

15. Mecanismo de aplicación

El PMDU está elaborado y aprobado, pero ahí el trabajo no se termina. El gran reto de la obra en si es la aplicación del mismo. En muchos casos el PMDU limita los usos que se puede desarrollar en una cierta área y en muchos casos los propietarios no serán de acuerdo con dichos limitantes y así tendrá conflictos correspondientes.

En varios momentos los miembros del Equipo Técnico como otras personas que colaboraban en el proceso articularon su preocupación en vista de la aplicación correcta del PMDU. Para reducir el riesgo que las declaraciones del PMDU no serán aplicados correctamente fueron discutidos e definidos los siguientes mecanismos.

15.1 Pacto Político

Los candidatos para el próximo gobierno local se han prometido de dar seguimiento al PMDU en forma escrita, firmando en Pacto Político el día 06 de noviembre de 2009 en que se dice lo siguiente:

“La implementación estricta de la primera etapa del Plan Maestro de Desarrollo Urbano del Municipio de Santa Rosa de Copán como instrumento que define el crecimiento y desarrollo de la ciudad juntamente con la Comisión Ciudadana de Desarrollo Urbano la cual deberá crearse; asimismo, respaldar técnica y financieramente el proceso de ordenamiento territorial a nivel de todo el Municipio.”

15.2 Departamento de Planificación Urbana

Para lograr que se cumpla con los usos que se tiene definido en cada área urbana, se requiere implementar el instrumento de la **“Constancia Uso de Suelo”**. Esta constancia es el documento que se solicita en el Departamento de Planificación Urbana para saber qué tipo de construcción se permite y cuáles son las condiciones. El solicitante puede ser el propietario de un terreno o interesado en comprar un terreno.

Los requisitos para solicitar el permiso de proyecto de construcción deben ser ampliados para poder garantizar que se cumple el factor de ocupación como definido en el PMDU. Un nuevo requisito será la obligación de presentar un Plan que muestra la ubicación de la construcción solicitada en todo el terreno.

Para que el Departamento de Planificación Urbana pueda cumplir sus tareas con la profundidad necesaria y para toda la mancha que contiene el nuevo Perímetro Urbano será necesario de fortalecer esta unidad y contratar a mas personal.

15.3 Departamento del Catastro y el Instituto de la Propiedad

La colaboración entre el Departamento del Catastro y el Instituto de la Propiedad se requiere mejorar, para poder controlar con eficacia el desarrollo y el crecimiento urbano, respetando los limitantes definidos para la subdivisión de terrenos. Toda compra-venta de inmuebles dentro del nuevo Perímetro Urbano deberá contar con el visto bueno del Departamento Municipal del Catastro en aras del mejor control y actualización de las bases de datos vinculadas al tema (Control Tributario, Aguas de Santa Rosa) previo a la autorización del Instituto de la Propiedad. Además en el momento de cualquiera compra-venta los compradores deben ser informados que uso se debe dar al lote para evitar que se crea perspectivas de los compradores que no pueden ser cumplidas luego.

15.4 Departamento del Catastro

En el nuevo Reglamento de Zonificación Urbana está descrito que en las áreas residenciales (existentes y planificados) y en las áreas de actividades económicas se debe garantizar los tamaños límites de los terrenos. En los procedimientos del Catastro se debe implementar una práctica correspondiente, reglamentando la subdivisión de lotes para garantizar una densidad adecuada.

15.5 Comisión Ciudadana de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial

Se pretende crear una nueva Comisión Ciudadana que representa la sociedad civil y las instituciones locales como una instancia que observe y controla las decisiones de las futuras Corporaciones para garantizar que las declaraciones del PMDU serán aplicadas y el siguiente desarrollo y crecimiento urbano sea al favor del bienestar común y del medioambiente. La idea es que mas adelante esta Comisión se transformará en el Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial (COMOT) que es una figura obligatoria según la Ley de Ordenamiento Territorial.

15.6 Aprobación de proyectos que no están conforme con el PMDU

Antes que la Corporación Municipal puede aprobar un proyecto de mayor escala que está en contra de las declaraciones del PMDU se requiere pasar varias etapas para garantizar transparencia en las decisiones y incluir en este proceso la Comisión Ciudadana de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial.

- 1) La solicitud de un proyecto, (que está en contra de las declaraciones del PMDU) llega al Departamento de Planificación Urbana, quien hace el dictamen correspondiente en colaboración de la UMA.
- 2) En el caso que el propietario insiste en querer realizar su proyecto, el Departamento de Planificación Urbana debe entregar la solicitud del proyecto y el informe a la Comisión Ciudadana de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial.
- 3) La Comisión tiene un plazo de dos semanas para reunirse, evaluar el proyecto y escribir un informe que incluye su recomendación.
- 4) La Corporación Municipal debe tomar en cuenta tanto el dictamen por parte del Departamento de Planificación Urbana como la recomendación escrita de la Comisión Ciudadana antes de tomar una resolución final.

15.7 Creación de una oficina de resolución de conflictos

Una recomendación del Equipo Técnico es de crear una oficina de conflictos con un/a abogado/a para estar preparado en el caso que un propietario que pretende realizar un proyecto que la Municipalidad no quiere aprobar entra en un proceso jurídico.

15.8 Instrumento de expropiar

En el caso que la Municipalidad necesita comprar un terreno para poder construir algún equipamiento de interés social, una calle o un bulevar y el propietario correspondiente no está en disposición de vender su terreno, según el Ley de la Propiedad la Municipalidad tendrá la posibilidad de expropiar el dueño.

15.9 Plan de inversión municipal (PIM)

El actual número de terrenos que pertenecen a la Municipalidad no es suficiente para poder cumplir las futuras necesidades a usos de interés social, así es que el reto es grande para la futura compra de otros terrenos donde

poder ubicar estos usos y poder construir los bulevares en la Zona A y B de expansión urbana, cada año hay que proveer dinero en el PIM para poder lograrlo.