

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DISTRITO DE SANTIAGO PLAN DE IMPLEMENTACIÓN



Contenido

PLAN DE IMPLEMENTACIÓN DEL POT.....	2
Generalidades	2
Aspectos sustentatorios.....	4
Proceso de implementación del POT	5
Etapa 1 Formalización y adopción del POT:.....	7
Etapa 2 Fortalecimiento institucional:	7
Propuesta de estructura organizacional municipal.....	8
Etapa 3 Implementación:	19
Instrumentos de gestión del POT.....	21
Plan de Inversiones y Financiación del POT.....	30
Etapa 4 Monitoreo y seguimiento del POT	34
Etapa 5 Actualización y revisión del POT	34
Disposiciones Transitorias.	38
Vigencia del POT.....	39

Índice de Figuras

Figura 1 Etapas del proceso de implementación del POT. ..	5
Figura 2 Estructura Orgánica del Municipio de Santiago (Propuesta).	9
Figura 3 Estructura de la Dirección de Planificación Territorial (Propuesta). Fuente: Empresa Consultora.....	10
Figura 4 Mapa División Política. Distrito Santiago.....	32
Figura 5 Articulación del Programa de Ejecución del POT al Plan de Inversiones.	33



PLAN DE IMPLEMENTACIÓN DEL POT

Generalidades

El Plan de implementación del POT es un procedimiento técnico legal y participativo, cuyo objetivo principal es actualizar, cambiar o adecuar el contenido del POT, que entorpece la construcción del modelo de desarrollo de la comunidad.

Esta es la fase que incluye la implementación y ejecución de corto, mediano y largo plazo del plan regional (POT), así como el desarrollo de instrumentos administrativos y financieros. Además, es aquí donde se definen los procesos y procedimientos para la gestión del POT, la cual comprende las acciones necesarias para su ejecución, en especial:

- I. Decisiones administrativas necesarias para lograr la participación de diversas entidades, empresas públicas y privadas, sociedades civiles y partes interesadas.
- II. Financiamiento suficiente para financiar e implementar el recurso propuesto.
- III. Actividades de publicidad y distribución.

- IV. Institucionalizar o crear las condiciones para la coordinación, funcionalidad, eficacia y eficiencia entre las entidades y personas involucradas en la implementación del plan.
- V. Fortalecimiento institucional y capacitación de personal.
- VI. Legislación y formación de unidades de acción urbana contempladas en el POT.

El Ordenamiento Territorial es el proceso de planificar y organizar el uso y existencia de una región en función de sus características biofísicas, socioeconómicas, político-institucionales. Establece un método para mejorar la localización de las personas en el área geográfica. Estos incluyen asentamientos (población y edificios) e infraestructura física (carreteras, servicios públicos, las construcciones).

Los proyectos de planificación territorial se convierten en una herramienta cultural, política y de gestión técnica para la gestión de las regiones y son importantes cuando los municipios aplican métodos administrativos y de gestión para el desarrollo urbano de sus regiones.



Según Resolución N° 732, del 13 de noviembre de 2015, siguiente. "Se establecen los requisitos y procedimientos para la elaboración y tramitación de planes y Esquemas de Ordenamiento Territorial de desarrollo urbano y rural a nivel local y regional y se añaden normas para la gestión integral de riesgos adversos y la adaptación al cambio climático, que posibilite el desarrollo sostenible"; el Capítulo 4 trata de la aprobación e implementación de proyectos esquemas de ordenamiento territorial.

En el Artículo 18 establece que una vez aprobado un POT, su implementación cae bajo la responsabilidad directa de la autoridad de planificación. Para contribuir a esta comunicación, esta sección se desarrolla más para proporcionar a quienes tienen la autoridad para implementar y monitorear el POT en los gobiernos locales y unidades de apoyo e información que les permita tomar las decisiones correctas.

El Plan de Implementación se publica en la Gaceta Oficial, por parte de las autoridades municipales, con la aprobación del gobierno local a partir de la aprobación del Plan de Ordenación Territorial y la responsabilidad del gobierno local serán responsables de su revisión, modificación, actualización y/o reformas, con el objetivo de dar respuesta a las necesidades y políticas que se desarrollan en la región.

Una vez que hayan acordado el POT y planificado las siguientes acciones, es momento de iniciarlo o gestionarlo, es decir, gestionarlo e implementarlo. Esta parte es la más difícil porque implica pasar del papel a la acción. Es entonces cuando surgen los mayores retos y también empiezan a surgir los primeros logros.

Además, una implementación del Plan de Ordenamiento Territorial y el inicio del establecimiento de un plan de manejo anual de las actividades, programas y proyectos de competencia del Municipio establecido en el POT y sus posteriores aportes al presupuesto municipal.

Para las medidas, programas y proyectos que no sean competencia de los municipios, se establecerán procedimientos especiales de preparación para promover y utilizar las diferentes herramientas que permitan la gestión de los POT, incluidos los mecanismos de coordinación entre el gobierno central, el gobierno local y el sector de las entidades privadas. Para combatir esto, también corresponde incluir en el POT procedimientos y puntos de negociación que puedan utilizarse para este fin.

De acuerdo con la normativa legal vigente, existen antecedentes jurídicos que justifican la creación de la Dirección de Planificación Territorial, en el Municipio de Santiago, como Autoridad Urbanística el cual es responsable de planificar el desarrollo y formular los correspondientes



planes de desarrollo y ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y distrital. De la mano con el interés mostrado por la tecnificación de la planificación del ordenamiento territorial, cuenta con una vasta trayectoria en cuanto a la creación de jurisdicción orientada hacia el ordenamiento territorial y el fortalecimiento de los municipios.

A continuación, se presentan los instrumentos normativos más relevantes que sustentan la creación de esta Dirección que la convierte en el gestor del POT.

Aspectos sustentatorios.

La Ley 6 del 01 de febrero de 2006, que reglamenta el Ordenamiento Territorial para el Desarrollo Urbano, y dicta otras disposiciones, modificada por la Ley 14 de 21 de abril de 2015 y reglamentada por el Decreto Ejecutivo N.º 23 del 16 de mayo de 2007, que regula la Ley 6 de 2006 y que establece con respecto al Ordenamiento Territorial y el Desarrollo Urbano, la Planificación se hará de manera integral y jerárquica, en concordancia con los planes Nacionales, planes Regionales, planes Locales y planes Parciales. Y en su Artículo 1 del Decreto Ejecutivo N.º 23 del 16 de mayo de 2007, por el cual se reglamenta el Ordenamiento Territorial y el Desarrollo Urbano, establece que para que los Municipios asuman gradualmente las tareas relacionadas con el Ordenamiento Territorial para el Desarrollo Urbano, se

requerirá de una unidad administrativa de planificación.

La Ley 6 del 01 de febrero de 2006, que reglamenta el Ordenamiento Territorial para el Desarrollo Urbano, se refiere a la Ejecución de los Planes dentro del Capítulo VIII y, en su Artículo 22, establece que "La ejecución de los planes nacionales y regionales será responsabilidad de las autoridades competentes, bajo la coordinación y orientación del Ministerio de Vivienda, y la ejecución de los planes locales les corresponderá a los municipios, con la supervisión de la Junta de Planificación Municipal". Además, considerando que actualmente en la estructura del Municipio de Santiago, las funciones de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial se encuentran adscritas a la Dirección de Obras y Construcciones, a través de la Sección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, es necesario que se realice una modificación a la estructura organizativa del Municipio, debidamente sustentada y que la misma sea aprobada a través de un Acuerdo Municipal por el Concejo Municipal y refrendada por el Alcalde, de manera que el Municipio pueda ejecutar todas las actividades relacionadas con la gestión e implementación del POT.

A fin de cumplir con esto, el Ministerio de Economía y Finanzas convocará a los actores públicos y privados de cada sector a integrarse al proceso de planificación estratégica sectorial correspondiente.



Proceso de implementación del POT

Durante la administración e implementación del POT se desarrollan varias etapas, las cuales deben funcionar como ciclos, asegurando la consolidación y actualización efectiva del modelo de planificación deseado por el municipio. Estos pasos se describen a continuación:

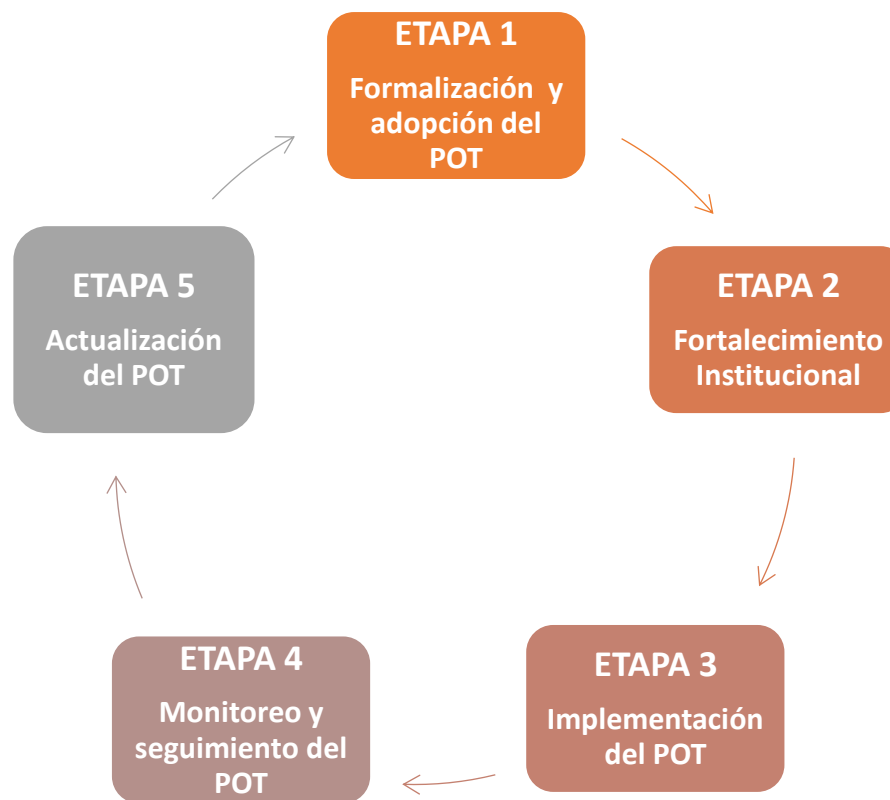


Figura 1 Etapas del proceso de implementación del POT.
Fuente: Empresa Consultora



1. Formalización y adopción del POT: Durante esta fase, se redacta el Acuerdo Municipal, el cual es aprobado y adoptado por las autoridades municipales como parte del proceso de implementación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT). Este acuerdo debe ser publicado en la Gaceta Oficial, otorgándole así al documento la legitimidad definitiva.

2. Fortalecimiento Institucional: En este paso será importante destacar varios aspectos:

- **Acompañamiento, capacitación y entrenamiento previo.**
- **Programa de Capacitación y Adiestramiento continuo.**
- **Equipamiento, espacio físico, servicios básicos.**
- **Recursos Humanos.**

3. Implementación: En este punto, los encargados de la administración del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) en el municipio, en colaboración con la Junta de Planificación Municipal, serán responsables de gestionar e implementar cualquier acción relacionada con el POT. Para lograrlo efectivamente, es crucial que estén familiarizados con todos los instrumentos y

documentos contenidos en el POT.

A continuación, se describen algunos elementos que pueden poner en marcha a la hora de una revisión del POT.

- **Instrumentos de Gestión.**
- **Plan de inversión y financiación del POT.**

4. Monitoreo y seguimiento y evaluación del POT:

Es una función continua cuyo principal objetivo es proporcionar a las administraciones y a los principales actores o interesados, en este caso en la planificación territorial, indicaciones tempranas de progreso, o de la falta de este, en el logro de resultados, de forma tal, que se puedan realizar correcciones y ajustes en la ejecución del POT. Implementar el monitoreo, seguimiento y evaluación del POT.

5. Actualización y revisión del POT: Este último paso corresponderá al inicio nuevamente del ciclo de formulación del POT, en la cual intervienen entre otros aspectos: el proceso de licitación, formulación del POT actualizado, aprobación y adopción, gestión, ejecución y monitoreo, seguimiento y evaluación del POT.



Etapa 1 Formalización y adopción del POT:

Son cruciales para guiar el desarrollo urbano de manera ordenada, sostenible y equitativa, estableciendo un marco legal, ordenando el territorio, controlando el uso del suelo, promoviendo la participación ciudadana y garantizando un desarrollo a largo plazo que beneficie a la comunidad, destacándose varios aspectos, como son:

- **Acompañamiento, capacitación y entrenamiento previo:**

Todos los miembros de la Junta de Planificación Municipal y los responsables de la gestión e implementación del POT, serán acompañados por la empresa consultora de formular el POT, en todo lo relacionado con los diferentes documentos finales entregados que, de manera que les permitan empoderarse de los mismos, para lo cual se harán talleres dirigidos a explicar la normativa del POT y si fuera necesario se harán entrenamientos con relación a temas o programas específicos (SIG) de manera de permitir una transferencia de conocimientos y tecnología a estos profesionales.

- **Programa de Capacitación y Adiestramiento continuo:**

Se destaca en este aspecto, la importancia de contar con un programa de capacitación y adiestramiento continuo, de manera de mejorar la oferta formativa vinculada a la planificación y ordenamiento territorial, a fin de disponer de personal con la formación requerida en el municipio y de esta manera se pueda ejecutar el plan de implementación con mayor conocimiento y capacidad técnica.

En este sentido se pueden realizar alianzas estratégicas con las universidades interesadas en estos temas de planificación, urbanismo y ordenamiento territorial, gestión de riesgos y cambio climático, SIG, entre otros.

Etapa 2 Fortalecimiento institucional:

Es fundamental para garantizar un gobierno eficaz, transparente y responsable. Mejora la capacidad de las instituciones para cumplir con sus funciones, promueve la rendición de cuentas y la participación ciudadana, y contribuye al desarrollo sostenible y al bienestar de la sociedad en su conjunto, destacándose algunos aspectos, como son:



Equipamiento, espacio físico, servicios básicos, está referido a proporcionar el equipamiento (equipos, programas y mobiliarios requeridos), así como el espacio físico y los servicios básicos (energía eléctrica, aire acondicionado, iluminación, internet, etc.) adecuado para la implementación del POT.

Recursos Humanos, las autoridades municipales deben de contemplar en sus presupuestos la contratación del recurso humano necesario para realizar la gestión e implementación del POT.

Propuesta de estructura organizacional municipal.

Con la puesta en marcha del Plan de Ordenamiento Territorial, es importante y necesario que el Municipio de Santiago pase entonces, del ámbito de planificación al ámbito de la implementación del POT.

El Municipio de Santiago debe prepararse para asumir estas tareas de gestión e implementación del POT, para lo cual se propone una nueva unidad, dentro de la estructura organizativa del Municipio de Santiago. Los pasos a seguir serán los siguientes:

- Una vez se haya publicado en la Gaceta Oficial el Acuerdo Municipal que aprueba y adopta el Plan de

Ordenamiento Territorial para el Municipio de Santiago, el alcalde someterá al Concejo Municipal el borrador de Acuerdo Municipal que crea la Dirección de Planificación Territorial, con todos sus anexos y sustentaciones pertinentes.

- Se establece el organigrama reformado del Municipio de Santiago y se faculta al alcalde para que nombre el personal y establezca las diferentes asignaciones económicas y emolumentos y salarios del personal.
- Simultáneamente, el alcalde deberá disponer de una partida presupuestaria que le permita sufragar los gastos relacionados con la adecuación de la Dirección recién creada, en la cual deberá contar con un espacio adecuado, en la cual se requiere de: mobiliario y equipos, sistemas de iluminación, materiales y útiles de oficina, internet, aire acondicionado, entre otros.
- Mediante Acuerdo Municipal se reglamentará el procedimiento para realizar los diferentes trámites de la Dirección de Planificación Territorial.
- **Transitorio:** Mientras se pone en marcha esta nueva estructura, las tareas de planificación y desarrollo urbano se continuarán con el personal de la Sección de Desarrollo Urbano de la Dirección de Obras y Construcciones del Municipio de Santiago.

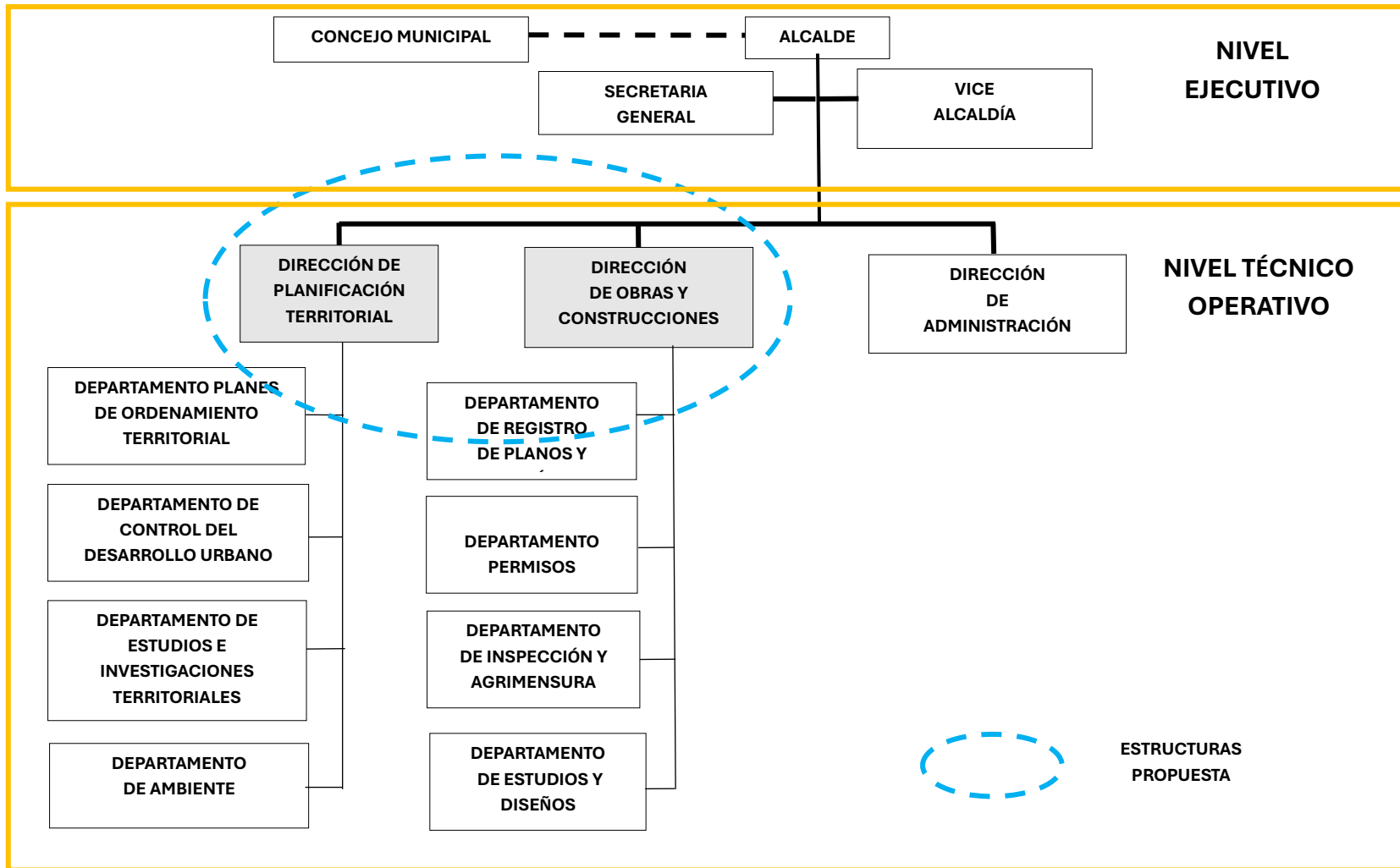


Figura 2 Estructura Orgánica del Municipio de Santiago (Propuesta).
Fuente: Empresa Consultora

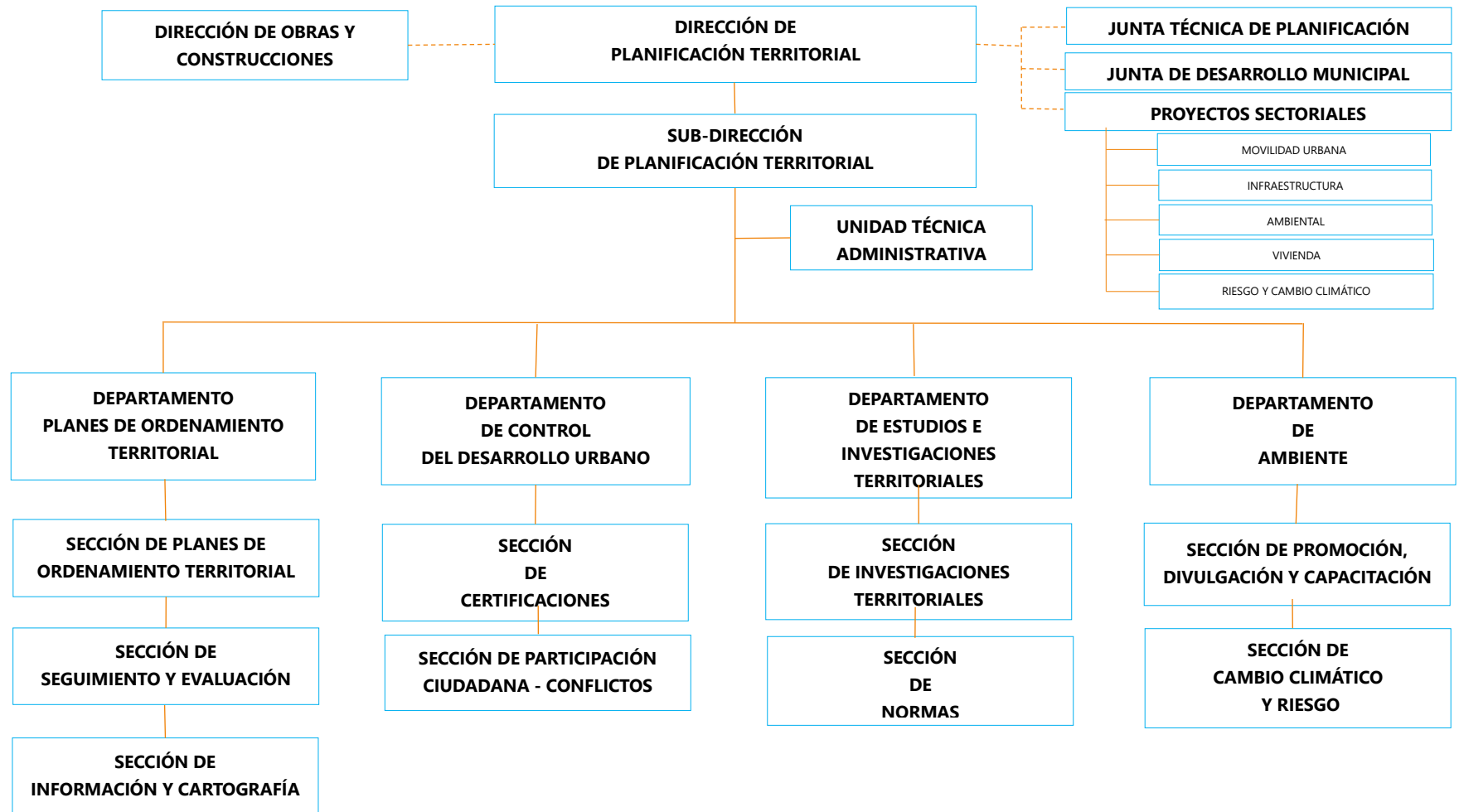


Figura 3 Estructura de la Dirección de Planificación Territorial (Propuesta). Fuente: Empresa Consultora



A. Descripción de las funciones de cada Dirección.

Dirección de Planificación Territorial (DPT).

Funciones:

- Participar en la coordinación y concertación del POT.
- Dar seguimiento a la ejecución del plan, comprobar su cumplimiento y proponer medidas correctivas en caso de incumplimiento.
- Actualizar el Documento Gráfico.
- Emitir los Certificados de Usos del Suelo (CEUS) y coordinar con otras áreas del Municipio e instituciones nacionales.
- Otorgar certificaciones y emitir documentos compatibles y necesarios para el desarrollo de sus funciones.
- Proponer y ejecutar políticas y acciones en materia de planificación y ordenamiento territorial.
- Elaborar Planes de Ordenamiento Territorial de conformidad con los procedimientos que señale la Ley.
- Llevar las asignaciones, adiciones o cambio de uso de suelo o códigos de zona y autorizaciones de usos complementarios.
- Atender asignaciones cambios o desafectaciones de servidumbres viales y asignaciones o cambios de línea de construcción.
- Atender las certificaciones de servidumbres viales y líneas de construcción,

- Procesar los trámites administrativos de registro, seguimiento y valoración de propiedad.
- Presentar propuestas y planes de inversión en el Distrito.
- Atender las tolerancias o excepciones en las normas de desarrollo urbano (No aplica a líneas de construcción ni servidumbres viales).
- Coordinar con la DOYC el control sobre las obras y construcciones en el distrito, y aplicar las sanciones que correspondan en caso de incumplimiento.
- Coordinar con la ejecución del Programa de Inversiones establecido en el POT.
- Presidir las Juntas de Planificación Municipal, en representación del alcalde.
- Presidir las Juntas de Desarrollo Municipal, en representación del alcalde.
- Coordinar con otras instituciones y entidades públicas o privadas, las cuales les brindarán el apoyo e información necesaria para el mejor ejercicio de sus funciones.
- Ejercer todas las demás que permita la Ley, Decretos Ejecutivos y Acuerdos Municipales, los Reglamentos y normas vigentes.

A continuación, se detallan algunas de las funciones específicas de la DPT.



Revisión, actualización y gestión del Documento Gráfico.

▪ **El Documento Gráfico.**

El Documento Gráfico es la expresión espacial del POT, y representa la zonificación primaria y secundaria propuesta, con sus respectivos códigos, es decir, clase, categoría y subcategoría; por lo tanto, es la expresión espacial de la normativa, donde se identifican las zonas y códigos descritos en los apartados correspondientes, en una serie de mapas. El Documento Gráfico es un documento que se presenta en Anexo y que se corresponde con la guía para el otorgamiento de los Certificados de Usos del Suelo, requisito indispensable para la construcción de obras en el distrito.

Está organizado en mapas que corresponden con que representan el detalle de la zonificación en el Distrito de Santiago. Las escalas cartográficas empleadas son 1:25,000 para las zonas rurales y del ámbito natural que tienen la menor intervención humana, por lo que la zonificación es más general; 1:10,000, para las zonas de expansión de la ciudad, adyacentes a espacios ya ocupados y consolidados; 1:5,000 para la huella urbana existente y 1:1,500 conformada por un solo plano que permite observar a mayor detalle la zonificación del casco antiguo.

▪ **Revisión del documento gráfico.**

Se entiende el Documento Gráfico como un instrumento de gestión, que plantea los códigos distritales en la situación actual, que podrá ser sujeto a modificaciones y revisiones,

siempre que se mantengan los principios y objetivos previstos en el POT. Se señala que no se podrá hacer una revisión de los códigos previstos para la zonificación primaria o clasificación del suelo, salvo circunstancias especiales que requerirán de un procedimiento especial, que deberá ser refrendado por un Acuerdo Municipal.

Posteriormente, la actualización de los códigos en el Documento Gráfico le corresponde en exclusividad a la Dirección de Planificación Territorial.

▪ **Emisión de la certificación de usos del suelo (CEUS).**

Cualquier proyecto localizado dentro del ámbito de competencia del POT Distrital, presentado por una persona natural o jurídica, tiene que solicitar a la DPT a través de la unidad competente la Certificación de Uso de Suelo (CEUS). Este certificado también aplica para proyectos de interés nacional promovidos por las instituciones de gobierno.

La CEUS, certificará que el proyecto está conforme a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial Local, en especial el Código Distrital y la normativa asociada, y de cualquier otra normativa vinculante integrada en el POT.

Este documento es la certificación inicial de todo el proceso de aprobación de proyectos públicos o privados que se implanten en el Distrito de Santiago. Las entidades públicas que tienen competencia y atribuciones en la expedición de



licencias, permisos y aprobaciones de cualquier naturaleza, no pueden emitir su concepto frente a un proyecto sin que antes la Autoridad Urbanística Local se haya pronunciado formalmente a través del CEUS.

Con el propósito de coordinar el proceso de aprobación de un proyecto público o privado en el Distrito de Santiago, la Dirección de Planificación Territorial, elaborará un Manual del proceso que recogerá en su contenido todas las etapas, entidades responsables y tiempos de aprobación/consultas. Con el fin de hacer eficiente todo el proceso y asegurar la correspondencia con el POT Distrital. Este Manual se elaborará una vez sea conformada la Dirección de Planificación Territorial y se aprobará a través del Acuerdo Municipal.

Este Manual se elaborará una vez sea conformada la Dirección de Planificación Territorial y se aprobará a través de un Acuerdo Municipal.

- La emisión de los CEUS, aplicación de la normativa y el control urbano.

La DPT atenderá, como mínimo, las siguientes:

- a) **Control de Ordenamiento Territorial:** se ocupará del seguimiento de los permisos de construcción, realización de obras públicas, inspecciones urbanísticas y demás cuestiones relacionadas con la

disciplina urbanística derivadas del POT; esta área se deberá realizar en coordinación con la Dirección de Obras y Construcciones, reguladas por el Acuerdo Municipal correspondiente, sobre los procesos de revisión y registro de documentos para la construcción y obtención de los permisos para nuevas construcciones, mejoras, adiciones, demoliciones y movimientos de tierra dentro del Distrito de Santiago.

Se consideran las competencias existentes en la aplicación de la disciplina urbanística dentro del municipio, tales como:

- Licencias urbanísticas para la autorización de parcelación urbanística que es una competencia del MIVIOT y DOYC;
 - Autorizaciones para la realización de obras, edificación del proyecto arquitectónico, por parte del DOYC;
 - Autorizaciones o certificaciones de usos del suelo (CEUS) por parte de la DPT.
- b) **Las CEUS:** se definen en el artículo correspondiente, considerando que es una certificación inicial de todo el proceso de aprobación de proyectos públicos o privados que se implanten en el Distrito de Santiago, comprobando que el proyecto está conforme a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial y de cualquier otra normativa vinculante.



c) **Documento Gráfico/Información Territorial:**

deberá disponer de un sistema de información geográfica que actualice toda la información relacionada con el POT.

El Documento Gráfico, además de informar al público y a otros estamentos sobre la evolución del desarrollo urbano, además realizar las siguientes actividades:

1. Divulgación de un visor web geográfico o visor web map que permita consultar el POT, tanto sus documentos oficiales (documentación aprobada) como otra información que se pueda generar.
2. Control georreferenciado del POT: incorporación de todas las actuaciones (construcciones, urbanización, etc.) que se lleven a cabo y su reflejo gráfico en la documentación del POT.
3. Coordinación con otras áreas SIG de la municipalidad u otras administraciones (MIVIOT).

Departamento de Planes de Ordenamiento Territorial.

Funciones:

- Realizar los análisis territoriales de las áreas del Distrito de Santiago de acuerdo con el Programa de Investigaciones de la unidad.
- Evaluar y dar seguimiento a los planes de ordenamiento territorial, de acuerdo con el

programa de evaluación de la Unidad.

- Dar gestión y divulgación del conocimiento derivado de la puesta en práctica de las metodologías para el análisis e investigación del ordenamiento del territorio del Distrito de Santiago
- Proponer y ejecutar políticas y acciones en materia de planificación y ordenamiento territorial.
- Elaborar Planes de Ordenamiento Territorial de conformidad con los procedimientos que señale la Ley.
- Presentar propuestas y planes de inversión en el Distrito.
- Coordinar con la ejecución del Programa de Inversiones establecido en el POT.

- **Sección Planes de Ordenamiento Territorial.**

Funciones:

- Formular los Términos de Referencia para los Planes de Ordenamiento Territorial y las investigaciones temáticas del territorio distrital.
- Realizar las programaciones presupuestarias para cada proyecto o estudio y llevar adelante todo el proceso licitatorio en coordinación con la unidad de contrataciones hasta la expedición de la orden de proceder.



- Elaborar Planes de Ordenamiento Territorial de conformidad con los procedimientos que señale la Ley.
- Identificar y formular proyectos para el análisis territorial que permitan generar datos, información y conocimiento del Distrito de Santiago en sus componentes urbanos, rurales, y áreas ambientalmente sensibles.

- **Sección de Seguimiento-Evaluación y Gestión del conocimiento.**

Funciones:

- Formular, ejecutar o contratar servicios de consultorías externas para las evaluaciones intermedias y finales de las estrategias y planes de ordenamiento territorial.
- Dar seguimiento a la operación de los sistemas de seguimiento a proyectos en coordinación con el gobierno central y la rendición de cuentas.
- Preparar la presentación de los proyectos derivados de los planes de ordenamiento territorial y gestionar su financiamiento.
- Prepara los documentos para la gestión del conocimiento que se han generado a partir de la praxis.

- **Sección de Información Territorial y Cartografía.**

Funciones:

- Administrar el Sistema de Información Territorial y Cartografía.
- Realizar operaciones de levantamiento de información de campo y gestiona las bases de datos georreferenciadas.
- Dar mantenimiento a las bases de datos del Sistema de Información Territorial (SIT).
- Acopiar la información estadística para el seguimiento y evaluación de los planes e indicadores de las estrategias.
- Verificar en campo el cumplimiento de lo establecido en los planes de ordenamiento territorial.
- Llevar el mantenimiento de la información de la Dirección de Planificación Territorial que se publique en la página WEB del Municipio.
- Realizar la inscripción de lotes en el Municipio de Santiago.
- Llevar y darle mantenimiento y actualización a la nomenclatura y numeración urbana.
- Llevar actualizada la información referente a la cartografía.
- Llevar la programación informática de los procesos de la DPT.



B. Departamento de Control del Desarrollo Urbano.

Funciones:

- Preparar y hacer seguimiento a las solicitudes de asignación y cambio de uso de suelo, certificaciones y tolerancias, y viabilidad; garantizando el cumplimiento de las disposiciones legales y normas técnicas establecidas en materia de planificación y ordenamiento territorial del Municipio de Santiago y a nivel nacional.

•

- **Sección de Certificación.**

Funciones:

- Expedir la Certificación código de desarrollo del suelo urbano
- Expedir la Certificación de servidumbres viales y líneas de construcción
- Expedir los usos de suelo pormenorizado. Códigos de Normativa.

- **Sección de participación ciudadana y resolución de conflictos.**

Funciones:

- Llevar el proceso participación, resolución de conflictos y consulta ciudadana derivados de la formulación y gestión del ordenamiento territorial.
- Administrar, dar seguimiento y evaluación del Pacto Local Territorial y de la Políticas Territoriales

- Diseñar, aplicar y analizar el proceso de encuestas.
- Manejar la información socioeconómica del Distrito.
- Sistematizar las experiencias de participación ciudadana.
- Organizar todos los eventos de participación, reuniones y talleres del Departamento.
- Desarrollar un programa de cultura territorial y de participación.

Departamento de Estudios e Investigación Territorial.

Funciones:

- Realizar estudios e investigaciones de carácter físico-ambiental, físico-espacial, social, económico y cultural, a través de proyecciones urbanas del Distrito de Santiago a fin de atender las demandas de suelo, infraestructura y equipamiento social dentro del Municipio de Santiago.
- Elaborar normas urbanísticas y edificatorias en concordancia con el uso y ocupación del suelo y con la infraestructura y equipamiento urbano requerido.
- Formular y ejecutar el Programa de Investigaciones Territorial del Departamento.



- Sección de Normas.

Funciones:

- Coordinar las funciones de la dirección con otras dependencias municipales e instituciones gubernamentales que tengan atribuciones con el tema de planificación urbana.
- Elaborar normas urbanísticas y edificatorias en concordancia con el uso y ocupación del suelo y con la infraestructura y equipamiento urbano requerido.

Departamento Ambiental.

Funciones:

- Gestionar y apoyar en la implementación del Sistema de Gestión Ambiental Educacional en los establecimientos del Municipio.
- Asesorar al alcalde en todas las materias ambientales comunitarias.
- Conducir y apoyar el desarrollo, implementación y/o rediseño de la estrategia comunitaria ambiental y de programas y proyectos de carácter ambiental.

- Asesorar y coordinar con las direcciones y/o departamentos todas aquellas materias ambientales vinculadas con la estrategia ambiental y a la estrategia de cambio climático, riesgo y desastres.
- Ejercer el rol coordinador entre el Municipio y otros organismos públicos y/o privados.

- Sección de Promoción, Divulgación y Capacitación.

Funciones:

- Desarrollar e implementar programas de difusión y educación ambiental.
- Gestionar programas de educación ambiental en los distintos grupos de interés en la comuna.
- Gestionar programas y actividades de fomento del medioambiente en el sector privado, organizaciones comunitarias, deportivas y culturales, entre otras.
- Desarrollar e implementar al interior de la estructura municipal un programa de capacitación y educación medioambiental.



- Sección de Cambio Climático y Riesgo.

Funciones:

- Desarrollar mecanismos de prevención de riesgos medioambientales, en coordinación con otros entes/o de organismos interesados o involucrados en el tema ambiental.
- Gestionar la fiscalización y/o desarrollar acciones de control territorial en conjunto con áreas afines, sobre el estado del medio ambiente construido, social y natural.
- Desarrollar e implementar y/o aplicar sistema de indicadores estratégico de gestión ambiental.
- Gestionar la realización de estudios, análisis entre las distintas Direcciones Municipales con competencias en los temas, para emitir opinión técnica en materias de desarrollo sustentable comunitaria, ordenamiento territorial ambiental, plan de ordenamiento territorial, estudios de impacto y declaraciones ambientales a desarrollarse en el Municipio.
- Gestionar y/o conducir consultas, mediaciones, reclamos, denuncias en materia ambiental

provenientes de la comunidad y dar respuesta a las denuncias ambientales de la comunidad,

- Responsable de emitir Informes Técnicos de las Declaraciones y EIA hacia el Sistema de Evaluación Ambiental.
- Promover y coordinar la implementación de la Certificación Ambiental Municipal,
- Ordenar a la Industria en lo referente a sus permisos ambientales.

Unidad Técnica-Administrativa.

Funciones:

- Llevar la correspondencia impresa y digital.
- Llevar la asistencia técnica-administrativas a las tres unidades y a la jefatura del departamento.
- Programar la agenda de trabajo, atención a llamadas telefónicas, control de la documentación y archivos impresos y digitales.
- Realizar trabajos de campo que incluye: manejo de GPS y Dron.



Etapa 3 Implementación:

En este momento los responsables de la administración del POT en el municipio, en conjunto con la Junta de Planificación Municipal, serán los que gestionen e implementen cualquier acción que se presente con el POT, para lo cual deberán contar con el conocimiento de todos los instrumentos y de los documentos contenidos en el POT.

Para implementar las propuestas de desarrollo territorial (políticas, programas, proyectos, escenarios y normativa de ocupación y uso del suelo) que propone el POT, el Municipio deberá desarrollar estrategias que combinen eficiencia y calidad, con normas claras y concertación social, elementos que garantiza una adecuada gobernabilidad para la gestión democrática del POT y el cual va a hacer fortalecido con las siguientes estrategias:



- **Estrategia de Socialización:**

Difundir el POT a nivel de otros corregimientos e instancias de la sociedad civil y de entidades públicas y privadas, gremios, universidades y ciudadanía en general, es punto clave para generar conocimiento, apropiación y corresponsabilidad en la implementación del POT.

Para la socialización del POT es fundamental contar con una estrategia comunicacional que incorpore medios (prensa escrita, radio, televisión, folletos, redes sociales, etc.) y audiencia (urbana, rural, jóvenes, adultos, instituciones y ciudadanía) de tal forma que la información pueda llegar de manera diferenciada, con los mismos contenidos a los diferentes actores involucrados e interesados.

- **Estrategia de Coordinación y articulación de las propuestas:**

La coordinación con los diversos actores del desarrollo pasa por la existencia de un liderazgo municipal, lo suficientemente democrático para comprar escenarios siempre con el criterio de impacto sostenible sobre el territorio, la gobernabilidad democrática se construye con la visibilización y protagonismo de los actores



comunitarios para ello, es preciso coordinar y articular sus actuaciones en el marco del POT conjuntamente hacia los objetivos del Municipio.

▪ **Estrategia de Participación Ciudadana:**

En la misma perspectiva, con la ciudadanía es pertinente abrir espacios de diálogos y deliberación para visibilizar con los actores que correspondan las propuestas territoriales y corresponsabilizarla de la gestión, fundamentalmente en términos de control social en el seguimiento y evaluación. La generación de fotos ciudadanos, mesas de concertación, presupuestos participativos y otros mecanismos, son necesarios para promover y canalizar el espíritu social por involucrarse en la cosa pública.

▪ **Estrategia de Legislación:**

A las estrategias de gobernabilidad hay que acompañar el respectivo fundamento legal generando la normativa que legitime la nueva gestión pública municipal enmarcada en el POT, fundamentalmente en las áreas ambiental, productiva, de equipamientos e infraestructura y de participación ciudadana, entre otros.

▪ **Estrategia de Capacitación y Formación:**

La generación de capital social es fundamental en los procesos de desarrollo por ello, la estrategia de capacitación y formación está orientada a generar conocimientos y capacidades tanto nivel de os funcionarios municipales, principalmente de los responsables de la administración del POT, para fortalecer las instituciones locales como a las organizaciones sociales y gremios productivos para impulsarlos en la nueva dinámica territorial y el modelo de gestión y desarrollo municipal.

En este tema es fundamental la aprobación de un Pasantía, ya sea a la Dirección de Planificación Urbana del Municipio de Panamá, o la Dirección de Planificación Territorial del Municipio de David, de manera que la Directora de Planificación Territorial del Municipio de Santiago, tome esta pasantía por espacio de una (1) semana en la cual reciba una inducción o entrenamiento en todos los aspectos requeridos para la puesta en marcha de la Dirección de Planificación Territorial en el Municipio de Santiago. Los recursos para esta Pasantía deberían salir de los Fondos de Descentralización.



Instrumentos de gestión del POT.

En la etapa de implementación, las administraciones municipales deben efectuar las acciones planteadas en el POT.

De esta manera, se impulsa a través de la gestión del suelo, generar soluciones integrales de desarrollo urbano que garanticen la provisión de infraestructura, vías, servicios, equipamientos, transporte, sostenibilidad, competitividad y calidad de vida para los habitantes del Distrito de Santiago, para lo cual existen una serie de instrumentos para la gestión del suelo, que permiten lograr la efectiva planificación, gestión y financiación de los diferentes proyectos que se presentan en el Plan de Inversión del POT.

Estos instrumentos de gestión tienen características especiales que los clasifican dentro de diferentes categorías según la función que cumplen. Estas categorías son:

A- INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN

POT - Plan de ordenamiento territorial
EOT - Esquema de ordenamiento territorial

B- INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

Intereses Preferenciales.
Impuesto sobre Bien Inmueble
Impuesto a la Transferencia de Bienes.
Impuesto sobre las Ganancias de Capital en Caso de Enajenación de Bienes Inmuebles.
Programa Nacional de Vivienda de Interés Social.
Fondo Solidario de Vivienda (FSV).
Contribución por Mejoras por Valorización.
Tasa de Construcción Municipal.

C- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN E INTERVENCIÓN DE LA PROPIEDAD

Expropiación.
Prescripción adquisitiva de dominio o extraordinaria.



A. Instrumentos de planeación

Estos instrumentos están encaminados a la planeación del aprovechamiento del suelo y se encuentran en concordancia con la función pública del ordenamiento territorial, donde las entidades municipales realizan acciones urbanísticas que tienen como objetivo la planificación del territorio. Algunas acciones urbanísticas son:

1. La clasificación de usos del suelo.
2. Localización y caracterización de los servicios públicos y de la infraestructura y servicios públicos (transporte, equipamientos, centros educativos, hospitales).
3. Establecer la zonificación y normas urbanísticas (intensidades de uso e índices de ocupación).
4. Determinar zonas para parques y áreas verdes públicas.
5. Determinar zonas no urbanizables.
6. Calificación y localización de terrenos para la construcción de vivienda de interés social.
7. Localización de las áreas de conservación y acciones relacionadas con la planeación y ejecución del ordenamiento territorial en los municipios.

Estas acciones urbanísticas se encuentran reglamentadas a través de los Planes de Ordenamiento Territorial.

Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) es un instrumento de planificación y gestión del desarrollo urbano y territorial que establece las directrices, políticas y estrategias para orientar el crecimiento y la ocupación del territorio de manera ordenada, sostenible y equitativa. En términos generales, el POT es un documento que define cómo se va a usar y desarrollar el territorio de un municipio o una región en el futuro.

El POT aborda una serie de aspectos clave, entre ellos:

- **Uso del suelo:** Define las diferentes áreas del territorio y establece qué tipo de actividades se pueden realizar en cada una, como vivienda, comercio, industria, recreación, conservación ambiental, entre otras.
- **Infraestructura y equipamiento:** Determina la ubicación y distribución de infraestructuras y equipamientos públicos necesarios para el desarrollo urbano y territorial, como vías de comunicación, servicios básicos, espacios públicos, áreas verdes, entre otros.
- **Normativas y regulaciones:** Establece normas y regulaciones que deben cumplir las actividades y proyectos de desarrollo dentro del territorio planificado, asegurando la protección del medio ambiente, la seguridad de las construcciones y la calidad de vida de los habitantes.



- Gestión del riesgo: Integra criterios para la gestión integral de riesgos de desastres y adaptación al cambio climático, con el objetivo de minimizar los impactos negativos de eventos como inundaciones, deslizamientos de tierra, entre otros.
- Participación ciudadana: Promueve la participación activa de la comunidad en la elaboración y seguimiento del POT, garantizando la inclusión de diferentes actores y la consideración de sus necesidades y opiniones en el proceso de planificación.

El POT es elaborado por las autoridades municipales en coordinación con otros actores como instituciones gubernamentales, organizaciones civiles y la comunidad en general. Una vez aprobado, el POT se convierte en el principal instrumento de referencia para la toma de decisiones relacionadas con el desarrollo urbano y territorial en el área de su jurisdicción. Su objetivo final es lograr un crecimiento ordenado y sostenible que mejore la calidad de vida de los habitantes y promueva el desarrollo económico y social de la región.

La Resolución N°732-2015 del 13 de noviembre de 2015 regula el instrumento, estableciendo requisitos y procedimientos para la elaboración y tramitación de los Planes y Esquemas de Ordenamiento Territorial para el Desarrollo Urbano y Rural a nivel local y parcial.

Además, añade criterios para la Gestión Integral de Riesgos de Desastres y adaptación al Cambio Climático, con el fin de promover un desarrollo sostenible. Este instrumento de planificación cumple con las funciones principales definidas en la Ley 6 del 01 de febrero de 2006, que regula el Ordenamiento Territorial para el Desarrollo Urbano.

Según el Capítulo VIII, en el artículo 22, de dicha ley, indica que la ejecución de los planes nacionales y regionales es responsabilidad de las autoridades competentes, bajo la coordinación y orientación del Ministerio de Vivienda (actualmente Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial), mientras que la ejecución de los planes locales corresponde a los municipios, supervisados por la Junta de Planificación Municipal.

Cuando se utilice este instrumento de planificación detallada para proteger o mejorar un área específica de la ciudad, como las zonas de conservación histórica, monumentos, arquitectura o medio ambiente, los lugares de interés turístico o paisajístico, los asentamientos informales, áreas de urbanización gradual o cualquier otro lugar, se necesita abordarlos por separado dentro del Plan de Ordenamiento Territorial.

Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT).

El Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) es un instrumento de planificación y gestión del desarrollo urbano



y territorial a nivel local o regional. Este instrumento establece las directrices, políticas y estrategias para orientar el crecimiento y la ocupación del territorio de manera ordenada, sostenible y equitativa.

El EOT se desarrolla en el marco de la Ley de Ordenamiento Territorial de la República de Panamá, que establece las normativas y procedimientos para la planificación y gestión del territorio a nivel nacional, provincial y municipal.

Algunos aspectos importantes del EOT incluyen:

- Diagnóstico del territorio: Se realiza un análisis detallado de las características físicas, sociales, económicas y ambientales del territorio objeto de planificación, identificando sus potencialidades, limitaciones y problemáticas.
- Zonificación: Se delimitan las áreas del territorio según su uso y vocación, estableciendo zonas urbanas, rurales, de conservación, industriales, comerciales, entre otras, con el fin de regular el uso del suelo y proteger los recursos naturales.
- Normativas y regulaciones: Se establecen normas y regulaciones que deben cumplir las actividades y proyectos de desarrollo dentro del territorio planificado, asegurando la protección del medio ambiente, la seguridad de las construcciones y la calidad de vida de los habitantes.

- Infraestructura y equipamiento: Se define la ubicación y distribución de infraestructuras y equipamientos públicos necesarios para el desarrollo urbano y territorial, como vías de comunicación, servicios básicos, espacios públicos, áreas verdes, entre otros.
- Participación ciudadana: Se promueve la participación activa de la comunidad en la elaboración y seguimiento del EOT, garantizando la inclusión de diferentes actores y la consideración de sus necesidades y opiniones en el proceso de planificación.

El Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) es esencial para dirigir el desarrollo urbano y territorial de manera planificada y sostenible, mejorando la calidad de vida en el Distrito de Santiago. Utilizado en Panamá debido a la falta de otros planes locales, está regulado por las Resoluciones Ministeriales N°4-2009 y N°732-2015, que establecen requisitos para su elaboración, incluyendo la gestión de riesgos de desastres y la adaptación al cambio climático. La Ley 6 de 2006 permite a municipios con expectativas de crecimiento moderado usar un Esquema de Ordenamiento Territorial en lugar de un plan completo, lo que significa que el EOT seguirá siendo relevante en el proceso de planificación del Distrito de Santiago, coordinado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.



Tanto el POT como el EOT abordan aspectos como el uso del suelo, la infraestructura y equipamiento, las normativas y regulaciones, la gestión del riesgo y la participación ciudadana. Ambos también son elaborados con la participación de diversos actores y una vez aprobados, se convierten en documentos de referencia para la toma de decisiones relacionadas con el desarrollo urbano y territorial en su área de influencia.

Aunque pueden existir algunas diferencias en términos de escala (el POT generalmente se enfoca en un municipio o una región más amplia, mientras que el EOT puede ser más localizado), en general, ambos instrumentos comparten el objetivo común de promover un desarrollo urbano y territorial planificado y sostenible que mejore la calidad de vida de los habitantes y fomente el desarrollo económico y social de la región.

B. Instrumentos de financiación.

En ocasiones se comenta que faltan instrumentos para gestionar el suelo, sin embargo, existen herramientas que facilitan la financiación y gestión de la inversión pública en beneficio del distrito. A continuación, se mencionan las principales herramientas, junto con la normativa que las respalda, así como las limitaciones que actualmente impiden su aplicación por parte de los municipios.

Intereses Preferenciales.

La Ley 3 de 1985, conocida como el régimen de intereses preferenciales en préstamos hipotecarios, ha experimentado varias modificaciones, incluyendo el aumento de límites para el costo de la vivienda elegible y el porcentaje de subsidio.

La última modificación establece que el Estado asume los intereses de viviendas nuevas hasta B/.40,000.00 por 15 años, y subsidia un 4% del interés hipotecario para viviendas entre B/.40,000.01 y B/.120,000.00, también por 15 años. Este incentivo se aplica exclusivamente a viviendas nuevas y principales, excluyendo lotes, viviendas usadas o segundas residencias.

Aunque inicialmente diseñada para fomentar la construcción, puede desincentivar la producción de viviendas en alquiler, desaprovecha viviendas usadas en áreas urbanas centrales y promueve la expansión urbana hacia terrenos más baratos.

Para promover un desarrollo urbano sostenible, sería necesario vincular el uso de este instrumento con la ubicación estratégica de la vivienda según lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), además de considerar su aplicación en viviendas de segunda mano.

Dado que es una ley, solo puede ser modificada por la Asamblea Nacional, lo que limita la capacidad de los municipios para ajustarla. Sin embargo, el POT podría limitar los incentivos de esta ley a áreas urbanas definidas en el plan.



Impuesto sobre Bien Inmueble

La Ley 28 de 2012 y la Ley 66 de 2017 introdujeron modificaciones al Código Fiscal respecto al Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

Estas incluyen exenciones para propiedades con base imponible de hasta B/.120,000.00 que sean Patrimonio Familiar Tributario o Vivienda Principal, así como para viviendas permanentes de personas con discapacidad cuyo valor catastral no exceda los B/.250,000.00. Se establece un impuesto progresivo sobre el valor catastral excedente, con tarifas diferenciadas para propiedades bajo estas condiciones y aquellas que no lo están. Además, se posterga la realización de avalúos hasta junio de 2024.

Estas exoneraciones han generado preocupaciones sobre la promoción de la especulación en suelos para estratos socioeconómicos altos y medios, y sobre la inequidad en la distribución de cargas y beneficios, ya que no se espera que la reducción del impuesto de bienes inmuebles disminuya el precio del suelo, sino que beneficie principalmente a quienes pueden pagar propiedades más costosas.

Impuesto a la Transferencia de Bienes.

El impuesto de transferencia de bienes inmuebles se aplica a todas las ventas de propiedades en Panamá y fue establecido por la Ley 106 de 1974, reformada posteriormente por varias leyes, incluyendo la Ley 6 de 2005, la Ley 33 de 2010 y la Ley 132 de 2013.

Este impuesto grava el 2% del valor de venta de la propiedad y se calcula sobre el valor de venta acordado en la escritura de compraventa, el valor catastral en el momento de la adquisición más el valor de las mejoras, más un 5% de apreciación anual por cada año transcurrido desde la adquisición hasta la venta.

Sin embargo, existen excepciones donde no se aplica este impuesto, como las transferencias por expropiación, compraventa con intervención estatal, venta de viviendas y locales comerciales nuevos, transferencias a fideicomisos, y donaciones a ciertas entidades y entre familiares cercanos.

Aunque este impuesto contribuye parcialmente a limitar la especulación sobre el precio del suelo, la cantidad recaudada no se reinvierte en el territorio, sino que va al Tesoro Nacional. Para cambiar esta situación se requeriría una modificación legislativa, lo cual es complicado, pero no imposible.



Impuesto sobre las Ganancias de Capital en Caso de Enajenación de Bienes Inmuebles.

Aunque no está destinado específicamente como un instrumento de gestión del suelo urbano, de manera indirecta ayuda a capturar la plusvalía generada.

Este impuesto, derivado de los artículos 699, 700 y 701 del Código Fiscal, modificado por la Ley 28 de 2012, es un tipo de impuesto sobre la renta aplicado exclusivamente cuando se produce una ganancia en la venta de un bien inmueble.

El contribuyente debe pagar el 3% sobre el valor total de la enajenación, considerándolo como la renta definitiva. La declaración de este impuesto se realiza de dos formas: para vendedores que tienen la venta de propiedades como su actividad principal, se calcula según una tabla de tasas que varían del 0.5% al 4.5%, dependiendo del valor de la propiedad; mientras que para aquellos cuya venta de bienes inmuebles no es su actividad principal, se aplica una tasa del 10% sobre la ganancia obtenida.

En este caso, el contribuyente debe pagar un adelanto del impuesto sobre las ganancias de capital del 3% del valor total de la enajenación o del valor catastral, lo que sea mayor.

Programa Nacional de Vivienda de Interés Social.

El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial estableció un programa de desarrollo urbano mediante la Ley 61 de 1996, que promueve la construcción de viviendas de interés social.

Este programa, regulado por el Decreto Ejecutivo N°28 de 1998, busca impulsar proyectos habitacionales de interés social II, incluyendo diseño, construcción, mejoras, mantenimiento, entre otros aspectos, con participación pública y privada. Se alienta la colaboración entre el sector público y privado para fomentar estos proyectos, permitiendo la formación de consorcios, sociedades accidentales y fideicomisos.

Los beneficios económicos obtenidos se dividen entre la entidad propietaria de la tierra y el Fondo Asistencial Habitacional. Aunque hasta el momento no se han desarrollado proyectos en estas modalidades, la ley habilita instrumentos que pueden resultar útiles, y se espera la elaboración de su reglamentación para su implementación efectiva.



Fondo Solidario de Vivienda (FSV).

El Gobierno Nacional ha implementado programas de estímulo a la construcción de viviendas de interés social durante varias décadas, aunque han experimentado cambios en nombre y contenido. Estos programas suelen implicar algún tipo de subsidio, sin considerar la calidad o ubicación de las viviendas entregadas. La Ley 61 mencionada anteriormente es precursora del Fondo Solidario de Vivienda (FSV). Este fondo se establece mediante el Decreto Ejecutivo N°10 de 15 de enero de 2019, regulado por la Resolución N° 218-2019 del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, que también aborda disposiciones sobre zonificación y soluciones habitacionales de interés social.

El programa ofrece varios beneficios, incluyendo un abono de B/. 10,000.00 para la adquisición de la primera vivienda. Esta ayuda está disponible para viviendas nuevas con un costo final de hasta B/. 60,000.00 en las provincias de Panamá, Panamá Oeste y otros distritos, mientras que para el resto del país el límite del costo final de la vivienda nueva es de B/. 50,000.00.

El programa incluye dos códigos de desarrollo urbano: el RBS (Residencial de Bono Solidario) y el RB-E (Residencial Básico Especial). El código RBS contempla la construcción de diversos tipos de viviendas, como unifamiliares, bifamiliares, adosadas y en hileras, e incluso se incorporó recientemente

la opción de apartamentos bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, con un límite de hasta B/. 60,000.00. Por otro lado, el código RB-E se centra en viviendas unifamiliares, adosadas y en hileras, con un precio de venta final de hasta B/. 50,000.00 en las provincias de Panamá y Panamá Oeste.

Aunque este instrumento está diseñado para fomentar la construcción de viviendas de interés social, carece de consideraciones geográficas, ya que todos los proyectos desarrollados hasta la fecha se encuentran en áreas periféricas, semiurbanas o rurales, donde el costo del suelo es más bajo.

Esto conlleva graves consecuencias tanto para la ciudad como para las familias que adquieren estas viviendas, ya que el programa no establece requisitos en cuanto a la calidad de la urbanización, la creación de servicios comunitarios, el acceso al transporte público o la provisión confiable de servicios básicos como electricidad y agua potable.

Contribución por Mejoras por Valorización.

La Contribución por Mejoras por Valorización, un instrumento con más de cuatro décadas de existencia inicialmente estaba bajo la jurisdicción del Ministerio de Vivienda (ahora Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial), pero posteriormente pasó a ser administrado por el Ministerio de Obras Públicas.



Este sistema fue establecido por la Ley 94 del 4 de octubre de 1973, la cual fue modificada y complementada por las Leyes 51 de noviembre de 1979, 18 de junio de 1980 y 11 de abril de 2006.

Se refiere a un impuesto aplicado a los bienes inmuebles con el fin de financiar proyectos de infraestructura pública. Esta tarifa, que varía según el número de beneficiarios y el costo del proyecto, se aplica a las propiedades que se ven favorecidas por la ejecución de obras de interés general, tales como la construcción, mantenimiento y mejora de calles, avenidas, plazas, sistemas de drenaje, entre otras, realizadas por entidades gubernamentales, municipales, descentralizadas o empresas privadas.

Tasa de Construcción Municipal.

La Tasa Municipal, aunque inicialmente concebida como un medio de recaudación, no se considera hoy en día un instrumento de gestión urbana. Sin embargo, en otros países se utiliza como un mecanismo para gestionar el desarrollo urbano y capturar plusvalías, especialmente en la construcción de edificios, donde se aplica el concepto de "réplica de suelo".

Esta tasa está respaldada legalmente por el Acuerdo Municipal No. 110 del 30 de diciembre de 2019, que establece y aprueba el sistema tributario del Municipio de Santiago, en conformidad con el numeral 8 del artículo 17 de

la Ley 106 de 8 de octubre de 1973, modificada por la Ley 52 de 12 de diciembre de 1984, que otorga a los Concejos Municipales la facultad exclusiva de establecer impuestos para cubrir los gastos municipales.

De acuerdo con el artículo 45, las edificaciones, reedificaciones y obras civiles en general pagan un impuesto del 2% sobre el valor total de la construcción, independientemente del tipo de obra. Aquellas construcciones cuyo valor sea inferior a B/. 62,000.00 pagan el 1%, mientras que aquellas con un valor superior pagan el 2%.

C. Instrumentos de gestión e intervención de la propiedad

Expropiación.

La expropiación es un recurso utilizado para obtener terrenos destinados a obras públicas, aunque su empleo varía entre países, siendo menos común en algunos. Por lo general, implica largos procesos de negociación y rara vez se utiliza en nuestro país debido a su complejidad.

La Constitución Nacional, en su Artículo 48, junto con el Código Judicial, delimita este proceso, que implica una indemnización previa por parte del Estado antes de la toma del inmueble. Además, varias leyes como la Ley 57 de 1946 y la Ley 18 de 2013, entre otras, regulan este procedimiento, definiendo los conceptos de utilidad pública e interés social.



Por otro lado, el Artículo 51 de la Constitución aborda la expropiación "extraordinaria", que se diferencia en los motivos y el momento del pago. Asimismo, la Ley 20 de 2009 establece un procedimiento especial para expropiaciones extraordinarias relacionadas con asentamientos comunitarios de cierta antigüedad, bajo la supervisión del MIVIOT o el MIDA, según corresponda al ámbito urbano o rural.

Prescripción adquisitiva de dominio o extraordinaria.

La usucapión, también conocida como prescripción adquisitiva de dominio o extraordinaria, se refiere a la adquisición pacífica y continua de propiedad sobre un bien inmueble por parte de una persona durante un período de quince años o más, según lo establecido en el Artículo 1696 del Código Civil. Durante este tiempo, aunque el titular registrado en el Registro Público no sea el propietario, el ejercicio de derechos de propiedad por parte del ocupante le otorga al usucapiente el derecho de buscar reconocimiento judicial para figurar como propietario en el Registro Público, en detrimento del titular registrado.

Es importante destacar que la usucapión se aplica únicamente a tierras tituladas por particulares, ya que las tierras del Estado son imprescriptibles, según lo estipulado en el Artículo 1670 del Código Civil.

Además, el Artículo 1778 del Código Civil permite la inscripción provisional de la demanda para adquirir el dominio de un bien inmueble a través de la usucapión.

A diferencia de la expropiación extraordinaria, la usucapión es aplicable a individuos que han ocupado un terreno de manera ininterrumpida durante al menos quince años. Aunque este instrumento no es de competencia municipal, su aplicación puede ser posible mediante acuerdos intergubernamentales para la gestión de tierras municipales invadidas.

Plan de Inversiones y Financiación del POT.

Como una de las actividades prioritarias que las autoridades municipales y la Junta de Planificación Municipal, darán seguimiento, serán las relacionadas con los proyectos de inversión en donde se identifica la temporalidad en los cuales deben de ejecutarse y los cuales fueron propuestos en el POT, priorizando en algunos casos su ejecución de acuerdo a la necesidad e impacto de los mismos, ya sea a corto (iniciar en menos de 3 años desde la aceptación del Plan), mediano (entre 4 y 8 años), o largo plazo. En algunos casos son propiamente de ejecución del municipio y otras son para la implementación de otras entidades vinculadas al POT. También será necesario la creación de iniciativas relacionados con nuevos mecanismos de financiación del POT.



Es propiamente la ejecución de las inversiones, en la cual se requiere que la administración municipal que implementa el POT, establezca el Programa de Ejecución a su cargo, en donde se integrará al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo, para que de manera conjunta se someta a consideración del Concejo Municipal y garantizar la ejecución de los programas y proyectos que permitan construir el modelo de ocupación trazado para el municipio.

El Plan de Desarrollo (PD) es la materialización del programa de gobierno por el cual se eligen los alcaldes, en tanto, el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) orienta y administra la ocupación y desarrollo físico de cada territorio en el corto, mediano y largo plazos. Así, ambos instrumentos se requieren mutuamente, toda vez que los PD orientan el desarrollo económico y social en cada periodo de gobierno debiendo ser coherentes con las intervenciones que sobre el territorio dan soporte precisamente al desarrollo económico social de manera sostenible, las cuales se encuentran consignadas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

El Plan de Desarrollo (PD) y el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), son los principales instrumentos de planificación y gestión municipal, a partir de los cuales se desatan otros instrumentos y procesos de planificación y gestión territorial.

El POT da un marco de largo plazo a la política de la utilización del suelo y el desarrollo físico del territorio, que complementa la planeación social y económica.

El POT se materializa e implementa a través de los programas de ejecución que se incorporan en los sucesivos planes de desarrollo. La relación y articulación entre el PD y el POT se garantiza a través de la vinculación del programa de ejecución del POT al plan de inversiones, que son a su vez componentes y decisiones del Plan de Desarrollo e instrumentos de la planeación financiera municipal.

El Plan Estratégico Distrital (PED) es un instrumento de planificación que orienta la gestión del Municipio durante un período de gobierno y en donde su formulación es un mandato de la Ley 37 de descentralización en la Administración Pública; y el cual viene a jugar un papel muy importante en este proceso de gestión e implementación del POT. Por lo tanto, debe entenderse entonces como la priorización que las autoridades municipales hacen de las actuaciones previstas en el POT y que serán contenidas en el correspondiente PD. Consiguente, el PED y el POT también deben articularse con las acciones sectoriales del PD definidas en su parte estratégica, especialmente las relacionadas con vivienda, servicios públicos, espacio público, movilidad, prevención y mitigación de riesgos, así como con los de infraestructura y de equipamientos de salud y educación, entre otros.



Los mecanismos que garantizan la articulación entre el PD y el POT en cada municipio son: El Plan de Inversiones del PD y el Programa de Ejecución del POT, en ambos se concretan las fuentes y usos de los recursos económicos que permitirán la materialización de las inversiones sociales y económicas de corto, mediano y largo plazo de manera equilibrada en los territorios. Por lo tanto, es una responsabilidad de los alcaldes armonizar su programa de gobierno con los programas y proyectos de las administraciones precedentes que requieren continuidad, a la luz del modelo territorial y de las acciones y actuaciones establecidas en los POT.

Así, en el plan de inversiones del PD deben converger los proyectos estratégicos derivados del programa de ejecución del POT.

Para lo cual se deben seguir los siguientes pasos:

- I. Identificar las actuaciones y proyectos contenidos en el POT que la administración municipal prioriza para desarrollar en su vigencia y establece a través del Programa de Ejecución.
- II. Posteriormente, teniendo en cuenta la planeación sectorial definida en el Plan de Desarrollo y las fuentes de financiación respectivas, la autoridad municipal debe definir el plan de inversiones y construir el correspondiente plan plurianual de inversiones en el cual se señalan los respectivos

programas y proyectos que se ejecutarán por parte de la administración municipal cada año, asignándole recursos a cada uno de los proyectos del Programa de ejecución del POT a concretar en su vigencia.



Figura 4 Mapa División Política. Distrito Santiago.
Fuente: Elaborado Equipo Consultor

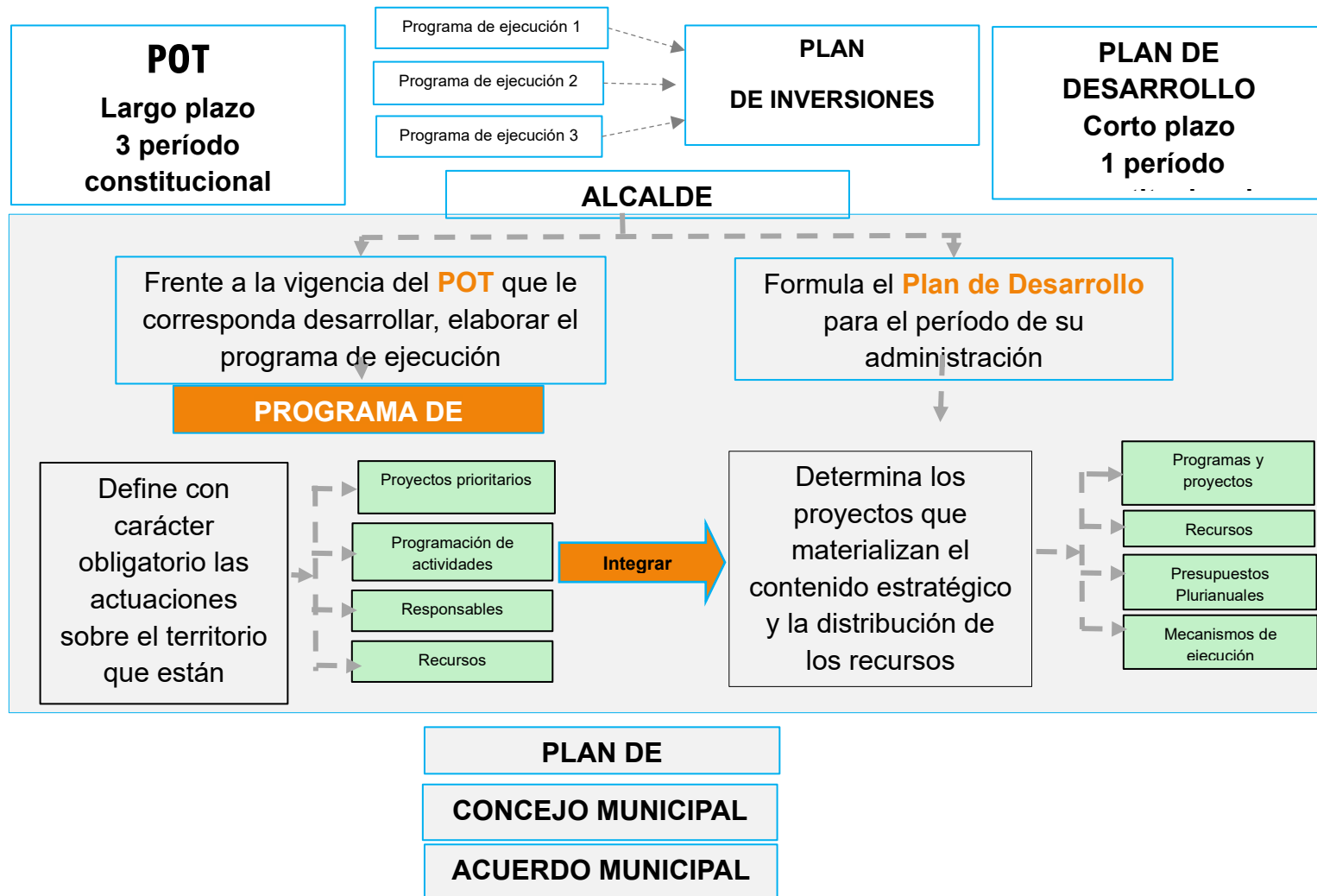


Figura 5 Articulación del Programa de Ejecución del POT al Plan de Inversiones.

Fuente: Empresa Consultora



Etapa 4 Monitoreo y seguimiento del POT

Es una función continua cuyo principal objetivo es proporcionar a las administraciones y a los principales actores o interesados, en este caso en la planificación territorial, indicaciones tempranas de progreso, o de la falta de este, en el logro de resultados, de forma tal, que se puedan realizar correcciones y ajustes en la ejecución del POT.

Implementar el monitoreo, seguimiento y evaluación del POT, a través de la conformación del expediente municipal facilita monitorear los avances en su ejecución y contar con información para medir el impacto de las decisiones en el ordenamiento del territorio y establecer las acciones que se deben tomar para garantizar la construcción del modelo de ocupación trazado. Para lo cual se requiere de la elaboración de un Plan de Monitoreo, Seguimiento y Evaluación del POT.

Etapa 5 Actualización y revisión del POT

Este último paso corresponderá al inicio nuevamente del ciclo de formulación del POT, en la cual intervienen entre otros aspectos: el proceso de licitación, formulación del POT actualizado, aprobación y adopción, gestión, ejecución y monitoreo, seguimiento y evaluación del POT.

La revisión es un procedimiento técnico y jurídico, el cual constituye el espacio estratégico para mejorar y corregir

aspectos identificados en el actual POT, a la vez que permite la introducción de instrumentos de gestión y de planificación que promuevan la materialización del modelo, optimizando los beneficios a largo plazo. Esta revisión se realiza con el objetivo de:

- (i) actualizar y modificar los contenidos y normas del POT vigente, de manera que se asegure la consolidación efectiva del modelo de ordenamiento deseado por el Municipio.
- (ii) mejorar la administración y gestión pública.
- (iii) planificar de manera integral el desarrollo de territorio, en el mediano y largo plazo.
- (iv) garantizar la protección y conservación de recursos naturales.
- (v) mejorar las condiciones y oportunidades habitacionales y socio-económicas de las personas.

Para realizar un ajuste al POT existente, es importante tener clara la visión del futuro del municipio, construida en consenso con la comunidad; así como también, se debe articular esta visión con las perspectivas de ordenamiento nacional y regionales en el país. Las autoridades municipales al inicio del período constitucional podrán revisar y ajustar el POT, para lo cual podrán solicitar la conformación de una Comisión de Revisión



del POT en la cual se presentará la propuesta de modificación del plan o de una parte de él, consensuada por todos sus miembros y ratificada en sesión plenaria. Esta revisión puede darse motivada por actualizaciones, modificaciones, ajustes o reformas al POT.

1.1.1. Tipos de revisión:

Los procesos de revisión del POT se realizan por iniciativa del alcalde, ante las siguientes situaciones:

- **Por vencimiento del término de vigencia:** Los contenidos de largo, mediano o corto plazo de los planes se pueden revisar al inicio del periodo constitucional, siempre y cuando haya vencido el término de vigencia de cada uno de ellos;
- **Por razones de excepcional interés público, o de fuerza mayor o caso fortuito:** Se podrá iniciar en cualquier momento el proceso de revisión del Plan o de alguno de sus contenidos, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) La declaratoria de desastre o calamidad pública por la ocurrencia súbita de desastres de origen natural o antrópico; b) Los resultados de estudios técnicos detallados sobre amenazas, riesgos y vulnerabilidad que justifiquen la recalificación de áreas de riesgo no

mitigable y otras condiciones de restricción diferentes de las originalmente adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

- **Modificación excepcional de normas urbanísticas de carácter estructural o general del POT:** Que tengan por objeto asegurar la consecución de los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo definidas en los componentes General y Urbano del POT.

Podrá emprenderse en cualquier momento, a iniciativa del alcalde municipal, siempre y cuando se demuestren y soporten técnicamente los motivos que dan lugar a su modificación.

Documentos requeridos para la revisión del POT.

El proyecto de revisión del POT o de alguno de sus contenidos deberá acompañarse, por lo menos, de los siguientes documentos:

- Memoria justificativa indicando con precisión, la necesidad, la conveniencia y el propósito de las modificaciones que se pretenden efectuar. Adicionalmente, se anexará la descripción técnica y la evaluación de sus impactos sobre el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.



- Proyecto de Acuerdo Municipal con los anexos, planos y demás documentación requerida para la aprobación de la revisión.
- Documento de seguimiento y evaluación de los resultados obtenidos respecto de los objetivos planteados en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

Aprobación.

La aprobación relacionada con la revisión del POT debe ser aprobada por el Concejo Municipal para su adopción y publicación en Gaceta Oficial.

Contenidos que ameritan revisión.

El POT presenta la vigencia de sus diferentes contenidos y las condiciones que ameritan su revisión de la siguiente manera:

1.Contenido estructural Largo plazo	⇒	TRES PERIODOS CONSTITUCIONALES
2.Contenido urbano y rural Mediano y corto plazo	⇒	DOS PERIODOS* CONSTITUCIONALES

3.Contenido urbano y rural Programa de ejecución corto plazo	⇒	UN PERIODO** CONSTITUCIONAL
---	---	--------------------------------

* Siendo entendido que puede ser mayor si ello se requiere para que coincida con el inicio de un nuevo periodo de la administración.

** Teniendo en cuenta las excepciones que resulten lógicas debido a la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.

Nota: Cada periodo constitucional está conformado por cinco (5) años contados a partir del inicio de la administración municipal.

Con estas revisiones al POT, el Municipio logrará: (i) una adecuada y concertada orientación, organización y control, en la ocupación y uso del territorio; (ii) el aprovechamiento, buen uso y mantenimiento de los recursos naturales; (iii) un incremento en la competitividad y la productividad del municipio; (iv) la optimización de la inversión pública y la distribución equilibrada de las obligaciones propias del desarrollo territorial; (v) la definición de los mecanismos para que la administración pública apoye y dirija el desarrollo territorial; (vi) Un territorio equitativo en términos sociales y económicos, respetuoso del medio ambiente.

En los procesos de revisión del POT, el Municipio debe fomentar la concertación entre los intereses sociales, económicos y urbanísticos, mediante el desarrollo de los mecanismos que faciliten la participación de los ciudadanos y sus organizaciones,



de manera de asegurar la eficacia de las políticas públicas respecto de las necesidades y aspiraciones de los diversos sectores de la vida económica y social relacionados con el ordenamiento del territorio municipal. El alcalde, a través de la oficina de planificación, será responsable de coordinar la formulación oportuna del Plan de Ordenamiento Territorial revisado y de someterlo para su aprobación y adopción al Concejo Municipal.

Promoción y organización de la participación ciudadana en la revisión del POT.

Durante el proceso de revisión del POT la promoción y organización de la participación ciudadana debe ser continuo y participativo en los espacios de socialización del POT, para lo cual las autoridades municipales podrán organizar la participación de la comunidad dentro del perímetro urbano, utilizando la división por barrios o agrupamientos de barrios y en lo rural a partir de las veredas o agrupaciones de veredas. Después de realizado el proceso de adopción o revisión del plan, estas mismas organizaciones de la sociedad civil mantendrán su participación en el ordenamiento del territorio en los siguientes eventos:

- Para proponer, en los casos excepcionales que consideren las normas urbanísticas generales, la asignación específica de usos y aprovechamientos del

suelo, en los casos donde el efecto se limite exclusivamente a sus respectivos territorios y no contraríen las normas estructurales. (En zonas exclusivamente residenciales podrán referirse a normas de paisajismo, regulaciones al tránsito vehicular y demás previsiones tendientes al mantenimiento de la tranquilidad de la zona, siempre y cuando no se afecte el uso del espacio público, de acuerdo con las normas generales).

- Para formular y proponer planes parciales, de acuerdo con las previsiones y autorizaciones del componente urbano del plan.
- Para ejercer acciones con mecanismo democrático de representación de los ciudadanos o de las organizaciones comunitarias, que permite vigilar la gestión pública que garanticen el cumplimiento o impidan la violación de las normas establecidas.

Por lo tanto, se recomienda fortalecer la divulgación de las acciones contempladas en el POT y posteriormente, en los procesos a realizarse en las etapas de gestión e implementación, de manera de permitir a las comunidades apropiarse del POT y garantiza su continuidad en las diferentes vigencias.



Disposiciones Transitorias.

Los actuales usos y actividades que se desarrollan en el distrito se mantienen hasta que no se realicen reformas a las edificaciones, siempre y cuando estos sean legales. Una vez se realicen reformas mayores o demoliciones, las edificaciones tendrán que acogerse a la normativa actual. En el caso de reformas menores, el uso actual se mantiene. Una reforma mayor es aquella que interviene, adiciona o modifica más del cincuenta (50%) de la superficie en planta de la edificación actual y se añaden pisos a la estructura.

Las propuestas de modificación se ceñirán a lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 6 de 2006 y a las regulaciones vigentes sobre la materia. El Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Santiago tiene un horizonte de planificación de diez (10) años y podrá ser revisado por la autoridad alcaldía, para verificar si requiere alguna actualización; en caso contrario, quedará vigente hasta el plazo de vencimiento de cinco (5) años, contados a partir de su aprobación o hasta su modificación total o parcial.

El Municipio de Santiago, debería establecer un periodo de revisión y adecuación del POT a partir de su aprobación. Se reconoce la validez de los anteproyectos y permisos de Construcción de cualquier tipo, expedidos por el Municipio de Santiago con anterioridad a la entrada en vigor del presente

POT. No obstante, las solicitudes de permisos presentadas y que se encuentran en trámite antes de la entrada en vigor se registrarán por las disposiciones de los siguientes párrafos. Se dispone de un periodo de veinticuatro (24) meses, contado a partir de la entrada en vigor del presente POT como proceso de transición para adecuar el presente cambio de normativa para los nuevos proyectos.

Durante el período del proceso de transición, establecido en el párrafo anterior, las solicitudes de permisos presentadas y que se encuentran en trámite antes de su entrada en vigor y las nuevas solicitudes de anteproyecto podrán mantener la capacidad de desarrollo de la normativa existente previa al POT, sujeto a las siguientes condiciones:

- I. Se podrá mantener la densidad de la normativa vigente en el lote antes de la promulgación del POT.
- II. El proyecto estará exento de la disposición de altura máxima de edificación, establecida por el POT en el lote respectivo.

En caso de que el promotor o propietario no desee acogerse a estas disposiciones transitorias, someterá su anteproyecto en cumplimiento de las normas nuevas en su totalidad. Estos anteproyectos tendrán la vigencia que establezca el Municipio para cualquier proyecto convencional en el Distrito.



Previo a la puesta en marcha del Plan de implementación del POT, es importante tomar en cuenta la resolución de conflictos que se estén dando o que por experiencias de otros POT ya en ejecución, se pueda contar con estos conflictos, que pudieran originarse debido a cambios de códigos tradicionales a uno nuevo, por lo que es recomendable establecer códigos flexibles y tratar de homologar códigos. Se debe de respetar los códigos existentes, debido a falta de mayor investigación.

También importante considerar alternativas que sean factibles para el propietario, ya sea en el corto o mediano plazo, o resolverlo con instrumentos de gestión del suelo, como son los Planes Parciales o los EOT, por ejemplo.

Otro caso son los códigos en los cuales el uso es uso público o áreas verdes, hay que realizar más investigaciones antes de colocar este código ya que el mismo ha traído muchos conflictos y hasta demandas por parte de los propietarios que no desean ese uso. Hay que tener en cuenta que no significa que sus propietarios no puedan hacer nada en el país, especialmente en zonas donde las disposiciones previstas en el POT han dejado de existir debido al crecimiento urbano. Estos códigos limitan el crecimiento provocado por la compra de más suelo, restringiendo la actividad e impidiendo la expansión. Entonces, estos códigos funcionan para limitar la actividad que no debería existir.

En algunos casos se le puede establecer un término de tiempo para que la actividad salga de ese terreno y el dueño puede solicitar una nueva actividad con el nuevo código que le es asignado en el POT.

Es recomendable que previa a la aprobación del POT el Municipio a través de los Representantes de Corregimientos puedan a través de sus Juntas Comunales divulgar más el POT de cada una de sus áreas, e invitar a los ciudadanos a que revisen los predios donde están sus residencias, comercios, industrias, así como también en la Junta Técnica Provincial llevar o dejar por un tiempo en un sitio estratégico el POT de manera que las instituciones y los ciudadanos puedan también revisar y opinar sobre sus predios. Entre más consultas se tengan, menos conflictos en la implementación se podrán tener por parte de los propietarios de los terrenos.

Vigencia del POT.

El POT entra en vigor una vez sea aprobado por el Concejo Municipal, y comprende un horizonte de planificación de diez (10) años considerando el artículo N°6 del Decreto Ejecutivo N°23 del 16 de mayo de 2007, y a partir de su aprobación, podrá ser revisado periódicamente, por las autoridades competentes, para verificar si requiere alguna actualización y lo ampliación técnica a la norma.



En cualquiera de los casos, su vigencia permanecerá hasta que se genere otra normativa igual que lo supla y/o modifique, según lo determine la Autoridad Urbanística Local mediante Acuerdo Municipal, debidamente motivado y sustentado mediante un informe técnico elaborado por la Dirección de Planificación Territorial y avalado por la Junta de Planificación Municipal.

Para los planes parciales la temporalidad se establecerá de acuerdo con el propósito y alcance de estos y de las necesidades del municipio según lo establece Artículo N°6 del Decreto Ejecutivo N°23 del 16 de mayo de 2007.