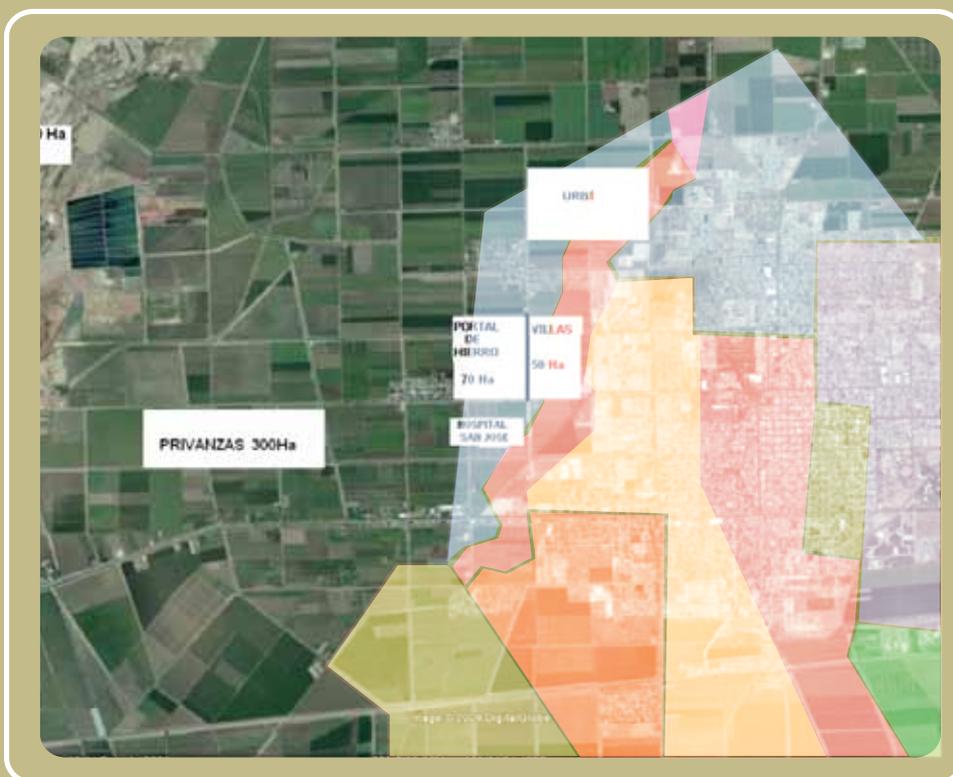




Manual de Perímetros Urbanos



A3

Serie Administrativa de Catastro



Manual de Perímetros Urbanos

Programa Fortalecimiento del
Régimen Municipal y Desarrollo Local
AECID – AMHON



Programa Fortalecimiento del Régimen Municipal
y Desarrollo Local en Honduras.

Manual de Perímetros Urbanos No. 3, Serie Procesos
Administrativos de Catastro. Tegucigalpa, Honduras. 2010.

40 páginas.

Fundamentos legales y conceptos / El perímetro urbano /
El estudio técnico / Concertación y legalización

Copyright © 2010

**Programa Fortalecimiento del Régimen Municipal
y el Desarrollo Local en Honduras**

Col. Palmira. Calle República Colombia. No. 2315

Apdo. Postal 5242, Tegucigalpa, Honduras

Tel. (504) 2232-2344, 2232-2247

E-mail. pfm@aecid.hn

Documento elaborado por: **Pablo Javier Cruz**

Dirección y Edición: M.Sc. **Alma Maribel Suazo Madrid**,
Coordinadora PFM AECID-AMHON.

Diagramación: Comunica

Primera edición: diciembre de 2010

Reproducción digital: 500 CD

Se autoriza su reproducción parcial o total con fines de estudio,
divulgación, aplicación o réplica, siempre que se cite la fuente.

Contenido

Presentación | 5

Sobre este documento | 7

Capítulo 1 Información general y fundamentos legales | 9

A quién corresponde definir perímetros urbanos | 12

Capítulo 2 Proceso para la definición del perímetro urbano | 15

La comisión municipal | 15

El plan de trabajo | 16

Capítulo 3 El estudio técnico | 19

Datos relevantes | 19

Análisis de la información | 21

Proyección del crecimiento urbano | 22

Capítulo 4 La concertación y la legalización | 27

Concertación de la propuesta | 27

Legalización del límite urbano | 29

Demarcación del perímetro urbano | 30

Anexos | 33

Presentación

El Programa Fortalecimiento del Régimen Municipal y Desarrollo Local (PFM), con apoyo financiero de la Agencia Española de Cooperación para el Desarrollo (AECID) y ejecutado por la Asociación de Municipios de Honduras (AMHON), tiene como objetivo contribuir al mejoramiento de la condición de vida de los habitantes, a través de los gobiernos locales como responsables de gestionar su propio desarrollo. La intervención directa en los municipios incluye tres componentes principales:

- ▶ Administración Financiera y Tributaria
- ▶ Gestión del Territorio
- ▶ Desarrollo Económico Local

El impacto de estos componentes se potencia mediante el apoyo al ente gremial de los municipios: la AMHON, y el apoyo a las mancomunidades con las que se ejecutan procesos para fortalecer la autonomía municipal, la capacidad de cohesión, y la coordinación con diferentes iniciativas de cooperación en apoyo a los municipios y las mancomunidades.

El componente de Gestión del Territorio impulsa el catastro multifinalitario como instrumento para el desarrollo bajo la premisa de que, al aplicarlo en sus diferentes propósitos, el municipio puede incrementar su recaudación, ofrecer mejores servicios, otorgar dominios plenos dentro de su competencia y planificar mejor el uso de la tierra. Así, los pobladores se benefician con la seguridad jurídica de su tierra, el retorno de sus impuestos en obras sociales y la integración del ordenamiento territorial en los planes de desarrollo.

Como un aporte para promover la continuidad de los esfuerzos impulsados, el PFM elaboró un plan de sistematización que contiene diferentes productos. En el caso de catastro incluye manuales para su implementación, agrupados en tres series: Técnica, Administrativa y Tecnológica.

El presente documento “Perímetros Urbanos”, que forma parte de la serie Procesos Administrativos de Catastro, contiene aspectos básicos relativos al procedimiento técnico y normativo para la definición de un perímetro urbano o ampliación de uno existente bajo la legislación vigente.

Los manuales que forman parte de la serie Administrativa son:

- ▶ Valores Catastrales
- ▶ Límites Administrativos
- ▶ Perímetros Urbanos
- ▶ Ordenamiento Territorial
- ▶ Legislación Municipal
- ▶ Uso Multifinalitario

El PFM pone a disposición este material formativo para que sea utilizado por técnicos y funcionarios de las municipalidades y mancomunidades, así como por otros usuarios que trabajen la temática, bajo el entendido de que los aportes brindados son de uso técnico, fundamentados y amparados en aspectos jurídicos que orientan el catastro municipal; y deben actualizarse en la medida en que algunos aspectos técnicos, tecnológicos o normativos evolucionen de acuerdo a la dinámica que implica la gestión del territorio.

Alma Maribel Suazo

Coordinadora Programa de Fortalecimiento
del Régimen Municipal y Desarrollo Local
AECID-AMHON

Sobre este documento

Con el objetivo de que los asentamientos humanos cuenten con regulaciones que garanticen un crecimiento ordenado y funcional, la Ley de Municipalidades confiere a los gobiernos locales la facultad de planificar el desarrollo de las comunidades urbanas.

Una labor clave en la planificación del crecimiento urbano es la definición de perímetros urbanos, proceso que es normado por la Dirección de Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Planificación, con el fin de unificar criterios y lineamientos técnicos para la zonificación de uso del suelo y la construcción del estudio.

El presente documento retoma diferentes esfuerzos que se han hecho por sistematizar el procedimiento técnico y normativo para la definición de un perímetro urbano o ampliación de uno existente bajo la legislación vigente¹.

así, el primer capítulo explica el objetivo de la definición de perímetros urbanos, sus fundamentos legales, y el significado de los principales términos relacionados con el tema.

En el segundo capítulo se expone el procedimiento para la definición del perímetro urbano, los parámetros a considerar, el plan de trabajo, y la labor que debe desarrollar la Comisión Municipal. Los aspectos a tomar en cuenta para la elaboración del estudio técnico se plasman en el tercer capítulo. Aquí se presentan pistas que contribuyen al análisis de la información e identificación de necesidades para poder construir las proyecciones del crecimiento urbano.

¹ Este documento se construyó a partir de la sistematización de buenas prácticas impulsada por el PFM y el Centro Nacional de Educación para el Trabajo (CENET). Participaron en su elaboración: Avilio Madrid (Municipalidad de Macuelizo, Santa Bárbara) y Manuel Medina (Municipalidad de Copán Ruinas). La implementación metodológica estuvo a cargo de los consultores en catastro Filadelfo Acosta y Wilson Borjas. Para la validación técnica se contó con el apoyo de José Valle (Municipalidad de San Marcos, Santa Bárbara, y Guillermo Peña (Municipalidad de Chinda, Santa Bárbara).

El cuarto capítulo trata de la importancia y necesidad de concertar los límites urbanos propuestos; además, explica el proceso para legalizar dichos límites. Finalmente, los anexos incluyen una matriz de caracterización y, como ejemplo, un acta de medida de perímetro urbano¹.

¹ Para la elaboración de este manual se consultó las siguientes fuentes: AECID (2008), Documento Técnico de la Definición del Perímetro Urbano del Municipio de Macuelizo, Santa Bárbara. • AECID (2008), Documento Técnico de la Definición del Perímetro Urbano del Municipio de Arizona, Atlántida. • Blas Bendaña, *Manual de Zonificación*, Secretaría de Gobernación y Justicia, Tegucigalpa. • Congreso Nacional (1995), *Ley de Municipalidades* reformada y su Reglamento, Tegucigalpa. • Congreso Nacional, *Ley de Ordenamiento Territorial* y su Reglamento, Tegucigalpa. • Dirección General de Ordenamiento Territorial (2004), *Amplíemos el Perímetro Urbano*, Tegucigalpa. • Equipo Interinstitucional de Catastro (2008), *Manual para la Definición y Ampliación de Perímetros Urbanos*. • Fortunato González Cruz, "El Control de los Perímetros Urbanos", en *Revista Virtual Provincia*, Universidad de los Andes.

Capítulo 1

Información general y fundamentos legales

La definición o delimitación de parámetros urbanos alrededor de asentamientos poblacionales obedece a un Plan Nacional de Ordenamiento Territorial que regula el crecimiento urbano, la dotación de servicios y otras características necesarias para considerar un suelo urbanizable.

La explicación de la terminología, el fundamento legal y el objetivo de esta actividad permiten conocer la importancia social que ésta tiene para el desarrollo sostenible de las comunidades.

El uso del suelo y su distribución entre la población que lo habita representa uno de los aspectos de mayor interés social cuando se hace referencia al desarrollo de las comunidades; y el tema ha adquirido auge debido a que el suelo se ha convertido en un bien escaso que, además, es afectado por la contaminación ambiental producida por el hombre.

El desarrollo normal de los centros urbanos se caracteriza por un crecimiento demográfico comunmente acelerado por las inmigraciones en busca de fuentes de empleo y oportunidad. Estos fenómenos provocan desestabilización social porque aumentan las demandas por servicios básicos, recursos y, ante todo, espacio territorial. Una comunidad o municipio que desconozca o ignore estas situaciones no tendrá capacidad para administrar y hacer eficiente el uso de los recursos locales para crear el desarrollo sostenible.

Tierra de vocación agrícola



La municipalidad debe anticiparse a estos cambios y crear un instrumento que regule, con base en criterios técnicos, legales y estadísticos, la expansión de las actividades normales de la población en el territorio circundante, ya que no todo el espacio alrededor de un centro urbano reúne características para uso habitacional. Hay espacios que por sus cualidades no son urbanizables, son inhabitables o aptos para otras actividades como:

- ▶ **Tierras de vocación agrícola:** son áreas donde la capacidad productiva del suelo es propicia para el cultivo extensivo. Son necesarias para la sostenibilidad alimentaria y generación de empleo en áreas no urbanas.
- ▶ **Tierras de vocación forestal:** son áreas generalmente de topografía irregular, no aptas para el cultivo extensivo pero con características de clima, altura y suelos idóneos para la sostenibilidad del bosque. Algunos cultivos como el café son aptos en estas zonas, pero la mayor productividad de las tierras forestales es su aporte para la producción de oxígeno y recursos renovables.
- ▶ **Zonas protegidas:** son regiones con una normativa especial por interés colectivo, local o nacional, por ejemplo las zonas productoras de agua, zonas de diversidad biológica, zonas arqueológicas, etc.
- ▶ **Zonas de riesgo:** son tierras que debido a su vulnerabilidad ante los fenómenos naturales pueden causar daños como inundaciones o deslizamientos.

Además, debe prever los espacios idóneos para actividades recreativas, disposición de desechos, cementerio, escuelas, etc. (equipamiento social) y garantizar, en la medida de lo posible, la satisfacción de las necesidades de servicios públicos, seguridad y otros. Se debe pensar que los nuevos inquilinos aportarán recursos como mano de obra e ingresos

Tierra de vocación forestal



Zonas de riesgo por derrumbe o inundación



La delimitación de la zona urbana en los asentamientos poblacionales facilitará la gestión municipal y establecerá reglas para todos sus habitantes en cuanto a la aplicabilidad de la ley. El Plan de Ordenamiento Municipal permitirá regular las actividades que se ejecuten dentro de ese territorio.

por el pago de impuestos; y crear las condiciones para ubicarlos apropiadamente e impedir el colapso de la comunidad.

El Estado cuenta con la reglamentación apropiada para la definición y ampliación de perímetros urbanos basados en la Ley de Ordenamiento Territorial y en lo que corresponde a cada una de las categorías mencionadas (áreas protegidas, forestales, agrícolas, etc.). Las corporaciones municipales encuentran sus obligaciones al respecto en la Ley de Municipalidades y su reglamento.

El artículo 125 de la Ley de Municipalidades establece el mandato para la definición de los perímetros urbanos de todos los asentamientos humanos, y establece las condiciones que un poblado debe satisfacer para poder considerarse urbano y proceder a la definición de su perímetro:

Requisito	Aspecto
Demográfico	Al menos 250 habitantes en no menos de 50 viviendas
Vialidad	Trazado de calles, en un mínimo de 2 avenidas longitudinales
Menor a una hectárea	Tamaño del lote medio
Servicios públicos	Agua potable, energía eléctrica
Estudio de tendencia de crecimiento en los últimos 20 años	Técnico
Afectaciones por otras leyes o reglamentos	Legal
Naturaleza jurídica	Ejidal o municipal privado preferentemente
Riesgo	Las superficies con pendientes mayores al 20% se destinarán al uso de parques, reservas, declarado como suelo no urbanizable
Límites	No traspasar barreras naturales o artificiales (ríos, carreteras, laderas)



Todo Municipio debe tener plenamente delimitado, mediante acuerdos de la Corporación Municipal, los límites urbanos de todos los asentamientos humanos de su jurisdicción con base en el estudio técnico que se elabore al efecto.

Artículo 125 de la Ley de Municipalidades, reformado según Decreto 127-2000.

La ley establece que para la definición de perímetros urbanos hay que preparar un estudio de tendencias de crecimiento, basado en ensanche de las áreas urbanizadas habido en las dos últimas décadas, y además considerar factores de crecimiento explosivo de la población, como la colocación de parques industriales, apertura de centros de trabajo de alta demanda de mano de obra y otros.

Artículo 66 Numeral "a" del Reglamento de la Ley de Municipalidades.

Determinar si una zona es urbana o rural tiene implicaciones para sus propietarios, que pueden estar de acuerdo o no en su implementación.

Al pasar de categoría rural a urbana, el valor de mercado de la tierra aumenta significativamente, dirigiendo e incentivando las futuras inversiones sociales y privadas para su desarrollo urbanístico, habitacional, comercial o industrial.

Como consecuencia de lo anterior, sufrirán una carga impositiva distinta que, usualmente, es mayor. Ésta es un instrumento importante para desalentar el abandono o improductividad de los inmuebles y dinamizar el mercado de tierras local.



A quién corresponde definir perímetros urbanos

La decisión de delimitar físicamente el perímetro urbano y establecer una zonificación para el ordenamiento territorial procede de la corporación municipal, presionada por la misma Ley, la población, la industria y el comercio, que demandan espacio, orden y servicios para la satisfacción de sus necesidades. Mediante un asesoramiento legal, la municipalidad decide si emprende estas acciones con recursos propios o si solicita asistencia técnica y económica a instituciones socias o aliadas. De una forma o de otra siempre se debe contar con la participación activa del departamento de catastro y su personal para garantizar el respeto de los intereses del municipio y canalizar la información que el ejecutor requiera de la municipalidad.

Principales acciones:

- Formación de una comisión integrada por miembros de la corporación municipal, personal de la alcaldía y representantes de la sociedad

Si la tierra es de uso agrícola o ganadero y en el estudio queda dentro del perímetro urbano, ésta seguirá bajo la tarifa rural del IBI, hasta que se modifique su uso al sector habitacional o comercial.

Los técnicos catastrales son actores insustituibles en la ejecución del proceso por sus habilidades técnicas y por su conocimiento de la geografía del lugar. Su no participación en esta actividad encarecerá el proceso al tener que contratar personal externo; y le restará validez al producto obtenido.

civil para coordinar acciones, facilitar recursos e información, etc.

- ▶ formación de un equipo técnico (puede contratarse un consultor si se carece de experiencia), que es responsable de realizar el Estudio de Tendencias de Crecimiento, en donde se compara la situación pasada (hace 20 años) y actual del asentamiento para determinar sus necesidades de espacio futuro, dentro de 20 años (véase diagrama 1).
- ▶ Definición del límite urbano proyectado a 20 años, que demanda el reconocimiento en campo de la propuesta presentada por el equipo técnico. La comisión municipal es la encargada de validar o sugerir modificaciones en cada lindero respetando otras afectaciones por leyes relacionadas.
- ▶ Concertación en cabildo abierto de la propuesta de la comisión municipal y el técnico especializado, sea este consultor o miembro del equipo técnico de la municipalidad, dando a conocer a la población los pormenores e implicaciones y firmando un acta donde se definen los límites acordados del perímetro.
- ▶ Presentación de la petición ante los organismos competentes del Gobierno central, siguiendo el trámite respectivo para formalizar o legalizar la delimitación realizada. Una vez aprobada se publica en los medios de comunicación oficial de la corporación municipal.

Diagrama 1 | Estudio del crecimiento urbano



Pasos para la definición de perímetros urbanos:

	Actividad	Responsable
1	Formar la comisión técnica municipal	Corporación Municipal
2	Estudio de crecimiento urbano	Equipo Técnico
3	Proyección del límite urbano	Equipo Técnico y Comisión Municipal
4	Aprobación preliminar	Corporación Municipal
5	Concertación pública	Corporación Municipal y Sociedad Civil
6	Ratificación	Corporación Municipal
7	Dictamen y validación jurídica	Secretaría de Gobernación y Justicia
8	Demarcación física	Equipo Técnico y Comisión Municipal

Capítulo 2

Proceso para la definición del perímetro urbano

La urgencia de delimitar los espacios urbanos disponibles proviene del crecimiento o expansión de la actividad comercial, industrial y habitacional en zonas con vocación agrícola o forestal. Existen ciertas actividades económicas que por ley solo se pueden realizar fuera del límite urbano, además de otras que requieren una ubicación estratégica dentro del mismo. Previendo el crecimiento de la población no habría inconveniente para el desarrollo normal de ésta, ni obstáculos de orden legal o administrativo.

Las consideraciones para definir los límites en campo, las necesidades de distribución del espacio y los encargados de realizarlo brindan un panorama real del proceso y sus implicaciones en tiempo y recursos.

La comisión municipal

La Corporación Municipal nombra la comisión municipal o comisión técnica, que puede estar integrado por un jefe de catastro, el jefe de la Unidad Ambiental, Desarrollo Comunitario, dos miembros de la Corporación municipal.

La conformación de la comisión municipal, encargada del seguimiento y apoyo al proceso, requiere de ciertas condiciones que la Corporación debe atender con anterioridad:

- En sesión de Corporación, identificar los centros poblacionales que requieren del estudio de crecimiento urbano, y verificar que cumplan con los

El factor principal para definir el listado de parámetros a considerar es el económico: se considera costo de implementación y su recuperación mediante recaudaciones para la municipalidad y el beneficio social para la población.

requisitos legales (véase tabla de condiciones). Para ello se necesita la colaboración del departamento de catastro, como fuente de información.

- ▶ Designar al responsable directo de dicha actividad.
- ▶ Hacer el nombramiento de la comisión mediante un acta firmada por los escogidos y el responsable del Equipo Técnico, recibiendo las atribuciones para el cumplimiento de la labor asignada.

Es importante definir la labor del responsable técnico. Usualmente incluye hasta la remisión de la documentación a la secretaría de Gobernación y Justicia.

No existe un estándar para la conformación de la Comisión Municipal. A manera de sugerencia se puede integrar de la siguiente forma:

Cantidad	Integrante	Funciones
2	Regidores	Representan a la autoridad, son conocedores de la zona y aprueban las decisiones técnicas del equipo.
1	Control Tributario	Conocedor de la zona y de los intereses tributarios de la alcaldía.
1	Catastro	Conocedor de la zona y población, colabora con información y capacidad técnica.
2	Representantes de la población	Sociedad civil e instituciones gubernamentales
6	Total mínimo de participantes	

El plan de trabajo

La Comisión Técnica se reúne con el consultor para definir una agenda de trabajo con fechas y responsabilidades para los trabajos a realizar (véase ejemplo de un plan de trabajo).

Para cada una de las actividades se deben considerar los recursos necesarios como transporte, papelería, etc.

Plan de trabajo		
Día (Calendario)	Actividad	Responsable
1	Integración de la Comisión	Corporación Municipal
2-14	Investigación de aspectos legales, estadísticos, físicos, etc. En caso de ser necesario inspeccionar mediante recorridos las zonas de interés	Comisión Técnica Municipal y Equipo Técnico
15	Reunión de datos y análisis de la información	Equipo Técnico
16-19	Estudio Técnico - Estadístico	Equipo Técnico
30	Propuesta de límite urbano Recorrido de campo	Equipo Técnico Equipo Técnico y Comisión Municipal
31-37	Ajustes y enmiendas a la propuesta de límite urbano Demarcación preliminar	Equipo Técnico y Comisión Municipal
38-44	Zonificación interna	Equipo Técnico y Comisión Municipal
45	Aprobación por la corporación municipal	Corporación Municipal
52	Concertación en Cabildo Abierto Ratificación	Equipo Técnico, Comisión y Corporación Municipal, sociedad civil. Corporación Municipal
53-59	Preparación de expediente	Corporación Municipal
60	Preparación de dictamen a Gobernación y Justicia	Corporación Municipal

A continuación se describe brevemente en que consisten algunas actividades claves para realizar el estudio técnico.

El objetivo del recorrido de campo preliminar es un reconocimiento del radio urbano y sus alrededores, y la validación de los mapas catastrales y cartográficos disponibles tomando nota de accidentes geográficos, artificiales, accesos, vulnerabilidad, tendencia poblacional, etc. de los que pudiera ser necesario

obtener más información durante la fase de investigación.

Durante la investigación es preciso consultar distintas fuentes como la secretaría de Gobernación y Justicia (SGJ), la Asociación de Municipios de Honduras (AMHON), el Instituto Nacional de Estadística (INE), el Instituto Geográfico Nacional (IGN), el Instituto de Conservación Forestal (IFC), el Instituto Nacional Agrario (INA), la Secretaría de Agricultura y Ganadería (SAG), etc. y otras a nivel local como COPECO, patronatos, centros de salud, departamentales de Educación, etc. El objetivo es obtener toda la información y regulaciones posible sobre la zona de estudio.

La investigación debe presentar un panorama claro acerca de las características de la población, sus carencias y necesidades pues es la base del Estudio Técnico de Crecimiento Urbano. En lo posible, la información a obtener debe abarcar los últimos 20 años, y considerar la cercanía o posibilidad de establecimientos industriales que pueden generar una movilización masiva de personas y comercio en la comunidad.

El diseño del perímetro urbano debe enfocarse en las necesidades de la población. La propuesta debe incluir soluciones posibles para atender cada una de las necesidades priorizadas. La forma de obtener la información detallada sobre la problemática se basa en las consultas hechas en cabildos, plebiscitos, centros de salud, patronatos, etc., y como las necesidades son muchas se deben priorizar para tratar de solucionar las que tengan un mayor impacto positivo sobre la población.

Recorrido preliminar por la zona



Investigación:

- Aspectos demográficos
- Aspectos físicos
- Aspectos económicos
- Aspectos legales
- Zonas de riesgo
- Zonas protegidas, etc.

En los anexos se incluye la Matriz de Identificación y Priorización de la Problemática que definió la secretaría de Gobernación y Justicia.

Capítulo 3

El estudio técnico

La Ley de Municipalidades establece el tipo de estudio a realizar con la información recolectada, dándole validez técnica y legal a la propuesta, es decir factibilidad.

En este capítulo se brindan elementos para comprender el tratamiento dado a la información; y así poder proyectar las necesidades futuras de la población.

Datos relevantes

Durante la etapa de investigación se recolecta información suficiente que constituye la base de donde se extraen datos relevantes para el estudio técnico. Cada uno de los aspectos investigados arroja datos indispensables para determinar el crecimiento de la población, entre éstos están:

- ▶ Aspectos demográficos
 - Población clasificada por sexo, edad y económicamente activa
 - Procedencia de las inmigraciones
- ▶ Aspectos físicos (véase imagen 5).
 - Cantidad de predios urbanos
 - Lote Medio
 - Cantidad de edificaciones según clasificación

El Lote Medio se obtiene de la relación entre la extensión territorial y el número de predios existentes. Se diferencia del lote o parcela típica porque incluye el área de las calles en su cálculo.

- Servicios disponibles: energía eléctrica, comunicaciones, televisión, agua potable, alcantarillado, recolección y disposición de desechos, escuelas, centros de salud, recreación, etc.
- Topografía
- Accidentes naturales
- Hidrografía
- Vialidad
- Clima
- Vocación de suelos
- Vegetación

► Aspectos económicos y sociales

- Actividades productivas y empleo
- Uso de suelos
- Actividades comerciales
- Tribuciones
- Necesidades del asentamiento humano

► Aspectos legales

- Naturaleza jurídica de la tierra
- Tenencia de la propiedad
- Regulaciones legales existentes

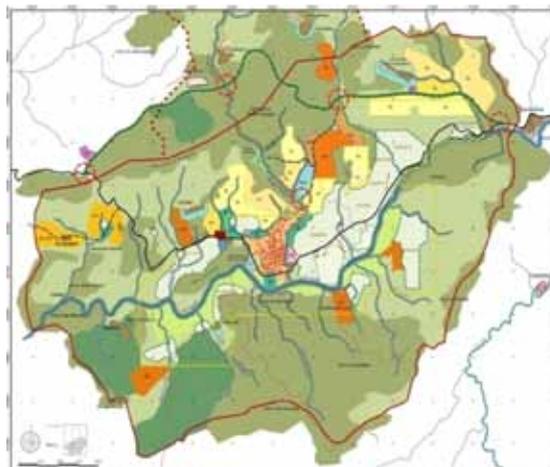
► Zonas de riesgo

- Área de deslizamiento
- Área de inundación
- Área de sequía

► Zonas protegidas

- Bosques
- Fuentes de agua
- Reservas naturales, etc.

Imagen 5 | La mejor forma de analizar los aspectos físicos es mediante mapas que muestren la distribución de estas características.



Análisis de la información

Con la información depurada se comparan las características predominantes hace 20 años con las presentes para determinar índices de crecimiento, que permitan proyectar las necesidades futuras de espacio territorial para satisfacer cada uno de los aspectos.

Ejemplo de un análisis de datos hipotético para un perímetro urbano de una comunidad de regular tamaño en Macuelizo, Santa Bárbara:

Determinar índice anual de:

- Habitantes por vivienda
- Crecimiento poblacional
- Incremento de viviendas
- Incremento de lotes comerciales
- Incremento de zona productiva o industrial
- Incremento de tipologías institucionales

Asentamiento poblacional	Aldea				
	Crecimiento histórico			Requerimiento	
	Hace 20 años	Presente	Proyección a 20	Unidades	Área (ha)
Extensión territorial	75 ha	214 ha	550 ha	--	336
Población	1,500	5,000	15,000	--	--
Viviendas	270	852	2,500	1,640	235
Lotes de uso comercial	15	40	100	60	10
Lotes de uso industrial	10	30	60	30	30
				Sub Total	280
Cesión para equipamiento				5%	14
Cesión para reubicación				5%	14
Cesión para Áreas verdes				10%	28
				Total	336

En este ejemplo no se consideró la posibilidad de un crecimiento extraordinario generado por el establecimiento de parques industriales, quizás la comunidad no forma parte del Plan Estratégico de Desarrollo Municipal o se consideró que la zona de parque industrial (ZIP) en las cercanías del municipio vecino de Quimistán es el que capta el desplazamiento de la población. Si fuera a considerarse la posibilidad se podría incrementar un porcentaje adicional

estos factores en zonas habitacionales, industriales, comerciales, etc.

Existen otras cifras que se deben analizar para determinar la factibilidad del estudio y para identificar las necesidades a futuro.

Las instituciones relacionadas determinan la cobertura en servicios por cada centro asistencial, como la población que atiende una escuela, un centro de salud, etc.

Imagen 7 | La Industria acelera el crecimiento demográfico del municipio



Asentamiento poblacional	Aldea: Macuelizo		
Características	Crecimiento histórico		
	Hace 20 años	Presente	Proyección a 20
Abonados agua potable	82	525	1,874
Abonados ENEE	55	782	1,874
Abonados recolección de desechos	0	852	1,874
Usuarios de alcantarillado	0	246	1,874
Escuelas públicas	1	4	10
Centros de salud	0	1	3
Parques públicos	1	1	3
Ingresos por tributos	L 250,000	L 750,000	L 3,000,000

Proyección del crecimiento urbano

Con las cifras de necesidades expuestas anteriormente se determina en el mapa hacia donde se van a extender las zonas propuestas, teniendo en cuenta las regulaciones encontradas durante la fase de investigación para evitar la expansión hacia esas zonas. La Ley de Municipalidades establece que en la definición del límite se debe respetar la integralidad del lote hacia el cual se expande, y evitar particiones

Consideraciones:

- Zonas de riesgo
- Zonas agrícolas
- Zonas forestales
- Zonas protegidas
- Accidentes artificiales
- Accidentes naturales
- Integralidad del lote
- Accesibilidad a servicios

por accidentes naturales como ríos, abismos o accidentes artificiales como carreteras.

Asimismo se debe prever la ubicación de las zonas para equipamiento especial como rastros, relleno sanitario, cementerios, etc., las cuales deben ubicarse en la periferia del límite urbano; y la facilidad en la dotación de servicios sobre todo de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica (véase diagrama 2).

Imagen 8 | Relleno sanitario



Diagrama 2 | Urbanizable



En cada una de las consideraciones hechas durante el estudio técnico y para tomar decisiones sobre la zonificación se debe tener en cuenta lo siguiente:



La armonía de estos 5 aspectos plasmados en cada detalle de la propuesta de Perímetro y Zonificación Urbana garantizará su factibilidad y, por tanto, su aceptación por los actores involucrados.

También se precisa la demarcación en el mapa del suelo no urbanizable que por alguna razón esté comprendido dentro del límite demarcado, como las áreas comprendidas en las riberas de los ríos, microcuencas, derecho de vía, zonas de vulnerabilidad, etc.

El producto final esperado de esta etapa consiste en una serie de mapas en donde se definen, entre otros:

- ▶ Límite urbano: actual y proyección propuesta (imagen 9 y 10)
- ▶ Cobertura de servicios públicos: actual y necesidad a futuro
- ▶ Zonificación: habitacional actual, riesgo, agroindustrial, comercial, futuro crecimiento poblacional, etc.
- ▶ Uso: actual y recomendado

Este producto es revisado por la Comisión Municipal que debe validar las consideraciones hechas en el diagnóstico, y la mejor manera de hacerlo es realizando un nuevo recorrido de campo para visualizar cada detalle incluido en la propuesta.

La Comisión aprueba cada ítem o recomienda modificaciones que deben ser atendidas por el responsable. Concluida la revisión procede la fase de concertación. Se debe contar con el respaldo de cada uno de los miembros de la comisión municipal, quienes apoyan la propuesta hecha solo cuando satisface sus expectativas y las del sector que representan.

Imagen 9 | Límite urbano actual

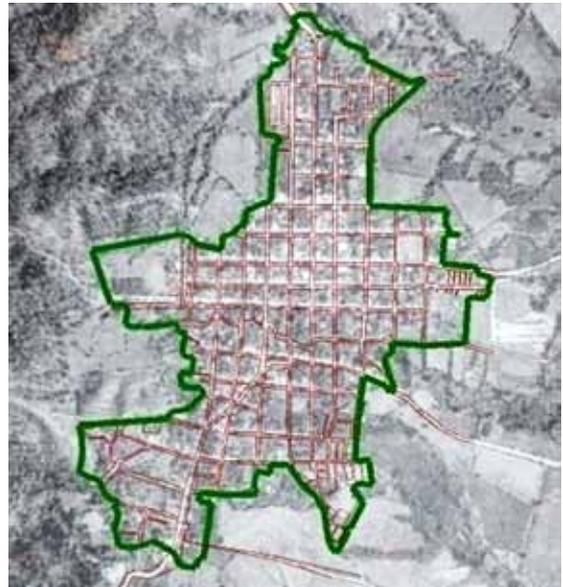
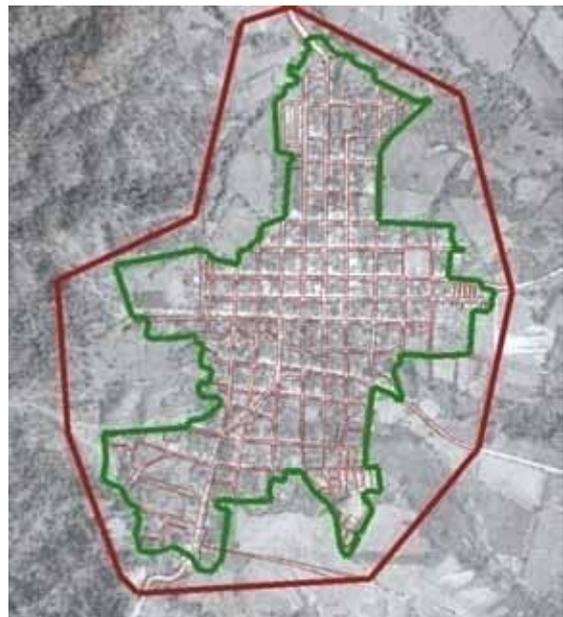


Imagen 10 | Límite urbano proyectado a 20 años



Los vértices finales de la poligonal de límite urbano proyectado se deben ubicar en campo realizando una marca más o menos perdurable con pintura roja. Se deben tomar fotografías del sitio y realizar una Monografía del Vértice para poder ubicar la marca durante la fase de amojonamiento.

La monografía de ubicación contiene las coordenadas geodésicas del vértice, una descripción del paraje donde se encuentra el punto y cualquier otra información que permita su localización en terreno.

La zonificación es complemento del estudio, allí se define una proyección de las áreas de expansión con diferentes tipos de uso:

Áreas habitacionales, cuyas condiciones son idóneas para nuevas urbanizaciones y donde la municipalidad podrá ampliar la cobertura de servicios; áreas industriales, comerciales, de equipamiento, de riesgo o de régimen especial en el uso, dominio u ocupación.

Imagen 11 | Georeferencia de los vértices del límite urbano propuesto



Imagen 12 | Límite demarcado sobre un ortofoto



Capítulo 4

La concertación y la legalización

Según la Ley de Municipalidades, la legitimidad y validez de la propuesta se logra cuando se ha concertado el alcance y el Plan de zonificación con las asociaciones civiles y sector privado local. Una vez que los requisitos se han cumplido, la Secretaría de Gobernación y Justicia aprueba y legaliza el límite urbano propuesto.

Concertación de la propuesta

El estudio técnico debe ser presentado ante el pleno de la Corporación Municipal para que ésta lo apruebe de forma preliminar y lo presente a la comunidad.

La socialización de la Propuesta de Límite Urbano debe concertarse ante la Corporación Municipal en cabildo abierto contando con la participación de las fuerzas vivas de la localidad, para cumplir con el requisito que manda la Ley de Municipalidades. A la presentación deben asistir las personas que participaron en el estudio técnico (Comisión Municipal), quienes podrán exponer y defender la propuesta realizada, compartiendo el razonamiento de las decisiones tomadas y dando fe del profesionalismo del trabajo y del cumplimiento de la metodología que manda la Secretaría de Gobernación y Justicia.

El éxito de la concertación está garantizado si hay transparencia durante la elaboración del estudio, si ésta no es afectada por presiones partidarias en contra del bien público; y si, además, se consulta con representantes de los sectores involucrados.

En caso de que no se logre la concertación o la legalización como se esperaba, se debe realizar un replanteamiento de los datos recabados para intentar negociar un nuevo perímetro y una nueva zonificación cumpliendo con los requerimientos de los interesados.

Durante la concertación el responsable técnico debe explicar ante el público los aspectos siguientes:

Ley	Contexto legal, Ley de Municipalidades y de Ordenamiento Territorial
Necesidad	Razones sociales, económicas de orden público que motiven la acción
Metodología	Breve explicación del método
Datos	Los datos más relevantes recolectados que influenciaron la propuesta durante el estudio
La propuesta	Proyección del límite urbano y zonificación interna
El impacto	Efectos sociales o económicos sobre los terrenos afectados por la ampliación y zonificación; y beneficios percibidos por toda la población

Es normal que en un debate público surjan protestas o desacuerdos. La Comisión Municipal debe estar preparada y no perder de vista que la propuesta responde a la satisfacción de las necesidades de la mayor parte de la población.

Hay que prever la solicitud de algunas concesiones de parte de los propietarios de los terrenos que por la definición o ampliación del perímetro cambien su condición de rural a urbano. Por ejemplo, para efectos tributarios se puede establecer que se continúe con la tarifa usual mientras se mantengan ciertas condiciones rurales inalteradas, es decir que no se identifiquen características urbanas típicas.



El producto final de esta acción es la firma del Acta de Conformidad o Concertación, en donde todos los presentes firman mediante representantes para dar fe de conformidad o aceptación del nuevo límite urbano.

Legalización del límite urbano

Las decisiones que la corporación municipal tome al respecto pueden ser impugnadas por cualquier persona mientras no se realice el trámite legal y administrativo ante los entes competentes. Es un mandato de la Ley de Municipalidades para exponer los hechos públicamente ante la nación y, sobre todo, ante las instituciones gubernamentales que tengan interés o jurisdicción en las zonas afectadas.

La participación del responsable técnico en esta actividad se limita a la preparación del expediente en formato duro y digital que la corporación municipal remitirá a la secretaría de Gobernación y Justicia. Tiene la responsabilidad de incluir toda la información necesaria para evitar retrasos en el trámite de la solicitud.

El expediente debe contener mínimamente lo siguiente:

- ▶ Notificación del alcalde:
 - Nota de remisión del alcalde a la institución designada.
 - Certificación original de aprobación del perímetro urbano.
 - Hoja cartográfica con la ubicación geográfica del perímetro
 - Plano del perímetro con sus coordenadas, rumbos y distancias

Imagen 12 | Reunión de cabildo abierto



Características urbanas:

- Cobertura de servicios públicos
- Tamaño del lote promedio
- Trazo regular de calles y avenidas, etc.

- Notificación del Secretario Municipal: dejando firme la resolución dictada por la Corporación Municipal una vez que hayan transcurrido los términos legales que señala la Ley de Procedimientos Administrativos (61 días).

La Ley de Municipalidades da un plazo mínimo de 180 días (6 meses) para que Gobernación y Justicia se pronuncie sobre la aprobación u objeción de la ampliación del perímetro urbano. Durante este periodo se requiere que el apoderado legal o el secretario municipal dé seguimiento al trámite de la solicitud, y esté preparado para proporcionar cualquier información adicional que se solicite.

Obtenida la aprobación de la secretaria de Gobernación y Justicia, la municipalidad publicará dichas resoluciones en los medios de comunicación locales, procediendo a la delimitación física del nuevo perímetro e incorporando como urbanas las zonas afectadas para efectos administrativos internos.

Demarcación del perímetro urbano

El paso final para legalizar la zona sujeta a expansión es delimitarla en terreno, colocando marcas permanentes en cada vértice de la poligonal (véase imagen 14).

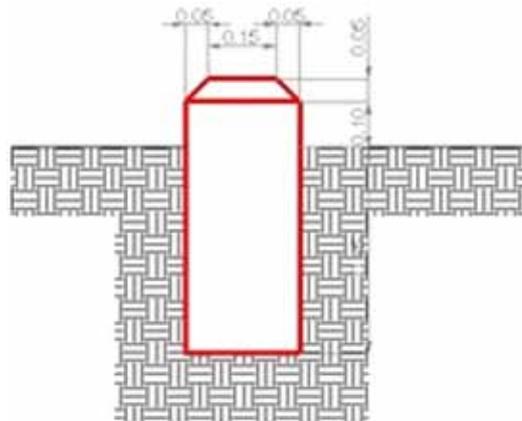
Para la demarcación del límite urbano se sugiere la metodología estándar de la DGCG, que utiliza un mingo de concreto y varilla de hierro parcialmente enterrado, y que en su porción sobresaliente del terreno se incrusta una placa de aluminio o bronce con la descripción del vértice. Su conservación y protección es responsabilidad de la municipalidad y de la sociedad en general.

La información que usualmente se incluye en la placa es:

Instituciones interesadas en la información:

- Gobernación y Justicia
- Instituto Nacional Agrario
- Instituto Nacional de Estadística
- Instituto de la Propiedad

Imagen 14 | Modelo de Hito



Modelo de Hito
Corte Concreto 1 2 2

El perímetro y la zonificación propuesta deben revisarse cada 5 años y verificarse permanentemente en cumplimiento de las ordenanzas municipales.

- ▶ Nombre de la poligonal
- ▶ Número de vértice
- ▶ Coordenadas geográficas (opcional ya que se incluyen en el documento)
- ▶ Propuesta de diseño de la placa
- ▶ Fecha de oficialización del perímetro

La misma Comisión Municipal es la encargada de supervisar las actividades de demarcación, dirigidas por el personal técnico de catastro dando fe de la correcta ubicación.

Dimensiones del mingo de concreto:

Forma: rectangular

Largo: 38 cm

Ancho: 23 cm

Alto: 75 cm

Imagen 15 | Propuesta de diseño de placa



Si por cualquier causa desaparecen parcial o totalmente los mojones o marcas que delimitan el radio urbano, la restitución de estos vértices es posible mediante la consulta de las monografías.

Anexos

- Anexo 1: Matriz de Caracterización para el Diagnóstico de Perímetros Urbanos
- Anexo 2: Acta de Medida del Perímetro Urbano de Macuelizo

Matriz de Caracterización para Elaborar el Diagnóstico de Perímetros Urbanos

TEMAS DEL ESTUDIO	MUNICIPIO			ASENTAMIENTO		
	Concepto 20 Años Atrás	Concepto Actual	Concepto 20 Años Adelante	Concepto 20 Años Atrás	Concepto Actual	Concepto 20 Años Adelante
Aspectos Físicos						
Superficie: Urbana / Rural / Zona de Expansión						
Ubicación: Accesibilidad / Límites de Unidades Vecinales / Predios						
Uso del Suelo / Conflictos de uso						
Ocupación del suelo						
Infraestructura / Obras y Proyectos						
Red Vial: Trazado de calles y avenidas / transporte y circulación / Áreas verdes						
Recursos hídricos						
Zonas vulnerables y de alto riesgo						
Aspectos Sociales						
Análisis histórico						
Población: Habitantes/ Tipo de viviendas						
Equipamiento Social						
Servicios básicos y saneamiento / Facilidades públicas, oficinas, centros educativos y de salud						
Demografía y densidad poblacional						
Aspectos Económicos						
Base económica: Fuentes de empleo						
Actividades económicas						
Fuente de recursos						

Identificación y Priorización de la Problemática

Area (Tema)	Problemas Totales		Priorización de la Problemática		
	Municipio	Asentamiento	Escenario Actual del Asentamiento en el contexto municipal	2	3
Aspectos Físicos			1	2	3
Superficie: Urbana / Rural / Zona de Expansión					
Ubicación: Accesibilidad / Límites de Unidades Vecinales / Predios					
Uso del Suelo / Conflictos de uso					
Ocupación del suelo					
Infraestructura / Obras y Proyectos					
Red Vial: Trazado de calles y avenidas / transporte y circulación / Áreas verdes					
Recursos hídricos					
Zonas vulnerables y de alto riesgo					
Aspectos Sociales					
Análisis histórico					
Población: Habitantes/ Tipo de viviendas habitadas					
Equipamiento Social					
Servicios básicos y saneamiento / Facilidades públicas, oficinas, centros educativos y de salud					
Demografía y densidad poblacional					
Aspectos Económicos					
Base económica: Fuentes de empleo					
Actividades económicas					
Fuente de recursos					

Proyección del Plan de Ampliación del Perímetro en un Horizonte de 20 años

Área (Tema)	Priorización de la Problemática (Escenario Actual)	Caracterización del Escenario Objetivo (Proyección a 20 Años)			Instrumentos útiles	Resultados	
	Asentamiento en el contexto municipal	Asentamiento en el contexto municipal			Todas las consideraciones mínimas, restricciones de orden legal, criterios técnicos.	Estudio y representación de la Proyección de la amplitud del perímetro urbano en un horizonte de 20 años. Mapa y estudio de ampliación del Perímetro Urbano	
Aspectos Físicos	1	2	3	1	2	3	Resultados del levantamiento topográfico del perímetro urbano.
Aspectos Sociales	1	2	3	1	2	3	Criterios de definición de tendencias de crecimiento poblacional y habitacional
Aspectos Económicos	1	2	3	1	2	3	Tendencias de crecimiento económico, comercio, mercado.

Mancomunidad de MAVAQUI
Municipalidad de Macuelizo, Santa Bárbara

**Acta general de la medida del perímetro urbano del municipio
de Macuelizo proyectado al 2028**

Los miembros de la comisión Técnica Municipal para la elaboración del análisis y delimitación del perímetro urbano del municipio de Macuelizo, Benjamín Mondragon y Héctor Román Pérez el día 31 del mes Julio año del 2008 después de haber creado por unanimidad la comisión técnica municipal para la elaboración del perímetro urbano del municipio integrada por miembros de la corporación municipal y haber participado con el consultor del Programa de fortalecimiento del Régimen Municipal y Desarrollo Local en Honduras de la Cooperación Española, en este día nos reunimos para verificar la propuesta del nuevo perímetro presentado por el consultor de la Aeci-Amhon, el jefe de catastro y jefe de control tributario de la Municipalidad de Macuelizo, analizamos la propuesta presentada a la cual se le hizo los ajustes correspondientes y se inició las operaciones de campo que constaron en el reconocimiento y posicionamiento de los mojones del nuevo perímetro lo cual resultó de la siguiente forma. **Mojón No. 1** Coordenada X = 334461.9054, Coordenada Y = 1694500.6675, Distancia hacia Mojón No. 2 661.37Mts, Rumbo S62°23'57"E, Ubicado en calle pavimenta que conduce de Macuelizo hacia Azacualpa en desembocadura de alcantarilla que viene de la propiedad del señor Gustavo Silva a 15 metros aproximadamente de un palo grande de higo. **Mojón No. 2** Coordenada X=335048.0076, Coordenada Y=1694194.2489, Distancia hacia mojón No.3 697.48Mts, Rumbo S14°31'18"E, Ubicado en un carao que sirve de cerco en propiedad del señor Matías Ruiz en calle que conduce de Macuelizo hacia el terrero. **Mojón No. 3** Coordenada X=335222.8990, Coordenada Y=1693519.0465, Distancia hacia mojón No.4 557.21Mts Rumbo S11°55'27"W , ubicado al costado este del antiguo portón de ingreso a la granja avícola sula propiedad del señor Carlos Sierra. En calle que conduce de Macuelizo hacia Posas Verdes **Mojón No. 4** Coordenada X=335107.7697, Coordenada Y=1692973.8631, Distancia hacia mojón No.5 586.02Mts, Rumbo N39°40'17"E, ubicado en calle que conduce hacia río culupa y el ciruelo en esquina Suroeste de propiedad de la señora Elsa León de Altamirano a 5 mts aprox. De esquina Sureste de Propiedad del Señor Rigoberto Contreras. **Mojón No. 5** Coordenada X=334733.6654, Coordenada Y=1692522.795, Distancia hacia **mojón No. 6** 798.73Mts, Rumbo S86°23'10"W, ubicado en calle que conduce hacia Río Culupa en la intersección de la calle de la colonia Brisas de España. En

la esquina sureste de la propiedad del señor Arturo Romero. **Mojón No. 6** Coordenada X=333936.5194, Coordenada Y=1692472.4498, Distancia hacia mojón No7 85.77Mts, Rumbo N44o.46'17"W, ubicado en la esquina noreste de propiedad de la señora Rosaura Silva. En calle pavimentada que conduce de Macuelizo hacia Sabanetas, en la intersección de callejón que conduce hacia cerro loma libre. **Mojón No.7** Coordenada X=333876.1121, Coordenada Y=1692533.3415, Distancia hacia mojón No.8 522.19Mts, Rumbo N20°10'51"W, ubicado en rumbo norte de propiedad de la señora Rosaura Silva en palo de palco o Copinol en callejón que conduce hacia el cerro loma libre. **Mojón No. 8** Coordenada X=333695.9661, Coordenada Y=1693023.4695, Distancia a siguiente mojón 532.23Mts, Rumbo N3°57'10"W, ubicado en esquina Noroeste de propiedad de Herederos de Marco Tulio Peraza Calle que conduce de barrio Nueva esperanza hacia la antigua torre de Cohodefor. **Mojón No. 9** Coordenada X=333659.2783, Coordenada Y=1693554.4340,

Distancia hacia mojón No.10 522.38 Mts Rumbo N 64°49'0"E, ubicado en palo de pino grande a 160 metros al oeste del tanque de concreto de barrio el tanque, en la loma al sur del callejón. **Mojón No. 10** Coordenada X=334132.0102, Coordenada Y=1693776.7181, Distancia hacia mojón No.11 689.73 Mts, Rumbo N13°27'47"E, ubicado en propiedad del señor Héctor Alvarenga en un palo de nance dulce que esta a 20 metros aprox. Del falso de ingreso a la propiedad viniendo del colegio. **Mojón No.11** Coordenada X=334292.5912, Coordenada Y=1694447.4923, Distancia hacia mojón No.1 177.47 Mts, Rumbo N72°33'52"E, ubicado en cerco interno de propiedad del señor Gustavo Silva en un palo indio desnudo o jioite a 5 mts aprox. Al noreste del antiguo salón del balneario.

Se terminaron las operaciones de campo, recorriendo todos los vértices, se realizó la mensura de cada una de las líneas, y del cálculo que resulto de las operaciones de campo, muestra que la poligonal que determino el área de control urbano es de 2, 207,965.31 Mts² equivalente a 220.80 hectáreas, a 316.68 Manzanas y a 2.21 Kms².

MOJÓN 1:

Coordenada X=334461.9054

Coordenada Y=1694500.6675

Distancia Mts a siguiente mojón 661.37 Rumbo S62°23'57"E

DESCRIPCIÓN: Ubicado en calle pavimenta que conduce de Macuelizo hacia Azacualpa en desembocadura de alcantarilla que viene de la propiedad

del señor Gustavo Silva a 15 metros aproximadamente de un palo grande de higo.



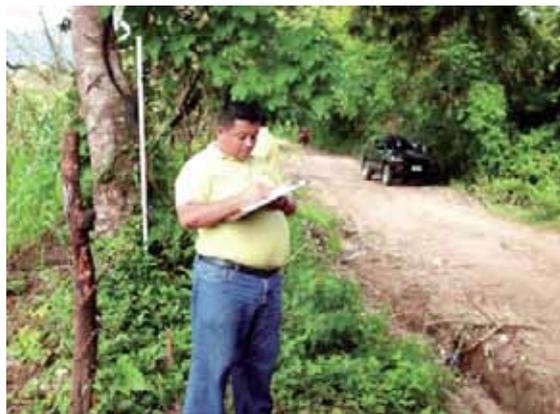
MOJÓN "n":

Coordenada X=335048.0076

Coordenada Y=1694194.2489

Distancia Mts a siguiente mojón 697.48 Rumbo S14°31'18"E

DESCRIPCIÓN: Ubicado en un carao que sirve de cerco en propiedad del señor Matías Ruiz en calle que conduce de macuelizo hacia el terrero.



dente firmamos la presente acta en el Municipio de Macuelizo A los cuatro días del mes de agosto del año dos mil ocho. Los miembros de la comisión que participamos en el proceso de delimitación del perímetro urbano de Azacualpa Jefe de Catastro, Jefe de Control Tributario y Consultor Aeci-

Benjamín Mondragón
Regidor Municipal

Héctor Román Pérez
Regidor Municipal

José Avilio Madrid
Jefe de Catastro

Héctor Edilberto Pinto Valle
Jefe de Control Tributario

Wilson Nahún Borjas
Consultor Aecid-Amhon

Manuales y buenas prácticas para el catastro municipal

1. Serie Técnica



- T1** Levantamiento Catastral
- T2** Valuación Urbana
- T3** Valuación Rural
- T4** Mantenimiento no Digital
- T5** Planificación en Catastro
- T6** Capacitación de Personal

2. Serie Administrativa



- A1** Valores Catastrales
- A2** Límites Administrativos
- A3** Perímetros Urbanos
- A4** Ordenamiento Territorial
- A5** Legislación Municipal
- A6** Uso Multifinalitario

3. Serie Tecnológica



- N1** Mapeo Digital
- N2** Ficha Digital
- N3** Sistema de Información Geográfico (SIG)
- N4** Mantenimiento Digital
- N5** Intercambio Nacional
- N6** Cuidado de Equipos



Los **Manuales para el Catastro Municipal** son una producción del Programa de Fortalecimiento Municipal y Desarrollo Local AECID-AMHON.

Estos manuales se han agrupado en tres series: Procesos Técnicos, Procesos Administrativos y Procesos Tecnológicos. La sistematización de **buenas prácticas** a partir del uso de estos instrumentos son un complemento a estas series y, en conjunto, un aporte a la gestión del conocimiento en el ámbito municipal.