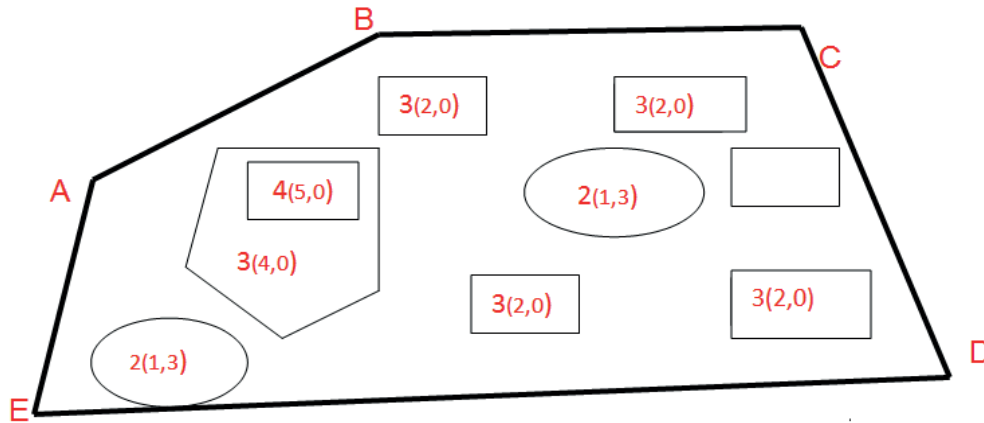
**Ejemplo 1**



El ejemplo 2 se refiere al municipio de Sagua la Grande de la provincia de Villa Clara (figura ABCDE), tiene 5 asentamientos urbanos, uno de más de 30 000 habitantes, que es la cabecera municipal, Sagua la Grande (considerada como centro intermedio), y pueden corresponderle 2 o más zonas homogéneas, y cuatro asentamientos urbanos: Isabela de Sagua, La Rosita, Sitiecito y Viana (que clasifican dentro de la franja de base urbana),

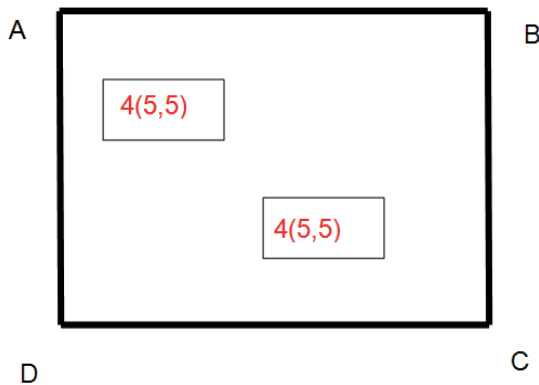
con una sola zona homogénea, que corresponde a cada uno de dichos asentamientos humanos. Al resto de los asentamientos rurales (de los cuales se representan solamente dos), le corresponde una sola zona homogénea con valor de 1.3, al entrar dentro de la clasificación de asentamientos rurales concentrados.

### Ejemplo 2



Puede existir en una misma ciudad más de un centro bien estructurado en que, aunque estén separados por otra zona de menor nivel, constituyan independientemente zonas homogéneas de la misma categoría. Por ejemplo, si existen condiciones de homogeneidad en los servicios y en la infraestructura técnica y social y demás condiciones que determinan dos dentro de un mismo asentamiento humano. Tal es el caso que se muestra en el ejemplo 3 (figura ABCD) referido a la ciudad de Santiago de Cuba.

### Ejemplo 3



## VI. DELIMITACION DE LOS POLÍGONOS DE CARACTERÍSTICAS SIMILARES

Los polígonos son un conjunto de manzanas con características similares, a los que se les aplica el factor de corrección (fc2), según tabla No. 4, al Módulo Básico del Suelo (MBS). Para su delimitación lo primero que se hace es tomar la representación del límite de las zonas homogéneas y comenzar a dividirlos en polígonos considerando los elementos siguientes:

1. Accesibilidad.
2. Uso del suelo.

3. Equipamiento y servicios urbanos.
4. Tipologías urbanísticas y arquitectónicas.

#### **VI.1. Accesibilidad**

Cada polígono tiene similares niveles de accesibilidad, la que se evalúa desde y hasta el centro de la zona homogénea donde están ubicados los servicios de mayor nivel, que a su vez se localizan en el polígono de mayor categoría, así como la accesibilidad al propio polígono y a los servicios que se encuentran dentro de este.

Cuando se evalúen polígonos en asentamientos humanos aislados dentro de un mismo municipio se sigue el mismo principio explicado anteriormente, aunque además de compararse la accesibilidad con respecto al propio polígono y al centro de la zona homogénea, se considera la accesibilidad de algunos servicios de mayor nivel que están en la cabecera municipal u otro asentamiento urbano, con los cuales se mantienen relaciones funcionales.

#### **VI.2. Uso del suelo**

Para delimitar los polígonos se tiene en cuenta el uso de los inmuebles que lo componen, los que se establecen en la ley. A los efectos de las facilidades urbanísticas y determinar el valor catastral del suelo, se definen los predominantes como: residencial, político administrativo, turístico recreativo, servicios y producción. Se clasifican como polígonos de uso de servicios los de educación, salud, deportes y otros.

El uso específico que tienen las instalaciones se precisa en la evaluación de las construcciones. El polígono es un área que puede tener varios usos, pero con uno predominante.

#### **VI.3. Equipamiento y servicios urbanos**

Se delimita el polígono teniendo en cuenta niveles similares de satisfacción en cuanto al equipamiento y los servicios urbanos.

El equipamiento se considera como el conjunto de edificios y espacios predominantemente de uso público en donde se desarrollan actividades complementarias a las de hábitat y trabajo, que proporcionan a la población bienestar social y apoyo a las actividades económicas, sociales, culturales y recreativas. Se trata, entre otros, de los espacios públicos y el mobiliario urbano.

Los servicios comprenden los básicos, medios y superiores.

#### **VI.4. Tipologías urbanísticas y arquitectónicas**

Se delimitan los polígonos acorde a la presencia de similares tipologías urbanísticas y arquitectónicas, las que se definen en la Ley y su Reglamento.

### **VII. ELEMENTOS PARA LA EVALUACIÓN DE LOS POLÍGONOS**

Los elementos para la evaluación de los polígonos son:

1. Infraestructura técnica.
2. Equipamiento urbano.
3. Accesibilidad y movilidad urbana.
4. Medio ambiente.
5. Uso del suelo.

Para la evaluación de los elementos del 1 al 4 se emplea la tabla No. 5. El uso del suelo según factores de la tabla No. 4.

## VII.1. Infraestructura técnica

### ELECTRICIDAD

La valoración está en función del nivel de iluminación pública, peatonal y vehicular, según su existencia y estado. Se evalúa en total, parcial o inexistente.

### ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y DRENAJE

Se evalúan en total, parcial o inexistente.

Total: Existencia del servicio.

Parcial: Es una solución de servicios de redes técnicas, particular para la zona o parte de ella.

Inexistente: No se brinda el servicio.

En el caso del acueducto, no se incluyen situaciones coyunturales como pueden ser: que la zona tenga su red, pero por limitaciones en la fuente, roturas, etc., el servicio es brindado por pipas o parcialmente, en determinado horario; en situaciones como estas se considera el servicio en el rango total, en dependencia del tiempo de las afectaciones.

### COMUNICACIONES

El nivel de satisfacción en las comunicaciones está en dependencia de la existencia y el estado de la red, evaluando la presencia del servicio privado, servicio público o si son zonas de silencio. Se evalúa en total, parcial o inexistente.

Total: Una zona donde exista el servicio, tanto privado como público, e incluso la posibilidad de nuevos usuarios.

Parcial: La zona donde los residentes con teléfonos son pocos, no existe la posibilidad de nuevos usuarios y el servicio público es deficiente.

Inexistente: Si se trata de una de las llamadas zonas de silencio.

## VII.2. Equipamiento urbano

El nivel de satisfacción en el equipamiento urbano está dado por la presencia de espacios públicos para el descanso, el estar y la recreación de todos los grupos de edades, niños, jóvenes y adultos, desde las calles y microparques y parques de barrio hasta los parques de ciudad, dotados del adecuado mobiliario urbano. Se evalúa en total, parcial o inexistente.

## VII.3. Accesibilidad y movilidad urbanas

### ACCESIBILIDAD

Acceso de la población residente en la zona a los servicios de nivel superior ubicados en su mayoría en el centro o en los subcentros, teniendo en cuenta la distancia peatonal entre la zona y el centro o subcentro, así como el tiempo de demora en un vehículo a partir del momento de subir al mismo.

### VIALES

La valoración está en función de la pavimentación y su estado. Se tiene en cuenta el Código de Seguridad Vial, debiéndose consultar, además, al representante municipal de transporte para lograr una correcta clasificación.

Bueno: Se requiere de una valoración del pavimento basado en que la zona, tramo de calle o calle se encuentre asfaltada, presente una conservación sistemática sin presentar baches o salideros. Presencia de aceras, parterres, contenes y corona en las calles y una señalización vial del tránsito adecuada, así como los registros de drenaje pluvial en buenas condiciones.

Regular: Aquel en que no se cumplen todas las condiciones anteriores y generalmente presentan algunos tramos con dificultades, ejemplo: mala señalización, registros pluviales y alcantarillados sin protección, baches, salideros, entre otros.

Malo: Presenta deficientes condiciones en las características antes señaladas. En general, no existe pavimento asfaltado o está en malas condiciones.

#### MOVILIDAD

Se evalúa por la conectividad vial, las facilidades de transportación y la ubicación geográfica.

Conectividad vial: aérea, marítima, automotor, ferroviaria. Si posee las cuatro es muy buena, tres y dos califican como buena, una regular y ninguna conectividad como mal.

Facilidades de transportación: existencia o no de transporte colectivo para el traslado y periodicidad de los viajes. Al combinar ambos elementos se califica como bueno, regular o mal.

Ubicación geográfica: la cercanía a vías importantes de carácter nacional, regional o local, y el impacto que esto produce en el buen funcionamiento del Sistema de Asentamientos Humanos, determinará su calificación como buena, regular o mal.

### VII.4. Medio ambiente

#### TIPOLOGÍA DE LA TRAMA URBANA

Tiene en cuenta las condiciones urbanísticas y se clasifica en:

Buena: Cuando la separación entre las edificaciones garantiza la privacidad y condiciones ambientales aceptables, existencia de jardines, parterres, nivel de arbolado y es bajo el coeficiente de ocupación del suelo, y la orientación y arquitectura de la edificación facilita mejores condiciones de convivencia.

Regular: Cuando no se cumplen todas las condiciones establecidas para que sea buena. Esta evaluación se hace mediante la apreciación de dichas condiciones.

Mala: No se cumple la mayoría de las condiciones anteriores.

#### ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

Se cuantifica por la tipología constructiva predominante, su estado técnico y vulnerabilidad estructural.

#### AMBIENTE ECOLÓGICO DE LA ZONA

Tiene en cuenta la calidad del microclima (ventilación), paisaje, topografía, drenaje, etc.

#### CONTAMINACIÓN

Se clasifica según sea: sónica, atmosférica o al medio ambiente y sobre los recursos naturales (agua, suelos, aire, flora y fauna).

Alto: Existe una intensa contaminación o varios tipos de ellas.

Medio: Existe un solo tipo de contaminación con cierto grado de intensidad.

Bajo: Existe un solo tipo de contaminación con pocas consecuencias.

#### ZONAS DE INUNDACIÓN

Se clasifican en baja, media y alta, según la frecuencia de ocurrencia y el impacto que estas puedan producir en la seguridad de las personas y bienes.

### VII.5. Uso del suelo

A cada uso que se evalúa en la tabla No. 4: residencial, político-administrativo, servicios, turismo y recreación y producción, se les aplica el factor de corrección (fc2).

**Residencial**

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

Edificios multifamiliares: Predominio de edificaciones de varios niveles pero que se asemejan a las residenciales en lo relativo al espaciamiento entre edificaciones, lo que permite disfrutar de mejores condiciones de iluminación y ventilación con densidades variables por unidad de superficie.

Compacto: Predominio de edificaciones de dos o más niveles, con paredes medianeras, patios interiores y altos puntales. Presentan, por lo general, altas densidades poblacionales por unidad de superficie.

Alto estándar: Predominio de edificaciones de uno o dos niveles, separadas entre sí por áreas verdes y que gozan de buenas condiciones de ventilación e iluminación. Por lo general presentan bajas densidades por unidad de superficie.

**Político administrativo**

Simple: Predominio de locales destinados a oficinas con poca o ninguna especialización respecto a la actividad que desarrollan y las interrelaciones que pueden establecerse entre ellas.

Complejo: Predominio de instalaciones muy especializadas y que llegan a constituir complejos de oficinas.

**Servicios**

Se tendrá en cuenta la presencia de los servicios, sin incluir capacidad, estado y oferta.

SERVICIOS BÁSICOS: Bodega, lechería, carnicería, puntos de venta, círculo infantil, cafetería de alimentos ligeros, receptora de ropas, farmacia de turno normal, escuela primaria, Consultorio del Médico de la Familia.

Se considera:

Alto: 4 o más servicios.

Medio: 2 o 3 servicios.

Bajo: 1 servicio.

SERVICIOS MEDIOS: Mercado, agromercado, secundaria básica, cafetería con comida, barbería, peluquería, receptora de calzado, policlínico, farmacia turno permanente, cine, restaurantes, tiendas de productos artesanales.

Se considera:

Alto: 7 o más servicios.

Medio: De 4 a 6 servicios.

Bajo: De 1 a 3 servicios.

SERVICIOS SUPERIORES: Museos, bibliotecas, funerarias, centros comerciales, restaurantes, hospitales y hoteles.

Se considera:

Alto: Servicios brindados en el centro de la zona.

Medio: Servicios brindados en los subcentros que cuenten con este tipo de servicio.

Bajo: Servicios brindados de forma aislada en la zona.

**Turismo y recreación**

Popular: Predominio de espacios públicos, alojamientos, servicios extrahoteleros y otros de apoyo a la recreación y el esparcimiento, con categoría de 1 y 2 estrellas.

Especial: Predominio de espacios públicos, alojamientos, servicios extrahoteleros y otros de apoyo, con categoría de 3, 4 y 5 estrellas.

**Producción**

Simple: Predominio de instalaciones industriales, almacenes, talleres y otras instalaciones productivas no vinculadas tecnológicamente entre sí.

Compleja: Predominio de instalaciones industriales, almacenes, talleres y otras instalaciones productivas con vínculos tecnológicos entre sí o que generan infraestructuras técnicas de uso común.

Esta clasificación de los usos es la utilizada en las tablas No. 4 y No. 7, anexas.

**VIII. DETERMINACIÓN DE LA PONENCIA DE VALORES**

La ponencia de valores parte de la información que se tenga de un territorio determinado tomándose como unidad de información el municipio, tal como lo considera el Catastro Nacional. Para la conformación de la ponencia de valores cada miembro de los grupos de trabajo aporta las informaciones que posean de acuerdo con su nivel de competencia.

**Documentos que conforman la ponencia de valores**

Documento 1: **Memoria general.**

Refleja los datos generales de la ponencia de valores, tales como: delimitación del polígono de características similares, según las dimensiones territoriales que de forma total o parcial abarca (provincia, municipio, zona homogénea, zonas catastrales, circunscripciones), quién la elabora y cuándo, quién la aprueba y cuándo, integrantes del grupo de trabajo que participan en su elaboración, revisión y aprobación de las actas con los acuerdos resultantes de las reuniones de análisis, entre otros datos.

**Marco normativo**

En este apartado se plasma la normativa aplicable, referente a todos los documentos de la Ponencia de Valores: delimitación del suelo, coordinación, valoración y otros que se consideren necesarios.

1. Memoria descriptiva.
2. Análisis territorial y socioeconómico.
  - a) Superficie del término municipal y términos limítrofes;
  - b) distancia de la capital de la provincia o asentamientos humanos importantes, y vías de comunicación. Esto se tiene en cuenta para la valoración que se hace en los polígonos de características similares determinados en los Lugares Habitados Urbanos y Rurales alejados, donde los niveles de servicios medios y superiores están ubicados en las capitales o cabeceras municipales;
  - c) equipamiento e infraestructura que posee;
  - d) datos demográficos imprescindibles que tengan incidencia directa en lo que al valor catastral se refiere;
  - e) actividades económicas principales; y
  - f) actividad inmobiliaria.
3. Análisis del planeamiento urbano.
  - a) Referencia al planeamiento anterior y modificaciones que se hayan producido con relación al actual;
  - b) descripción de la clasificación del suelo en urbanizado, urbanizable y no urbanizable, con indicación de su superficie; y
  - c) referencia a tipologías urbanísticas.

Documento 2: **Delimitación y descripción del derrotero de los asentamientos humanos.**

Documento 3: **Criterios valorativos.**



Descripción y justificación de los criterios para la valoración de los diferentes inmuebles en correspondencia con sus características.

1. Criterios de coordinación.

- a) Descripción del área o zonas homogéneas; e
- b) indicación de los criterios para su establecimiento dentro del municipio.

2. Valoración.

2.1. División en polígonos.

- a) Se indican los criterios utilizados para la división en polígonos; y
- b) se elabora un cuadro resumen de los polígonos establecidos, con referencia al ordenamiento urbano, indicando uso y tipologías constructivas predominantes, valores de polígono y valores de calle máximos y mínimos.

2.2. Valoración del suelo.

- a) Criterios para valorar las parcelas sin edificar o no edificable; y
- b) campos de aplicación de coeficientes correctores del valor del suelo.

2.3. Valoración de la construcción.

- a) Campos de aplicación de coeficientes correctores del valor de las construcciones.

Se indicarán los casos relacionados con las construcciones a los que no se les haya aplicado el coeficiente de antigüedad de la construcción. En los casos que no se identifique el año de construcción del inmueble no se aplica el coeficiente que corresponde.

2.4. Valoración catastral.

- a) Campos de aplicación de los coeficientes correctores en su conjunto.

2.5. Procedimientos de valoración.

- a) Procedimiento general; y
- b) valoración de suelos afectados por la implementación del ordenamiento urbano.

**Documento 4: Caracterización de las tipologías constructivas.**

Vinculado con el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones, teniendo en cuenta el uso, su calidad y la antigüedad.

Se consideran las tipologías constructivas establecidas por el Ministerio de la Construcción y que se muestran en la tabla No. 8.

**Documento 5: Callejero de valores.**

Relación de todas las calles, tramos de calle y zonas de estas, con sus valores correspondientes.

**Documento 6: Cartografía.**

Expresión gráfica a escala 1:1 000 o 1:2 000, para que sea informativa la ponencia de valores elaborada, y comprende:

1. Plano general de la delimitación del suelo de naturaleza urbana, con la representación del uso del suelo y la tipología urbanística generalizada por manzanas.
2. Zonas homogéneas y polígonos de características similares.

**Confección y aprobación de la ponencia de valores**

En la medida que se crea el Catastro Urbano se organiza el proceso de obtención de los datos para ir confeccionando paulatinamente la ponencia de valores. La obtención de estos depende de la información que cada miembro de los grupos de trabajo aporte desde el momento mismo que comienza la división de un asentamiento humano en zonas homogéneas y polígonos de características similares, de acuerdo con las indicaciones de las funciones de cada miembro. A partir de los contenidos planteados en los documentos

que conforman la ponencia de valores se analiza qué se puede evaluar y en la medida que avancen los trabajos se agregan otras informaciones.

El Departamento (Sección) de Catastro recopila todas las informaciones y va confeccionando la ponencia de valores, que comienza con los datos socioeconómicos de los asentamientos humanos urbanos y rurales de cada municipio.

En la medida que avance la parte descriptiva se confecciona la cartografía informativa mediante los planos a la escala indicada, donde se representen las zonas homogéneas y los polígonos de características similares.

## **IX. DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE**

A partir de la ponencia de valores se procede a organizar los pasos para el cálculo del valor catastral de los inmuebles, teniendo en cuenta que el valor catastral del inmueble es la suma del valor de la superficie del suelo y el valor de la construcción, en caso de que esta exista.

### **IX.1. Pasos para el cálculo del valor de la superficie del suelo**

**IX.1.1.** Determinación del valor general de la superficie del suelo por m<sup>2</sup> para cada zona homogénea.

Una vez que se han determinado las zonas homogéneas del asentamiento humano que estamos evaluando, se toma, de la tabla No. 2, el factor de corrección (fc1), aplicable al Módulo de Valor (M), obteniéndose el módulo básico del suelo (VGSa o MBS) para cada zona homogénea, como se indica a continuación:

$VGSa = MBS = M * fc1$  Unidad de medida: (pesos / m<sup>2</sup>) Donde:

$VGSa = MBS =$  **Valor general** de la superficie del suelo por m<sup>2</sup> para cada zona homogénea (VGSa /m<sup>2</sup>)

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 zona homogénea.

M = Módulo de Valor

**IX.1.2.** Determinación del valor básico de la superficie del suelo por m<sup>2</sup> para cada polígono de características similares.

Con la delimitación de los polígonos, se determina el factor de corrección (fc2) según le corresponda en la tabla No. 4, aplicable al módulo básico del suelo por m<sup>2</sup> para cada zona homogénea (MBS), obteniéndose el valor básico de la superficie del suelo por m<sup>2</sup> para cada polígono de características similares (VBSp/m<sup>2</sup>), como se indica a continuación:

$VBSp = VGSa \text{ o } MBS * fc2$  Unidad de medida: (pesos / m<sup>2</sup>), donde:

$VBSp =$  **Valor básico** de la superficie del suelo por m<sup>2</sup> para cada polígono de características similares (VBSp/m<sup>2</sup>)

$VGSa = MBS =$  **Valor general** de la superficie del suelo por m<sup>2</sup> para cada área homogénea.

**IX.1.3.** Evaluación del valor básico del suelo por m<sup>2</sup> del polígono para cada calle, tramo de calle o zona (callejero de valores).

En cada calle, tramo de calle o zona se califica cada una de las facilidades urbanísticas, según tabla No. 5, con la sumatoria de las calificaciones se obtiene el factor de corrección (fc3).

Definiendo el rango en que se encuentra (fc3) y de acuerdo con el nivel del asentamiento humano de que se trate, se obtiene el factor de corrección (fc4) según tabla No. 6, aplicable al valor básico de la superficie del suelo por m<sup>2</sup> para cada polígono de características similares (VBSp/m<sup>2</sup>), obteniendo finalmente el valor básico de la superficie del suelo por m<sup>2</sup> de cada calle, tramo de calle o zona, según corresponda.

$VBS_{c,t,z} = VBSp * fc4$  Unidad de medida: (pesos/m<sup>2</sup>)

Donde:  $VBS_{c,t,z}$  = Valor básico de la superficie del suelo por m<sup>2</sup> para cada calle, tramo de calle o zona ( $VBS_{c,t,z}/m^2$ )

**IX.1.4.** Determinación del valor concreto de la superficie del suelo por m<sup>2</sup> del bien inmueble.

Para determinar el valor concreto de la superficie del suelo por m<sup>2</sup> de cada bien inmueble ( $VCI/m^2$ ) se tiene en cuenta el valor básico de la superficie del suelo por m<sup>2</sup> de cada calle, tramo de calle o zona ( $VBS_{c,t,z}/m^2$ ), según sea el caso, y al mismo se le aplican diversos coeficientes correctores (fc5) como son: (fc5.1), (fc5.2), (fc5.3), (fc5.4) y (fc5.5), en dependencia de las características específicas que presenta el inmueble.

**fc5.1.** Bienes inmuebles que forman esquinas y presentan más de una fachada a la vía pública:

1. Inmuebles que no presentan fachadas a la vía pública (interiores): 0.90.
2. Inmuebles con 1 fachada a la vía pública: 1.00 (valor unitario).
3. Inmuebles con dos fachadas a la vía pública: 1.10.
4. Inmuebles con tres o más fachadas a la vía pública: 1.15.

**fc5.2.** Longitud de la fachada del bien inmueble:

1. Cuando la longitud de fachada establecida por el instrumento de ordenamiento urbano no se conozca, se considera el  $fc5.2 = 1$  (valor unitario); previamente se debe investigar si existe en el territorio alguna reglamentación sobre la longitud mínima de la fachada.
2. Si la relación entre la longitud de fachada y la longitud mínima establecida es  $>1$ , el coeficiente es 1.
3. Si la relación entre la longitud de la fachada y la longitud mínima establecida es  $< 0.6$ , se aplica el factor 0.6.

En ningún caso se aplicará un coeficiente menor a 0.6.

**fc5.3.** Forma irregular del bien inmueble.

Está en función de las características geométricas del bien inmueble y la influencia que ello tiene en el aprovechamiento de la parcela previsto por el instrumento de ordenamiento urbano. De considerarse que las características geométricas del bien inmueble impiden o dificulten dicho aprovechamiento se aplicará un coeficiente de corrección  $fc5.3 = 0.85$ .

En este factor interviene la apreciación del grupo de trabajo, donde se valora si el inmueble está afectado realmente desde el punto de vista constructivo, lo cual impide el aprovechamiento del resto de los inmuebles aledaños, para así lograr un mayor aprovechamiento urbanístico de la zona. Dicha apreciación y calificación es importante que aparezca reflejada en la Ponencia de Valores.

**fc5.4.** Inedificabilidad temporal.

Por circunstancias urbanísticas o legales debidamente justificadas existen bienes inmuebles, o parte de ellos, no edificados, se le aplica a la parte afectada el coeficiente corrector  $fc5.4 = 0.6$ .

**fc5.5** Afectación a suelos destinados a construcción de interés estatal o sometido a otros regímenes de protección.

Para la aplicación del factor de corrección es necesario conocer las reglamentaciones de zonas, tramos o inmuebles específicos que tienen alguna restricción urbanística, incluidos en el catálogo de edificaciones y espacios protegidos o por declaración.

1. Los inmuebles ubicados en una zona declarada Monumento Nacional o Local, o inscrita en la Lista de Patrimonio Mundial, se les aplica el coeficiente igual a 1.2.
2. Los inmuebles que estén ubicados en una zona que a partir de un momento dado el Estado decida declararlos como de interés estatal o Zona con Regulaciones Especiales, porque el lugar se destinará, por su ubicación o entorno, a inversiones del sector turístico, social u otro determinado, se le aplica el coeficiente igual a 1.2.
3. Los inmuebles que estén ubicados en zonas con restricciones para su edificabilidad se les aplica el coeficiente igual a 0.7.

De no proceder las restricciones especificadas en los incisos anteriores, se toma el valor igual 1.

**En resumen:**

$VCI = VBS_{c,t,c,z} * fc5.1 * fc5.2 * fc5.3 * fc5.4 * fc5.5$  (pesos/m<sup>2</sup>), donde:

VCI = Valor concreto de la superficie del suelo por m<sup>2</sup> del bien inmueble (VCI/ m<sup>2</sup>)

**IX.1.5.** Obtención del valor catastral de la superficie del suelo del bien inmueble.

Para determinar el valor catastral de la superficie del suelo (VCS), se multiplica el valor concreto de la superficie del suelo por m<sup>2</sup> del bien inmueble (VCI) por la superficie total del mismo, dando como resultado el valor de la superficie del suelo (VST). Posteriormente, este valor se divide entre el área construida del bien inmueble, obteniéndose el valor de repercusión de la superficie total del suelo (VRS). Finalmente, el valor de repercusión de la superficie del suelo se multiplica por la superficie ocupada del inmueble, obteniéndose el valor catastral de la superficie del suelo del bien inmueble (VCs), como se indica a continuación:

$VST = VCI * \text{Superficie total del inmueble}$  (pesos/m<sup>2</sup>).

$VRS = VST / \text{Superficie construida del inmueble}$  (pesos/m<sup>2</sup>).

$VCs = VRS * \text{m}^2 \text{ de superficie ocupada del inmueble}$  (pesos/m<sup>2</sup>), donde:

VST = Valor de la superficie total del suelo.

VCI = Valor concreto de la superficie del suelo por m<sup>2</sup> del bien inmueble. VRS = Valor de repercusión de la superficie del suelo.

VCs = Valor catastral de la superficie del suelo.

**IX.2. Pasos para el cálculo del valor de las construcciones**

**IX.2.1.** Determinación del valor general de las construcciones por m<sup>2</sup> para cada área homogénea.

Teniendo en cuenta el tipo de uso predominante de los bienes inmuebles en el polígono de características similares, se determina el factor de corrección (fc6), según tabla No. 7. Dicho factor se multiplica por el módulo de valor (M), obteniéndose el módulo básico de construcción (MBC) o valor general de las construcciones por m<sup>2</sup> para cada área homogénea, como se indica a continuación:

$VGCa = MBC = M * fc6$  (pesos/m<sup>2</sup>)

Donde:

$VGCa = MBC =$  Valor general de las construcciones por  $m^2$  para cada área homogénea.

$M =$  Módulo de valor

### IX.2.2. Determinación del valor básico por $m^2$ para cada construcción.

Teniendo en cuenta las características técnico constructivas y los tipos de materiales empleados en el bien inmueble en cuestión, se determina la tipología constructiva (fc7), según tabla No. 8.

En dependencia del tipo de uso específico del inmueble definido por el Catastro Nacional en las zonas urbanas y la tipología constructiva (fc7), se determina el factor de corrección (fc8) según le corresponda en la tabla No. 9, aplicable al módulo básico de construcción (MBC) o valor general de las construcciones por  $m^2$  de cada área homogénea, obteniéndose el valor básico por  $m^2$  para cada construcción ( $VBC/m^2$ ), como se indica a continuación:

$$VBC = VGC \text{ o } MBC * fc8 \text{ (pesos/m}^2\text{)}$$

Donde:

$VBC =$  Valor básico por  $m^2$  para cada construcción ( $VBC/m^2$ ).

$fc8 =$  Factor de corrección en dependencia de la tipología constructiva (fc7) y el tipo de uso específico del inmueble en el Catastro Nacional.

### IX.2.3. Determinación del valor concreto de la construcción por $m^2$ del bien inmueble.

En la determinación del valor concreto de la construcción por  $m^2$  de cada bien inmueble ( $VCC/m^2$ ) se tiene en cuenta el valor básico por  $m^2$  para cada construcción ( $VBC/m^2$ ) según sea el caso, y al mismo se le aplican diversos coeficientes correctores (fc9), como son: (fc9.1) según la antigüedad y (fc.9.2) según el estado de conservación de la construcción, respectivamente.

1. Según la antigüedad (fc9.1).

$$VCC = VBC * fc9.1 * fc9.2 \text{ (pesos/m}^2\text{)}$$

Donde:

$VCC =$  Valor concreto de la construcción por  $m^2$  del bien inmueble ( $VCC/m^2$ ).

$VBC =$  Valor básico por  $m^2$  para cada construcción.

El factor de corrección por concepto de la antigüedad de la construcción (H) se puede determinar mediante dos vías diferentes, la primera utilizando una expresión matemática, donde se tiene en cuenta cada uno de los factores analizados anteriormente y la segunda directamente de la tabla No. 10 (fc9.1), donde se resume la aplicación de la expresión matemática.

Cuando fc9.1 se determina por la tabla No.10 se toman los valores directamente de la tabla, según uso, tipología y años transcurridos desde su construcción (T).

Cuando se determina mediante la fórmula matemática cada factor se detalla a continuación:

$$H = 1 - [(1.5 \times d) / (u \times c \times 100)] T$$

Donde:

$H =$  coeficiente que afecta el valor básico por  $m^2$  para cada construcción, por concepto de antigüedad.

$$d = 1 - [(T - 35) / 350]$$

$u =$  tipo de uso específico del inmueble, según los valores siguientes:

<b>Uso 1: (0.90)</b> Residencial	<b>Uso 2: (1.00)</b> Producción Comercio	<b>Uso 3: (0.80)</b> Espacios públicos
Político administrativo	Gastronomía	
Religiosos	Servicios personales y comunales	
	Deportivos	
	Turísticos	
	Salud	
	Cultura	
	Educación	

c = calidad constructiva, en dependencia de las tipologías constructivas (tabla No. 10), y tiene los valores siguientes:

Tipologías I y II: c = 1.20

Tipologías III y IV: c = 1.00

Tipologías V: c = 0.90

T= Años completos de la edificación transcurridos desde su construcción o reparación total (capital). Este aspecto debe ser investigado en cada territorio.

2. Según el estado de conservación de la construcción: (fc9.2).

**BUENO:** Construcciones que, a pesar de su edad, no necesitan reparaciones importantes, ya que estructuralmente están en buen estado, solo requieren trabajo de mantenimiento: 1.00

**REGULAR:** Construcciones que presentan algunos problemas estructurales, los que se prevé la necesidad de reparaciones medianas, sin que comprometan las normales condiciones de estabilidad: 0.85

**DEFICIENTE O MAL ESTADO:** Construcciones que requieren reparaciones de relativa importancia, ya que presentan problemas estructurales en cuantía superior a la categoría anterior, las que comprometen las normales condiciones de estabilidad de las construcciones y su estabilidad: 0.50

#### **IX.2.4. Obtención del valor catastral de la construcción del bien inmueble.**

Para determinar el valor catastral de la construcción del bien inmueble (VCC) se multiplica el valor concreto de la construcción por m<sup>2</sup> (VCC/m<sup>2</sup>) por los m<sup>2</sup> de superficie construida del bien inmueble.

$$VCC = VCC * m^2 \text{ de superficie construida}$$

Unidad de medida: (pesos)

### **IX.3. Cálculo del valor catastral del inmueble**

Calculado el valor catastral del suelo y de la construcción se determina el valor catastral del inmueble (VC) aplicando la fórmula siguiente:

$$VC = VC_s + VCC \quad \text{Unidad de medida: (pesos)}$$

Donde:

VC<sub>s</sub> = Valor catastral de la superficie del suelo

VCC = Valor catastral de la construcción

En la determinación del valor catastral de los inmuebles que están contenidos en una misma edificación (apartamentos de un edificio, diferentes personas jurídicas ocupando

pisos o partes de ellos y viviendas situadas sobre la azotea de otra), se toma el valor catastral calculado para toda la edificación y se multiplica por el cociente de dividir la superficie construida de cada uno de ellos entre la superficie construida de toda la edificación que los contiene.

## **X. PROCEDIMIENTOS APLICABLES PARA LA VARIACIÓN DE LOS VALORES CATASTRALES**

### **X.1. Revisión de los valores catastrales**

Consiste en comprobar las características físicas, económicas y jurídicas de los inmuebles, donde se ponen al día los datos que figuran en el Catastro Nacional y se elaboran nuevos criterios y coeficientes de valoración que se recogen en las Ponencias de Valores.

### **X.2. Modificación de los valores catastrales**

Se elabora una nueva Ponencia de Valores, dando lugar a un nuevo valor catastral (modificado), en dependencia de las características físicas o jurídicas existentes, debido a: las diferencias entre el valor catastral y el valor de mercado en el polígono de características similares (cuando el valor catastral es igual o menor al 50 % del valor de mercado); modificaciones en el planeamiento urbanístico o cualquier otra circunstancia. Esta modificación se produce eventualmente.

### **X.3. Actualización de los valores catastrales**

Es una revalorización automática de forma periódica, debido a la variación de las condiciones financieras generales del país o del mercado de los bienes inmuebles, por lo que se hace necesario modificar el Módulo de Valor M.

## **XI. APLICACIONES DE LA VALORACIÓN CATASTRAL**

### **Aplicaciones de la valoración catastral de carácter no fiscal**

El valor catastral puede servir para diferentes actuaciones de carácter administrativo, como pueden ser:

Valoraciones urbanísticas: A partir de que el valor catastral se haya calculado teniendo en cuenta el ordenamiento urbano vigente.

Valoración de la Riqueza del Patrimonio Inmobiliario: Se toma el Valor Catastral para su determinación.

### **Aplicaciones de la valoración catastral de carácter fiscal**

El valor catastral de los bienes inmuebles sirve de base imponible en distintos tributos, como son:

1. De aplicación directa.
  - a) Impuesto sobre la Propiedad o Posesión de determinados Bienes, por la ley vigente: fincas rústicas, tierras ociosas, viviendas y solares yermos.
  - b) Impuesto sobre Transmisión de Bienes y Herencias, en lo que a bienes inmuebles se refiere.
2. Como elemento probatorio de los valores de los bienes inmuebles que intervienen en las transacciones económicas o aplicación de los impuestos sobre:
  - a) Los ingresos personales, en lo que a arrendamiento de bienes inmuebles se refiere.
  - b) La utilización o explotación de los recursos naturales y para la protección del medio ambiente, en lo que a la valoración del recurso natural se refiere.

## TABLAS ANEXAS

**Tabla No. 1. Distribución de las zonas homogéneas según clasificación funcional de los asentamientos humanos**

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

**Tabla No. 2. Factor de corrección de la zona según clasificación funcional (fc1) aplicable al módulo del valor**

Clasificación funcional de los asentamientos humanos	Zonas homogéneas						
	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						

Nota: El valor catastral de los inmuebles de los lugares turísticos se determina considerando los mismos indicadores de la cabecera provincial en las diferentes tablas.

**Tabla No. 3. Centros intermedios**

Provincias	Centros intermedios (Ciudades y pueblos cabeceras municipales)
Pinar del Río	Consolación del Sur, Sandino
Artemisa	San Cristóbal, San Antonio de los Baños, Guanajay, Bauta y Mariel
Mayabeque	Güines y Santa Cruz del Norte
Matanzas	Jovellanos, Cárdenas, Colón y Jagüey Grande
Villa Clara	Sagua la Grande y Caibarién
Cienfuegos	Cruces
Sancti Spíritus	Trinidad y Jatibonico
Ciego de Ávila	Morón
Camagüey	Florida, Nuevitas y Guáimaro
Las Tunas	Puerto Padre y Amancio
Holguín	Moa, Mayarí y Banes
Granma	Manzanillo y Niquero
Santiago de Cuba	Palma Soriano y Contramaestre
Guantánamo	Baracoa y San Antonio del Sur
Isla de la Juventud	Nueva Gerona



**Tabla No. 4. Factor de corrección del modelo básico (fc2)**

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	R	R	R	R	R	R	R	R	R	
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																												
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	
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	
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	
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	
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 ≤ 1.5 km.); C= cercano (distancia ≤ 1 km.)

Tipología constructiva M = mala (compacta, poca privacidad con predominio de tipología V y VI)

Predominante: R = regular (espaciada, privacidad afectada con predominio de tipología III y IV)

Nivel de equipamiento: B = buena (espaciada, buena privacidad con predominio de tipología I y II)

P = pobre (NE ≤ 2 servicios); A = aceptable (2 < NE ≤ 5 servicios) ; B = bueno (NE > 5 servicios)

Tabla No. 5. Factores para calificar cada calle, tramo de calle o zona (fc3)

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

FACTORES	ELEMENTOS	RANGOS	CALIFICACIÓN	%
<b>TIPOLOGÍA DE LA TRAMA URBANA</b>	Tipología de la trama urbana	Bueno	4	
		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		

**Tabla No. 6. Factor de corrección del valor básico de la superficie de suelo (fc4) para cada polígono de características similares**

Clasificación funcional de los asentamientos humanos	Rango de valores según sumatoria de las calificaciones tabla No. 3 (fc3) para determinar el (fc4)						
	Centro nacional (La Habana)			26-45 (4.8)	46-65 (5.8)	66-80 (6.5)	81-90 (7.5)
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)						

Tabla No. 7. Factor de corrección del módulo de valor (fc6)

Tipo de uso predominante de los bienes inmuebles en el polígono de características similares		FACTOR
RESIDENCIAL	PRECARIO	8.67
	EDIFICIOS	11.00
	COMPACTO	18.00
	ALTO ESTÁNDAR	25.94
POLÍTICO ADMINISTRATIVO		24.02
SERVICIOS		19.21
TURÍSTICO RECREATIVO		21.39
PRODUCCIÓN		29.90

Tabla No. 8. Tipologías constructivas (fc7)

TC	Características		
	Paredes	Techos	Pisos
I	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paneles prefabricados de hormigón armado</li> <li>• Estructuras de hormigón y de acero (con cierres resistentes)</li> <li>• Muros de mampostería, piedras, ladrillos de barro, bloques de hormigón o de canto</li> <li>• Paredes de PVC rellenas de hormigón y mortero</li> <li>• Elementos de poli estireno expandido revestido con mortero</li> <li>• Bloques de suelo estabilizado</li> </ul>	<p><b>Cubierta pesada</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Losas de hormigón armado fundidas “insito” o prefabricadas</li> <li>• Bóvedas, cúpulas o arcos</li> <li>• Vigas de hormigón, acero, o madera, con bovedillas de hormigón, barro, poli estireno expandido, formaletas, rasillas entre vigas, tabletas, dobelas y carpeta de hormigón</li> <li>• Losas abovedadas de hormigón o ferrocemento</li> <li>• Carpeta de hormigón sobre tejas de fibrocemento o zinc y vigas de hormigón o metal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrazo integral, baldosas</li> <li>• Mármol, granito</li> <li>• Losetas hidráulicas (mosaico)</li> <li>• Gres cerámico</li> <li>• Linóleo</li> <li>• Losas de cerámica roja</li> <li>• Cemento pulido</li> </ul>

TC	Características		
	Paredes	Techos	Pisos
II	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paneles prefabricados de hormigón armado</li> <li>• Estructuras de hormigón y de acero (con cierres resistentes)</li> <li>• Muros de mampostería, piedras, ladrillos de barro, bloques de hormigón o de canto</li> <li>• Paredes de PVC rellenas de hormigón y mortero</li> <li>• Elementos de poliestireno expandido revestido con mortero</li> <li>• Bloques de suelo estabilizado</li> </ul>	<b>Cubierta ligera</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soportería de hormigón armado, laminado metálico o de madera aserrada con:</li> <li>• Láminas conformadas de asbesto cemento, metálicas, de cemento con fibras orgánicas</li> <li>• Tejas de barro (criolla, francesa, romana...)</li> <li>• Tejas de PVC</li> <li>• Tejas de microconcreto</li> <li>• Tejas de fibroasfalto prensadas (onduline)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrazo integral, baldosas</li> <li>• Mármol, granito</li> <li>• Losetas hidráulicas (mosaico)</li> <li>• Gres cerámico</li> <li>• Linóleo</li> <li>• Losas de cerámica roja</li> <li>• Cemento pulido</li> </ul>
III	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paredes de resistencia y durabilidad media</li> <li>• Muros de bloques o ladrillos hasta altura de ventana y el resto con madera aserrada</li> <li>• Paredes de madera aserrada</li> <li>• Paredes de tabla de palma</li> <li>• Madera y láminas de fibrocemento</li> <li>• Paredes mixtas de madera y mampostería (con núcleo rígido)</li> </ul>	<b>Cubierta ligera</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soportería de hormigón armado, laminado metálico o de madera aserrada con:</li> <li>• Láminas conformadas de asbesto cemento, metálicas, de cemento con fibras orgánicas</li> <li>• Tejas de barro (criolla, francesa, romana...)</li> <li>• Tejas de PVC</li> <li>• Tejas de microconcreto</li> <li>• Tejas de fibroasfalto prensadas (onduline)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baldosas</li> <li>• Losetas hidráulicas (mosaico)</li> <li>• Cemento pulido</li> <li>• Cemento lavable</li> </ul>
IV	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Muros de bloques o ladrillos hasta altura de ventana y el resto con madera aserrada</li> <li>• Paredes de madera aserrada</li> <li>• Paredes de tabla de palma</li> <li>• Madera y láminas de fibrocemento</li> <li>• Paredes mixtas de madera y mampostería (con núcleo rígido)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Cubierta ligera</b></li> <li>• Soportería de madera aserrada o rolliza con:</li> <li>• Fibras vegetales (guano)</li> <li>• Tejas de fibroasfalto</li> <li>• Cartón asfaltado (cartón de techo)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baldosas</li> <li>• Losetas hidráulicas (mosaico)</li> <li>• Cemento pulido</li> <li>• Cemento lavable</li> </ul>
V	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paredes de madera rústica (costanera)</li> <li>• Paredes de yagua u otros materiales de baja durabilidad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soportería de madera aserrada o rolliza con: guano, yagua, fibroasfalto, cartón de techo u otros materiales de baja durabilidad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cemento pulido</li> <li>• Cemento lavable</li> </ul>

Tabla No. 9. Factor de corrección del módulo básico de construcción (fc8)

TIPO DE USO (TIPO DE USO ESPECÍFICO)	TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS (fc7)				
	I	II	III	IV	V
<b>RESIDENCIAL</b>					
<b>25.01 Construcciones dedicadas a vivienda</b>					
01 Vivienda individual (unifamiliar)	1.85	1.35	1.10	0.90	0.70
02 Vivienda con habitaciones en ciudadela	1.00	0.75	0.60	0.50	0.40
03 Edificios de apartamentos	1.65	1.20	0.95	0.75	0.55
04 Edificios con habitaciones en ciudadela	0.90	0.65	0.50	0.40	0.30
05 Ciudadela	0.70	0.50	0.40	0.35	0.25
06 Improvisadas	-	-	0.35	0.25	0.20
07 Bohíos	-	-	-	-	0.10
<b>25.03 Local cerrado</b>	1.60	1.20	0.95	0.80	0.60
<b>COMERCIAL Y SERVICIOS</b>					
<b>25. 05, (10-24), 26, 28, 32, 33, (39-47), 51, 73 y 86</b>	2.90	2.30	1.80	1.40	1.05
<b>TURISMO</b>					
<b>25. (06-09), 27, 34 y (76-78)</b>	3.05	2.40	1.90	1.50	1.20
<b>CULTURA Y EDUCACIÓN</b>					
<b>25. 35, 50, (52-56), (59-61) y (65-68)</b>	2.00	1.60	1.30	1.00	0.80
<b>ESPACIOS PÚBLICOS</b>					
<b>25. 57, 58, 62 y 63</b>	2.20	1.75	1.40	1.10	0.85
<b>SALUD</b>					
<b>25. (69-72)</b>	1.15	0.85	0.60	0.40	0.20
<b>DEPORTES</b>					
<b>25. 74 y 75</b>	1.80	1.40	1.10	0.90	0.70
<b>POLÍTICO ADMINISTRATIVO</b>					
<b>25. (79-81), 83 y 84</b>	2.40	1.90	1.50	1.20	0.95
<b>RELIGIOSAS</b>					
<b>25. 85</b>	2.30	1.95	1.45	1.15	0.90
<b>PRODUCCIÓN</b>					
<b>25. (87-92)</b>					
<b>26. 09</b>	2.85	2.30	1.85	1.45	1.15
<b>27. (01-19)</b>					

**Tabla No. 10. Factor de corrección (fc9.1) del valor básico por m<sup>2</sup> para cada construcción**

T años completos	H								
	USO 1			USO 2			USO 3		
	TIPOLOGÍAS			TIPOLOGÍAS			TIPOLOGÍAS		
	I-II	III-IV	V	I-II	III-IV	V	I-II	III-IV	V
0-4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
5-9	0.93	0.92	0.90	0.93	0.91	0.89	0.92	0.90	0.88
10-14	0.87	0.85	0.82	0.86	0.84	0.80	0.84	0.82	0.78
15-19	0.82	0.79	0.74	0.80	0.77	0.72	0.78	0.74	0.69
20-24	0.77	0.73	0.67	0.75	0.70	0.64	0.72	0.67	0.61
25-29	0.72	0.68	0.61	0.70	0.65	0.58	0.67	0.61	0.54
30-34	0.68	0.63	0.56	0.65	0.60	0.53	0.62	0.56	0.49
35-39	0.64	0.59	0.51	0.61	0.56	0.48	0.58	0.51	0.44
40-44	0.61	0.55	0.47	0.57	0.52	0.44	0.54	0.47	0.39
45-49	0.58	0.52	0.43	0.54	0.48	0.40	0.50	0.43	0.35
50-54	0.55	0.49	0.40	0.51	0.45	0.37	0.47	0.40	0.32
55-59	0.52	0.46	0.37	0.48	0.42	0.34	0.44	0.37	0.29
60-64	0.49	0.43	0.34	0.45	0.39	0.31	0.41	0.34	0.26
65-69	0.47	0.41	0.32	0.43	0.37	0.29	0.39	0.32	0.24
70-74	0.45	0.39	0.30	0.41	0.35	0.27	0.37	0.30	0.22
75-79	0.43	0.37	0.28	0.39	0.33	0.25	0.35	0.28	0.20
80-84	0.41	0.35	0.26	0.37	0.31	0.23	0.33	0.26	0.19
85-89	0.40	0.33	0.25	0.36	0.29	0.21	0.31	0.25	0.18
90-más	0.39	0.32	0.24	0.35	0.28	0.20	0.30	0.24	0.17

## ANEXO II

### METODOLOGÍA PARA DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RURAL

#### I. OBJETIVO

El objetivo de esta metodología es establecer criterios homogéneos y equitativos para la determinación de los valores catastrales de los terrenos y construcciones de naturaleza rural, así como servir de fuente de información con fines económicos, jurídicos y fiscales del país en relación al uso, tenencia o propiedad de inmuebles de naturaleza rural.

El Catastro está encaminado a dar los elementos que permitan un adecuado registro y control del patrimonio inmobiliario del país, así como el cumplimiento de las disposiciones fiscales y jurídicas existentes de los bienes inmuebles, incluyendo la política agraria del país.

El valor catastral varía a lo largo del tiempo aunque no varíen las características del inmueble debido a que su condición principal es la de aproximarse a los valores reales. En esa variación influyen además las diversas zonas que van cambiando de uso e importancia, a todo lo cual deben adaptarse los valores de los inmuebles. Por ello resulta importante garantizar la actualización, conservación y renovación de los datos catastrales.

El valor catastral corresponde al valor de la superficie de terreno más las construcciones incluidas en la superficie total que ocupa un inmueble.

## II. TÉRMINOS Y DEFINICIONES

**Módulo de valor suelo rural (MR):** Valor básico de la unidad de superficie de un bien inmueble, expresado en pesos por hectárea.

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

**Zonas homogéneas rurales:** Zonas correspondientes a agregaciones de terrenos rurales, de forma tal que se señalan demarcaciones territoriales con características similares, teniendo en cuenta la actividad que en ella se desarrolla así como el uso del suelo, la actividad productiva existente y la presencia de una infraestructura técnica que facilite su explotación económica.

**Agroproductividad:** Unificación y organización de los conocimientos sobre el potencial productivo de los suelos en un sistema específico para cada cultivo, en que se conocen las relaciones entre las unidades clasificadas y la influencia de sus propiedades sobre los rendimientos, poder predecir su comportamiento, estimar la productividad, extrapolar resultados, y establecer relaciones útiles y propósitos con fines de aplicación a partir de una fuente científica razonable y un nivel de agrotecnia determinada.

**Accesibilidad:** Expresa las facilidades que se tienen para acceder a una parcela de suelo rural; la misma se determina por su proximidad a un vial y la categoría de este. Se debe tener en cuenta las relaciones funcionales que deben existir entre los suelos agrícolas y otros elementos del territorio del municipio en que se encuentra localizado y/o con otras unidades territoriales del ámbito superior.

**Bienes inmuebles:** Propiedades que no pueden moverse del lugar en el que están, tales como la tierra, locales o viviendas; son bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionar daños a los mismos, porque forman parte del terreno o están anclados a él.

**Bienes inmuebles de naturaleza rural:** Terrenos que no tengan la consideración de urbanos y las construcciones e instalaciones que, situadas sobre esos terrenos, sean indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.

**Distancia:** A los efectos de esta metodología, se refiere a la distancia que existe entre una parcela de terreno rural y los asentamientos humanos concentrados, o una instalación agropecuaria y forestal próxima.

**Factor de corrección:** Coeficiente que modifica el valor natural de un suelo rural, aumentándolo o disminuyéndolo en función del efecto que sobre dicho valor ejercen las dimensiones natural, económica y social. Se designan por las letras “fc” con un subíndice que lo identifica y asumen valores positivos.

**Índice de riqueza no agrícola:** Elementos que influyen en el potencial y productividad de los terrenos o suelos, como pueden ser:

1. Aguas (nivel de precipitaciones, fuente de abasto y calidad).
2. Topografía (pendiente y longitud de las laderas, altitud, microrelieve).
3. Clima (temperatura, viento, evaporación).
4. Protección medioambiental.
5. Otras riquezas naturales.

**Parcela:** Unidad técnica básica en que, a los efectos del Catastro Nacional, se divide el territorio nacional, constituida por una extensión de terreno definida y delimitada por elementos físicos identificables y reconocibles por su tenencia, uso del suelo y configuración.

**Posesión o tenencia:** A efectos catastrales, es todo bien inmueble ubicado en el país cuya explotación esté a cargo de cualquier persona natural o jurídica, con independencia del título o legitimidad de su posesión.



**Ponencia de valores:** Conjunto de documentos administrativos que recoge los criterios reguladores de la valoración catastral, estableciendo los criterios valorativos, coeficientes correctores y tablas de valoración de los dos elementos que integran el valor catastral, la superficie del suelo y las construcciones. A través de la misma se concretan y argumentan los valores básicos de cada polígono, aplicable a cada uno de los inmuebles situados en el territorio que corresponde a dicha ponencia.

**Valor catastral:** Es el valor que con carácter administrativo se determina a un bien inmueble de naturaleza rural. Resultado de aplicar la Ponencia de Valores a un bien inmueble determinado, en dependencia de las características físicas que figuran en el Catastro Nacional.

**Responsabilidades:** Son responsables de exigir el cumplimiento de lo establecido en esta metodología:

1. El Ministro de la Agricultura.
2. El Presidente del Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.
3. El Director de Catastro e Información del Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.
4. Los directores de las direcciones provinciales y municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.

### III. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

Para la aplicación de la metodología de valoración catastral se organizan grupos de trabajo en las diferentes instancias territoriales, integrados por especialistas designados de los organismos y entidades que forman parte de las comisiones municipales y provinciales de Catastro.

### IV. DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE

A partir de la ponencia de valores, se procede a organizar los pasos para el cálculo del valor catastral de los inmuebles, teniendo en cuenta que el valor catastral del inmueble es la suma del valor de la superficie del suelo y el valor de la construcción, en caso de que esta exista.

Esta metodología detalla el procedimiento para la determinación del valor catastral de terrenos de naturaleza rural, considerando que el valor de las construcciones que se encuentran sobre ellos se determinará según lo establecido en la metodología para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

#### IV.1. Delimitación de las zonas homogéneas

Para la valoración catastral de los suelos rurales se parte de dividir los límites rurales del municipio en zonas homogéneas, las que se clasifican en cuatro tipos, teniendo en cuenta la actividad que en ella se desarrolla así como el uso del suelo, la actividad productiva existente y la presencia de una infraestructura técnica que facilite su explotación económica.

1. Zona homogénea rural tipo 1: Uso predominantemente agrícola; sin previsible desarrollo urbanístico y con alta densidad vial.
2. Zona homogénea rural tipo 2: Uso predominantemente agropecuario con carácter extensivo; con posibilidades de algún desarrollo urbanístico, y con alta integración agraria y viviendas dispersas.
3. Zona homogénea rural tipo 3: Uso predominantemente forestal; con especial protección medio ambiental; con restricciones de uso establecido por las normas legales: parques nacionales y/o naturales.

4. Zona homogénea rural tipo 4: Terrenos marginales, con escaso aprovechamiento agrario no incluidos en el tipo de zona anterior; zona de protección medioambiental; zona desertizada; agricultura poco significativa.

Se ubica la parcela con las dimensiones en hectáreas dentro de la zona homogénea rural.

#### **IV.2. Clasificación agroproductiva de los suelos**

Atendiendo a la agroproductividad de los suelos, estos se clasifican en cuatro categorías.

**Primera categoría:** Suelos de muy buena fertilidad, buen drenaje, topografía llana y capaces de producir un gran número de cultivos diversificados.

**Segunda categoría:** Suelos de buena fertilidad, topografía suavemente alomada y capaces de producir cultivos diversificados, pero afectados por algún elemento limitante que requiere determinados cuidados o manejos en dichos cultivos.

**Tercera categoría:** Suelos de mediana fertilidad, con elementos limitantes que hacen necesarios fertilizantes para obtener productividad aceptable o que requieren prácticas especiales de labor, por ejemplo: sub-solador, zanjas, entre otros, los que son solo aprovechables en determinados cultivos.

**Cuarta categoría:** Suelos de baja fertilidad, con elementos limitantes muy severos de topografía, rocosidad, poco espesor en la capa vegetal y que podrán ser utilizados, por lo general, en repoblación forestal.

Los departamentos provinciales de Suelos y Fertilizantes pertenecientes al Instituto de Suelos del MINAG son los encargados de determinar las categorías agroproductivas de los suelos.

#### **IV.3. Obtención del valor catastral del suelo rural**

El valor catastral del suelo rural, en lo adelante VCR, se calcula a partir del MR, al que se le aplican los factores de corrección de acuerdo con la zona homogénea, la categoría agroproductiva de los suelos, el uso del terreno, la accesibilidad y el índice de riqueza no agraria.

##### **Factor de corrección uno**

El factor de corrección uno, en lo adelante  $fc_1$ , está en función del tipo de zona homogénea y de la categoría agroproductiva de los suelos y se obtiene de la tabla No. 1.

##### **Factor de corrección dos**

El factor de corrección dos, en lo adelante  $fc_2$ , tiene en cuenta el uso principal del terreno, la categoría agroproductiva, la accesibilidad y el índice de riqueza no agraria. Una vez determinados estos, se puede obtener de las tablas nos. 4, 5, 6 y 7.

##### **Análisis de la accesibilidad**

La accesibilidad puede evaluarse de buena (B), regular (B) o mala (M), según tabla No. 2.

##### **Análisis del índice de riqueza no agraria**

El índice de riqueza no agraria puede ser alto (A), bajo (B) o medio (M). La tabla No. 3 permite su evaluación.

#### **IV.4. Obtención del valor de la superficie de terreno**

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

$$VCR = MR \times fc_1 \times fc_2 \times ST$$

Donde:

VCR: Valor catastral del suelo rural (en pesos)

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

fc1: Factor de corrección uno  
fc2: Factor de corrección dos  
ST: Superficie del terreno (ha)

## V. ELABORACIÓN DE LA PONENCIA DE VALORES

La ponencia de valores parte de la información que se tenga de un territorio determinado tomando como unidad de información el municipio, tal como lo concibe el Catastro Nacional. Para la conformación de la ponencia de valores es necesario que cada miembro de los grupos consultivos aporte las informaciones que posean de acuerdo con su nivel de competencia. La ponencia de valores debe contemplar los aspectos siguientes:

1. Mapa del municipio con la división en zonas homogéneas.
2. Criterios de aplicación del valor inicial y de los coeficientes correctores.
3. Uso de los suelos característicos del municipio.
4. Representación de las categorías agroproductivas del terreno y cuadro de valores aplicables a cada uno de los municipios.

### V.I. Documentos que contempla la ponencia de valores

La ponencia de valores contempla los documentos siguientes:

#### Documento 1: **Memoria general.**

Refleja los datos generales de la ponencia de valores tales como: consideraciones que se tienen en cuenta para la delimitación de las zonas homogéneas rurales en el municipio.

#### Documento 2: **Criterios valorativos.**

1. Describir de manera breve los criterios considerados a la hora de delimitar en el territorio las zonas homogéneas rurales, partiendo del uso del suelo, las características agroproductivas del terreno y los coeficientes correctores que lo identifican.
2. Descripción de las zonas homogéneas rurales. Se indican los criterios utilizados para la división de estas y los criterios de su establecimiento dentro del municipio.
3. Valoración de suelos afectados por el desarrollo del planeamiento urbanístico
  - a) Referencia al planeamiento anterior y modificaciones que se hayan producido con relación al actual.
  - b) Descripción de las clases de suelo con indicación de su superficie. Se refiere a la clasificación establecida por el Instituto de Suelos del MINAG.

#### Documento 3: **Descripción del derrotero.**

Comprende la ubicación general de las zonas homogéneas rurales dentro del municipio y la descripción de los derroteros de las mismas.

La descripción comienza por el vértice situado más al noroeste, que será el No. 1 y continúa en el sentido de las manecillas del reloj hasta llegar nuevamente al vértice No. 1. Se detallan literalmente los elementos físicos, como pueden ser fincas, caminos, cercas, muros, ríos, viales u otros contornos permanentes, señalando los poseedores colindantes. Es importante que las zonas homogéneas rurales comprendan siempre parcelas completas. Se adjunta a la descripción literal un plano topográfico o croquis a la escala conveniente donde se muestre la ubicación de estas.

#### Documento 4: **Cartografía.**

Expresión gráfica sobre un mapa topográfico a escala 1:25 000 y se representa:

1. La delimitación del suelo de naturaleza rural, con representación del uso del suelo.
2. Zonas homogéneas.

## **V.II. Confección y aprobación de la ponencia de valores**

En la medida que se realizan los trabajos de actualización catastral, se organiza el proceso de obtención de los datos para ir conformando la ponencia de valores. La obtención de los mismos depende de la información que cada miembro de los grupos consultivos aporte desde el momento mismo que comienza la división del municipio en zonas homogéneas. A partir de los contenidos planteados en los documentos que conforman la ponencia de valores se analiza qué se puede escribir y en la medida que avanzan los trabajos se agregan otras informaciones.

El servicio catastral recopila todas las informaciones y se va confeccionando la ponencia de valores, que comienza con los datos socioeconómicos y otros de cada municipio.

En la medida que se avanza en la parte descriptiva, se inicia la descripción de la cartografía informativa mediante los planos a la escala conveniente, donde estén representadas las zonas homogéneas y los usos de suelo.

La información contenida en la ponencia de valores se brindará a los consejos de la Administración Municipal del Poder Popular para su mejor conocimiento del territorio.

## **VI. PROCEDIMIENTOS APLICABLES PARA LA VARIACIÓN DE LOS VALORES CATASTRALES**

1. **REVISIÓN DE LOS VALORES CATASTRALES:** Consiste en comprobar las características físicas, económicas y jurídicas de los suelos rurales, precisándose los datos que figuran en el Catastro Nacional, proceso por el cual se moderniza, actualiza y modifica la documentación catastral y se elaboran nuevos criterios y coeficientes de valoración que se recogen en las Ponencias de Valores.
2. **MODIFICACIÓN DE LOS VALORES CATASTRALES:** Se elabora una nueva Ponencia de Valores, dando lugar a un nuevo valor catastral (modificado), en dependencia de las características físicas o jurídicas existentes.
3. **ACTUALIZACIÓN DE LOS VALORES CATASTRALES:** Es una revalorización automática de forma periódica, debido a la variación de las condiciones financieras generales del país, a través de la modificación de los coeficientes generales utilizados en el proceso de valoración catastral.

### **Aplicaciones de la valoración catastral de carácter fiscal**

El valor catastral de los bienes inmuebles sirve de base imponible en distintos tributos, como son:

1. De aplicación directa.
  - a) Impuesto sobre la propiedad o posesión de determinados bienes. Por la ley vigente: fincas rústicas, tierras ociosas, viviendas y solares yermos.
  - b) Impuesto sobre Transmisión de Bienes y Herencias, en lo que a bienes inmuebles se refiere.
2. Como elemento probatorio de los valores de los bienes inmuebles que intervienen en las transacciones económicas o aplicación de los impuestos sobre:
  - a) Los ingresos personales, en lo que a arrendamiento de bienes inmuebles se refiere.
  - b) La utilización o explotación de los recursos naturales y para la protección del medio ambiente, en lo que a la valoración del recurso natural se refiere.

## TABLAS ANEXAS

Tabla No. 1. Factor de corrección uno (fc1)

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

Tabla No. 2. Valoración de la accesibilidad

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 km
Regular (R)	Cuando se accede por una carretera o un terraplén en buen estado técnico hasta el centro poblacional más cercano o a una instalación, oscilando la distancia entre 10 y 40 km 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 km

Tabla No. 3. Valoración del índice de riqueza no agraria

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

Tabla No. 4. Factor de corrección dos (fc2), 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

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
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
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	Superficie forestal	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	Superficies generales de construcción y transporte		1.863	1.426	1.139	1.288	0.978	0.771	0.713	0.541	0.426
23	Superficie de instalaciones industriales		1.656	1.267	1.012	1.145	0.869	0.685	0.634	0.480	0.378
24	Superficie 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 agrícolas		1.000	0.900	0.850	0.840	0.835	0.800	0.790	0.770	0.759

**Tabla No. 5. Factor de corrección dos (fc2), Categoría Agroproductiva II**

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
<b>USO DEL SUELO</b>											
1	Caña de azúcar		1.123	1.146	0.914	1.035	0.786	0.618	0.573	0.434	0.342
2	Cítricos		1.362	1.043	0.832	0.942	0.715	0.584	0.541	0.410	0.323
3	Café		1.276	0.977	0.779	0.882	0.670	0.533	0.494	0.374	0.295
4	Cacao		1.440	1.102	0.879	0.995	0.959	0.755	0.699	0.529	0.418
5	Henequén		1.228	0.940	0.750	0.849	0.892	0.702	0.650	0.492	0.389
6	Arroz		1.230	0.941	0.751	0.850	0.779	0.613	0.568	0.430	0.339
7	Tabaco		1.321	1.011	0.807	0.913	0.965	0.759	0.703	0.532	0.420
8	Frutales		1.392	1.051	0.849	0.840	0.737	0.575	0.533	0.403	0.319
9	Plátano		1.234	0.945	0.754	0.853	0.745	0.587	0.543	0.411	0.325
10	Cultivos varios		2.311	1.769	1.411	0.840	1.395	0.976	0.904	0.684	0.540
11	Otros temporales		1.228	0.940	0.750	0.849	0.935	0.736	0.682	0.516	0.408
12	Pastos naturales		1.215	0.930	0.742	0.840	0.638	0.502	0.465	0.352	0.278

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	
13	Pastos cultivados	1.434	1.097	1.211	0.840	1.176	1.180	1.180	1.180	1.180	
14	Otros permanentes	1.340	1.246	1.199	0.840	1.340	1.340	1.340	1.340	1.340	
15	Superficie ociosa	1.569	1.201	1.216	0.852	0.835	1.012	0.938	0.710	0.561	
16	Superficie de producción pecuaria	1.261	0.965	0.770	0.872	0.662	0.521	0.483	0.365	0.289	
17	Superficie de apoyo a la producción agropecuaria	1.230	0.941	0.751	0.850	0.646	0.508	0.471	0.356	0.281	
18	Superficie forestal	Naturales	1.542	1.180	0.942	1.066	0.810	0.637	0.590	0.447	0.353
19		Artificiales	1.680	1.286	1.026	1.162	0.882	0.694	0.643	0.487	0.384
20		Deforestada	1.465	1.122	0.895	1.013	0.769	0.605	0.561	0.425	0.335
21	Superficie acuosa	1.762	1.349	1.076	1.218	0.925	0.728	0.674	0.510	0.403	
22	Superficies generales de construcción y transporte	1.397	1.070	0.853	0.966	0.734	0.577	0.535	0.405	0.320	
23	Superficie de instalaciones industriales	1.242	0.950	0.758	0.858	0.652	0.513	0.475	0.360	0.284	
24	Superficie de instalaciones en explotación minera	1.232	0.943	0.752	0.852	0.647	0.509	0.472	0.357	0.282	
25	Otras superficies no agrícolas	1.000	0.900	0.850	0.840	0.835	0.800	0.790	0.770	0.759	

**Tabla No. 6. Factor de corrección dos (fc2), Categoría Agroproductiva III**

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	0.998	0.764	0.610	0.690	0.524	0.413	0.382	0.290	0.228
2	Cítricos	0.908	0.695	0.555	0.628	0.476	0.390	0.361	0.273	0.215
3	Café	0.851	0.651	0.520	0.588	0.446	0.356	0.329	0.250	0.197
4	Cacao	0.960	0.735	0.587	0.664	0.639	0.504	0.466	0.353	0.278
5	Henequén	0.819	0.627	0.500	0.566	0.594	0.468	0.433	0.329	0.259
6	Arroz	0.820	0.627	0.501	0.567	0.519	0.409	0.378	0.287	0.226
7	Tabaco	0.880	0.674	0.538	0.609	0.643	0.507	0.469	0.355	0.280
8	Frutales	0.928	0.701	0.566	0.560	0.491	0.384	0.355	0.269	0.212
9	Plátano	0.823	0.630	0.503	0.569	0.497	0.391	0.362	0.275	0.216
10	Cultivos varios	1.541	1.179	0.941	0.560	0.930	0.651	0.603	0.457	0.360
11	Otros temporales	0.819	0.627	0.500	0.566	0.623	0.491	0.454	0.344	0.271
12	Pastos naturales	0.810	0.620	0.495	0.560	0.425	0.335	0.310	0.235	0.185
13	Pastos cultivados	0.956	0.732	0.808	0.560	0.783	1.180	1.180	1.180	1.180

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
14	Otros permanentes		1.340	0.831	0.800	0.560	1.340	1.340	1.340	1.340	1.340
15	Superficie ociosa		1.046	0.800	0.811	0.568	0.556	0.676	0.625	0.474	0.373
16	Superficie de producción pecuaria		0.841	0.644	0.514	0.581	0.441	0.348	0.322	0.244	0.192
17	Superficie de apoyo a la producción agropecuaria		0.820	0.627	0.501	0.567	0.430	0.339	0.314	0.238	0.187
18	Superficie forestal	Naturales	1.028	0.787	0.628	0.711	0.539	0.425	0.393	0.298	0.235
19		Artificiales	1.120	0.857	0.685	0.774	0.588	0.463	0.429	0.325	0.256
20		Deforestada	0.977	0.748	0.597	0.675	0.513	0.404	0.374	0.283	0.223
21	Superficie acuosa		1.175	0.899	0.718	0.812	0.616	0.486	0.450	0.341	0.268
22	Superficies generales de construcción y transporte		0.932	0.713	0.569	0.644	0.489	0.385	0.357	0.270	0.213
23	Superficie de instalaciones industriales		0.828	0.634	0.506	0.572	0.434	0.342	0.317	0.240	0.189
24	Superficie de instalaciones en explotación minera		0.821	0.629	0.502	0.568	0.431	0.340	0.314	0.238	0.188
25	Otras superficies no agrícolas		1.000	0.900	0.850	0.840	0.835	0.800	0.790	0.770	0.759

Tabla No. 7. Factor de corrección dos (fc2), Categoría Agroproductiva IV

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
<b>USO DEL SUELO</b>											
1	Caña de azúcar		0.599	0.458	0.366	0.414	0.314	0.248	0.229	0.174	0.137
2	Cítricos		0.545	0.417	0.333	0.377	0.286	0.234	0.216	0.164	0.129
3	Café		0.510	0.391	0.312	0.353	0.268	0.214	0.198	0.150	0.118
4	Cacao		0.576	0.441	0.352	0.398	0.383	0.302	0.280	0.212	0.167
5	Henequén		0.491	0.376	0.300	0.340	0.357	0.281	0.260	0.197	0.155
6	Arroz		0.492	0.376	0.301	0.340	0.311	0.245	0.227	0.172	0.135
7	Tabaco		0.528	0.404	0.323	0.365	0.386	0.304	0.281	0.213	0.168
8	Frutales		0.557	0.420	0.340	0.336	0.294	0.230	0.213	0.162	0.127
9	Plátano		0.494	0.378	0.302	0.341	0.298	0.235	0.217	0.165	0.130
10	Cultivos varios		0.924	0.708	0.565	0.336	0.558	0.391	0.362	0.274	0.216
11	Otros temporales		0.491	0.376	0.300	0.340	0.374	0.295	0.273	0.207	0.163
12	Pastos naturales		0.486	0.372	0.297	0.336	0.255	0.201	0.186	0.141	0.111
13	Pastos cultivados		0.573	0.439	0.485	0.336	0.470	1.180	1.180	1.180	1.180



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	
14	Otros permanentes	1.340	0.498	0.480	0.336	1.340	1.340	1.340	1.340	1.340	
15	Superficie ociosa	0.627	0.480	0.487	0.341	0.334	0.405	0.375	0.284	0.224	
16	Superficie de producción pecuaria	0.504	0.386	0.308	0.349	0.265	0.209	0.193	0.146	0.115	
17	Superficie de apoyo a la producción agropecuaria	0.492	0.376	0.301	0.340	0.258	0.203	0.188	0.143	0.112	
18	Superficie forestal	Naturales	0.617	0.472	0.377	0.426	0.324	0.255	0.236	0.179	0.141
19		Artificiales	0.672	0.514	0.411	0.465	0.353	0.278	0.257	0.195	0.154
20		Deforestada	0.586	0.449	0.358	0.405	0.308	0.242	0.224	0.170	0.134
21	Superficie acuosa	0.705	0.539	0.431	0.487	0.370	0.291	0.270	0,204	0,161	
22	Superficies generales de construcción y transporte	0.559	0.428	0.342	0.386	0.293	0.231	0.214	0.162	0.128	
23	Superficie de instalaciones industriales	0.497	0.380	0.304	0.343	0.261	0.205	0.190	0.144	0.113	
24	Superficie de instalaciones en explotación minera	0.493	0.377	0.301	0.341	0.259	0.204	0.189	0.143	0.113	
25	Otras superficies no agrícolas	1.000	0.900	0.850	0.840	0.835	0.800	0.790	0.770	0.759	

**GOC-2022-1066-O116****RESOLUCIÓN 174/2022**

POR CUANTO: La Ley 145 “Del Ordenamiento Territorial y Urbano y la Gestión del Suelo”, del 21 de diciembre de 2021, regula el ejercicio y el contenido de las competencias del ordenamiento territorial y urbano y la gestión del suelo, las instancias de elaboración, aprobación y gestión, para promover el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio, y los vínculos con otras instituciones rectoras cuyas competencias tienen una incidencia significativa sobre este o lo ocupan.

POR CUANTO: El Decreto 68 “Reglamento de la Ley del Ordenamiento Territorial y Urbano y la Gestión del Suelo”, de 28 de julio de 2022, establece las regulaciones urbanísticas como uno de los principales resultados de los instrumentos de ordenamiento urbano, por lo que se hace necesario definir su concepto y contenido.

POR TANTO: En uso de las atribuciones conferidas en el Artículo 145, inciso d), de la Constitución de la República de Cuba,

**RESUELVO**

ÚNICO: Aprobar las regulaciones urbanísticas generales para los asentamientos humanos concentrados.

**CAPÍTULO I****GENERALIDADES, OBJETIVOS Y PRINCIPIOS**

Artículo 1. Las regulaciones urbanísticas, conjunto de disposiciones técnicas, jurídicas y administrativas de carácter urbanístico, arquitectónico y constructivo, orientan la ejecución

de intervenciones arquitectónicas por personas naturales y jurídicas; preservan los valores culturales, urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y ambientales, y conforman la imagen urbana que proponen los modelos de ordenamiento urbanísticos para que los asentamientos humanos sean eficientes, funcionales, resilientes, sostenibles y gestionables.

Artículo 2. Las regulaciones urbanísticas se aplican a los asentamientos humanos concentrados del país y tienen como base los instrumentos de ordenamiento urbano en sus diferentes ámbitos y alcances; constituyen un instrumento de gobierno para la implementación del planeamiento y el control de los procesos de transformación y preservación físico espacial del territorio.

Artículo 3. Las regulaciones urbanísticas específicas para las zonas y sectores de regulación se definen y aprueban como parte de los instrumentos de ordenamiento urbano.

Artículo 4. Son objetivos de la presente norma:

1. Integrar las ordenanzas de la construcción y las regulaciones urbanísticas de carácter general, adecuadas a la realidad económica y social del país.
2. Establecer las regulaciones urbanísticas generales aplicables a los asentamientos humanos concentrados, que orienten las intervenciones arquitectónicas a ejecutar por las personas naturales y jurídicas.
3. Contribuir a desarrollar una conciencia ciudadana en materia de urbanismo y arquitectura, en función de evitar las ilegalidades y violaciones en ambas.

Artículo 5. Los principios generales de la presente norma son los siguientes:

1. Logro de asentamientos humanos ordenados, prósperos, resilientes y sostenibles.
2. Intervención urbanística y arquitectónica dirigida a la preservación o conformación de la imagen urbana y un óptimo aprovechamiento del suelo.
3. Reducción de los impactos al medio ambiente y la vulnerabilidad ante desastres naturales y tecnológicos y por los efectos del cambio climático.

Artículo 6. Las regulaciones urbanísticas generales para los asentamientos humanos concentrados están referidas a:

1. Uso del suelo: abarca su clasificación y calificación que se expresa en el uso y ocupación como las zonas de nuevo desarrollo, las áreas protegidas, los espacios públicos y áreas verdes, la adecuada localización de las actividades económicas, sociales y culturales, a partir de sus implicaciones ambientales, la mitigación del riesgo de desastre y afectaciones por los efectos del cambio climático.
2. Estructura urbana: contiene la estructura de la manzana y alineación de las parcelas, la movilidad y las infraestructuras técnicas; su integración, funcionamiento y accesibilidad, en correspondencia con su desarrollo ambiental, económico, social y cultural.
3. Morfología urbana: comprende la protección y rehabilitación del patrimonio cultural y natural existente, mobiliario y gráfica urbana, servidumbres de vistas y luces y medianerías, así como la calidad de los nuevos desarrollos, el paisaje urbano, los espacios públicos, las nuevas edificaciones y la arquitectura en general que integren un conjunto de creciente calidad funcional, visual y de alta significación e identidad cultural.

## CAPÍTULO II REGULACIONES URBANÍSTICAS SOBRE USO DEL SUELO

### SECCIÓN PRIMERA

#### Medio ambiente

Artículo 7. Las intervenciones urbanísticas y arquitectónicas propician que el medio ambiente construido armonice con el medio ambiente natural.

Artículo 8. La reducción del riesgo de desastres establece la incorporación de criterios técnicos en los trabajos de urbanización y obras arquitectónicas, que eviten la reproducción de vulnerabilidades.

Artículo 9. Las intervenciones urbanísticas y arquitectónicas garantizan el drenaje natural de las aguas superficiales y su debida evacuación, de acuerdo con el planeamiento y proyecto urbanístico aprobados.

Artículo 10. En la actividad de la construcción, incorporar tecnologías adecuadas y sostenibles, y aprovechar los recursos locales y el reciclaje de materiales, especialmente producto de las demoliciones.

Artículo 11. Dotar los recorridos peatonales de plantas nativas, con un cuidadoso diseño del paisaje, confort y calidad de vida, que proporcionen sombra y refugio.

Artículo 12. Preservar las márgenes de los ríos y arroyos libres de construcciones y realizar la reforestación del litoral con especies propias de su ecosistema.

Artículo 13. La faja hidrorreguladora de protección a los cauces fluviales es de quince (15) metros, medidos ambos márgenes en proyección horizontal a partir de su borde, dimensión que varía en función del estudio más detallado de cada cauce; esta faja se reforesta a fin de conservar la vegetación existente.

## SECCIÓN SEGUNDA

### Uso y ocupación del suelo

Artículo 14. El uso y ocupación del suelo en los asentamientos humanos se establece en función de su mejor aprovechamiento y vocación, como recurso finito, de la adecuada localización de las actividades productivas y no productivas, y tiene en cuenta sus implicaciones ambientales y la mitigación a los efectos del cambio climático, y de los peligros naturales y tecnológicos que causan situaciones de desastres.

Artículo 15. El potencial interno de los asentamientos humanos se ocupa con usos compatibles con la zona o sector de regulación en que se encuentran.

Artículo 16. Los centros históricos, los de servicios y otras centralidades urbanas se conciben con los usos mixtos y balanceados siguientes:

1. La primera planta de las nuevas edificaciones se reserva con preferencia para usos de carácter comercial, gastronómico, deportivo, cultural y recreativo, sin excluir el uso residencial, y con carácter excepcional el uso administrativo.
2. En vías de primer orden o principales y en las zonas de centralidades urbanas, los locales comerciales, de servicios y otros localizados en plantas bajas se convierten en usos que no son viviendas y producciones, salvo excepción debidamente justificada según la zona o sector de regulación de que se trate.

Artículo 17. Las zonas residenciales mantienen como preferente el uso residencial, así como las infraestructuras técnicas y sociales que lo complementan y son incompatibles las instalaciones productivas y otras actividades contaminantes al medio ambiente.

Artículo 18. Las industrias, de acuerdo con sus características y al grado de deterioro o el impacto que provocan en el hábitat humano, se clasifican en los siguientes tres grupos:

1. Que no producen ruidos, humos, polvos, gases, emanaciones tóxicas u otros residuales y que las hacen compatibles dentro del límite del asentamiento humano.
2. Que producen ruidos, humos, polvos, gases, emanaciones tóxicas u otros residuales que exigen una mayor protección y que se ubican en la periferia del asentamiento humano.

3. Altamente contaminantes y peligrosas que exigen para su construcción medidas especiales de protección y seguridad, las cuales se construyen alejadas de las zonas urbanizadas y a las distancias establecidas en las normas.

Artículo 19. Las industrias y otras instalaciones no compatibles con el uso del suelo de la zona o sector de regulación donde se localizan, se trasladan hacia otras donde no afecten el hábitat.

Artículo 20. El perímetro de influencia y peligro de las industrias clasificadas en los numerales 2 y 3 del Artículo 18 se reserva como franja de protección, la que se reforesta según lo establecen las normas vigentes.

Artículo 21. Las actividades de producción e industriales que generan contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, así como otras incompatibles por su naturaleza, se localizan en las zonas periféricas de los asentamientos humanos.

Artículo 22. Para la localización de las industrias e instalaciones productivas y de almacenaje se tiene en cuenta que no afecte o perjudique la salud y el bienestar de la población y el medio ambiente en general, en lugares de fácil acceso por diferentes vías, según la necesidad y características de la inversión de que se trata.

Artículo 23. La agricultura urbana se localiza con preferencia en las periferias urbanas y tiene carácter temporal.

### SECCIÓN TERCERA

#### Zonas de nuevo desarrollo

Artículo 24. Las zonas de nuevo desarrollo se ejecutan a partir de la existencia de una urbanización mínima.

Artículo 25. Los proyectos de urbanización tienen en cuenta la accesibilidad de las personas al medio físico, se conciben de acuerdo con las características de cada localidad con respeto a la identidad y las tipologías urbanísticas, arquitectónicas y constructivas tradicionales, que incorporen no solo técnicas de construcción sino materiales locales.

Artículo 26. Las vías para las nuevas urbanizaciones, cuando lo permiten las condiciones geográficas y circunstancias económicas de la localidad, se trazan rectas entre dos líneas paralelas en dirección noreste a suroeste y en dirección noroeste a sureste, con el objeto de que las edificaciones disfruten de los beneficios de los vientos predominantes y a la vez sean menos afectadas por la incidencia anual de los rayos solares.

Artículo 27. En las nuevas urbanizaciones se localizan los espacios para el equipamiento urbano, los parqueos colectivos y otras variantes de estacionamientos.

Artículo 28. Alrededor de las plazas y a lo largo de las vías principales de las nuevas urbanizaciones hacia las cuales dan frente edificaciones, se establecen paseos techados para el tránsito público; hacia el resto de las vías y de acuerdo con sus dimensiones, se disponen jardines y portales; los cercados están en dependencia de la zona o sector de regulación en que se encuentren.

Artículo 29. Alrededor de las plazas y a lo largo de las vías automotoras se localizan jardines y áreas verdes arboladas.

### SECCIÓN CUARTA

#### Áreas protegidas

Artículo 30. Las áreas protegidas, según su categoría de manejo, se conservan libres de edificaciones, con excepción de aquellas obras requeridas para su administración, uso de potencialidades naturales, el manejo sostenible y otras al amparo de la legislación vigente.

Artículo 31. Las instalaciones armonizan con el medioambiente a través del uso de materiales naturales y ecotécnicas en su diseño arquitectónico y los sistemas constructivos adecuados.

Artículo 32. La accesibilidad al lugar se mantiene en la forma más natural posible y su mejoramiento se realiza a través de rellenos y compactación del suelo.

Artículo 33. Las edificaciones poseen alturas hasta los 5.00 metros con elementos puntuales de hasta 7.00 metros.

Artículo 34. Los tendidos eléctricos van preferentemente soterrados o debidamente enmascarados.

Artículo 35. Los soportes de publicidad de cualquier naturaleza responden a la función que se desarrolla y se integran al entorno natural.

Artículo 36. Los equipamientos, instalaciones e infraestructuras se ajustan a las características del ambiente, mediante la correcta utilización de tipologías, materiales, texturas y colores.

Artículo 37. En la construcción de cualquier instalación se aprovechan las características del entorno, se adaptan a este y se reduce la extracción de material de préstamo para el relieve tecnificado.

Artículo 38. La faja vial existente mantiene su ancho sin crear nuevos viales y prioriza la circulación peatonal a través del uso del senderismo.

Artículo 39. Los parqueos no provocan daño al ambiente ni afectan el drenaje natural del terreno.

Artículo 40. Las fuentes de energía a utilizar son alternativas para reforzar la imagen natural del área.

## SECCIÓN QUINTA

### **Espacios públicos y áreas verdes**

Artículo 41. En las nuevas urbanizaciones es obligatorio el uso de espacios públicos y áreas verdes como: áreas de juegos infantiles, recreativas, deportivas, parques, plazoletas, jardines, áreas exteriores de edificaciones preferentemente de servicios sociales y estacionamientos; se establece su protección, conservación e incremento hasta llegar a los indicadores óptimos por habitante, para que toda urbanización sea resiliente y sostenible.

Artículo 42. Los espacios públicos y áreas verdes existentes se protegen y conservan; sobre los que no se realizan cambios de uso, ni se modifican o alteran sus funciones públicas representativas, excepto por la localización eventual y temporal de elementos del mobiliario urbano cuando ello es compatible o el reemplazo del arbolado por envejecimiento o enfermedad.

Artículo 43. Las circulaciones peatonales se conciben con aceras, senderos, galerías, espacios públicos abiertos y otras soluciones, con diseños seguros y de fácil accesibilidad para todas las personas.

Artículo 44. Los espacios abiertos que rodean las edificaciones, preferentemente los edificios multifamiliares, se conservan y preservan según el uso y morfología adecuado, determinado en los instrumentos de ordenamiento urbano.

Artículo 45. El arbolado y la jardinería son los elementos primordiales de las áreas verdes, cumpliendo las funciones de purificación del aire, mejoramiento del microclima urbano, proyección de sombra, barreras sonoras, protección visual y función estética; los instrumentos de ordenamiento urbano establecen las especies y el diseño adecuados para cada espacio.

Artículo 46. Para el paisaje se tiene en cuenta la integración de la vegetación autóctona del lugar y el aprovechamiento de la capa vegetal del suelo.

CAPÍTULO III  
**REGULACIONES URBANÍSTICAS SOBRE ESTRUCTURA URBANA**  
SECCIÓN PRIMERA

**Estructura de la manzana y alineación de las edificaciones**

Artículo 47. La estructura físico espacial de los asentamientos humanos se desarrolla de manera tal que mejoren su integración, funcionamiento y accesibilidad internos, entre los ámbitos urbano y rural y con el territorio regional circundante, en correspondencia con el desarrollo ambiental, económico y social de la localidad.

Artículo 48. Se conserva la estructura urbana tradicional o deseada y el régimen de parcelación, según cada zona o sector de regulación.

Artículo 49. Los espacios abiertos que existen entre edificios multifamiliares se ocupan con funciones públicas, de uso común, como patios, parques, plazas, de manera tal que se garantice la atención sobre dichas áreas por las edificaciones tributarias.

Artículo 50. La estructura urbana de las nuevas urbanizaciones se concibe de manera integral que permita el crecimiento progresivo a través de la disposición de áreas de reserva para servicios y nuevos desarrollos de viviendas y productivos.

Artículo 51. La estructura de las manzanas se concibe con tipologías y dimensiones variables, en dependencia del modelo de ordenamiento urbanístico que mejor responda a los intereses de la urbanización, resulte más económica, aproveche y se adapte a los accidentes geográficos y otras condiciones naturales existentes; se utilizan las proporciones entre sus lados de 1:1, 1:2, 1:3; las más económicas son las de dimensiones cuadradas.

Artículo 52. Las parcelas de esquina se reservan con preferencia para el uso mixto, con dimensiones superiores a las del resto de la manzana de manera que facilite la localización de todo tipo de servicios urbanos en las plantas bajas de las edificaciones.

Artículo 53. Se unen o combinan parcelas, si fuera necesario, en dependencia de la tipología urbanística de cada zona o sector de regulación.

Artículo 54. Las intervenciones urbanísticas y arquitectónicas que se ejecutan en cada una de las zonas o sectores de regulación del asentamiento humano, ajustan la alineación de las edificaciones a lo establecido en los instrumentos de ordenamiento urbano aprobados; donde no los haya, a la mejor alineación que permitan las actuales líneas de las vías, y toma por punto de partida el ancho mayor de ellas, evita quebrantos y procura continuidad y amplitud.

Artículo 55. Una vez aprobado el instrumento de ordenamiento urbano que establece la alineación de una vía o plaza, las edificaciones se acogen a la línea de fachada aprobada, con independencia de la intervención arquitectónica que demande cada una de ellas.

Artículo 56. Los pasillos laterales y de fondo son componentes, de conjunto con los patios y jardines, del área descubierta correspondiente a la edificación con respecto a la parcela.

Artículo 57. La dimensión de pasillo lateral y de fondo, ya sean sanitarios, servidumbres, vistas o luces o propios del inmueble, se miden desde el borde más saliente del paramento correspondiente hasta el límite de propiedad; cuando el límite de propiedad lo constituye un muro medianero la distancia se toma hasta el eje de dicho muro.

Artículo 58. La obligación o no de dejar pasillos laterales y de fondo está condicionada a lo dispuesto en el instrumento de ordenamiento urbano correspondiente y en su defecto a lo que predomine en la zona o sector de regulación en que se encuentre ubicada la edificación, siempre que no se trate de un barrio degradado, precario o informal.

Artículo 59. En las zonas o sectores de regulación donde existe la condicional de pasillo, para las nuevas edificaciones, la dimensión mínima, es de 1.00 metro y si se trata de servidumbres sanitarias, de vistas o luces, es de 0.75 metros.

Artículo 60. La servidumbre de paso o acceso independiente, cuando se construyen o amplían inmuebles en el interior de una parcela o manzana, se establece con un ancho mínimo de 1.20 metros.

Artículo 61. Los pasillos laterales y de fondo se mantienen libres de elementos que disminuyan sus dimensiones mínimas establecidas como: lavaderos, vertederos, tanques de agua, soportes para tanques, escaleras, closets u otras construcciones; su localización con carácter excepcional está condicionada a:

1. Una vez colocado un elemento o construido en él queda, desde su orden más saliente hasta el límite de propiedad, una franja mínima de pasillo igual al establecido para cada caso.
2. Se conserva la imagen urbana sin afectaciones al ornato o a los colindantes.

Artículo 62. Para los pasillos laterales y de fondo se establece, además:

1. El uso de vegetación cuando son de tierra y sobrepasan las dimensiones mínimas establecidas.
2. Superficies antiresbalables cuando están pavimentados, con garantía de evacuación de las aguas pluviales con descarga a la cuneta o a la red de drenaje existente, cruzan bajo la acera y salen a través del contén; la superficie pavimentada no sobrepasa el 50 % del total.
3. Las instalaciones de las edificaciones tanto hidráulicas como sanitarias y pluviales por pasillos sanitarios, de acceso o pasos de servidumbre van soterradas, lo que se tiene en cuenta para su dimensionamiento.
4. Mantenerse libres de materiales, equipos o cualquier objeto que impida el libre tránsito o que reduzca la calidad del medioambiente.

Artículo 63. La falsa obra con vistas a reparar la edificación se coloca en los pasillos laterales y de fondo, lo que se comunica como mínimo con 72 horas de anticipación a los ocupantes o dueños del predio colindante; cualquier daño que se produzca a la edificación o parcela colindante se resarce en los términos que establece la legislación vigente.

Artículo 64. La dimensión mínima permisible de pasillos laterales y de fondo, ya sea para obtener el por ciento de área descubierta, por problemas ambientales o de diseño, se incrementa en caso de nuevas construcciones y ampliaciones cuando las características de la zona o sector de regulación lo permiten.

Artículo 65. El retranqueo de la edificación se establece acorde a las características de cada zona o sector de regulación, según la tipología urbanística o arquitectónica existente o propuesta.

## SECCIÓN SEGUNDA

### Infraestructura vial

Artículo 66. Las vías existentes y las que se construyan en lo sucesivo en los asentamientos humanos se clasifican según su ancho; la cantidad y ancho de sus secciones

viales se prevé de acuerdo con el flujo vehicular que transita por ellas, de conformidad con la legislación vigente.

Artículo 67. En los trabajos de apertura, ensanche, rectificación o nivelado de las vías, el levantar el pavimento o rebajarlo se realiza sin provocar daños a las edificaciones inmediatas.

Artículo 68. La construcción de acera al frente o frentes de una edificación se realiza acorde al ancho existente, con piso de mortero de cemento sobre contén y base de hormigón u otro material que se integre al existente.

Artículo 69. El cierre de las vías tiene carácter temporal, se realiza solo por motivos de interés general y con la aprobación de las autoridades correspondientes.

Artículo 70. Las vías se proveen de la debida señalética, la que se coloca en lugares visibles a los conductores y con la aprobación de las autoridades correspondientes.

Artículo 71. El estacionamiento o parqueo se realiza paralelo y a lo largo de las vías en las zonas o sectores de regulación que así lo permitan por sus dimensiones y características; en las zonas congestionadas y de pocos espacios para parqueos y donde se prohíba expresamente por la legislación vigente en materia de vialidad y tránsito, se ubican en edificaciones concebidas a ese fin.

Artículo 72. El resguardo de los automóviles en edificaciones concebidas para ese fin y cuando se trata de un edificio de nueva construcción que por su capacidad y destino promueve la afluencia de gran cantidad de público, se provee esta función en los siguientes lugares:

1. Dentro del propio edificio.
2. De manera soterrada.
3. En el primer nivel.
4. Fuera del edificio, a una distancia no mayor de 300 metros.

Artículo 73. Para la localización y construcción de los parqueos o estacionamientos se cumple lo siguiente:

1. En la franja de jardín se localizan en carpocho o al aire libre, siempre que no obstruyan la circulación y se mantenga la función original.
2. Son soterrados, semisoterrados o en el ámbito de basamentos.
3. En la zona de carga y descarga y de provisión de servicios necesarios para el usuario se realiza dentro de la propia parcela, se reduce al mínimo su visibilidad con el uso de vegetación densa o muros perimetrales de 2.00 metros de altura, con un diseño apropiado y efectivo.
4. Las áreas para el parqueo seguro de bicicletas y motos, con su mobiliario correspondiente, se localizan en todo espacio y área pública que se provea de estacionamiento.

Artículo 74. Las vallas protectoras del tránsito público de peatones en aquellos casos en que la obra lo requiera, se habilitan a todo lo largo de la fachada y hasta la altura del primer piso durante el transcurso de la obra constructiva.

Artículo 75. La localización de elevador mecánico para acopio de materiales, si las condiciones de la obra lo requieren y este no puede ser habilitado en el interior de la parcela, se realiza en un área limitada de la vía; es responsabilidad del inversionista dejar expedito el tránsito al terminar la obra y atender el deterioro que se ha producido.



Artículo 76. El acopio de materiales se realiza al interior de la parcela; la vía y otros espacios públicos se utilizan solo durante el tiempo de la carga y descarga, operación que, una vez iniciada, continúa hasta su terminación, aun pasadas las horas de labores habituales; el espacio donde se realiza este acopio se deja libre de polvo y otros desechos.

Artículo 77. Cuando producto de intervenciones urbanísticas o arquitectónicas se ofrece peligro o dificultad grave para el tránsito peatonal o vehicular, se limitan con carácter temporal los tramos de vías afectados.

Artículo 78. El acceso a una parcela o edificación, si la diferencia de nivel entre esta y el espacio público exige rampas, pasos o descansos, se retira sobre su terreno para obtener la altura o descanso correspondiente; de igual manera, no se colocan bancos ni construyen graderías salientes sobre el espacio público.

Artículo 79. Los espacios correspondientes a la vía o portales de uso público se mantienen libres de obstáculos, actividades comerciales, exposiciones y otras funciones similares.

Artículo 80. Los accesos a garajes, parqueos u otros tipos de accesos vehiculares o peatonales, estatales o no estatales, se realizan sin detrimento de las aceras y contenes.

Artículo 81. Se conservan en toda su extensión las secciones viales predominantes, con aceras, parterres y separadores, siempre que estén justificados desde el punto de vista urbanístico y vial.

Artículo 82. En los parterres se restringe el uso de arbustivas y en los separadores se utiliza a partir de los diez (10) metros de las intersecciones viales.

Artículo 83. El ponche de las aceras constituye una alternativa para la sustitución de los parterres en aquellas vías de escasa sección, siempre que quede libre el ancho mínimo de acera.

Artículo 84. Las fajas de emplazamiento de las vías férreas y patio ferroviario se preservan y cumplen los espacios requeridos para las operaciones del ferrocarril, mantienen una franja de propiedad o derecho de vía de 15 metros a cada lado del eje de la vía.

Artículo 85. El acceso directo a instalaciones industriales es permisible solo cuando estas se localicen a distancias mayores de 3 kilómetros de los patios ferroviarios de la zona industrial a la que pertenecen.

Artículo 86. Las carrileras que sirven de estacionamiento y operación de cisternas ferroviarias para líquidos inflamables se sitúan a una distancia aproximada de 45 metros de la vía férrea de tráfico regular.

Artículo 87. La siembra de árboles en la franja lateral al ferrocarril se realiza a una distancia mínima de 6.00 metros a partir del límite de propiedad del ferrocarril, siempre que no estén previstos desarrollos vinculados al ferrocarril.

### SECCIÓN TERCERA

#### **Movilidad y accesibilidad**

Artículo 88. Las circulaciones peatonales, aceras, senderos, galerías, espacios públicos abiertos y otras soluciones, temporales o permanentes, se conciben con diseños seguros y de fácil accesibilidad.

Artículo 89. En los edificios públicos se garantiza la accesibilidad de las personas mediante rutas y servicios adecuados.

Artículo 90. Para la utilización de las vías, los espacios abiertos, las áreas verdes, parques y jardines, los exteriores de conjuntos habitacionales, entre otros espacios públicos, se establece la libre circulación de las personas y el diseño de rampas en condiciones de seguridad; el mobiliario urbano, los puestos de venta fijos y semifijos, los soportes de las infraestructuras técnicas, se ubican sin obstaculizar el uso de los espacios.

Artículo 91. Para la circulación peatonal se cumple con los siguientes requerimientos:

1. Rutas accesibles como corredor, pasillo, puerta, vano o una serie interconectada de estos, con rampas o dispositivos mecánicos accesibles para salvar las diferencias de cota vertical, que garanticen el desplazamiento continuo, sin barreras para la movilización horizontal o vertical.
2. Cuando existen edificaciones o entornos urbanos con una sola ruta, esta es la accesible.
3. Las rutas son cubiertas y no cubiertas.
4. La pendiente máxima para la circulación horizontal es de 4 % y un ancho mínimo de 1.20 metro, libre de cualquier obstáculo hasta una altura mínima de 2.20 metros.
5. La superficie del piso se establece firme, de materiales anti resbalantes.
6. Los desniveles menores a 0.02 metro se salvan con un chaflán.
7. Los desniveles hasta de 0.30 metro y pendiente menor o igual al 4 % se salvan con rampas sin pasamanos.
8. Se señalizan con el símbolo internacional de accesibilidad, siempre y cuando no sea la ruta natural de desplazamiento de todas las personas y cuentan con pavimentos táctiles.

#### SECCIÓN CUARTA

##### **Sistema de infraestructuras técnicas**

Artículo 92. La infraestructura técnica se clasifica en:

1. Sistema de abasto de agua.
2. Sistema de saneamiento; incluye solución de residuales líquidos y desechos sólidos y drenaje.
3. Sistema energético; incluye servicio de gas, donde proceda.
4. Sistema de comunicaciones.

Artículo 93. La infraestructura técnica se construye de manera integral, conformada por corredores infraestructurales.

Artículo 94. El sistema de redes técnicas establece la obra nueva para las urbanizaciones que surjan; así como la conservación, rehabilitación y completamiento de las existentes.

Artículo 95. La solución para el abasto de agua y el saneamiento en las nuevas construcciones se realiza mediante la conexión a las redes de acueducto y alcantarillado.

Artículo 96. El agua que se utilice en los servicios de una edificación se toma desde acometida directa, verificada a su frente en la vía o espacio público, al conducto o tubería maestra que la suministra desde el acueducto del asentamiento humano.

Artículo 97. El uso del agua concibe las infraestructuras como sistema en sentido general, incluidas cisternas, tanques elevados y motores, distribuidos de manera colectiva para varios inmuebles y nunca de manera individual.

Artículo 98. Las acometidas, pluvial o de albañal, se conciben dentro del terreno de quien las utilice.

Artículo 99. Las tuberías para la evacuación de las aguas albañales y las pluviales se instalan independientes entre sí.

Artículo 100. Las aguas procedentes de la evacuación natural de los techos de todo edificio que se construya de nuevo o se reconstruya total o parcial, en los casos en que existen paredes medianeras o contiguas, se dirigen por conductos expuestos o empotrados en las paredes a los tragantes del interior de los patios o al drenaje de la vía, siempre por debajo del contén de la acera.

Artículo 101. Las aguas, tanto pluviales como albañales, se dirigen por medio de conductos soterrados, a entroncar con el sistema de drenaje pluvial o de alcantarillado.

Artículo 102. Las aguas pluviales, cuando un edificio se apoya en una propiedad contigua o medianera, se conducen de manera que vayan a verter sobre el predio a quien pertenece el edificio.

Artículo 103. En las parcelas se garantiza el drenaje de las aguas pluviales sin afectación al colindante.

Artículo 104. El drenaje de las vías y otros espacios públicos, así como la evacuación de las aguas producto de las diferencias topográficas del terreno, se realiza a partir de soluciones técnicas desde el momento de su proyección.

Artículo 105. El tratamiento de las aguas residuales y su recuperación para otros usos, así como de los desechos sólidos, en las nuevas inversiones, se conciben desde la etapa de proyecto.

Artículo 106. Los contenedores de basura y cestos públicos se localizan sin constituir barreras arquitectónicas, cuentan con tapas y cumplen lo establecido en las normas vigentes.

Artículo 107. Para la explotación eficiente de los recursos energéticos se establece el uso de energías renovables como requisito indispensable para toda urbanización: energía eólica, solar, biogás, hídrica, entre otras.

Artículo 108. Las líneas de distribución y transmisión de las redes eléctricas y de infocomunicaciones, así como los elementos que las soportan, se colocan sin obstaculizar aceras, pasos o accesos peatonales; lo mismo se aplica para el alumbrado público, ya sea peatonal o vehicular.

Artículo 109. Las antenas se colocan donde no ofrezcan peligro y se integran al diseño de la edificación.

#### CAPÍTULO IV

### REGULACIONES URBANÍSTICAS SOBRE MORFOLOGÍA URBANA

#### SECCIÓN PRIMERA

##### **Las zonas de valor patrimonial**

Artículo 110. Las intervenciones urbanísticas y arquitectónicas en las zonas de alto valor patrimonial, histórico y cultural, y en aquellos bienes dispersos por todo el territorio nacional se dirigen a su protección y conservación.

Artículo 111. Para los inmuebles que aparecen en la lista de edificaciones de valor, se establecen las disposiciones de protección patrimonial siguientes:

1. Dentro de los límites definidos para la zona considerada como Centro Histórico o de Alto Valor, toda intervención urbanística y arquitectónica garantiza la protección de su imagen urbana tradicional, respeta los valores esenciales que la caracterizan y elimina aquellos factores que contribuyan a su depauperación.
2. Toda edificación clasificada con grado de protección I desarrolla funciones de carácter social, con uso preferente para servicios e instalaciones de nivel de ciudad,

acordes con su importancia y jerarquía, y facilita el acceso y disfrute por parte de la población.

3. Se establece la conservación integral de las edificaciones clasificadas con grado de protección I, y se permiten las intervenciones de conservación y de restauración, en dependencia de su estado constructivo.
4. Las funciones administrativas y otras que ocupen edificaciones con grados de protección I y II, cuando así se requiera y su función lo admita, permiten el acceso público a sus locales principales.
5. Las edificaciones inarmónicas y los solares yermos constituyen el potencial de transformación más importante de la zona o sector de regulación de que se trate, por lo que pueden, según sea el caso y se decida, ser objeto de intervenciones de todo tipo.

Artículo 112. Los frentes de vías de alto valor se conforman cuando por lo menos en una cuadra se reúnen edificios con grados de protección I y II y otros que, más que por su valor arquitectónico, adquieren significación por su alto carácter y valor urbano y ambiental.

Artículo 113. Los frentes de vías e intersecciones prescritos como de alto valor urbano son objeto de tratamiento arquitectónico y urbanístico de conservación, restauración y rehabilitación.

## SECCIÓN SEGUNDA

### **Jardines, portales, cercados y alturas**

Artículo 114. El uso de la franja de jardín frontal es una condicional en las zonas o sectores de regulación donde este predomine o se disponga por estudio urbanístico, con una profundidad medida desde la primera línea de fachada hasta el límite de propiedad, y se adecua en cada caso a las condicionales específicas de cada vía en cuanto a la alineación y retranqueo.

Artículo 115.1. En el espacio dedicado a jardín se pavimenta solo hasta el 40 % de su superficie.

2. En las áreas de jardín se colocan solo aquellos elementos de carácter ornamental y que complementan la actividad que allí se realiza: jardineras, bancos, luminarias, fuentes, espejos de agua, pérgolas, glorietas, escaleras del tipo ornamental o escalinatas de acceso a la planta baja de la edificación, entre otros afines a la función del inmueble.

3. Se construyen sótanos cuando abarcan la superficie entre la línea de propiedad al frente y los linderos laterales del terreno, con una profundidad que no sobrepase en su altura la rasante de la acera; el techo de ese sótano, que es piso de jardín, se habilita a este fin.

4. Se construyen también fosas o cisternas, siempre que se cumplan las disposiciones del artículo anterior, queden enmascaradas y sobre ellas se desarrolle el jardín.

Artículo 116.1. El portal forma parte del volumen o cuerpo de la edificación, como abertura en la planta baja de la fachada principal, que cubre el ancho total de dicha fachada o solo una parte de este.

2. Cubre total o parcialmente la fachada principal en dependencia de la tipología predominante o propuesta para la zona o sector de regulación, y se utiliza su cubierta de manera techada.

Artículo 117. Se conserva la franja de portal con la profundidad y ancho predominante en cada una de las zonas y sectores de regulación; sus líneas de construcción, anterior y

posterior, constituyen la primera y la segunda línea de fachada de la edificación con independencia del retranqueo.

Artículo 118. Los portales abiertos al tránsito público se localizan en las nuevas edificaciones que den frente a plazas, parques y vías principales, en los centros históricos, tradicionales, de servicios y zonas de alto valor, los que se habilitan a expensas de sus propios terrenos; esta condicional se establece además para otras zonas o sectores de regulación donde no existe condicional de jardín.

Artículo 119. Los portales existentes y los que se construyan bajo la condicional de uso público, se mantienen libres de barandas, muretes u otros cierres frontales o transversales que limiten su uso, así como salientes constructivos o adicionales, muebles y anuncios que propendan a impedir esa finalidad; aquellos portales de edificaciones fuera de la alineación establecida para la cuadra y los limitados por paredes de otras edificaciones, mientras no sean intervenidas arquitectónicamente, no se les exige la condicional de ser abiertos al tránsito público.

Artículo 120. El ancho de los portales en los casos a los que se refiere el artículo anterior se fija acorde a los instrumentos de ordenamiento urbano aprobados para la zona, previa evaluación de las dimensiones existentes.

Artículo 121. Cuando se trata de una nueva urbanización, el ancho de los portales es de 5.00 metros frente a vías principales, 4.00 metros frente a plazas y parques, y de 3.00 metros frente a otras vías secundarias; si ya en una cuadra existe predominio de portales con otras dimensiones, se mantiene esta para el resto de las edificaciones.

Artículo 122. En las zonas o sectores de regulación donde existe condicional de jardín frontal los portales pueden ser cerrados para su aprovechamiento fuera de su finalidad original, siempre que se mantengan vanos como mínimo en un 50 % de su superficie; en estos casos se pueden localizar escaleras de acceso a las plantas altas del tipo ornamental decorativo.

Artículo 123. Los cercados se ubican, excepto cuando se preceptúa lo contrario, respecto a la propiedad o derechos de límite de propiedad del área a delimitar y proteger sin obstruir la libre evacuación de las aguas pluviales, según exprese el documento legal que acredite al propietario, superficiario o poseedor legal que tiene en uso y administración un inmueble estatal.

Artículo 124. El cercado de frente y lateral hasta la segunda línea de fachada, en el caso de edificaciones en esquina por las vías a que da frente, se establece cuando es una condicional con una altura máxima entre 0.90 y 1.80 metros y un 60 % de transparencia.

Artículo 125. El cercado lateral a partir de la segunda línea de fachada y el de fondo poseen una altura de hasta 2.20 metros y son ciegos solo cuando existen las dimensiones mínimas de pasillos a ambos lados acorde a lo establecido para cada zona o sector de regulación; de no cumplirse la condicional de dimensiones mínimas de pasillos, los cercados son transparentes en un 60 % de su superficie.

Artículo 126. La altura de los cercados se mide desde el correspondiente nivel de terreno del jardín, patio o pasillo del predio o parcela en que se coloquen; cuando en el predio existe desnivel se mide desde el más alto.

Artículo 127. La construcción de los cercados que requieren de una altura y características diferentes, como instalaciones industriales, deportivas, militares, recreativas y otras, tienen carácter excepcional y se definen acorde a las características de la zona o sector de regulación donde se emplazan.

Artículo 128. Los cercados se mantienen libres de materiales punzantes, cortantes u otros dañinos a personas, animales y vehículos; solo se autorizan en casos excepcionales a una altura de 2.10 metros o superior, en una franja no mayor de 0.30 metros, de gran transparencia y en el mismo plano de la altura de 2.10 metros o inclinada hacia el interior de la propiedad, siempre que no limiten con la vía u otros espacios públicos.

Artículo 129. Las cercas destinadas para la protección de instalaciones y áreas de servicio temporales se construyen con materiales prefabricados o desmontables y una vez retiradas se reparan los daños ocasionados con materiales de la misma calidad; la altura se supedita a lo establecido en los artículos anteriores.

Artículo 130. Las cercas de setos vivos se utilizan siempre que las características y condicionales del lugar lo permitan según la zona o sector de regulación.

Artículo 131. Las instalaciones con cercados del tipo transparente cuya actividad ofrece visuales desagradables o que afectan al ornato se enmascaran con setos vivos.

Artículo 132. Las azoteas se delimitan con barandas, según las características tipológicas de la zona o sector de regulación y de la propia edificación, acorde a las necesidades de protección, la función que se realiza y en base a la documentación legal del inmueble que establece la tenencia.

Artículo 133. Los guardavecinos se colocan:

1. En balcones, terrazas y otros elementos componentes de la edificación.
2. Sin exceder el límite de la propiedad que se desea proteger.
3. A partir del nivel del piso, sobre baranda o pretil, sin sobrepasar el nivel del techo del área a resguardar.

Artículo 134. Para las alturas se establece que:

1. Los motivos ornamentales que no son habitables, como torres abiertas, cúpulas y pérgolas, así como los tanques de agua, cajas de ascensores y los puntales de los sótanos, no se incluyen en la altura de una edificación.
2. El espacio de 1.20 metros correspondiente a los semisótanos y otros desniveles por topografía forman parte de la altura total de la edificación.
3. Los basamentos que no excedan 1.20 metros sobre el nivel de la acera en el frente no se cuentan en la altura de las edificaciones.
4. En las vías en declive la altura del edificio se mide desde el punto medio de sus fachadas, y en edificios con dos o más fachadas, con esquinas o sin ellas, sus alturas se deducen con el uso de las reglas anteriores, según el caso.

Artículo 135. La altura y distribución de los pisos, las cornisas, balcones y salientes de pilastras y columnas de aquellas edificaciones que se insertan nuevas en la trama existente se ajustan a lo que ya existe y predomina en su entorno por razones de imagen urbana, volumetría y composición deseada.

Artículo 136. La construcción de entresijos se realiza siempre que el estado técnico de la edificación lo permita, la carga de uso no la afecte y se cumplan los requerimientos siguientes:

1. Se diseñan de manera tal que no se expresen en fachada.
2. Para su ejecución se emplean materiales resistentes, del menor peso posible, que reduzcan las cargas excesivas sobre la edificación.
3. La altura o puntal libre de los niveles resultantes sea de 2.40 metros como mínimo.
4. Cuentan con ventilación e iluminación natural adecuadas.

5. Cumplen con los requerimientos técnicos de sismicidad.

Artículo 137. Los pisos que se adicionan a edificios ya construidos guardan sus proporciones arquitectónicas.

Artículo 138. Las edificaciones que forman parte de un proyecto aprobado de embellecimiento de una zona o sector de regulación, vía o espacio público, se sujetan a las reglas generales que se establezcan para la altura, construcción y diseño exterior del espacio de referencia.

Artículo 139. La altura de las edificaciones, cuando sobrepasa la que predomina en la manzana, se supedita a la elaboración y aprobación de un estudio de detalle urbanístico que determine el perfil urbano, las alturas máximas y mínimas en cada caso.

## SECCIÓN TERCERA

### Sobre los edificios

Artículo 140. Los edificios se clasifican según su altura en:

1. Edificio bajo, hasta 5 niveles.
2. Edificio medio, entre 6 y 10 niveles.
3. Edificio alto, más de 11 niveles.

Artículo 141. Las partes componentes de un edificio alto son:

1. Sótanos soterrados por debajo del nivel de la vía, en ocasiones se extienden hasta los límites de propiedad del terreno que ocupan, y semisótanos que se elevan solo hasta 1.20 metros en la proyección vertical del área ocupada; en ninguno de los casos sus puntales cuentan como plantas en la altura del edificio al cual pertenecen, ni tampoco en su edificabilidad.
2. Basamentos en los primeros niveles superficiales, que llegan a ocupar hasta tres niveles de altura.
3. Torre, conjunto de niveles que se percibe como segunda lectura a escala peatonal y urbana en general, en la que se asimilan usos como el residencial, administrativo y alojamiento y para los últimos niveles, gastronómicos y recreativo culturales.

Artículo 142. Los edificios altos se localizan con preferencia en las siguientes zonas de:

1. Centralidades urbanas.
2. Nodos y ejes viales donde se requiere buscar acento en el perfil urbano y conformar hitos.
3. Sectores de regulación de edificación compacta que no poseen alturas restringidas.

Artículo 143. La localización de los edificios medios se define en los instrumentos de ordenamiento urbano en correspondencia con las zonas y sectores de regulación.

Artículo 144. Los edificios bajos se localizan con preferencia en:

1. Centros históricos y conjuntos bajo protección patrimonial, ambiental y paisajística por sus valores arquitectónicos y urbanísticos.
2. Zonas y sectores de regulación caracterizados por una altura promedio baja, con bajas y medias densidades, cuya imagen urbano arquitectónica caracteriza sus propias tipologías.
3. Sitios altos que son miradores naturales.
4. Sectores que requieren la preservación de edificaciones, visuales y perspectivas deseables y caracterizadoras del paisaje urbano o de sitios específicos.

Artículo 145. Las fachadas continuas que conforman pantalla se desarrollan solo hasta los 30.00 metros de longitud salvo cuando la tecnología constructiva, el tipo de

edificio, su función, altura y localización lo determinen necesario a partir de un estudio de detalle urbanístico.

Artículo 146. Las plantas bajas libres en los edificios de nueva construcción se reservan para servicios y equipamiento urbano según las determinaciones de los instrumentos de ordenamiento urbano de la zona.

#### SECCIÓN CUARTA

##### **Salientes y chaflanes, logias, balcones y terrazas, sótanos y semisótanos, basamentos, pasajes, marquesinas y toldos**

Artículo 147. Los elementos arquitectónicos que constituyen el perfil de una fachada exterior, tales como pilastras, sardineles, marcos de puertas y ventanas situados a una altura menor de 2.50 metros sobre el nivel de la acera, sobresalen de la línea de fachada establecida hasta 0.10 metro y, en el caso que estén situados a una altura mayor, hasta 0.20 metro.

Artículo 148. Los salientes necesarios como las decoraciones se ajustan a las dimensiones predominantes en el entorno, los que se miden a partir del paramento exterior del muro al cual decoran.

Artículo 149. Las pilastras y apilastrados, cadenas de refuerzos, columnas adosadas, jambas, fajas, tableros y almohadillados se colocan sobre la alineación con medidas variables según las características de la zona o sector de regulación en que se emplacen y el orden de la vía a la cual dan frente.

Artículo 150. Los entrepisos no poseen balcones, solo antepechos sin vuelo.

Artículo 151. Las rejas, puertas y ventanas ubicadas en la planta baja de toda edificación cuando su fachada da directamente a la acera, con independencia de su uso, abren hacia el interior del inmueble y no hacia el espacio público, con excepción de aquellas puertas de edificios públicos que así lo requieran, como medida de seguridad para evacuación rápida en caso de alarma.

Artículo 152. Las rejas salientes en ventanas en edificaciones cuya fachada da directamente a la acera se colocan a partir del segundo nivel.

Artículo 153. Las ventanas en planta baja se colocan en la cara interior de la fachada y sobresalen en proporción al ancho existente solo en los portales siempre que no interfieran el tránsito peatonal ni constituyan una barrera arquitectónica o un peligro.

Artículo 154. La cornisa es el elemento arquitectónico que en la parte superior remata una fachada y su saliente es potestativo del arquitecto que proyecte el edificio sin que sobrepase el correspondiente a los balcones antes fijados.

Artículo 155. Los aleros en las fachadas se colocan a la altura de los niveles de piso, su saliente no excede los 0.70 metro, la forma es plana o curva y se colocan en posición horizontal o inclinada o combinaciones de estos elementos.

Artículo 156. El chaflán se utiliza con carácter obligatorio solo en los edificios de nueva construcción insertados en una zona o sector de regulación donde estos predominen y si así lo establecen sus condicionales urbanísticas.

Artículo 157. La salida de voladizos se mide desde la línea de edificación en vuelo si este existe; a partir de la altura de 3.50 metros no se condiciona la construcción de chaflán.

Artículo 158. Los balcones se colocan en todos o en un número determinado de pisos de un edificio a partir del primer nivel, separados de los extremos laterales del edificio no



menos de 0.80 metro y su vuelo se ajusta en las zonas o sectores de regulación donde ya existen a las dimensiones predominantes en el entorno.

Artículo 159. Los balcones y terrazas sobrevuelan hasta 0.90 metro cuando es sobre el espacio público, hacia aceras o plazas, siempre que se encuentren a una altura por encima de los 2.50 metros.

Artículo 160. Las logias se colocan a partir del primer nivel de la edificación, las que son corridas o compartimentadas.

Artículo 161. La existencia de sótanos y semisótanos se condiciona a los requerimientos de proyecto, o de forma obligatoria en los casos en que se requiera por razones urbanísticas y de la defensa, o lo impida el riesgo de penetración del mar.

Artículo 162. Los basamentos de los edificios altos se limitan a tres plantas, los que se ocupan generalmente con servicios y equipamiento.

Artículo 163. Los basamentos tienen un tratamiento funcional y tipológico diferenciado.

Artículo 164. Los pasajes públicos peatonales dan acceso a locales comerciales de planta baja, a los patios interiores de las edificaciones y a otras vías; pueden ser de comunicación hacia el interior de la parcela, hacia otra vía o simplemente de acceso a varios servicios en planta baja.

Artículo 165. La altura libre de los pasajes coincide con la de la planta baja y la de los patios centrales de las edificaciones.

Artículo 166. Sobre marquesinas se colocan solo aquellos anuncios que se ajusten a las disposiciones vigentes; su desagüe se realiza de manera tal que descargue al contén por debajo de la acera.

Artículo 167. Los toldos se confeccionan de lona, materiales plásticos, metálicos u otros, siempre que sean ligeros; poseen diversas formas siempre que se integren a la imagen urbana.

Artículo 168. Las escarpas y cordeles con que se sujetan los toldos se colocan a una altura mínima de 2.40 metros, sin que los extremos de las cortinas bajen de esa altura.

## SECCIÓN QUINTA

### **Servidumbres de vistas y luces y medianerías**

Artículo 169. Las ventanas o rompimientos de vistas en la pared medianera solo se abren con el consentimiento del dueño de la edificación contigua, el que se hace por escrito; de lo contrario no tiene fundamento legal.

Artículo 170. En una medianería se abre en cada habitación, junto a las vigas horizontales cuando su puntal está por encima del colindante, ventanas de luces; cuando el dueño del predio sirviente quiera levantar su construcción, puede cerrar dichas ventanas, sin que tenga derecho de impedirselo el predio dominante.

Artículo 171. Para abrir ventanas de vistas rectas y construir balcones o terrazas que miran al inmueble abierto o cerrado del vecino, se establece que haya desde el lindero que los separa a la pared donde aquellas se abren una distancia intermedia de 2.20 metros; si esta distancia es menor las vistas son oblicuas.

Artículo 172. Las ventanas de vistas se abren si la distancia entre la pared en que estas se establecen y el lindero que las separa del inmueble vecino es mayor que 1.00 metro, de lo contrario se abren ventanas de luz, a menos que el terreno divisorio sea una vía o espacio público.

Artículo 173. La apertura de ventana de simple vista a menos distancia de la referida se realiza siempre que se levante a su frente una pared de la altura suficiente para impedir

que se registre el inmueble del vecino y también si la pared, bien sea ajena o medianera, existiese ya; pero si es ajena y se rebaja su altura, hay que suprimir las vistas y reducirlas a simples luces.

Artículo 174. Las acumulaciones de madera o materiales hacinados en los corrales, patios u otros sitios y espacios libres, desde cuya cima se domina el inmueble vecino, se localizan a la distancia reglamentada al lindero correspondiente para la existencia de vistas rectas.

Artículo 175.1. El grueso de la pared cuenta para medir la distancia legal cuando la pared divisoria de dos inmuebles es propia, sea contigua o privada.

2. Si el vecino compra más adelante su medianería destruye la distancia legal, pero no puede exigir la supresión de las ventanas existentes.

Artículo 176. Cuando el terreno que media entre dos inmuebles pertenece de forma mancomunada a dos vecinos, la apertura de ventanas de vistas rectas se realiza si la distancia entre ellos es de 4.40 metros.

Artículo 177.1. Los rompimientos para luces en una pared inmediata contigua al inmueble del vecino son procedentes siempre que no incumpla otras regulaciones establecidas.

2. El derecho de abrir luces está sujeto a las limitaciones en interés de la seguridad común, de acuerdo con los requisitos siguientes:

- a) Por los rompimientos practicados para recibir las luces no pueda mirarse a la propiedad vecina;
- b) por dichos rompimientos no pueda dañarse la propiedad contigua con lanzamientos de ninguna especie; y
- c) los rompimientos guarden la distancia o altura de 1.80 metro desde el piso interior de la habitación a contar desde el marco inferior de la ventana, aun en pisos bajos.

Artículo 178. Todo ocupante de una pared medianera puede abrir luces en ella, aunque pertenezca al vecino la mitad del terreno en que se edifica; igual procede el que a su costa levanta a mayor altura una pared medianera.

Artículo 179. Las reglas anteriores se establecen para las ventanas de luz destinadas a iluminar o alumbrar las escaleras; la distancia de 1.80 metro se mide desde el descanso al marco inferior de la luz de la ventana.

Artículo 180. Las luces que sobre un inmueble tiene el vecino se tapan cuando es autorizada la construcción al fondo o en niveles superiores, a no ser que se haya consentido la servidumbre y adquirido esta fuerza legal.

Artículo 181. Una pared o muro pertenece al que la construye cuando el terreno:

1. En que se levanta la pared o muro linda con otro que no forma parte de él, como una vía u otro espacio público.
2. Del que construye linda con el de otro vecino y hace él primero sus tapias o pared de cerradura en el borde o límite de su terreno, o deja el espacio entre su construcción y la parcela vecina.

Artículo 182. De lo establecido en el artículo anterior derivan tres tipos de paredes:

1. La construida sobre igual terreno de uno y otro vecino, denominada pared medianera.
2. La que toca la pared o el límite del terreno vecino, denominada pared contigua.
3. La que deja cierto espacio hasta cierto límite, denominada pared propia o privada.

Artículo 183. Las señales que indican ser una pared medianera no tienen fuerza legal cuando existen títulos que prueban lo contrario.

Artículo 184.1. Las zanjas abiertas entre las parcelas se presumen medianeras si no hay título o signo que demuestre lo contrario.

2. Hay signo contrario a la medianería cuando la tierra sacada para abrir la zanja o su limpieza se halla en un solo lado, en cuyo caso la propiedad de la zanja pertenece al ocupante de la propiedad que tiene a su favor este signo exterior.

Artículo 185. Se hace uso de una pared medianera de manera proporcional sin causar perjuicios ni daños a los vecinos.

Artículo 186. En las paredes medianeras se introducen las cabezas de cualquier elemento, que carga con ellos todo el grueso de la medianería menos una proporción al eje del muro siempre que estructuralmente sea posible; si el vecino quiere cargar otras cabezas en el mismo punto o puntos se reduce cada uno a la mitad del grueso de la pared, a no ser que medie convenio entre ambos.

Artículo 187. El dueño de pared medianera que pretende ejecutar alguna obra en ella tiene la obligación de comunicar al vecino los trabajos a realizar, lo que ha de constar por escrito en el expediente del permiso de construcción.

Artículo 188. Los que realizan las obras en pared medianera, o en su defecto, los beneficiados, están obligados a reparar los daños y perjuicios que ocasionen, conforme a lo dispuesto por los peritos, si causa daño grave al otro vecino al ejecutar sus derechos; pero sin olvidar el principio de que no hay lugar a resarcimiento de daños cuando debe evitarlos con las precauciones debidas y el perjudicado los padece por negligencia.

Artículo 189. En paredes medianeras solo se realizan hacia el interior del inmueble las molduras, cornisas, salientes y canales para recibir las aguas de los tejados, aunque las conduzcan a la ocupación del que ejecuta cualquiera de estas obras.

Artículo 190. El acopio de madera, tierra, agua u otros elementos se realiza a una distancia mínima de 0.75 metro de una pared medianera o contigua, de manera tal que no perjudique su solidez.

Artículo 191. El derribo de paredes divisorias en un inmueble, medianeras o no, cuando afecten a colindantes, requiere que se comunique a los dueños de las contiguas verificar a su cargo los apuntalamientos indicados y tome las precauciones necesarias para su seguridad; los dueños no pueden retardar con su decisión al que trate de construir, ni este molestar a aquellos con la lentitud en la edificación.

Artículo 192. El profesional responsable de la obra avisa si al derribar una pared medianera las otras paredes adosadas o vinculadas tienen afectaciones estructurales; el que derriba es el responsable del daño al contribuir de forma directa con ello.

Artículo 193. El ocupante reconstruye a su costo toda pared contigua que se halle desplomada hacia la parte del vecino, de modo que exceda de la mitad de la pared medianera, bajo dos conceptos:

1. La pared se introduce en terreno ajeno y estorba a la nueva edificación.
2. El desplome excede de la mitad del grueso de la pared.

Artículo 194. En la reparación o restauración de una pared medianera, cuando no se le da mayor elevación, se observan las reglas siguientes:

1. Cuando una pared es contigua los gastos de reparación pertenecen exclusivamente a su ocupante.
2. Si una pared es medianera cada uno de los ocupantes tiene la obligación de conservarla, repararla y reconstruirla.

3. Cuando una pared es medianera solo en una parte, los gastos de reparación o reconstrucción se distribuyen entre los ocupantes en proporción a la superficie que cada uno disfruta.

Artículo 195. En una pared medianera los gastos ocasionados por negligencia, culpa, resistencia o demora de algunos de los ocupantes, le corresponden a su causante.

Artículo 196. Toda pared medianera se reconstruye como estaba antes, a menos que tenga menor grueso que el reglamentario.

Artículo 197. La pared medianera se reconstruye con más grueso que el que tiene o materiales más costosos, a costa del que así lo desee, toma de su terreno la parte necesaria para aumentar el grueso, satisface todos los gastos de construcción e indemniza todos los daños y perjuicios que provoca a los vecinos.

Artículo 198.1. Si la pared medianera existente está en regular o mal estado, se contribuye de forma proporcional a su reconstrucción con el mismo material con que se encuentra construida, pero solo en la parte que le corresponde.

2. Si se desea mejorarla con material diferente, todo el exceso del costo y daño que ocasione a los vecinos por el mayor tiempo que se emplea en la obra, corre a su cuenta.

Artículo 199. Se ejecuta la obra sin nueva indemnización si se derriba para reconstruir la parte de la medianería que se realiza sin necesidad de afectar al vecino, a menos que la recargue más que antes.

Artículo 200. Se extiende el derecho de aumentar la altura de una medianería a dar mayor profundidad subterránea, siempre que adopte las precauciones para que las obras que se emprendan no causen perjuicio a nadie.

Artículo 201. Una medianería se repara cuando:

1. Se presentan grietas o hendiduras por uno de sus lados.
2. Se halla al descubierto en todo o en parte, le falte el repello o revoque por alguna de sus caras.
3. El caballete de los muros está estropeado, si es pared de cerramiento.
4. Está desplomada o aparece con bombeo por algún lado.

Artículo 202. Una pared medianera se demuele cuando aparece en tan mal estado que no ofrece seguridad; las señales varían según los materiales, grueso, altura, edad y uso de la pared.

Artículo 203. Se considera ruinoso una pared medianera que sostiene edificaciones, siempre que ofrece un desplome o bombeo igual a la mitad de su grueso, cualquiera que sea su altura; si el desplome o bombeo es solo en la parte superior, o donde pueda repararse, y está lo restante aplomo, no hay necesidad de derribar toda la pared.

Artículo 204.1. La reparación y reconstrucción de las paredes medianeras y la conservación de las vallas, setos vivos y zanjas también medianeras, se costea por todos los ocupantes que tienen a su favor la medianería, en proporción al derecho de cada uno.

2. Se dispensa de contribuir a esta carga si renuncia a la medianería, salvo el caso en que la pared medianera sostenga una edificación suya.

Artículo 205. Se renuncia a la medianería de una edificación cuando se apoya en esta y quiere derribarla, son a su cuenta todas las reparaciones y obras necesarias para evitar por esa vez los daños que el derribo pueda ocasionar a la pared medianera.

Artículo 206. La parcela que colinda con una pared contigua adquiere el derecho de medianería en toda la extensión o en parte de dicha pared, si obtiene con anterioridad

el consentimiento, paga la mitad del valor de la porción que se adquiere de la parte medianera y la mitad del valor del terreno sobre el que está construida, siempre que la tipología urbanística de la zona o sector de regulación lo permita.

Artículo 207. Se levanta una pared medianera a sus expensas e indemniza los perjuicios que ocasiona la obra, aunque sean temporales y son a su cuenta las obras de conservación de la pared en la parte que ha levantado o profundizado más de lo que estaba.

## SECCIÓN SEXTA

### Vallas, carteles y señalizaciones

Artículo 208. La fijación de cualquier soporte de publicidad de papel, cartón u otros elementos se realiza con pegamento u otras formas de fijación que no dañen la superficie de las edificaciones cuando requieran ser retirados.

Artículo 209. La construcción de tarimas, estrados, arcos u otras figuras ornamentales para actos y otras actividades se realiza con carácter temporal y se retiran por la persona u organismo al que se ha otorgado el permiso dentro del plazo concedido, que vence a las setenta y dos (72) horas de celebrado el acto o actividad.

Artículo 210. Los responsables de la convocatoria de los actos, fiestas y eventos deportivos culturales y recreativos están encargados de retirar los adornos, telas, carteles utilizados dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes a su terminación.

Artículo 211. El rotulado y señalización de las vías y espacios públicos se localiza en hitos situados en las intersecciones viales, de acuerdo con las tipologías urbanística y arquitectónica que caracterizan cada zona o sector de regulación y la numeración de edificaciones por placa adosada en fachadas.

Artículo 212.1. La localización, emplazamiento, imagen, materiales y demás aspectos complementarios sobre los diferentes tipos de soporte de publicidad, pintura mural, señalizaciones, identificaciones, así como elementos de ambientación y ornamentación en los espacios públicos se define acorde a las características de cada zona o sector de regulación.

2. Su ubicación no puede afectar los predios colindantes el paso de los transeúntes, ni limitar la visibilidad de la circulación vial; cuando proyectan hacia el exterior, el borde inferior del cartel se coloca como mínimo a una altura de 2.50 metros con respecto al nivel del piso terminado o el nivel del terreno donde se ubiquen; cuando se colocan adosados a la pared en inmuebles cuya fachada da directamente a la acera, lo hacen a la altura de los cerramientos en planta baja, bien asegurados y de modo que su resalto no pase de 0.015 metro, y deben mantenerse en buen estado técnico y de conservación.

Artículo 213. Para la señalización, anuncios, carteles y vallas se utilizan colores contrastantes y tamaños adecuados que faciliten su visualización.

## SECCIÓN SÉPTIMA

### Mobiliario urbano

Artículo 214. Para los elementos del mobiliario urbano, tales como: bancos de estar en áreas exteriores, luminarias vehiculares y peatonales, cabinas telefónicas, soportes de publicidad, elementos de señalización, rotulación, apeaderos de ómnibus, parqueos, canastos de basura y otros, se establecen diseños apropiados a las características de cada una de las zonas y sectores de regulación, siempre que no interfieran con la circulación vehicular y peatonal y respondan a un proyecto integral.

Artículo 215. Las cabinas telefónicas y otros elementos del mobiliario urbano se colocan en áreas de parterres solo cuando es necesario y su afectación es mínima, a partir de resultados de un estudio de detalle urbanístico para que su colocación no interfiera en la circulación peatonal, automotor y no constituya una barrera arquitectónica.

Artículo 216. Las paradas de ómnibus se dotan con bancos de estar y elementos de protección ante causas atmosféricas como asoleamiento y lluvias, y su diseño cumple con la accesibilidad al medio físico, así como la seguridad estructural.

Artículo 217. Los elementos de descanso que se colocan en los espacios públicos no obstaculizan la libre circulación de personas, utilizan diseños tradicionales o contemporáneos, ergonómicos y compatibles con el contexto urbano y son fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Artículo 218. Para la ubicación y diseño de los bancos de estar se tienen en cuenta las preferencias de los usuarios, la existencia de elementos que proporcionen confort urbano, disfrute de ratos de ocio y espera, buenas visuales y sombra.

Artículo 219. Se mantienen los elementos existentes en el sistema de alumbrado público como faroles, luminarias de poste, lámparas; los que se coloquen por reemplazo o como parte de un nuevo diseño urbano tienen una altura mínima de 2.20 metros los peatonales y 4.50 metros los vehiculares, lo que garantiza el confort lumínico ambiental del área donde se ubiquen.

Artículo 220. Para los nuevos elementos del sistema de alumbrado público se utilizan diseños tradicionales o contemporáneos, compatibles con el contexto y resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Artículo 221. Se iluminan de manera uniforme las vías, parques, espacios públicos en general, y se evitan zonas de sombras; se refuerza la iluminación en pasos peatonales, cruces y desniveles.

Artículo 222. El diseño gráfico en muros, así como la inserción de obras artísticas de carácter urbano, se realiza en correspondencia con las zonas o sectores de regulación donde se ubiquen.

## SECCIÓN OCTAVA

### **Intervenciones arquitectónicas**

Artículo 223. Las fachadas de las edificaciones que ocupen parcelas con frente a más de una vía se diseñan con elementos arquitectónicos como principales.

Artículo 224. Se incorpora al tratamiento de las fachadas materiales de terminación integral resistentes a la intemperie que permitan alargar los ciclos de mantenimiento y obtener un resultado general de alta calidad.

Artículo 225. En las edificaciones existentes se conservan los elementos que las caracterizan e identifican como aleros, rejas, balaustradas y decoraciones.

Artículo 226. Las construcciones y ampliaciones en azoteas, cuando procedan, no afectan los valores estéticos, el estado técnico de las edificaciones y el entorno urbano.

Artículo 227. Los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios y otros elementos se enmascaran en las azoteas de las edificaciones, formando parte del diseño integral del edificio.

Artículo 228. Las cisternas se construyen soterradas bajo el edificio o en el exterior, dentro de los límites de propiedad, a no ser que condiciones específicas del terreno no lo permitan; admiten áreas verdes sobre su cubierta, y tienen en cuenta el sistema de evacuación de aguas albañales y pluviales.

Artículo 229. Las casetas, de madera u otros materiales, para ser usadas como depósito de útiles u otros menesteres auxiliares de las obras, son provisionales durante el tiempo de ejecución de la inversión y su emplazamiento se establece dentro de los límites de propiedad, ya sea la obra de persona natural o jurídica.

Artículo 230. Para las edificaciones existentes se autoriza el cambio de carpintería, siempre que la nueva a colocar cubra el vano en toda su área, el diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación, el entorno en que se ubica y a la función del local.

Artículo 231. Al comienzo de todo trabajo de demolición se delimita por la entidad competente la zona de la vía o espacio público que se considera peligrosa al realizar los trabajos; si se estima pertinente para la seguridad del tránsito público, se coloca al frente una valla protectora y se somete de forma previa a un proceso de autorización por las autoridades competentes y comunicar con antelación a las autoridades de tránsito, según lo establecido en la legislación vigente en materia de vialidad.

Artículo 232. Los escombros procedentes de las demoliciones se trasladan desde lo alto de los edificios que se demuelan hacia la vía o espacio público por medio de maromas, poleas, espuestas o canalones, sin que los ocupen total o parcialmente.

Artículo 233. El cierre de vías o partes de ella para ejecutar cualquier tipo de obra tiene carácter temporal y excepcional.

Artículo 234.1. La división o unificación de inmuebles se aprueba, cuando su estado técnico, tipología arquitectónica y constructiva, forma y dimensiones así lo permitan, conforme a lo establecido en la legislación vigente.

2. Cuando se trata de inmuebles de valor patrimonial la división o unificación es excepcional, condicionada a la recuperación de sus valores originales.

Artículo 235. Para la total independencia de cada una de las edificaciones que resulten de la división, se garantiza que posean accesos separados y bien delimitados, servicios propios de baño, cocina y patio de servicio, independencia en las redes hidrosanitarias y eléctricas; así como claramente diferenciadas las áreas tributarias correspondientes a cada una, áreas o elementos como fosas y cisternas que resulten comunes, con un solo acceso a la parcela desde la vía, aunque el edificio esté conformado por varias viviendas, cada una con acceso independiente.

Artículo 236. En las plantas bajas de inmuebles que originalmente fueron locales de servicios u otros usos de interés urbano ubicados en zonas de alto valor o de determinadas restricciones, no se permiten las divisiones o unificaciones.

Artículo 237.1. Las escaleras para la ampliación de los inmuebles se construyen en su interior.

2. Para nuevas construcciones en azotea la escalera se ejecuta en los laterales a partir de la segunda línea de fachada o en el fondo, siempre que después de esta construida quede un ancho igual o mayor a 1.00 metro desde el límite de la parcela hasta el borde exterior de la escalera y se cumpla con el coeficiente de ocupación del suelo establecido sobre la parcela.

3. De no contar con pasillos con las dimensiones requeridas, se destina un espacio en el interior de la edificación existente para esta función.

Artículo 238. Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubican de forma preferente hacia el interior de las mismas; en caso que den a fachadas secundarias se

enmascaran con solución de cierre visual como celosías, parasoles y otras técnicas similares, que forman parte de la composición del diseño de la fachada.

Artículo 239. La aplicación de la pintura sobre cualquier fachada o elemento de esta está condicionada a su reparación.

Artículo 240. En las edificaciones la pintura se aplica de forma integral, no en una o varias secciones independientes, tanto en lo correspondiente a los muros como a la carpintería y herrería.

Artículo 241. La pintura de las edificaciones, en las vías principales y zonas de valor patrimonial, está condicionada a la realización de un estudio de color.

Artículo 242. En los proyectos de las nuevas obras se prevén soluciones de accesibilidad al medio físico, y para las ya existentes que brindan una función social se solucionan de forma progresiva.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

ÚNICA: La presente resolución entra en vigor a los ciento veinte (120) días posteriores a su publicación en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

PUBLÍQUESE en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

ARCHÍVESE en el Protocolo de Resoluciones que obra en la Dirección Jurídica de este Instituto Nacional.

DADA en La Habana, a los 5 días del mes de octubre de 2022.

**Samuel Carlos Rodiles Planas**  
Presidente