

-000001-

CONGRESO DE LA REPUBLICA
GUATEMALA, C. A.

DIRECCIÓN LEGISLATIVA
- CONTROL DE INICIATIVAS -

NUMERO DE REGISTRO

4049

FECHA QUE CONOCIO EL PLENO: 20 DE AGOSTO DE 2009.

INICIATIVA DE LEY PRESENTADA POR LOS REPRESENTANTES JUAN MANUEL
GIORDANO ESTRADA, EDGAR LEONEL CASTAÑEDA OLIVA Y COMPAÑEROS.

ASUNTO:
INICIATIVA QUE DISPONE APROBAR LEY MARCO DE ORDENAMIENTO
Y DESARROLLO TERRITORIAL DE LA NACIÓN.

TRAMITE: PASE A LA COMISIÓN EXTRAORDINARIA DEL CATASTRO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA SU ESTUDIO Y DICTAMEN
CORRESPONDIENTE.



00000002

Bancada Guatemala
Congreso de la República

Guatemala, 14 de abril de 2009

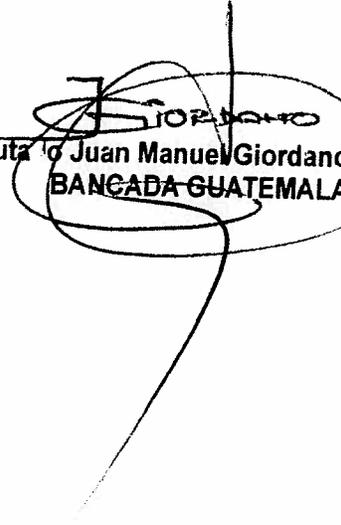
Licenciada
Ana Isabel Antillón
Directora Legislativa
Congreso de la República
Su despacho

Señora Directora::

En forma respetuosa es grato dirigirme a usted deseándole éxitos en las actividades que desempeña en este Alto Organismo.

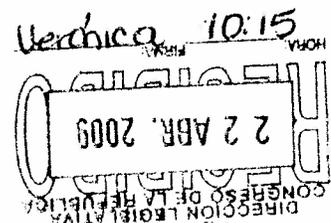
Ante la Dirección Legislativa acudo a solicitar que se dé ingreso y trámite correspondiente a la iniciativa de ley que acompaño, que incluye una exposición de motivos su versión electrónica, y que desarrolla la **LEY MARCO DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL DE LA NACIÓN**, que considero de suma importancia para el crecimiento y progreso de nuestra nación.

Agradezco la atención que se servirá prestar a esta gestión, aprovechando la oportunidad para suscribirme, atentamente.


Diputado Juan Manuel Giordano Estrada
BANCADA GUATEMALA



hagm



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El tema del Ordenamiento Territorial –OT- ha adquirido gran relevancia en los últimos años a nivel mundial y surge como una necesidad tanto de los gobiernos locales y nacionales como de las estructuras supranacionales para ordenar los territorios en términos sustentables.

Hay distintas perspectivas desde las que se ha definido el OT. Cada una de ellas enfatiza uno o más de los elementos necesarios para conformar una definición lo suficientemente amplia como para dar cuenta de la complejidad del tema, pero que a la vez sea lo suficientemente precisa como para convertirse en herramienta operativa.

Para algunos estudiosos, el Ordenamiento Territorial se constituye en la expresión espacial de las políticas económica, social, cultural y ecológica de toda sociedad. A la vez es una disciplina científica, una técnica administrativa y una política articuladora de las demás, concebidas como una actuación interdisciplinaria y global, cuyas directrices tienen como objetivo un desarrollo equilibrado de las regiones y la organización física del espacio.

Otros definen el ordenamiento territorial como el arte o técnica (más que la ciencia) de disponer con orden, a través del espacio de un país y con una visión prospectiva, la población y sus actividades, los equipamientos y los medios de comunicación que se pueden utilizar, tomando en cuenta las restricciones naturales, humanas y económicas, incluso estratégicas.

En su dimensión operativa, el ordenamiento territorial se concibe como un sistema integrado de normas, directrices y acciones de planificación y actuación, en el que tanto los poderes públicos como la iniciativa privada han de dialogar para mejorar la gestión del territorio.

El territorio es una dimensión física sobre la cual convergen un sin número de expresiones sociales, culturales, intereses y presiones. A veces, éstos se encuentran contenidos en planes sectoriales, o se formulan de manera aislada o carecen de coherencia con actuaciones que se desarrollan de modo simultáneo a otras escalas de actuación. Frente a ello, es necesario disponer de instrumentos que compatibilicen estas distintas y en ocasiones contradictorias actuaciones. Los enfoques pueden priorizar algunas veces los aspectos productivos, otras, los económicos y financieros, pero, rara vez una actuación sobre el territorio es la expresión de los múltiples factores que configuran su entidad sistémica.

Así, el ordenamiento territorial se concibe como un componente fundamental del proceso de planificación integrada, al que orienta mediante diagnósticos y propuestas con base territorial. En cuanto a su naturaleza, el ordenamiento territorial, a través de sus instrumentos, se constituye en un proceso de carácter normativo y regulador del uso del suelo y la ocupación del territorio”.

En Guatemala la distribución de la tierra en el área rural y la respuesta local para adaptarse a los mercados regionales y globales han creado cambios significativos en el uso y aprovechamiento del territorio. De cualquier manera, ésta adaptación local se ha dado ajustándose casi intuitivamente a los rápidos cambios externos de cada región, careciendo de una estructura social estable que garantice el desarrollo sustentable de las comunidades.

Es muy notorio ver como los núcleos poblacionales más importantes del país han crecido desmesuradamente, sin bases sólidas de planificación, provocando un desorden en las estructuras que lo componen. Los asentamientos urbanos continúan creciendo sin ningún tipo de regulación, creciendo también la demanda de servicios básicos

para estas poblaciones, que al ser insuficientes magnifican el grado de vulnerabilidad de las regiones, aumentando el riesgo de sus habitantes y desacelerando el crecimiento económico que ha caracterizado a otras áreas urbanas de otros países alrededor del mundo.

La sociedad guatemalteca necesita con urgencia instrumentos que agilicen una verdadera planificación territorial, con el objetivo de priorizar, articular y desarrollar cada elemento, para así abordar las problemáticas de los territorios más apremiantes, dando respuestas definitivas a una generación sedienta de resultados. Esta es la única forma como la nación crece con bases sólidas y garantiza la sostenibilidad de todos sus habitantes.

Guatemala con su contexto multi-cultural y multi-étnico, posee un gran potencial para especializar la productividad de las ciudades en rápido crecimiento y crear competitividad entre ellas. Actualmente, pocas ciudades han logrado desarrollar especialidades de producción ya que la productividad se ha concentrado principalmente en el área metropolitana. El intercambio comercial entre ciudades o lugares poblados se ha limitado únicamente entre las regiones o ciudades con buena accesibilidad, aislando a otras ciudades o lugares poblados y limitando su crecimiento económico.

La Ley Preliminar de Urbanismo tenía como objetivo que la expansión de la realidad urbana fuera racionalizada mediante la planificación urbanística y evitar los problemas que en ese momento se observaban. La realidad de nuestro medio urbano y rural ha cambiado, haciendo imprescindible enfrentar la realidad del ordenamiento territorial como una prioridad para el progreso del país.

La Constitución Política de la República es clara en defender el derecho de la propiedad, y por ello debemos preservarlo mediante una regulación adecuada que establezca aquellas garantías que nuestro sistema jurídico instituye, regulando las actuaciones de los poderes públicos en los supuestos en los que el interés general ha de prevalecer en beneficio de la mayoría de los guatemaltecos y las guatemaltecas.

Por las razones antes expuestas, es necesario disponer de herramientas jurídicas adecuadas, reguladoras de la acción humana sobre el territorio, que permitan enfrentar los retos del desarrollo sostenible de Guatemala, debido a la obsolescencia de la regulación vigente nacida de otros tiempos y necesidades.

Esta Ley es un instrumento para hacer visible, en las políticas públicas desarrolladas por el organismo ejecutivo y las municipalidades, la importancia del ordenamiento territorial en la planificación y ejecución de aquellas acciones que promueven la cohesión económica y social como garantía del equilibrio entre los territorios guatemaltecos.

En virtud de las anteriores consideraciones, se plantea el presente proyecto de Ley que tiene por objeto crear y regular el régimen jurídico del ordenamiento y desarrollo territorial mediante la delimitación de las competencias de las entidades públicas en relación al tema, el establecimiento de una serie de principios fundadores, la definición del marco orgánico rector, operativo y de control del ordenamiento Territorial, y la implementación de una serie de instrumentos políticos, administrativos y técnico-operativos de aplicación obligatoria para planificar, ejecutar, controlar y armonizar el proceso de ordenamiento territorial en Guatemala.

La ley se estructura en once capítulos que vienen a precisar el marco de actuación del ordenamiento territorial.

El Título I se estructura en cinco artículos en los que, bajo el epígrafe Disposiciones Generales del Ordenamiento territorial, que establece el objeto de la ley, el concepto de ordenamiento territorial y su finalidad, delimita el contenido material del concepto y fija sus principios rectores.

El segundo título precisa algunas definiciones inherentes al tema de ordenamiento territorial

Este proyecto hace un sustancial aporte en materia jurídica orientado a permitir el fortalecimiento institucional y técnico que, actualmente, no están siendo apropiadamente atendidos en el país.

En el tercer título, se plantea la creación de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial, adscrita a SEGEPLAN, como órgano operativo competente de ejecutar y operativizar las acciones de ordenamiento territorial, promover la elaboración de los Planes Nacionales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial en sus diferentes niveles en coordinación con los Ministerios, Secretarías, e Institutos, apoyar a las Municipalidades en la elaboración de los Planes de Ordenamiento y Desarrollo municipal y elaborar las herramientas metodológicas para la elaboración de los diferentes instrumentos de ordenamiento territorial en sus diferentes niveles y ámbitos. Asimismo, el proyecto de ley viene a reforzar el papel del sistema de consejos de desarrollo urbano y rural como la máxima instancia para la participación multiétnica y pluricultural en la determinación de las políticas de desarrollo y su reflejo presupuestario, conjugando la iniciativa pública y privada. Al Consejo Nacional de Desarrollo, reafirma su obligación constitucional en la formulación de la política nacional de ordenamiento territorial. La delegación de nuevas competencias en materia de ordenamiento a los diferentes niveles del sistema de consejo permite una articulación vertical de las acciones en el territorio, dando un marco de actuación posible a la puesta en marcha de los planes municipales de ordenamiento y desarrollo territorial. Finalmente, el proyecto de ley reafirma las obligaciones de los municipios en la formulación e implementación del plan de ordenamiento territorial y de desarrollo territorial integral. La articulación de niveles de gobierno y administración actuando coordinadamente en un marco común se realiza en el marco del proyecto, desde el respeto al principio de autonomía y el de subsidiariedad. Estos son los límites que orientan la iniciativa en la construcción de la arquitectura instrumental del ordenamiento territorial y del ordenamiento urbanístico. El proyecto de ley aborda de tal forma que el espacio de encuentro entre ambos no signifique menoscabo para la autonomía municipal y además añade valor a las políticas del Estado y a su arquitectura institucional.

En el título cuatro, la ley viene a precisar el contenido del sistema nacional de planificación, desde lo nacional hasta lo intramunicipal, definiendo la naturaleza y los alcances y contenido de cada uno de los instrumentos de planificación y los marcos de obligaciones institucionales que derivan de los planes. Por todo ello, se ha mantenido una cuidadosa separación conceptual y jurídica las planificaciones nacionales y municipales, definiéndose los procedimientos de participación municipal en ámbitos departamentales, regionales o nacionales y los mecanismos de coordinación y cooperación de la planificación departamental, regional o nacional con la municipal.

El quinto capítulo aborda el tema de las categorías de suelo que establece el texto se ajustan a la clasificación que podemos encontrar en las legislaciones más avanzadas. Las categorías permiten la articulación del planeamiento territorial en todos sus aspectos. El texto contempla la transformación del suelo de una categoría a otra y establece la reserva obligatoria de terrenos para equipamientos sociales e infraestructuras de urbanización (agua, drenaje de pluviales, alumbrado público, etc.)

El sexto capítulo articula la delimitación y garantías del derecho de propiedad en el ámbito del ordenamiento territorial, definiendo su estatuto jurídico. En ese capítulo se enumera el conjunto de facultades que lo integran sometiéndolo a la ley. El eje es el aprovechamiento urbanístico, entendiéndose por tal la posibilidad de edificación que el planeamiento urbanístico o la ley asignan a cada terreno o parcela. El capítulo establece las limitaciones de facultades en función de los usos y protecciones del suelo: las facultades definidas, uso, disfrute y aprovechamiento, y explotación son desarrolladas para cada categoría de suelo. En ese capítulo, se regula las obligaciones que operan para suelos que pueden ser objeto de transformación, urbano no consolidado y potencialmente transformable, garantizando la recuperación para la sociedad de los beneficios derivados de la urbanización. Se establecen garantías para el derecho de propiedad mediante la previsión del régimen de indemnización y la fijación del principio de distribución de cargas y beneficios. Asimismo, se establece el principio de retorno de valorizaciones como consecuencia de la planificación y el ordenamiento territorial. El texto muestra un importante avance de los contenidos medioambientales como garantía de un modelo de desarrollo social, económico y territorial sostenible. Algunos artículos hacen referencia a cuestiones de importancia, como la prevención de riesgos, o la evaluación de impactos y la protección de las costas y las cuencas fluviales, así como la articulación del ordenamiento territorial con la gestión de riesgo.

El ordenamiento territorial, en su consideración de ordenación urbanística, es una competencia y política típica del ámbito local. En este entorno nos movemos en políticas ligadas a la delimitación de las categorías y los usos del suelo, el establecimiento de las normas e instrumentos del desarrollo urbano, la ubicación y dotación de servicios, equipamientos e infraestructuras, la disciplina urbanística, etc. A los fines de esta Ley, se presentan en el octavo capítulo una serie de instrumentos de gestión del suelo en el marco del ordenamiento territorial, clasificados entre instrumentos jurídicos y políticos, e instrumentos tributarios y financieros. Los instrumentos mencionados en ese artículo se rigen por la legislación que les compete, observándose lo dispuesto en esta Ley. La aplicación de los instrumentos descansa en gran medida en las municipalidades a partir del plan de ordenamiento y desarrollo territorial municipal.

En este supuesto, el texto viene a proponer una regulación del ámbito competencial municipal, que ha de ser respetuosa con la autonomía municipal constitucionalmente garantizada.

El Título nueve aborda la ejecución y control del ordenamiento territorial, regulando las potestades que se integran en la ejecución y la potestad sancionadora como herramienta de la vulneración de la legalidad territorial y urbanística. Al regular la actuación, estamos poniendo en marcha todos aquellos escalones previos que han permitido la construcción de la política, su planificación, su regulación y los procesos que permiten su ejecución. En el caso del control, la administración actúa por existir una vulneración de la legalidad vigente. Estamos ante la necesidad de definir los ilícitos administrativos, tipificación y graduación de las faltas, y graduar las sanciones como reacción al daño y búsqueda de reparación. Estamos actuando para, mediante ley formal, garantizar el respeto a la legalidad, estableciendo procedimientos que garanticen los derechos subjetivos del infractor.

La esencia democrática y de participación del ordenamiento territorial se aborda en el décimo capítulo. El ordenamiento territorial concebido como una serie de instituciones territoriales implicando la construcción y administración de reglas colectivas requiere de una legitimidad del proceso para poder sostenerse en el tiempo. La ley plantea los mecanismos de participación vinculados al sistema de consejo, a la publicidad y derecho de información al ordenamiento territorial.

Finalmente, los últimos capítulos vienen a crear el marco financiero que posibilita el ordenamiento territorial, mediante la creación de dos fondos específicos: el Fondo Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial con el objetivo de contribuir al financiamiento del diseño, elaboración, ejecución y evaluación de los instrumentos de planificación para el ámbito local de ordenamiento y desarrollo territorial mediante la ejecución de actuaciones estratégicas en apoyo a las Municipalidades que lo requieran y el fondo de inversión territorial cuyo objetivo consiste en el desarrollo sostenible de los territorios mediante la inversión en proyectos y programas de desarrollo económico, social, ambiental, rural, urbanístico, infraestructural e institucional, contemplados en los planes de ordenamiento y desarrollo territorial de los ámbitos regionales y locales establecidos en la presente ley.

El ordenamiento territorial tiene una serie de desafíos grande para instaurarse como una acción continua del estado guatemalteco. Con la entrada en vigencia de esta ley, se espera un cambio trascendental en el manejo y administración de los territorios para alcanzar un desarrollo sostenible y mejorar las condiciones de vida para todos los guatemaltecos.

DECRETO NÚMERO**EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA****CONSIDERANDO:**

Que el desarrollo sostenible intergeneracional del país es responsabilidad del Estado y de la sociedad en su conjunto, por lo que se hace necesario conciliar los intereses públicos y privados en los niveles nacional, regional, departamental y municipal mediante la aprobación de normas que faciliten esta interacción.

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política de la República de Guatemala establece como obligación del Estado adoptar las medidas que sean necesarias para la conservación, desarrollo y aprovechamiento de los recursos naturales en forma eficiente y dictar todas las normas necesarias para garantizar que la utilización y el aprovechamiento de la fauna, de la flora, de la tierra y del agua se realicen racionalmente, evitando su depreciación.

CONSIDERANDO:

Que la ocupación del territorio nacional presenta desequilibrios estructurales y brechas de desarrollo, que limitan el derecho de las personas al trato justo y equitativo, así como a la igualdad de oportunidades.

CONSIDERANDO:

Que los municipios de la República de Guatemala tienen entre otras funciones atender el ordenamiento territorial de su jurisdicción y al carecer de normas claras y marcos regulatorios específicos, se dificulta la aprobación de planes de ordenamiento territorial provocando la instalación desordenada de cientos de asentamientos humanos, el deterioro total del ambiente y de los recursos naturales y una ocupación del espacio desordenada y anárquica que ha aumentado la fragilidad del territorio

CONSIDERANDO:

Que es obligación del estado velar porque existan políticas y programas que contribuyan a orientar el desarrollo de los municipios, proporcionando asistencia técnica y financiera en el marco de políticas nacionales y regionales para contribuir a mejorar el nivel de vida de todos los Guatemaltecos/as.

CONSIDERANDO:

Que el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano y Rural tiene a su cargo la formulación de las políticas de desarrollo urbano y rural, así como la de ordenamiento territorial, en el marco de la participación ciudadana y de la planificación del desarrollo.

CONSIDERANDO:

Que, es necesario impulsar una ley de ordenamiento y desarrollo territorial que establezca y defina los principios y contenidos mínimos de los instrumentos de ordenamiento, ocupación, planificación y programación de los usos, conservación y transformación del territorio, su elaboración, así como las formas que adoptarán en su ejecución, en beneficio del bien común

POR TANTO:

En uso de las facultades que le confiere el artículo 171 inciso a) de la Constitución Política de la República de Guatemala.

DECRETA:

La siguiente:

LEY MARCO DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL DE LA NACIÓN

**TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1. Objeto. La presente Ley tiene por objeto crear y regular el régimen jurídico del ordenamiento y desarrollo territorial. A tal fin:

- a) Delimita las competencias de las entidades públicas en relación al ordenamiento y desarrollo territorial.
- b) Establece una serie de principios para el ordenamiento y desarrollo territorial.
- c) Establece el marco orgánico rector, operativo y de control del ordenamiento Territorial, definiendo su conformación y funciones.
- d) Establece en el marco funcional-operativo del proceso de ordenamiento territorial todos los instrumentos políticos, administrativos y técnico-operativos de aplicación obligatoria para planificar, ejecutar, controlar y armonizar el proceso de ordenamiento territorial.
- e) Establece las bases de la definición de la estructura sectorial que el Estado aplicará en el contexto de la planificación nacional y ordenamiento territorial, así como la clasificación de las políticas y estrategias asociadas a este ordenamiento.
- f) Establece y define el contenido mínimo o elaboración de los instrumentos para el ordenamiento, ocupación, planificación y programación del uso, conservación y transformación del territorio así como las formas que adoptaran en su ejecución

Artículo 2. Declaración de interés Nacional. Se declara de interés nacional la aplicación de la presente ley sobre todo el territorio en el cual el estado ejerce su soberanía, siendo sus disposiciones de observancia general.

Artículo 3. Definición de Ordenamiento Territorial. A los efectos de la presente Ley se entiende por ordenamiento territorial la función pública que ejerce el Estado, por sí, por convenio o en forma mancomunada, para gestionar la planificación, ordenamiento y regulaciones sobre la ocupación y uso del territorio, de acuerdo a criterios de respeto y preservación del medio ambiente, de gobernabilidad, de desarrollo económico y de mejoramiento de la calidad de vida de la población, que se implementa mediante un sistema integrado de normas, directrices y acciones de planificación y actuación en las que las administraciones públicas, la iniciativa privada y los sectores sociales concurren.

Artículo 4. Objetivos del Ordenamiento y Desarrollo Territorial. El ordenamiento territorial tiene como objetivos:

- a) Diseñar e implementar políticas y estrategias de desarrollo, uso y gestión del territorio en función de objetivos sociales, económicos, urbanísticos y ecológicos, a través de las normas e instrumentos de ordenamiento y planificación.
- b) Regular la ubicación de las actividades económicas y sociales mediante el establecimiento de criterios y limitaciones sobre el territorio.
- c) Identificar y promover polos, nodos y ejes de crecimiento económico y desarrollo social y buscar los incentivos para su realización.
- d) Apoyar la identificación y delimitación de áreas de especial interés, atención y protección, por su interés ecológico, patrimonial, paisajístico, cultural y de conservación del ambiente y los bienes y servicios naturales.

- e) Identificar y delimitar las zonas de riesgo ante fenómenos naturales o de instalaciones peligrosas y asentamientos humanos vulnerables, que eviten la ocupación desordenada y anárquica del espacio y por consiguiente la vulnerabilidad socio ambiental.
- f) Apoyar los municipios en identificar y garantizar el cumplimiento de la provisión de los equipamientos, infraestructuras y servicios mínimos, así como cualquier acción que promueva el desarrollo económico social de los habitantes.
- g) Proponer y adoptar instrumentos y procedimientos de gestión del suelo de carácter urbano, socio ambiental y económico que promuevan la planificación del uso del territorio.
- h) Establecer criterios, orientaciones y normativas para la elaboración de programas, proyectos y actuaciones con incidencia en el ordenamiento territorial, urbanístico y rural.
- i) Realizar y promover los estudios para la identificación y análisis de los procesos políticos, sociales y económicos de los que derivan las modalidades de ocupación y ordenamiento del territorio.
- j) Promover las medidas de planificación del uso y manejo del territorio para mitigación y adaptación al cambio climático.
- k) Propiciar el diseño y gestión de instrumentos económicos, financieros, educativos y de otra índole que faciliten la implementación de planes y programas de ordenamiento del territorio a niveles nacional, subnacional y local.
- l) Impulsar la protección de la legalidad y la sanción de su incumplimiento.

Artículo 5. Fundamentos del Ordenamiento y Desarrollo Territorial. Son fundamentos del ordenamiento y desarrollo territorial:

- a) El enfoque antropocéntrico, que hace prevalecer el bienestar y dignidad de las personas, estableciendo como prioridad el perfeccionamiento cualitativo del ser humano;
- b) La solidaridad y equidad nacional, para procurar un desarrollo armónico y equilibrado territorialmente, de tal forma que se garantice el acceso racional y equitativo a los recursos, las oportunidades y beneficios generados socialmente, aplicando criterios de solidaridad social y fiscal y principios de repartición de cargas y beneficios de los procesos de ordenamiento territorial.
- c) La Reducción de riesgos. El ordenamiento y desarrollo territorial contribuye prioritariamente en la disminución de las alteraciones de origen antropogénicos que afectan los ecosistemas y como tal contribuye a la prevención, mitigación y atención a desastres. Frente a las amenazas naturales de origen antropogénico, el Ordenamiento y Desarrollo Territorial determina acciones para frenar y revertir estas causas en el mismo proceso de desarrollo territorial, mientras que frente a las amenazas naturales no prevenibles, establece medidas para evitar la exposición a ellas.
- d) La gestión participativa, que promueve la toma de decisiones y ejecución conjunta de acciones de entidades del sector público y de la sociedad por medio de un liderazgo compartido y de trabajo en equipo;
- e) La descentralización, que consagra la responsabilidad de las municipalidades, para ejercer actos de gobierno en la solución de sus problemas, gestión de sus intereses privados, oportunidades y el manejo de sus recursos y la participación comunitaria.
- f) La participación ciudadana y el fortalecimiento de entidades comunitarias, haciendo aportes decisivos, de control social y aporte de recursos y esfuerzos de gestión en los asuntos de interés colectivo;
- g) La Sostenibilidad del desarrollo: i) El crecimiento y la dinámica económica, ii) La evolución social armónica, incluyente y equitativa; y iii) La preservación del ambiente, buscando la transformación productiva con el uso racional y la protección de los recursos naturales, de tal forma que se garantice su mejoramiento progresivo, sin deteriorar o amenazar el bienestar de las futuras generaciones;
- h) La Subsidiariedad, vista como la intervención de la administración pública en los procesos de desarrollo, justificada cuando la acción de los particulares o gobiernos locales no es suficiente para satisfacer el bien común; la acción del Estado debe realizarse en el nivel institucional más ligado al territorio y si ésta fuese insuficiente intervendrán los otros niveles de la administración pública.

Artículo 6. Principios rectores del ordenamiento y desarrollo territorial. Son principios rectores del ordenamiento y Desarrollo Territorial:

1. La adopción de las decisiones y las actuaciones sobre el territorio a través de la planificación socio-ambiental de carácter participativo, con equidad social y cohesión territorial.
2. La coordinación y cooperación entre sí de las entidades públicas que intervienen en los procesos del territorio, sin perjuicio de las competencias que tengan atribuidas.
3. La descentralización de la actividad de ordenamiento territorial y la promoción del desarrollo local y regional, poniendo en valor los sistemas naturales y culturales presentes en el territorio.
4. La conciliación del crecimiento económico, la sustentabilidad ambiental y la equidad social, con objetivos de desarrollo integral, intergeneracional y cohesionado del territorio, compatibilizando una equilibrada distribución espacial de los usos y actividades y el óptimo aprovechamiento de las infraestructuras y de los bienes y servicios existentes, excluyendo los naturales.
5. El desarrollo de objetivos estratégicos y de contenido social y económico solidarios, que resulten compatibles con la conservación del ambiente y de los bienes y servicios naturales que sustentan la vida, el patrimonio cultural y la protección de los espacios y paisajes de interés productivo rural.
6. La tutela y valorización del patrimonio cultural y natural, constituido por el conjunto de bienes en el territorio a los que se atribuyen valores de interés ambiental, científico, educativo, histórico, arqueológico, arquitectónico o turístico, referidos al medio natural y la diversidad biológica, unidades de paisaje, conjuntos urbanos y monumentos.
7. La adopción de medidas y acciones de adaptación al cambio climático de acuerdo al estado de vulnerabilidad del territorio y la vocación del mismo.
8. La promoción de la participación ciudadana en los procesos de elaboración, implementación, seguimiento, evaluación y revisión de los instrumentos de ordenamiento territorial.
9. El respeto de las formas tradicionales de tenencia de la tierra, y relación cultural y espiritual con el territorio de los Pueblos Indígenas.
10. La distribución equitativa de las cargas y beneficios del proceso urbanizador entre los actores públicos y privados.
11. La recuperación por la comunidad de los mayores valores inmobiliarios generados por la planificación y actuación territorial pública.
12. El fomento de la concertación entre el sector público, el privado y el social.
13. La creación de condiciones para el acceso igualitario de todos los habitantes a una calidad de vida digna, garantizando la accesibilidad a equipamientos y a los servicios públicos necesarios, así como el acceso equitativo a un hábitat adecuado.
14. El carácter público de la información territorial producida por las instituciones del Estado.
15. La mitigación de los desequilibrios territoriales entre regiones

Artículo 7. Derechos de las personas. Todas las personas individuales o jurídicas tienen los siguientes derechos:

- a) Derecho a un ordenamiento territorial adecuado a los intereses generales y al bien común. Toda persona tiene derecho a que el Estado, a través de sus entidades e instituciones establezcan un ordenamiento territorial adecuado a los intereses generales y el bien común en el marco de los principios rectores del ordenamiento territorial.
- b) Acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos abiertos al uso público, de acuerdo con la legislación reguladora de la actividad de que se trate.
- c) Acceder a la información de que dispongan las Administraciones Públicas sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental, así como obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.
- d) Ser informados por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en el plazo máximo de treinta días, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una zona determinada.

- e) Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.
- f) Ejercer la acción pública para hacer respetar las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística, así como las decisiones resultantes de los procedimientos de evaluación ambiental de los instrumentos que las contienen y de los proyectos para su ejecución, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.
- g) Al respeto de las toponimias, formas tradicionales de tenencia de la tierra, y relación cultural y espiritual con el territorio de los Pueblos Indígenas.

Artículo 8. Deberes de las personas. Todas las personas individuales o jurídicas tienen los siguientes deberes:

- a) Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente, el patrimonio histórico y el paisaje natural y urbano, absteniéndose en todo caso de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos por la legislación en la materia.
- b) Respetar y hacer un uso racional y adecuado, acorde en todo caso con sus características, función y capacidad de servicio, de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos.
- c) Abstenerse de realizar cualquier acto o de desarrollar cualquier actividad que comporte riesgo de perturbación o lesión de los bienes públicos o de terceros con infracción de la legislación aplicable.
- d) Cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujete las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como emplear en ellas en cada momento las mejores técnicas disponibles conforme a la normativa aplicable.
- e) Respetar lo dispuesto en el Acuerdo sobre Identidad y Derechos de los Pueblos Indígenas, y, en especial, las toponimias, sus formas tradicionales de tenencia de la tierra, y su relación cultural y espiritual con el territorio.
- f) Realizar las medidas de adaptación para prevenir la vulnerabilidad del territorio o su deterioro

Artículo 9. Equidistribución de las cargas y beneficios. La equitativa distribución de las cargas y beneficios de las operaciones de transformación del territorio, tanto entre privados, como entre el estado y los privados, forma uno de los principios base de la ley de ordenamiento y desarrollo territorial. La ley establece la distribución equitativa de las cargas y beneficios generados por el ordenamiento territorial entre los titulares de los inmuebles involucrados en las acciones derivadas del mismo y de su ejecución. Las directrices y los instrumentos de ordenamiento territorial contendrán disposiciones que consagren un sistema adecuado de distribución equitativa de cargas y beneficios entre los propietarios de inmuebles involucrados en el ordenamiento territorial.

TÍTULO II CAPÍTULO ÚNICO DEFINICIONES TÉCNICAS

Artículo 10. Definiciones. Para los fines y efectos de la presente Ley y una mejor comprensión de la misma, se establecen las definiciones siguientes:

- a) Entidad Territorial: Órgano de gestión dotado de autoridad y en el cual concurren competencias para crear y para aplicar normas en el campo de su actuación.
- b) Desarrollo Territorial. Conjunto de procesos sociales, culturales y económicos que promueven en un territorio (área metropolitana, centro urbano, región, departamento, municipio) el dinamismo económico y la mejora de la calidad de vida de la población.

- c) **Actos Administrativos del Ordenamiento y Desarrollo Territorial:** Las actuaciones de los órganos públicos en materia de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, se dividen en diferentes tipos de actos, de acuerdo con los distintos momentos de la Planificación Territorial:
- c.1. La identificación de la situación espacial y de las necesidades.
 - c.2. La elaboración y aprobación de los Planes de Ordenamiento y Desarrollo del Territorio, que es la etapa de Planificación Territorial propiamente dicha.
 - c.3. La gestión, ejecución y control de dichos planes, actividades que pueden ser delegadas según el principio de subsidiariedad.
 - c.4. La adopción de las normas reglamentarias que sean necesarias a esos efectos.
 - c.5. La aplicación de las Normas de Ordenamiento y Desarrollo Territorial en el cumplimiento de sus políticas Institucionales en general.
- d) **Planes de Ordenamiento y Desarrollo Territorial:** El ordenamiento y desarrollo territorial, se traduce en Planes Territoriales, que son compendios de normas que indican las formas de uso y ocupación del territorio y sus disposiciones son de obligatorio cumplimiento para las actuaciones públicas y privadas.
- e) **Límite Urbano:** Es la línea que delimita el área de una población concentrada y con características urbanas a nivel de Villa, Pueblo y Ciudad, abarcando áreas actualmente urbanizadas y áreas proyectadas con potencial para la expansión urbana.
- f) **Espacio Urbano:** Territorio contenido dentro del límite urbano. En el Espacio Urbano se ejerce la Planificación del Desarrollo Urbano, que es parte de la Planificación Territorial Municipal y que lleva a la elaboración de los Planes de Desarrollo Urbano y los Planes de ordenamiento territorial municipales..
- g) **Conurbaciones:** Son espacios urbanos actuales o proyectados que presentan una continuidad física y una interdependencia funcional en sus servicios. Pertenecen generalmente a dos o más municipios. Son objetos de una Planificación Territorial Intermunicipal, similar a la que se estat lece en la presente Ley.
- h) **Desarrollo sostenible:** Proceso de transformaciones naturales, económico-sociales, culturales e institucionales, que tienen por objeto asegurar el mejoramiento de las condiciones de vida del ser humano, la producción de bienes y prestación de servicios, sin deteriorar el ambiente natural ni comprometer las bases de un desarrollo similar para las futuras generaciones.
- i) **Gestión de riesgos:** Proceso social complejo que conduce al planeamiento y aplicación de políticas, estrategias, instrumentos y medidas orientadas a impedir, reducir, prever y controlar los efectos adversos de fenómenos peligrosos sobre la población, los bienes y servicios y el ambiente. Acciones integradas de reducción de riesgos a través de actividades de prevención, mitigación, preparación para, y atención de emergencias y recuperación post impacto.
- j) **Áreas Metropolitanas:** Son Unidades Territoriales que presentan, por efectos históricos o de reciente Planificación Territorial, una jerarquía funcional entre sus asentamientos poblacionales, en cuya cúspide se encuentra una ciudad que recibe la calificación de Metrópolis respecto al resto de los asentamientos poblacionales de dicho territorio.
- k) **Competencia Territorial:** Facultad o poder jurídico basado en los derechos territoriales que tienen todas las entidades de derecho público para asumir responsabilidades sobre la ocupación, usos y cambios de usos del

territorio. Estas competencias se ejercen sobre espacios de diferentes escalas, comprendidos unos dentro de otro y cuyo conjunto conforman el territorio nacional en el sentido Constitucional.

l) **Gestión Integral de Riesgos:** El Ordenamiento y Desarrollo Territorial contribuye a la gestión de riesgos en un sentido integral, en tanto que tiene por objeto reducir las causas de las amenazas que provienen de alteraciones en los ecosistemas, siempre que sus causas sean antropogénicas es decir, ligadas a la utilización del territorio por la sociedad. Promueve procesos de desarrollo menos susceptibles de provocar estas alteraciones en los ecosistemas, evitando que se conviertan en amenazas contra el desarrollo mismo.

m) **Zona de Protección Municipal:** Son unidades de territorio, en áreas urbanas o rurales, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o bien por ser áreas de amenazas y riesgos no mitigables para la localización de asentamientos poblacionales gozan de una protección especial y prohibición de construcción

TÍTULO III DEL SISTEMA INSTITUCIONAL

CAPÍTULO I DE LAS COMPETENCIAS EN MATERIA DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL

Artículo 11. Principios del Ejercicio de Competencias Territoriales. Son principios rectores del ejercicio de competencias territoriales de la administración pública, los siguientes:

1. **Coordinación.** Las entidades territoriales de la administración públicas de todos los niveles, deberán ejercer sus competencias de manera articulada, coherente y equitativa.
2. **Concurrencia.** Las entidades territoriales podrán desarrollar acciones conjuntas en busca de un objeto común.
3. **Subsidiariedad.** Las entidades territoriales de todos los niveles, podrán apoyarse en forma transitoria y parcial, por medio de convenios de cooperación para efectos del ordenamiento territorial.
4. **Complementariedad.** Para completar o perfeccionar el ejercicio de la planificación territorial sobre un mismo territorio a su cargo, las entidades territoriales podrán utilizar mecanismos como los de asociación.

Artículo 12. Criterios para la Asignación de Competencias a las Entidades Públicas de distintos Niveles. La distribución de las competencias entre las entidades territoriales se hará con base en las reglas siguientes:

1. Es competencia del Estado, la legislación y todo lo relacionado con políticas territoriales de interés general para todos los guatemaltecos.
2. La competencia de los departamentos, deben ser coordinadas con las que emanan del municipio y con las entidades pertinentes de la Administración Públicas.
3. Es competencia del municipio, la legislación municipal y todo lo relacionado con el interés general de sus habitantes en materia de uso y ocupación del territorio. Se trata de una competencia que debe ser coordinada con el Estado.

Artículo 13. De las Competencias de las Instituciones Sectoriales. En la elaboración de los Planes de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, se respetaran las competencias reguladoras que diferentes Instituciones sectoriales tienen de acuerdo a la legislación.

Artículo 14. Criterios para la Distribución de las Competencias Territoriales. La distribución de competencias entre las entidades territoriales de diferentes escalas geográficas se hará de acuerdo con los siguientes criterios:

1. Los intereses superiores de la población en cada nivel territorial requieren que las diferentes instancias de un mismo territorio tengan competencias sobre los mismos elementos de su territorio.
2. Las diferencias entre estas instancias radicarán en el modo y grado de responsabilidad de cada instancia en la aplicación de su competencia.
3. Independientemente del objeto particular del Ordenamiento y Desarrollo Territorial que se trate, esta distribución se basará en el equilibrio entre el interés de la mayoría y el interés de la minoría, otorgando preeminencia al interés de la mayoría en caso de litigios.
4. Las particularidades de la distribución vertical de competencias en el caso de cada elemento del territorio, se regularán según las leyes propias de cada materia.

CAPÍTULO II DEL SISTEMA NACIONAL DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL

Artículo 15. Niveles Espaciales y Administrativos del Ordenamiento y Desarrollo Territorial. Se establecen los siguientes niveles de Ordenamiento y Desarrollo Territorial: Nacional, Intermedio y Local.

1. El Nivel Nacional: En este nivel se establecen las Directrices del Ordenamiento del Territorio a Nivel Nacional.
2. El Nivel Intermedio: En este nivel se establecen las Directrices para el Ordenamiento del Territorio en las Regiones y los Departamentos

Para efectos de esta Ley, los departamentos serán considerados como el espacio de articulación de los Planes Territoriales Municipales con la Planificación Sectorial de la inversión pública global.

3. El Nivel Local: En este nivel se establecen las directrices del Ordenamiento del Territorio Municipal. Los municipios tengan Comunidades Indígenas, deben ser tomadas en cuenta en sus planes de ordenamiento y desarrollo territorial.

Artículo 16. Instancias del Ordenamiento y Desarrollo Territorial. Las instancias de la Planificación Territorial son las que se mencionan en los siguientes numerales:

1. Instancias de tipo técnico: con funciones operacionales implicadas directamente en los procedimientos técnicos del ordenamiento y desarrollo territorial, por medio de la presente Ley se crean con funciones de asesoramiento, dedicadas a formar capacidades en niveles e instancias que carecen de ellas.
2. Instancias de Tipo Deliberante y de Decisión: donde las decisiones en el proceso de ordenamiento y desarrollo territorial se toman en el marco de competencias propias de cada instancia; así como la toma de competencias compartidas:

Para el Nivel Nacional: El Consejo Nacional de Desarrollo Urbano y Rural
 Para el Nivel Departamental: Los Consejos Departamentales de Desarrollo
 Para el Nivel Municipal: El Concejo Municipal;

3. Instancias de tipo Consultivo: La participación de los involucrados en el proceso de Ordenamiento y Desarrollo Territorial es indispensable. Se realizará a través de las estructuras de participación existentes del Sistema Nacional de Consejos de Desarrollo, creándose una comisión específica de ordenamiento y desarrollo territorial en cada uno de los niveles del sistema

Artículo 17. De las Competencias del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano y Rural. Las competencias del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano y Rural en materia de Ordenamiento y Desarrollo Territorial son las siguientes:

1. Proponer al Presidente de la República el reglamento de la presente Ley
2. Formular la Política General para el Ordenamiento y Desarrollo Territorial.
3. Aprobar el Programa Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial
4. Aprobar las estrategias regionales y planes directores departamentales
5. Establecer y definir las normativas y regulaciones para la implementación de los instrumentos de ordenamiento y desarrollo territorial propuestos en la presente ley
6. Determinar las áreas limitadas en uso por seguridad y defensa.
7. Integrar los lineamientos de ordenamiento territorial al sistema nacional de planificación
8. Conjuntamente con el Consejo Nacional de Áreas Protegidas CONAP, integrar en los planes de ordenamiento territorial de los diferentes niveles, la identificación y delimitación de las áreas protegidas en sus distintas categorías.
9. Conjuntamente con los ministerios competentes, establecer la localización de grandes proyectos de infraestructura y localización de formas generales de uso y ocupación de la tierra de acuerdo con su capacidad productiva.
10. Conjuntamente con las municipalidades, establecer los lineamientos del proceso de urbanización y el sistema nacional de ciudades y sus áreas metropolitanas
11. Conjuntamente con las municipalidades y los ministerios competentes, establecer los lineamientos y criterios para garantizar la equitativa dotación y distribución de los servicios públicos e infraestructura económica y social de forma equilibrada en las regiones, y la conservación y protección de áreas de importancia histórica y cultural, así como los demás temas de alcance nacional, de acuerdo con sus competencias constitucionales y legales.
12. Establecer los Territorios Bajo Régimen Especial que constituyen territorios estratégicos para el desarrollo nacional que incluye proyectos de inversión con repercusión nacional o internacional, cuya definición y funcionamiento se hará en coordinación con los Concejos Municipales en el resto del Territorio Nacional.
13. Las demás que le atribuya las leyes de la materia

Artículo 18. Dirección Nacional de Ordenamiento territorial (DNOT). Se crea la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (DNOT) en la estructura orgánica de la Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia (SEGEPLAN)

Para el desarrollo de sus funciones, la DNOT contará con la estructura administrativa que establezca el reglamento orgánico interno de SEGEPLAN.

Artículo 19. Funciones de la Dirección Nacional de Ordenamiento territorial (DNOT).

- a) Formular y elevar el reglamento de la presente ley al Consejo Nacional de Desarrollo Urbano y Rural

- b) De acuerdo con Consejo Nacional de Desarrollo Urbano y Rural (CONADUR), promover la elaboración de los Planes Nacionales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial en sus diferentes niveles en coordinación con los Ministerios, Secretarías, e Institutos.
- c) Apoyar en la elaboración de Acuerdos Gubernativos para los Planes Departamentales, regionales y Nacionales para que en Consejo de Ministros el Organismo Ejecutivo los apruebe y les otorga fuerza jurídica.
- d) Tomando como base las Políticas, Programas y lineamientos de los Planes Nacionales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, promover la elaboración de los Planes Regionales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.
- e) Con el acuerdo del Consejo Departamental de Desarrollo (CODEDE) de cada departamento de la República, promover y facilitar la elaboración del Plan Director Departamental de Ordenamiento y Desarrollo Territorial
- f) Promover y apoyar a las Municipalidades en la elaboración de los Planes de Ordenamiento y Desarrollo municipal
- g) Apoyar los concejos municipales en la elaboración de los acuerdos, reglamentos y ordenanzas relacionados con el ordenamiento y desarrollo territorial
- h) Crear el Sistema Nacional de Información Territorial (SINIT) para la integración de la información física y digital necesaria para la elaboración de los Planes de Ordenamiento territorial a nivel Nacional, Regional, Departamental, Municipal y Comunitario;
- i) Elaborar las herramientas metodológicas para la elaboración de los diferentes instrumentos de ordenamiento territorial en sus diferentes niveles y ámbitos;
- j) Capacitar al recurso humano responsable de la elaboración, ejecución y seguimiento de los instrumentos de ordenamiento territorial en sus diferentes niveles y ámbitos.
- k) Coordinar con los ministros e instituciones la implementación de los procesos de ordenamiento territorial a diferentes escalas.

Artículo 20. Competencias del Consejo Regional de Desarrollo (COREDE). En materia de Ordenamiento y Desarrollo Territorial le corresponde al Consejo Regional de Desarrollo COREDE, a través de la comisión específica de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, la formulación, ejecución y evaluación de su respectivo Estrategia regional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial y su articulación con el Plan Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, los planes directores departamentales y los Planes de los Municipios respectivos en cada departamento.

Sus funciones específicas serán las siguientes:

1. Conocer las estrategias de ordenamiento y desarrollo Territorial elaborado por la DNOT y las Unidades Técnicas Regionales a ser enviado al Consejo Nacional de Desarrollo Urbano y Rural para su aprobación.
2. Coordinar el proceso de comunicación de las estrategias de Ordenamiento y Desarrollo Territorial en toda la región
3. Divulgar en los espacios de participación las estrategias regionales de ordenamiento y desarrollo territorial
4. Resolver con la colaboración de las diferentes instancias que participan en el proceso de ordenamiento y desarrollo territorial de la Región, las discrepancias del estrategias regionales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial entre si y de éstos con el plan nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial
5. Conocer y pronunciarse sobre la coherencia de las políticas sectoriales y de los grandes proyectos de inversión pública y privada con la estrategia Regional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial
6. Apoyar en el establecimiento de lineamientos y Criterios para garantizar la equitativa dotación y distribución de los servicios públicos e infraestructura económica y social de forma equilibrada dentro de su respectiva región, y la conservación y protección de áreas de importancia histórica y cultural.

Artículo 21. Funciones de la Unidad Técnica Regional del COREDE. Para efectos de la presente Ley, la unidad técnica regional del COREDE asume las siguientes funciones:

1. Apoyar a la DNOT en la formulación de las estrategias regionales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial a ser presentados al Consejo Nacional de Desarrollo Urbano y Rural para su aprobación.
2. Dar a conocer y apoyar en su aplicación, la metodología elaborada por la DNOT para la formulación y ejecución de los procesos de planificación de ordenamiento y desarrollo territorial en todos los niveles de planificación territorial de la Región y Municipios.
3. Revisar la coherencia de las estrategias regionales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial de todos los niveles entre sí y con los planes y programas nacionales de planificación territorial.
4. Someter la estrategia Regional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial a un proceso de consulta en el que participen representantes de organismos públicos, privados, sociedad civil y particulares, en los diferentes niveles definidos para el Ordenamiento y Desarrollo Territorial.

Artículo 22. Competencias del Consejo Departamental de Desarrollo. En materia de Ordenamiento y Desarrollo Territorial le corresponde al Consejo Departamental de Desarrollo CODEDE, a través de la comisión específica de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, la formulación, ejecución y evaluación de su respectivo Plan Departamental de Ordenamiento y Desarrollo Territorial y su articulación con el Plan Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial y los Planes de los Municipios respectivos en cada departamento. Sus funciones específicas serán las siguientes:

1. Conocer el Plan Departamental de Ordenamiento y Desarrollo Territorial elaborado por la DNOT, SEGEPLAN y las Unidades Técnicas Departamentales para su revisión y al Consejo Nacional de Desarrollo Urbano y Rural para su aprobación.
2. Coordinar el proceso de Ordenamiento y Desarrollo Territorial en todo el territorio departamental.
3. Buscar la orientación del gasto público en función del plan departamental de ordenamiento y desarrollo territorial.
4. Asignar los montos designados y los incentivos para los municipios decididos en la formulación de planes de ordenamiento y desarrollo territorial.
5. Conocer y pronunciarse sobre la coherencia de las políticas sectoriales y de los grandes proyectos de inversión pública y privada con la estrategia Regional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.
6. Aplicar los criterios emanados de las estructuras superiores para su área de competencia.
7. Conocer a detalle las propuestas de Ordenamiento y Desarrollo Territorial formuladas por cada municipio que lo integran y crear el consenso entre estas propuestas para consolidar el Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial del departamento.
8. Promover la cooperación entre los municipios del departamento y facilitar la coordinación entre éstos y las instituciones públicas estatales y no gubernamentales, para el desarrollo orgánico y planificado de intereses comunes alrededor del proceso de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.

9. Promover y perfeccionar el fortalecimiento institucional de los municipios y la consolidación de los principios democráticos y participativos que contribuyan a alcanzar las metas y objetivos planteados en el Ordenamiento y Desarrollo del Territorio departamental.
10. Conocer los informes evaluativos del Plan Departamental de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, presentado por la DNOT y las unidades técnicas departamentales, proponiendo los ajustes y correcciones al mismo, en concordancia con los intereses estratégicos del departamento.
11. Promover la vinculación de los Concejos Municipales a través del Alcalde, con órganos públicos y privados e instituciones u organismos regionales, nacionales e internacionales, relacionados con el proceso de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.

Artículo 23. Funciones de la Unidad Técnica Departamental UTD en el proceso de ordenamiento territorial. Para efectos de la presente Ley, la Unidad Técnica Departamental asume las siguientes funciones:

1. A partir de los planes y programas nacionales y las estrategias regionales, apoyar a la DNOT en la elaboración del plan director departamental a ser presentado al Consejo Nacional de Desarrollo Urbano y Rural para su aprobación.
2. Dar a conocer y apoyar en su aplicación la metodología elaborada por DNOT para la formulación y ejecución de los Planes de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, en todos los niveles de planificación territorial del departamento y sus municipios.
3. Someter el Plan Director Departamental de Ordenamiento y Desarrollo Territorial a un proceso de consulta en el que participen representantes de organismos públicos, privados, sociedad civil y particulares, en los diferentes niveles definidos para el Ordenamiento y Desarrollo Territorial.
4. Enviar a las Municipalidades del departamento el plan director departamental para su divulgación. El plan director departamental es el documento resultado de la participación de las diferentes Instituciones de Gobierno, Organismos No Gubernamentales ONG y representantes de la sociedad civil que participan en el proceso de Ordenamiento y Desarrollo Territorial del departamento.
5. Apoyar las municipalidades en la formulación y aplicación de las normativas, ordenanzas y acuerdos del Concejo municipal para la implementación de los Planes de Ordenamiento y Desarrollo Territorial en el nivel municipal.
6. Evaluar técnicamente la coherencia de las políticas sectoriales y de los grandes proyectos de inversión pública y privada con el Plan Director Departamental de Ordenamiento y Desarrollo Territorial
7. Evaluar periódicamente el Plan Director Departamental de Ordenamiento y Desarrollo Territorial
8. Revisar la coherencia de los Planes Directores de Ordenamiento y Desarrollo Territorial en el departamento de todos los niveles entre sí y con los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo integral.

Artículo 24. Competencias del Concejo Municipal en materia de ordenamiento y desarrollo territorial. Al Concejo municipal le corresponde el desarrollo de todas las partes del territorio del municipio, sobre la base del Ordenamiento y Desarrollo Territorial, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y la prestación de los servicios públicos conforme a la Constitución y las leyes; para lo cual ejercerá las siguientes competencias, además de las que le señalen la Constitución y el código municipal:

1. Establecer la Política Municipal de Ordenamiento y Desarrollo Territorial en los asuntos de interés estratégico del municipio y en concordancia con la política, los planes y programas nacionales, las estrategias regionales y los planes directores departamentales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.
2. Aprobar los Planes de Ordenamiento territorial y de Desarrollo Integral Municipal que ha sido elaborado por el Equipo Técnico de la Oficina Municipal de Planificación del Municipio, apoyado por la DNOT y la UTD.
3. La gestión amplia del ordenamiento territorial en el ámbito municipal, a efecto de promover las condiciones más apropiadas de desarrollo para la vida en comunidad; y la regulación de los asentamientos poblacionales de sus jurisdicciones, para lo cual actuarán en:
 - a) La elaboración y ejecución de los planes de trazo y desarrollo urbanístico del municipio, y consecuentemente del control y regulación del uso de suelos para las actividades económicas, sociales, de esparcimiento y otros necesarios en los asentamientos de personas, así como de la regulación de la actividad comercial, industrial y de servicios;
 - b) La definición del perímetro de las ciudades y de otras formas de los asentamientos humanos, conforme lo señala la Ley;
 - c) La construcción de la infraestructura de servicios públicos municipales;
 - d) El desarrollo y la promoción de programas que aporten soluciones habitacionales; el manejo y control de áreas de riego;
 - e) La protección ambiental;
 - f) La promoción de la cultura y los valores locales; y,
 - g) La protección del patrimonio histórico y cultural.
4. Mediante acuerdos del concejo municipal, regular los usos y ocupación del territorio municipal, observando la articulación con las competencias de las demás entidades y en concordancia con las disposiciones de los Planes Directores departamentales de ordenamiento y desarrollo territorial
5. Asociarse con otros municipios para asumir mancomunadamente la planificación territorial de su departamento o para ejecutar Los planes de Ordenamiento territorial y de Desarrollo Integral Municipal que puedan corresponder a un Área Metropolitana, una cuenca hidrográfica, un Área Protegida o un área estratégica de desarrollo que es común para varios municipios.
6. Dirigir, coordinar, gestionar, promover y dar seguimiento al proceso de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, haciendo uso de los instrumentos de concertación interinstitucional, ligados al desarrollo económico del municipio, en armonía con las directrices de la política nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, y las demás políticas y Planes Nacionales, Regionales y Departamentales.
7. Promover la participación ciudadana en el Ordenamiento y Desarrollo Territorial, los mecanismos e instrumentos para la misma; el acceso a la información; el control ciudadano de la gestión pública y el desarrollo de la democracia.
8. Impulsar acciones para preservar y mejorar la calidad ambiental, prevenir y reducir la contaminación del aire, el agua, el suelo y el paisaje; y proteger y garantizar el disfrute del espacio público, en coordinación con las entidades nacionales y las demás entidades que inciden en las cuencas y los ecosistemas de su circunscripción.
9. Vincular los instrumentos de control de la construcción con las normativas y regulaciones del plan de ordenamiento y desarrollo territorial municipal

10. Dictar las normas necesarias para el control y preservación de los recursos naturales y del ambiente en su área de circunscripción.
11. Emitir normativas, ordenanzas y acuerdos del concejo municipal para aplicar normativas del Ordenamiento y Desarrollo Territorial
12. Reglamentar los usos del suelo en las áreas urbanas de expansión urbana y en las áreas rurales de acuerdo con los instrumentos de la presente ley, optimizar los usos y ocupación de las tierras disponibles y coordinar los planes sectoriales, en armonía con las políticas nacionales y las estrategias regionales y los planes directores departamentales.
13. Implementar la aplicación de instrumentos de gestión del suelo especificados en la presente ley.
14. Emitir las resoluciones pertinentes para organizar y facilitar el proceso de consulta ciudadana en el Plan Municipal de Ordenamiento y Desarrollo Territorial en todas las fases de su elaboración.
15. Las asociaciones de pobladores, tanto comunales como de barrio, gozarán del derecho de presentar iniciativas de Ordenamiento y Desarrollo Territorial ante el Comité de Desarrollo Municipal, el cual deberá trasladarlas a las consideraciones del Plan Municipal de Ordenamiento y Desarrollo Territorial. Estas iniciativas deberán ser referidas a los usos de aquellas partes del territorio municipal que tengan incidencia sobre la comunidad de pobladores que las presentare.
16. Las demás que le atribuya la ley de la materia.

CAPÍTULO III COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Artículo 25. Coordinación entre la actividad departamental, regional y nacional. Los Consejos Departamentales de Desarrollo, las Municipalidades con la colaboración de la Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia (SEGEPLAN) y a través de las herramientas metodológicas generadas por la Dirección Nacional de Ordenamiento territorial (DNOT), deben asegurar que exista la debida coordinación y compatibilidad entre los diversos instrumentos del ámbito departamental entre sí y con los instrumentos de los ámbitos nacional y regional en lo aplicable.

Se establecerán procedimientos de elaboración concertada, a efectos de coordinar y compatibilizar en una fase temprana de su definición, los instrumentos sectoriales que tengan relevancia territorial generada por los actores públicos, en la forma y procedimiento que establezca la reglamentación.

Artículo 26. Coordinación de las obras públicas en el marco de la planificación territorial. Las obras públicas proyectadas por todo órgano del Estado o persona pública estatal o no, bajo cualquier modalidad o naturaleza, deberán ajustarse y compatibilizarse con las disposiciones de los instrumentos de ordenamiento territorial. Cualquier proyecto de las Municipalidades y de las instituciones del Organismo ejecutivo deberá ser calificado en las oficinas regionales de la Secretaría General de Programación y Planificación (SEGEPLAN) para la asignación y registro en el Sistema Nacional de Inversión Pública (SNIP).

Artículo 27. Solución de divergencias. Las instituciones públicas, ante divergencias sobre criterios de ordenamiento, en zonas concretas o asuntos sectoriales, podrán iniciar procesos de negociación o mediación de conflictos, de forma voluntaria y de común acuerdo. A estos efectos podrán requerir la colaboración de la Dirección Nacional de Ordenamiento territorial (DNOT) y de las instituciones competentes en la temática.

Artículo 28. Cooperación y apoyo del Organismo Ejecutivo. Fomento de la planificación departamental y municipal. A solicitud de la Municipalidad respectiva, la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (DNOT) le brindará cooperación técnica y financiera, según establezcan las leyes de presupuesto, a efecto de elaborar, gestionar y evaluar los instrumentos de ordenamiento territorial.

La Dirección Nacional de Ordenamiento territorial (DNOT), además de lo establecido por la legislación vigente, mantendrá la coordinación con la Asociación Nacional de Municipalidades (ANAM) con el fin de establecer las estrategias de elaboración y ejecución de los Planes de Ordenamiento territorial a nivel Municipal.

Artículo 29: Sistema Nacional de Información Territorial SINIT. El Sistema Nacional de Información Territorial es el instrumento que contiene y sistematiza toda la información alfanumérica y cartográfica necesaria para analizar la estructura territorial, evaluar su dinámica a escala nacional y crear y dar seguimiento a los instrumentos de planificación territorial. Dicho Sistema establecerá los indicadores que permitan caracterizar sintéticamente el territorio nacional en sus distintos ámbitos de ordenamiento y que deberá incluir las distintas variables del sistema socio-territorial. El SINIT se constituye como un portal de información territorial de los diferentes ministerios e instituciones del estado

1. La Dirección Nacional de Ordenamiento territorial (DNOT), en coordinación con el Instituto Geográfico Nacional será el órgano administrativo encargado de gestionar y mantener el Sistema Nacional de Información Territorial a fin de producir, recopilar, actualizar y divulgar la información y documentación, escrita, fotográfica y cartográfica sobre el territorio y su planificación. El SINIT tendrá nodos regionales, departamentales y municipales en la perspectiva de la descentralización de la información y para facilitar el flujo en el intercambio de información.
2. El SINIT coordinará acciones con el Instituto Geográfico Nacional (IGN) y el Registro de Información Catastral (RIC); en la perspectiva de la implementación de una Infraestructura de Datos Espaciales
3. Todas las instituciones que, generan, elaboran o utilizan información vinculada y aplicable al Ordenamiento Territorial, están obligados a incorporar los resultados de sus investigaciones y estudios al SINIT, utilizando para ello los medios y mecanismos consignados en el futuro Reglamento de la presente Ley;

Artículo 30. Inventario Nacional de Ordenamiento Territorial. Registro de Instrumentos. Se crea el Inventario Nacional de Ordenamiento Territorial, el cual forma parte del Sistema Nacional de Información Territorial (SINIT), que funcionará bajo la tutela de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (DNOT), con el fin de facilitar la coordinación interinstitucional y compatibilizar políticas, programas, planes y proyectos de relevancia territorial. Los responsables de la elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial previstos en la presente Ley y de los planes, programas y proyectos de relevancia territorial a desarrollarse por organismos del Organismo Ejecutivo, de los municipios o de los entes y servicios del Estado, deberán inscribir los mismos en el mencionado Inventario, dentro de los plazos y condiciones que prevea la reglamentación.

Los planes, instrumentos, programas y proyectos vigentes con anterioridad a la presente Ley se deberán inscribir en el inventario, en un plazo de 180 días a partir de la vigencia de la presente ley.

La información contenida en el Inventario estará disponible para consulta por parte de las instituciones interesadas y del público en general

TÍTULO IV INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 31. Instrumentos de ordenamiento y desarrollos territoriales nacionales, regionales, departamentales, municipales y especiales. Los instrumentos de ordenamiento territorial se relacionan con el sistema nacional de planificación. Son instrumentos de ordenamiento y desarrollo territorial nacional, regional, departamental, municipal, y especiales:

- a) La Política Nacional de ordenamiento y desarrollo territorial.
- b) El Programa Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.
- c) Las Estrategias regionales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.
- d) Planes Directores Departamentales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.
- e) Los Planes de Ordenamiento territorial y de Desarrollo Integral Municipal
- f) Los Instrumentos especiales de planificación a nivel intramunicipal

Artículo 32. Naturaleza y Alcance. Los instrumentos de ordenamiento territorial son de orden público y obligatorios en los términos establecidos en la presente Ley. Sus determinaciones serán vinculantes para los planes, proyectos y actuaciones de las instituciones públicas, entes y servicios del Estado y de los particulares.

1. La Política y los Programas de ordenamiento y desarrollo territorial son parte del Sistema de Planificación y Programación Territorial de SEGEPLAN y el Sistema Nacional de Inversiones Públicas para su definición, ejecución y seguimiento.
2. Se garantiza la participación de los municipios en la elaboración, aprobación y ejecución de las Directrices y Programas de ordenamiento y desarrollo territorial de ámbito nacional, regional o departamental.
3. Se garantiza la participación de los pueblos indígenas en la elaboración, estudio y aprobación de los instrumentos citados en el artículo anterior, para la mejor defensa de su identidad y derechos.

Artículo 33. Grado de aplicación. Los instrumentos de planificación territorial mencionados en el Artículo 31 de esta ley, son complementarios y no excluyentes de los planes, programas y demás instrumentos destinados a la regulación de las actividades con incidencia en el territorio establecidos en su legislación específica correspondiente.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral anterior, las determinaciones de los instrumentos de ordenamiento territorial previstos en esta Ley serán vinculantes para las políticas, estrategias, planes, programas y proyectos de las Administraciones Públicas y de los particulares, de forma congruente con su carácter de lineamientos o directrices.
2. A tales efectos, las determinaciones de los instrumentos de ordenamiento territorial deberán expresar en cada caso y de forma clara su grado de aplicación, calificándose como de aplicación plena, básica u orientativa:
 - a) Las determinaciones de aplicación plena serán siempre vinculantes para las estrategias, programas, planes y proyectos de las Administraciones y Organismos Públicos por lo que, podrán modificar directamente aquellos a las que resulten contrarios.
 - b) Las determinaciones de aplicación básica serán vinculantes en cuanto a sus fines, correspondiendo a las Administraciones u Organismos competentes en cada caso establecer y aplicar las medidas concretas para su consecución.
 - c) Las determinaciones de aplicación orientativa tendrán carácter de recomendaciones dirigidas a las Administraciones Públicas u Organismos competentes en cada caso, que podrán apartarse de ellas

justificando la compatibilidad de su decisión con los objetivos y principios del Ordenamiento territorial establecidos en el Artículo 4 y 6 de esta Ley.

CAPÍTULO II INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL DE ÁMBITO NACIONAL

Artículo 34. Política Nacional de Ordenamiento y desarrollo Territorial. La Política Nacional tendrá por objeto:

- a) La visión del país en el largo plazo para el ordenamiento y desarrollo del territorio
- b) El establecimiento de las bases, principios rectores, criterios y principales objetivos estratégicos nacionales en la materia.
- c) La definición básica de la estructura territorial y la identificación de las actuaciones territoriales estratégicas.
- d) La formulación de criterios, lineamientos y orientaciones generales para los demás instrumentos de ordenamiento territorial, para las políticas sectoriales con incidencia territorial y para los proyectos de inversión pública y privada con impacto socio ambiental y económico en el territorio nacional.
- e) La determinación de los espacios sujetos a un régimen especial de protección ambiental y de los bienes y servicios naturales y sus áreas adyacentes y las modalidades de aprovechamiento, uso y gestión de los recursos naturales.
- f) La definición del Sistema urbano nacional
- g) La propuesta de los incentivos, acciones cooperación y coordinación así como medidas de fortalecimiento institucional que contribuyan a la implantación y desarrollo de la gestión planificada del territorio.
- h) El proceso de evaluación de impacto socio ambiental, ligado al ciclo de vida de los proyectos.
- i) Las medidas de adaptación al cambio climático, establecidas por el Ministerio de Ambiente y recursos naturales.

Artículo 35. Programa Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial. El Programa Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial es el instrumento mediante el que se establecen las bases estratégicas y las acciones para la coordinación y cooperación entre las instituciones públicas en ámbitos territoriales concretos o en el marco de sectores específicos de interés territorial nacional.

1. La elaboración de los Programas Nacionales corresponde a la Dirección Nacional de Ordenamiento territorial (DNOT) por sí o mediante la elaboración conjunta de éste con otras instituciones del Estado, en el marco de la política nacional de ordenamiento territorial.
2. El Programa Nacional de Ordenamiento y desarrollo territorial sirve de base a las proyecciones espaciales del Sistema Nacional de Inversión Pública (SNIP) y constituye una referencia para la determinación del presupuesto del Estado.
3. El programa Nacional se revisará cada cinco años mediante el mismo procedimiento empleado para su elaboración y aprobación.
4. La Dirección Nacional de Ordenamiento territorial (DNOT) elaborará una memoria de evaluación en el tercer año de vigencia del Programa, que el organismo Ejecutivo enviará al Consejo Nacional de Desarrollo Urbano y Rural.

Artículo 36. Base Técnica del Programa Nacional de Ordenamiento y desarrollo Territorial. El Programa Nacional de Ordenamiento territorial se elaborará sobre la base del diagnóstico territorial, del análisis de uso del territorio y sus conflictos y de las perspectivas y potencial de uso y ocupación del territorio.

El Programa Nacional de Ordenamiento territorial contendrá los lineamientos, las declaraciones y el mapa nacional de zonificación territorial.

Artículo 37. Alcance del Programa Nacional de Ordenamiento Territorial. El Programa Nacional de Ordenamiento Territorial constituye el marco de referencia obligatorio para la planificación regional y departamental y municipal.

Artículo 38. Aprobación de la Política y Programa Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial. La Dirección Nacional de Ordenamiento territorial (DNOT) elaborará las políticas y programas nacionales de ordenamiento territorial, procediendo a ser elevadas para su aprobación al Consejo Nacional de Desarrollo Urbano y Rural de acuerdo con lo previsto por el artículo 6 inciso a) de la Ley de los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural.

Las propuestas de Política y Programa Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, irán acompañadas de, una memoria económica, una justificativa del proceso participativo y de las técnicas que justifican las propuestas contenidas, así como aquella documentación que se considere pertinente.

Capítulo III

INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL DE ÁMBITO REGIONAL

Artículo 39. Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial. Las Estrategias Regionales de Ordenamiento territorial desarrollan la Política y Programas de ordenamiento territorial de ámbito nacional y constituyen el instrumento de análisis y alternativas en materia de desarrollo y gestión regional y fomentan la coordinación interdepartamental al objeto de asegurar la eficacia de la planificación.

Las estrategias regionales contendrán, al menos, las siguientes determinaciones:

- a) Objetivos regionales de mediano y largo plazo para el ordenamiento y Desarrollo Territorial.
- b) Lineamientos de estrategia territorial contemplando la acción coordinada del Organismo Ejecutivo, los Consejos Departamentales de Desarrollo y los actores privados.
- c) La planificación de servicios e infraestructuras territoriales a nivel regional
- d) Propuestas de desarrollo regional y fortalecimiento institucional.
- e) Unidades y enfoques especiales de regionalización (enfoque de cuencas)

Artículo 40. Elaboración y aprobación de las Estrategias Regionales. La Dirección Nacional de Ordenamiento territorial (DNOT) en coordinación con las Unidades Técnicas Regionales elaborará las estrategias regionales de ordenamiento y desarrollo territorial y las elevará a los Consejos Regionales de Desarrollo Urbano y Rural para su posterior aprobación. Los Consejos Regionales de Desarrollo Urbano y Rural, de acuerdo con el artículo 8 de ley de su ley elevarán la propuesta de Estrategia Regional al Consejo Nacional de Desarrollo Urbano y Rural.

CAPÍTULO IV

INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL DE ÁMBITO DEPARTAMENTAL

Artículo 41. Plan Director Departamental de Ordenamiento y Desarrollo Territorial. El Plan Director Departamental de Ordenamiento y Desarrollo Territorial desarrolla las previsiones del artículo 10 de la Ley de los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural y se elevará al Consejo Nacional o Regional de Desarrollo Urbano y Rural, según corresponda.

El Plan Director Departamental de Ordenamiento y Desarrollo Territorial es el instrumento que desarrolla la política nacional y las estrategias regionales y contiene las determinaciones generales respecto a la gestión, planificación, inversión pública y actuación territorial en toda la jurisdicción del departamento.

El Plan, al menos, incluirá:

- a. Las directrices y las orientaciones que sean adecuadas a la ordenación del territorio con la finalidad de establecer los criterios de asentamiento de las actividades, de acuerdo con las políticas sociales, económicas y territoriales que servirán de base para el ordenamiento territorial y urbanístico de los Municipios.
- b. La determinación de criterios generales de regulación territorial, protección ambiental y de los bienes y servicios naturales del patrimonio cultural y de los bienes de dominio público.
- c. En los municipios que carezcan de Planes de Ordenamiento territorial (POT), el Plan Director Departamental de Ordenamiento y Desarrollo Territorial (PDD) establecerá criterios de actuación para que usos y edificación en aéreas urbana y rural sean las adecuadas, así como la delimitación de las áreas locales o microrregiones que requieran de éstos.
- d. El Plan podrá definir los criterios para establecer los límites territoriales de las categorías primarias en la categorización de suelo, así como las subcategorías secundarias dentro de éstas.
- e. El Plan Director Departamental de Ordenamiento y Desarrollo Territorial se vincula con el plan de desarrollo departamental e integra la proyección de inversión del Departamento durante un periodo no menor de cinco años, enlazado al Sistema Nacional de Inversión Pública (SNIP)

Artículo 42. Planes Especiales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial. Podrán elaborarse Planes Interdepartamentales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial al objeto de coordinar la planificación de dos, o más, departamentos limítrofes, en todo o parte de su territorio.

Tendrán la naturaleza de los Planes Directores Departamentales de Ordenamiento territorial y serán elaborados y aprobados por dos o más Consejos Departamentales de Desarrollo.

Artículo 43. Elaboración y aprobación de los planes directores departamentales.

1. Corresponde al Consejo Departamental de Desarrollo (CODEDE) la iniciativa para la elaboración de los instrumentos del ámbito departamental en las condiciones que determina la presente Ley. El Organismo Ejecutivo y las instituciones públicas prestarán su colaboración y facilitarán los documentos e información necesarios.
2. Para su elaboración se seguirán el objetivo y los principios generales del Sistema de Consejos de Desarrollo Urbano y Rural
3. Su aprobación técnica, financiera y legal deberá de contar con el respaldo de los sectores sociales del Departamento y los Municipios que integran el territorio.
4. El Consejo de Departamental de Desarrollo Urbano y Rural (CODEDE), de acuerdo con el artículo 8 de la Ley de los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural, elevaran la propuesta de Plan Director Departamental de Ordenamiento y Desarrollo Territorial al Consejo Nacional de Desarrollo Urbano y Rural para su aprobación.

Artículo 44. Naturaleza jurídica. Publicación. Los instrumentos del ámbito departamental se someterán al Consejo Nacional de Desarrollo Urbano y Rural para lograr la fuerza de un Acuerdos Gubernativos a todos sus efectos.

INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL DE ÁMBITO MUNICIPAL

Artículo 45. Planes de Ordenamiento territorial y de Desarrollo Integral Municipal

1. Los Planes de Ordenamiento territorial Municipal (POTM) y Planes de Desarrollo Integral Municipal (PDIM) constituyen los instrumentos de ordenamiento estructural y detallado de los municipios en acuerdo a la planificación departamental.
2. Los municipios podrán elaborar por sí, mancomunadamente o mediante convenio con otros municipios limítrofes elaborar un Plan de Ordenamiento territorial y/o Plan de Desarrollo Integral Municipal de acuerdo con las reglas establecidas por la legislación vigente.
3. Los planes de ordenamiento territorial y/o planes de desarrollo integral del municipio deben respetar, en todo caso, los lugares sagrados o de significación histórica o cultural, entre los cuales están los monumentos, áreas, plazas, edificios de valor histórico y cultural de las poblaciones, así como sus áreas de influencia.
4. Los Planes de Ordenamiento territorial y de Desarrollo Integral Municipal, al menos, incluirán:
 - a) La determinación de las distintas categorías del suelo, que estará adscrito a una o varias de las distintas categorías, en todo su ámbito territorial, su ordenamiento estructural y detallado y los lineamientos, así como los instrumentos de planificación que regulan la actuación en cada una de ellas.
 - b) La determinación de los usos del suelo de acuerdo con la vocación del mismo y las tendencias de crecimiento de los centros poblados y desarrollo urbanístico.
 - c) El establecimiento de la red básica de infraestructuras, de servicios y equipamientos públicos y de espacios libres.
 - d) La formulación de lineamientos espaciales para las políticas sectoriales y los programas de actuación.
 - e) La definición de los instrumentos de gestión del suelo y de financiamiento a partir del suelo a ser utilizados
 - f) Los planes parciales, sectoriales, o programas de actuación integrada
 - g) Las reservas de suelo para viviendas populares.
 - h) Los reglamentos para las actividades de edificación, ocupación del suelo, preservación de la calidad medioambiental, obras en edificaciones o suelo, subsuelo y suelo público o privado.
 - i) Desarrollo de cartera de proyectos de desarrollo territorial, que fomenten el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del municipio, integrando los proyectos al Sistema Nacional de Inversión Pública (SNIP).

Artículo 46: Base conceptual y operativa del Plan de Ordenamiento territorial y Desarrollo Integral Municipal. El Plan Municipal de Ordenamiento territorial se elaborará sobre la base del diagnóstico territorial, del análisis de uso del territorio y sus conflictos y de la perspectiva de uso y ocupación.

El análisis del uso del territorio y sus conflictos comprenderá la caracterización del uso actual, los conflictos del uso, la evolución de la aptitud del territorio, su ocupación e identificación de las áreas de riesgo.

Artículo 47. Elaboración y aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Integral Municipal. Es competencia de los Concejos Municipales, la elaboración y aprobación, mediante acuerdos, del Plan de Ordenamiento territorial y desarrollo integral municipal, producto de un proceso que integre la participación y consenso social de todos los sectores de desarrollo del municipio.

Conforme al Código Municipal, la aprobación de los planes de ordenamiento territorial y de desarrollo integral, así como sus modificaciones, se hará con el voto favorable de las dos terceras (2/3) partes de los miembros que integran el Concejo Municipal.

Artículo 48. Participación ciudadana para el Plan de Ordenamiento territorial y de Desarrollo Integral Municipal. La elaboración de los Planes Municipales de Ordenamiento territorial será un proceso participativo y concertado, para lo cual deberá cumplirse con las siguientes fases:

1. Preparación y promoción, lo cual implica el acuerdo de la Corporación Municipal, la organización de la participación y consultas a la población, solicitudes de asesoría técnica, identificación de fuentes de financiamientos y la creación de las unidades administrativas necesarias;
2. Elaborar del diagnóstico territorial con el apoyo de facilitadores y de asistencia técnica y elaboración de la visión o imagen objetivo territorial y la validación comunitarias de los mismos;
3. Planteamiento de alternativas territoriales, del plan de ordenamiento, del plan regulador, de planes de áreas municipales bajo régimen especial y de los reglamentos generales y específicos;
4. Aprobación del Plan de Ordenamiento territorial por la Corporación Municipal en Cabildo Abierto; y
5. Notificación a la Dirección Nacional de Ordenamiento territorial (DNOT) para su verificación de la compatibilidad con las estrategias de desarrollo territorial.

CAPÍTULO VI INSTRUMENTOS ESPECIALES DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL DE ÁMBITO INTRAMUNICIPAL.

Artículo 49. Instrumentos especiales. Constituyen instrumentos especiales, supletorios o complementarios para procesos de ordenamiento territorial, entre otros:

- a) Planes parciales;
- b) Plan Local o Comunitario;
- c) Planes sectoriales;
- d) Programas de actuación integrada;
- e) Inventarios y Catálogos Territoriales.

Los instrumentos seguirán el mismo proceso de aprobación de los Planes de Ordenamiento Territorial, teniendo efecto vinculante sobre los derechos y deberes de las personas y los inmuebles.

Artículo 50. Planes Parciales y Planes Sectoriales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial. Los Planes Parciales constituyen instrumentos para el ordenamiento detallado de áreas identificadas por el Plan de Ordenamiento territorial y de Desarrollo Integral Municipal o por otro instrumento, con el objeto de ejecutar actuaciones territoriales específicas de: protección o fomento productivo rural; renovación, rehabilitación, revitalización, consolidación, mejoramiento o expansión urbana; protección y conservación ambiental y de los bienes y servicios naturales o el paisaje; entre otras.

Los Planes Sectoriales constituyen instrumentos para la regulación detallada de temas específicos en el marco del Plan de Ordenamiento territorial y de Desarrollo Integral Municipal o de otro instrumento y en particular para el ordenamiento de los aspectos territoriales de las políticas y proyectos sectoriales con impacto negativo al ambiente, a los bienes y servicios naturales o a la salud.

Los Planes Parciales y los Planes Sectoriales forman parte del Plan de Ordenamiento territorial y de desarrollo Integral municipal y serán aprobados por el Concejo Municipal.

Artículo 51. Programas de Actuación Integrada. Los Programas de Actuación Integrada constituyen el instrumento para la transformación de sectores de suelo categoría urbana, suelo categoría sub-urbana o con el atributo de potencialmente transformable, sujetos a evaluaciones de impacto socio ambiental e incluirán, al menos:

- a) la delimitación del ámbito de actuación en una parte de suelo con capacidad de constituir una unidad territorial a efectos de su ordenamiento y actuación;
- b) la programación de la efectiva transformación y ejecución;
- c) las determinaciones estructurantes, la planificación pormenorizada y las normas de regulación y protección detalladas aplicables al ámbito.

Tienen por finalidad el cumplimiento de los deberes territoriales de cesión, equidistribución de cargas y beneficios, retorno de las valoraciones, urbanización, construcción o desarrollo entre otros.

El acuerdo para autorizar la formulación de un Programa de Actuación Integrada se adoptará por la Municipalidad a través del concejo municipal, la que deberá presentar la propuesta del ámbito sugerido y justificación de la viabilidad de la actuación.

La Municipalidad podrá autorizar la elaboración del Programa de Actuación Integrada y la posterior ejecución por gestión pública, privada o mixta, según los criterios establecidos en el Plan de Ordenamiento territorial y de Desarrollo Integral Municipal.

La elaboración por iniciativa privada únicamente podrá autorizarse cuando cuente con la conformidad de la mayoría de los propietarios de suelo en el ámbito propuesto y se ofrezcan garantías suficientes de su ejecución, todo ello en arreglo a lo que establezca además el Plan de Ordenamiento territorial y de Desarrollo Integral Municipal

Artículo 52. Inventarios, Catálogos y otros instrumentos de protección de Bienes y Espacios.

Los Inventarios, Catálogos y otros instrumentos de protección de Bienes y Espacios son instrumentos complementarios de ordenamiento territorial, que identifican y determinan el régimen de protección para las construcciones, conjuntos de edificaciones y otros bienes, espacios públicos, sectores territoriales o zonas de paisaje en los que las intervenciones se someten a requisitos restrictivos a fin de asegurar su conservación o preservación acordes con su interés cultural de carácter histórico, arqueológico, artístico, arquitectónico, ambiental o patrimonial de cualquier orden y serán sujetos de evaluaciones de impacto socio ambiental.

Las Municipalidades mantendrán un registro actualizado de todos los inmuebles inventariados o catalogados, con información suficiente de su situación física y jurídica y la expresión de las medidas y grado de protección a que estén sujetos. Esta información deberá ser parte del Sistema Nacional de Información Territorial.

CAPÍTULO VII REVISIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL

Artículo 53. Publicidad. Suspensión cautelar. En el proceso de elaboración de los instrumentos en los niveles regionales y departamentales se redactará el avance que contenga los principales estudios realizados y los criterios y propuestas generales que orientarán la formulación del documento final.

El órgano competente dispondrá, la publicidad de los avances por un período no menor a los treinta días a efectos de la consulta y recepción de las observaciones, la que será ampliamente difundida.

A partir del inicio de la elaboración de los avances de los instrumentos, las Municipalidades podrán establecer fundadamente como medida cautelar, la suspensión de las autorizaciones de usos, fraccionamientos, urbanización, construcción o demolición, en ámbitos territoriales estratégicos o de oportunidad. La suspensión cautelar se extinguirá, en todos los casos, con la aprobación definitiva del instrumento respectivo.

Artículo 54. Aprobación previa y audiencia pública. Los instrumentos se someterán a la consideración del órgano competente para adoptar su aprobación previa, a efectos de abrir el período de audiencia pública y solicitud de informes.

La audiencia pública será obligatoria para los Planes Locales y para todos los Instrumentos Especiales, siendo su realización facultativa para los restantes instrumentos.

La publicación de la aprobación previa determinará la suspensión de las autorizaciones de usos, fraccionamientos, urbanización, construcción o demolición en terrenos en los ámbitos en el que las nuevas determinaciones supongan modificación del régimen vigente. Esta suspensión se extinguirá en todo caso con la aprobación definitiva del instrumento respectivo.

Se podrán solicitar informes a las instituciones públicas, entes y servicios descentralizados respecto a las incidencias territoriales en el ámbito del instrumento.

Previo a la aprobación definitiva, se deberá solicitar al Ministerio del Ambiente y Recursos Naturales (MARN) y al Consejo Nacional de Áreas Protegidas (CONAP), el informe sobre la correspondencia del instrumento con los demás vigentes y realizar el procedimiento ambiental que corresponda, cuya aprobación deberá resolverse dentro del plazo de treinta días contados a partir de su presentación.

Artículo 55. Efectos de la entrada en vigor de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial.

La entrada en vigor de los instrumentos previstos en la presente Ley producirá los siguientes efectos:

- a. La vinculación de los predios, instalaciones y edificaciones al destino definido por el instrumento y al régimen jurídico del suelo que les sea de aplicación.
- b. No podrán otorgarse autorizaciones contrarias a las disposiciones de los instrumentos y las directrices citadas en el artículo 31 de esta ley.
- c. La declaración automática de fuera de ordenamiento, total o parcialmente incompatibles con el instrumento respectivo, para las instalaciones, construcciones, fraccionamientos o usos, concretados con anterioridad a la entrada en vigor y que resulten disconformes con el nuevo ordenamiento.
- d. La obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones de carácter vinculante para todas las personas, públicas y privadas.
- e. La obligatoriedad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración de los medios de ejecución forzosa frente a los incumplimientos.
- f. La declaración de utilidad pública sobre los terrenos, instalaciones y construcciones correspondientes, cuando prevean obras públicas o delimiten ámbitos de actuación a ejecutar mediante expropiación.

Artículo 56. Seguimiento durante la vigencia. Los instrumentos de ordenamiento territorial conforme a la presente Ley deberán prever mecanismos de seguimiento, control, evaluación técnica y auditoría social, durante el período de vigencia, con independencia de sus determinaciones para la revisión total o parcial. Las entidades públicas responsables de la implementación y aplicación de las disposiciones de los instrumentos deberán rendir cuenta de su actividad regularmente, poniendo de manifiesto los resultados de su gestión, elaborando, la Dirección Nacional de Ordenamiento territorial (DNOT) un "Sistema Integral de Seguimiento y Evaluación" a través de indicadores de impacto en los diferentes niveles de planificación nacional, regional, departamental, municipal y comunitario.

Artículo 57. Revisión de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial. Las modificaciones en las determinaciones de los instrumentos deberán ser establecidas por otros de igual jerarquía y observando el mismo procedimiento seguido para su elaboración y aprobación.

Toda alteración del ordenamiento establecida por un instrumento que aumente la edificabilidad o impacte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias para mantener la proporcionalidad y calidad de los equipamientos.

Los instrumentos serán revisados por la Secretaría de Planificación y Programación (SEGEPLAN) a través de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (DNOT), cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que el mismo defina, o siempre que se pretenda introducirles modificaciones o hayan cambios en el territorio.

Los instrumentos podrán contener procedimientos de revisión menos exigentes para modificaciones de aquellas determinaciones que hayan definido como no sustanciales.

TÍTULO V CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 58. Categorización de suelo en el territorio. La competencia de la Municipalidad para la categorización de suelo en el territorio se realizara en acuerdo con la Dirección Nacional de Ordenamiento territorial (DNOT). La categorización se incluirá en el reglamento de la presente Ley y las herramientas metodológicas para su identificación y las acciones previstas para el manejo y aprovechamiento del suelo, en concordancia con los criterios de las instituciones competentes.

El suelo se podrá categorizar en: suelo categoría rural, suelo categoría urbana, suelo categoría sub-urbana. Para cada categoría podrán disponerse en los instrumentos subcategorías, además de las que se establecen en la presente Ley.

La definición de las categorías de suelo en el territorio formara parte del Plan de Ordenamiento territorial y de Desarrollo Integral Municipal, el que contara con una autorización ambiental general en la perspectiva de aprobación de los estudios de evaluación de impacto ambiental que las leyes nacionales exigen.

Los Concejos Municipales podrán categorizar con carácter cautelar como suelo categoría sub-urbana o suelo categoría rural, áreas de territorio que entiendan necesario proteger hasta tanto elaboren instrumentos que lo categoricen en forma definitiva y dictarán simultáneamente las disposiciones de protección necesarias.

El reglamento de la presente Ley y los instrumentos de planificación territorial generados por la Dirección Nacional de Ordenamiento territorial (DNOT) deberá de generar la categorización homologada de uso en el territorio, siendo el instrumento para elaborar las normativas específicos para cada categoría de uso.

Artículo 59. Suelo Categoría Rural. El suelo categoría rural comprende las áreas de territorio que los instrumentos de ordenamiento territorial y la evaluación ambiental establezcan como tales, tomando en cuenta la vulnerabilidad territorial tanto natural como la creada, incluyendo las siguientes subcategorías:

- a) Suelo categoría rural productiva, que podrá comprender áreas de territorio cuyo destino principal sea la actividad agraria, pecuaria, forestal o similar, minera o extractiva, o las que los instrumentos de ordenamiento territorial establezcan para asegurar la disponibilidad de suelo productivo y áreas en que éste predomine.
- b) Suelo categoría rural natural, que podrá comprender las áreas de territorio protegido con el fin de mantener el patrimonio natural, la biodiversidad o proteger el paisaje u otros valores patrimoniales, ambientales o espaciales. Comprenderá asimismo, el álveo de las lagunas, lagos, embalses y cursos de agua del dominio público o fiscal, del mar territorial y las fajas de defensa de costas.

También podrán abarcarse como suelo categoría rural las zonas de territorio con aptitud para la producción rural cuando se trate de áreas con condiciones para ser destinadas a fines agropecuarios, forestales o similares y que no se encuentren en ese uso.

Los suelos de categoría rural quedan, por definición, excluidos de todo proceso de urbanización, de fraccionamiento con propósito residencial o para instalaciones industriales, de logística o servicios y comprendidos en toda otra limitación que establezcan los instrumentos.

La Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (DNOT) incluirá en el reglamento de la presente Ley sub-categorías de manejo y aprovechamiento más particulares, así como además desarrollar las herramientas metodológicas para su identificación y disposición de uso.

Artículo 60. Suelo Categoría Urbana. El suelo categoría urbana comprende las áreas de territorio de los centros poblados, fraccionadas, las infraestructuras y servicios en forma regular y total, así como aquellas áreas fraccionadas parcialmente urbanizadas en las que los instrumentos de ordenamiento territorial y la evaluación de impacto socio ambiental pretenden mantener o consolidar el proceso de urbanización.

En el suelo categoría urbana los instrumentos podrán establecer las subcategorías de:

- a) Suelo categoría urbana consolidado, cuando se trate de áreas urbanizadas dotadas al menos de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público; todo ello en calidad y proporción adecuada a las necesidades de los usos a que deban destinarse los predios.
- b) Suelo categoría urbana no consolidado, cuando se trate de áreas en las que, existiendo como mínimo redes de agua potable, vialidad y energía eléctrica, la ocupación de los predios por edificación alcance la calidad y proporción adecuada a las necesidades de los usos a que se destinen éstas.

La Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (DNOT) propondrá en el reglamento de la presente Ley las sub-categorías de manejo y aprovechamiento más particulares, así como además el desarrollar las herramientas metodológicas para su identificación y disposición de uso.

Artículo 61. Suelo Categoría Sub-urbana. El suelo categoría sub-urbana tomando en cuenta la vulnerabilidad territorial y las evaluaciones de impacto socio ambiental, comprenderá las áreas de suelo constituidas por enclaves con usos, actividades e instalaciones de tipo urbano o zonas en que éstas predominen, dispersos en el territorio o contiguos a los centros poblados, según lo establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial.

Son instalaciones y construcciones propias de suelo categoría sub-urbana las: habitacionales, turísticas residenciales, deportivas, recreativas, industriales, de servicio, logística o similares, las que únicamente podrán localizarse en suelo categorizado como categoría sub-urbana o categoría urbana.

La Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (DNOT) propondrá en el reglamento de la presente Ley sub-categorías de manejo y aprovechamiento más particulares, así como además el desarrollar las herramientas metodológicas para su identificación y disposición de uso.

Artículo 62. Atributo de potencialmente transformable. Los instrumentos de ordenamiento territorial, vulnerabilidad territorial y evaluación ambiental podrán delimitar ámbitos de territorio como potencialmente transformables. Sólo se podrá transformar un suelo incluido dentro de una categoría en otra, en áreas con el atributo de potencialmente transformable.

Únicamente será posible incorporar terrenos a los suelos categoría urbana y categoría sub-urbana mediante la elaboración y aprobación de un programa de actuación integrada para una unidad de actuación específicamente delimitada dentro de suelo con el atributo de potencialmente transformable.

Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente programa de actuación integrada, el suelo con el atributo de potencialmente transformable estará sometido a las determinaciones establecidas para la categoría de suelo en que fuera incluido.

Artículo 63. Condiciones generales de los instrumentos. Límites y estándares mínimos. Los instrumentos de ordenamiento y Desarrollo Territorial en las áreas delimitadas de suelo categoría urbana, suelo categoría sub-urbana o suelo con el atributo de potencialmente transformable, preverán las reservas de espacios libres y equipamiento, así como límites de densidad y edificabilidad.

Con carácter general, en las actuaciones residenciales, industriales, de servicios, turísticas, deportivas, de recreación u otras, las reservas para espacios libres, equipamientos, cartera de tierras y otros destinos de interés municipal, departamental o nacional, sin perjuicio del área destinada a circulaciones, no podrán ser inferiores al 10% (diez por ciento) del ámbito.

Sin embargo, la Municipalidad, atendiendo a las características socioeconómicas de su ámbito jurisdiccional o la dotación de áreas para circulaciones públicas del proyecto, podrá disminuir el citado estándar hasta en un 20% (veinte por ciento) respecto de lo establecido precedentemente.

Los terrenos antes referidos deberán ser cedidos de pleno derecho a la Municipalidad o a la entidad pública que ésta determine, como condición inherente a la actividad de ejecución territorial.

En todos los casos los instrumentos de ordenamiento territorial exigirán que las nuevas urbanizaciones y fraccionamientos antes de su autorización definitiva:

- a) ejecuten la red vial y la conexión a la estructura vial general para continuidad de la trama preexistente en el ámbito;
- b) ejecuten las redes de infraestructura de: agua potable, drenaje de aguas pluviales, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público.

Los nuevos emprendimientos deberán asumir la ejecución de la totalidad de estas infraestructuras para asegurar a cada predio la posibilidad de conexión directa a ellas u otorgar garantía real o personal suficiente a favor del Municipio por el valor de dichas infraestructuras.

La evacuación de aguas servidas deberá estar conectada a la red urbana preexistente en el sector o realizada a través de un sistema técnicamente avalado por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales, y aprobado por la Municipalidad para cada caso.

Artículo 64. Normativas municipales complementarias. Las Municipalidades dentro de sus facultades normativas, y en coherencia con el Plan de ordenamiento territorial y desarrollo municipal integral emitirán las regulaciones con respecto a los procesos del ordenamiento de los asentamientos poblacionales, tales como:

- 1) Normas de zonificación y de regulación de uso del suelo;
- 2) Normas de construcción;
- 3) Normas de lotificaciones y urbanizaciones;

- 4) Otras normas y ordenanzas necesarias para la articulación local-sectorial o propias, en relación a las competencias municipales y para facilitar las acciones de las entidades de Ordenamiento territorial que se señalan en la presente Ley;

Corresponde a los gobiernos municipales velar por el estricto cumplimiento por parte de los particulares y entidades públicas, de las limitaciones de derechos sobre la propiedad inmobiliaria como resultado de normativas de ordenamiento territorial emitidas por las propias municipalidades y el gobierno central.

TITULO VI RÉGIMEN GENERAL DE LOS DERECHOS Y DEBERES TERRITORIALES DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

CAPÍTULO I. CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 65. Derechos generales de la propiedad de suelo. Forman parte del contenido del derecho de propiedad de suelo las facultades de utilización, disfrute y aprovechamiento normales del bien de acuerdo con su situación, características objetivas y destino de conformidad con la legislación vigente. Esos derechos corresponden a:

- a) Derecho a usar el suelo en toda su extensión y los frutos de éste.
- b) Derecho a construir el sobresuelo hasta una edificabilidad de una vez el área del predio y hasta una altura explícita en los planes de ordenamiento territorial municipal.
- c) Derecho a construir el subsuelo hasta una edificabilidad de una vez el área del predio y hasta una profundidad explícita en los planes de ordenamiento territorial municipal.

Todo exceso o beneficio por encima de estos límites podrá ser otorgado al inmueble privado a través de las municipalidades, pudiendo éstas proceder a la recuperación de las plusvalías generadas. Cualquier restricción o carga por debajo de estos límites deberá ser compensado al privado, salvo las excepciones contenidas en la ley de ordenamiento territorial.

Las limitaciones al derecho de propiedad incluidas en las determinaciones de los instrumentos de ordenamiento territorial se consideran comprendidas en el concepto de interés general y del bien común declarado en la presente Ley y, por remisión a ésta, a la concreción de los mismos que resulte de los instrumentos de ordenamiento territorial.

El cumplimiento de los deberes vinculados al ordenamiento territorial establecidos por la presente Ley es condición para el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad inmueble.

El ejercicio del derecho a desarrollar actividades y usos, a modificar, a fraccionar o a construir, por parte de cualquier persona, privada o pública, física o jurídica, en cualquier parte del territorio, está condicionado a la obtención del acto administrativo de autorización respectivo.

Artículo 66. Deberes generales relativos a la propiedad inmueble. Se reconocen como deberes para los titulares de derechos sobre inmuebles, en el marco de la legislación vigente y en función del interés general, entre otros, los siguientes:

1. Deber de usar. Los propietarios de inmuebles deberán destinarlos efectivamente al uso dispuesto por las directrices y los instrumentos de ordenamiento territorial conforme a la presente Ley y las determinaciones que se establezcan conforme a los mismos durante su aplicación. Este deber comprende la contribución a la acción de las entidades públicas en el marco de la legislación aplicable.

2. Deber de conservar. Todos los propietarios de inmuebles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando las obras de conservación oportunas y cumpliendo las disposiciones que a tal efecto dictamine el Concejo Municipal competente.
3. Deber de proteger ambiente y la diversidad. Todos los propietarios quedarán sujetos a las normas sobre protección del ambiente, los bienes y servicios naturales y el patrimonio natural, absteniéndose de cualquier actividad perjudicial para los mismos. Se comprende el deber de resguardar el inmueble frente al uso productivo de riesgo o la ocupación de suelo con fines habitacionales en zonas de riesgo.
4. Deber de proteger el patrimonio cultural. Todos los propietarios deberán cumplir las normas de protección del patrimonio cultural, histórico, arqueológico, arquitectónico, artístico y paisajístico.
5. Deber de edificar. Los propietarios deberán, a su costo ejecutar las infraestructuras urbanas o las construcciones establecidas en las autorizaciones conferidas y en los plazos fijados por éstas, de conformidad con las directrices y los instrumentos de ordenamiento territorial. Este deber comprende la obligatoriedad de edificar en los Predios privados en una zona urbanizada cuando así lo determinen los instrumentos aplicables.
6. Deber de transferir. Los propietarios de los inmuebles deberán transferir gratuitamente cuando así legalmente corresponda, las áreas de suelo a la Administración que dispongan las directrices y los instrumentos de ordenamiento territorial en el marco de lo establecido en la presente Ley.
7. Deber de cuidar. Los propietarios de inmuebles deberán vigilarlos y protegerlos frente a terceros, haciéndose responsables en caso de negligencia de las acciones que éstos puedan ejercer en contravención a lo dispuesto por las directrices e instrumentos de ordenamiento territorial o en menoscabo de los deberes territoriales.
8. Deber de rehabilitar y restituir. Los propietarios de inmuebles quedarán sujetos al cumplimiento de las normas de rehabilitación patrimonial o de restitución ambiental.

CAPÍTULO II FACULTADES Y OBLIGACIONES TERRITORIALES DE LOS PARTICULARES.

Artículo 67. Régimen del suelo categoría rural productiva y del suelo categoría rural natural.

Los propietarios de terrenos categorizados como suelo categoría rural productiva o suelo categoría rural natural tienen derecho a la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, en general productiva rural o minera y extractiva, a las que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza, sin más limitaciones que las impuestas por la legislación aplicable, tanto nacional como por la proveniente de convenios internacionales ratificados por el país.

Los demás usos en el suelo categoría rural productiva que pudieran ser admisibles por no implicar riesgos de su transformación, precisarán de la oportuna autorización de la Municipalidad, si así lo dispusieran los instrumentos de ordenamiento territorial que se aprueben.

En el suelo categoría rural productiva y en el suelo categoría rural natural quedan prohibidas las edificaciones que puedan generar necesidades de infraestructuras y servicios urbanos, representen el asentamiento de actividades propias del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural o hagan perder el carácter rural o natural al paisaje.

Quedan exceptuadas de la autorización para edificar en suelo categoría rural productiva la vivienda del productor rural y del personal del establecimiento y aquellas edificaciones directamente referidas a la actividad rural, salvo que una directriz o instrumento de ordenamiento territorial así lo exija.

Artículo 68. Régimen del suelo categoría urbana consolidado Los propietarios de predios en suelo categoría urbana consolidado tendrán derecho a edificar y usar conforme a las determinaciones establecidas en las directrices y en los instrumentos de ordenamiento territorial, así como estarán obligados a ejecutar, a su costo, las obras de conexión de los predios a las infraestructuras existentes a fin de garantizar la condición de predio de la misma.

Artículo 69. Facultades de la propiedad inmueble en suelo categoría urbana no consolidado y suelo con el atributo de potencialmente transformable. Los propietarios de inmuebles en suelo categoría urbana no consolidado, así como en suelo con el atributo de potencialmente transformable una vez incluido en un Programa de Actuación Integrada, tendrán las siguientes facultades:

- a) de promover su transformación y ejecución en las condiciones y requerimientos que se establecen en esta Ley;
- b) a la adjudicación de predios resultantes del fraccionamiento o urbanización en proporción a sus aportaciones al proceso de ejecución;
- c) de edificar en los predios resultantes adjudicados en proporción a su derecho, conforme a las determinaciones del instrumento y una vez cumplidos los deberes territoriales vinculados al proceso de ejecución.

Los propietarios que renuncien voluntariamente o sean excluidos del proceso de ejecución por aplicarse la expropiación, tendrán derecho a la indemnización legalmente prevista, sin incorporar a la valoración de ésta los beneficios que se derivan del proceso de ejecución.

Los propietarios de inmuebles en suelo con el atributo de potencialmente transformable no incluido en un Programa de Actuación Integrada tendrán derecho a presentar consultas e iniciativas a la Municipalidad para acceder a la efectiva incorporación de los mismos al proceso de transformación territorial.

Artículo 70. Obligaciones de los propietarios en suelo categoría urbana no consolidado y suelo con el atributo de potencialmente transformable. Los propietarios de inmuebles en suelo categoría urbana no consolidado, así como en suelo con el atributo de potencialmente transformable una vez incluidos en un Programa de Actuación Integrada, tendrán las siguientes obligaciones:

- a) de ejecutar a su costo las obras de urbanización del ámbito;
- b) de ceder a la Municipalidad o a la entidad pública que ésta determine, de forma gratuita los terrenos del ámbito en los que se prevean por las directrices o por los instrumentos de ordenamiento territorial su destino a uso y dominio público;
- c) de ceder a la Municipalidad los terrenos urbanizados edificables o inmuebles en los que se concrete el derecho a la participación de ésta en la distribución de los mayores beneficios que atribuya las directrices o el instrumento al ámbito;
- d) de equidistribución de cargas y beneficios o compensación, distribuyendo de forma equitativa entre todos los interesados del ámbito, los beneficios y cargas que se deriven de la ejecución de las directrices del instrumento de ordenamiento territorial.

Artículo 71. Régimen de los fraccionamientos en suelo categoría urbana y suelo con el atributo de potencialmente transformable. No podrán autorizarse urbanizaciones en suelo categoría urbana o en suelo con el atributo de potencialmente transformable sin que se hayan construido efectivamente a costo del proponente todas las infraestructuras imprescindibles: red vial conectada a la red existente, red de agua potable, drenaje de aguas pluviales, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público, en las condiciones mínimas establecidas por esta Ley u otorgado garantía real o personal suficiente a favor del municipio por el valor de todas esas infraestructuras.

En toda urbanización autorizada con posterioridad a la presente Ley, las cesiones de predios o inmuebles en los que se concreta el derecho a la participación de los mayores valores de la acción territorial de los poderes públicos, además de las áreas destinadas al uso público, figurarán en los respectivos planos de proyecto, operándose la traslación de dominio de pleno derecho por esta circunstancia.

Artículo 72. Integración de las áreas de servicio público municipales. Las áreas de servicio público municipales se integrarán como bienes inmuebles municipales de la siguiente manera, según corresponda:

- I. Integración por cesión urbanística. En aquellos casos para los cuales corresponda la ejecución de un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial, el interesado cederá sin costo alguno para la Municipalidad las áreas de servicio público en los porcentajes mínimos estipulados en la normativa específica que el Concejo Municipal apruebe para el efecto. Las licencias de fraccionamiento o de obra no podrán emitirse sino hasta que las respectivas áreas hayan sido cedidas a la Municipalidad.
- II. Integración por adquisición posterior. En todos los otros casos que no se incluyan en el inciso anterior, las superficies afectas de predios designadas como áreas de servicio público podrán adquirirse del propietario a través de uno de los siguientes mecanismos o una combinación de ellos.
 - a) Por donación: Constituyen aquellos casos en los que el propietario cede voluntaria y gratuitamente la superficie afecta a la Municipalidad. Dentro de este mecanismo se incluirán aquellas porciones de áreas de servicio público que, como parte de un fraccionamiento u obra al que le corresponde la elaboración de un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial, superen los porcentajes mínimos establecidos.
 - b) Por cesión a cambio de edificabilidad: Constituyen aquellos casos en los que el propietario de la superficie afecta la cede voluntariamente a la Municipalidad, a cambio de que la edificabilidad de la superficie afecta sea trasladada a la parte restante del predio o a otros predios. La edificabilidad a trasladar corresponderá, en el caso de superficies destinadas a espacio vial, a la zona general más baja que tiene asignada la superficie efectiva del predio, previo a la cesión. Este procedimiento está limitado por el máximo de edificabilidad que el inmueble receptor pueda recibir, según lo contemplado en el presente Acuerdo.
 - c) Por acuerdo voluntario entre las partes: Constituyen aquellos casos en los que la Municipalidad acuerda con el propietario una retribución por el valor de la superficie afecta, pudiendo para el efecto existir tres opciones:
 - i. Compra directa de la superficie afecta.
 - ii. Permuta de la superficie afecta por otra área propiedad de la Municipalidad.
 - iii. Cualquier otra opción que el Concejo Municipal considere procedente para cada caso en particular.

- d) Por expropiación: De acuerdo a lo que al respecto estipulan las leyes de la materia.

Las áreas objetos de sesiones para las municipalidades se incorporaran a los registros catastrales nacionales y municipales

Artículo 73. Régimen de indemnización. La adecuación de las facultades del derecho de propiedad a las modalidades de uso y localización de actividades previstas en las directrices y los instrumentos de ordenamiento territorial, tales como usos del suelo, accionabilidad y edificabilidad, no origina por sí sola derecho a indemnización alguna.

La indemnización procederá únicamente en los casos de expropiación, o de limitaciones que desnaturalicen las facultades del derecho de propiedad, con daño cierto. No son indemnizables las afectaciones basadas en meras expectativas originadas en la ausencia de planes o en la posibilidad de su formulación.

CAPÍTULO III SUSTENTABILIDAD AMBIENTAL EN EL ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL

Artículo 74. Garantía de sostenibilidad. Procedimiento ambiental de los instrumentos. Los instrumentos de ordenamiento territorial establecerán una regulación ambientalmente sostenible, asumiendo como objetivo prioritario la conservación del ambiente, recursos naturales, los bienes y servicios naturales que sustentan la vida, incluyendo la diversidad biológica, el aire, el agua, el suelo y demás bienes renovables y adoptando soluciones que garanticen la intergeneracionalidad en el uso de los bienes y servicios naturales.

La Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia (SEGEPLAN) a través de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (DNOT) elaborará y homologará herramientas metodológicas que integren las evaluaciones y estudios de impacto ambiental a ser considerados en los diferentes instrumentos de planificación para el ordenamiento territorial en el nivel nacional, regional, departamental, municipal y comunitario. Así como también en los instrumentos de planificación especial como planes parciales, locales y sectoriales.

Todos los instrumentos especiales que tengan por objeto una superficie de terreno, tienen que ser sujetos de impacto ambiental y requerirán autorización ambiental previa, sin perjuicio de la legislación vigente.

Artículo 75. Exclusión de suelo en el proceso de urbanización. Quedan absolutamente excluidos del proceso urbanizador los terrenos:

- a) pertenecientes al Sistema Guatemalteco de Áreas Protegidas (SIGAP)
- b) que formen parte de los sistemas de corredores biológicos prioritarios, cuya propiedad sean tierras nacionales;
- c) con valores ambientales, paisajísticos u otros de interés departamental, municipal y comunitario;
- d) necesarios para la gestión socio ambiental sustentable de zonas de recarga hídrica y cuencas hidrográficas prioritarias;
- e) de dominio público que conforme a su legislación específica deben ser excluidos del proceso de urbanización o edificación;
- f) con riesgos naturales o con afectación de riesgos tecnológicos de accidentes mayores para los bienes y personas;

- g) los terrenos con valores agrícolas, ganaderos, forestales o en general interés nacional, regional, departamental y municipal para la producción rural;
- h) los terrenos que la política y los instrumentos de ordenamiento territorial consideren incompatible con el modelo adoptado a efectos de su transformación.
- i) Zonas costeras o marinas
- j) Zonas de restricción de alturas por razones de aeronavegación

Las municipalidades incorporaran en el Plan de Ordenamiento territorial, las áreas con restricciones especiales de exclusión del proceso de urbanización. En estos casos, las restricciones impuestas por el estado a la propiedad privada no están sujetas a la compensación de las cargas contenida en el Artículo 61 de esta ley..

La Dirección Nacional de Ordenamiento territorial (DNOT), elaborara normativas y las herramientas metodológicas que establezcan los criterios e indicadores sobre ordenamiento territorial que delimiten las medidas de protección especial cuando concorra alguna de las circunstancias señaladas.

Artículo 76. Prevención de riesgos. Los instrumentos de planificación para el ordenamiento territorial en sus distintos niveles nacional, regional, departamental y municipal deben de tener en cuenta en la asignación de usos de suelo, los objetivos de prevención y las limitaciones territoriales establecidas por la Coordinadora Nacional para la Reducción del Desastres Naturales o Provocados (CONRED), la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (DNOT) y los organismos competentes en lo referido a los riesgos para el ambiente y para la salud humana.

Los instrumentos y las estrategias de ordenamiento territorial deberán orientar los futuros desarrollos urbanos y el manejo de las áreas rurales hacia zonas no inundables identificadas por el organismo estatal competente en el ordenamiento de los recursos hídricos.

Queda comprendida en las competencias de las directrices y de los instrumentos de ordenamiento territorial la facultad de establecer límites y distancias mínimas entre sí de cultivos agrícolas y forestales o con otros usos de suelo y actividades en el territorio.

Artículo 77: Enfoque transversal de gestión de riesgo en los instrumentos de ordenamiento territorial. Los instrumentos de planificación para el ordenamiento territorial en el nivel nacional, regional, departamental, municipal y comunitario desarrollaran con enfoque transversal la gestión de riesgo, utilizando como herramienta de planificación el mapa de riesgos de desastres elaborado en coordinación por la Coordinadora Nacional para la Reducción del Desastres Naturales o Provocados (CONRED), el Instituto Geográfico Nacional (IGN) y la Secretaria General de Planificación y Programación (SEGEPLAN) y la Dirección Nacional de Ordenamiento territorial (DNOT).

Artículo 78. Protección de humedales, zonas costeras y marinas. En correspondencia con la ley reguladora de las áreas de reservas territoriales del estado de Guatemala, los arrendamientos, concesiones, fraccionamientos ya aprobados y no consolidados a la vigencia de la presente Ley en la franja de defensa de costas, que no cuenten con infraestructuras y en la mayoría de cuyos predios no se haya construido, únicamente podrá autorizarse la edificación presentando un Plan Local que proceda al reordenamiento, reagrupamiento y reparcelación del ámbito.

El Plan referido destinará a espacios libres los primeros ciento cincuenta (150) metros de la ribera medidos hacia el interior del territorio, en las condiciones establecidas en la Ley Reguladora de las Áreas de Reserva Territoriales del Estado de Guatemala, Decreto 126-97 del Congreso de la República asegurará la accesibilidad. Asimismo evitará la formación de edificaciones continuas paralelas a la costa marina en el resto de la franja, sin perjuicio del cumplimiento de las demás condiciones que establezca la normativa aplicable a la que necesariamente deberá someterse el Plan Local antes de su aprobación definitiva.

Los recursos administrativos no tendrán efectos suspensivos cuando se trate de inmuebles públicos o privados comprendidos en la faja costera referida.

Artículo 79. Impactos territoriales negativos en zonas de humedales, marino-costeras y riveras de los ríos navegables. La Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (DNOT) en coordinación con el Ministerio del Ambiente y Recursos Naturales (MARN) rechazará fundadamente cualquier emprendimiento, en la franja de defensa de costas marinas, lacustres, si el mismo fuera capaz de provocar impactos socio ambientales negativos y riesgos para la salud.

Se entiende por impactos territoriales negativos, a los efectos de lo dispuesto precedentemente:

- a) el desconocimiento o contradicción con las directrices y los instrumentos de ordenamiento territorial aplicables;
- b) la construcción de edificaciones sin sistema de saneamiento con tratamiento total ambiental integral de afluentes o conexión a red;
- c) la materialización de fraccionamientos o urbanización sin las infraestructuras completas necesarias;
- d) las demás que prevea la reglamentación.

También se evaluará la posibilidad de que el emprendimiento pueda ser capaz de generar impactos acumulativos, entendiéndose por tales la posibilidad de posteriores iniciativas similares que, por su acumulación, puedan configurar disfunciones territoriales o ambientales severas.

CAPÍTULO IV DISPOSICIONES DE VIVIENDA Y SUELO EN EL MARCO DEL ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL.

Artículo 80. Coordinación entre las estrategias habitacionales y de suelo. El ordenamiento territorial constituirá el instrumento fundamental en la articulación de las políticas públicas habitacionales y de suelo.

La políticas e instrumentos de Ordenamiento y Desarrollo Territorial impulsarán las políticas habitacionales y de suelo delimitando áreas de territorio categoría urbana o con el atributo de potencialmente transformable en su caso, destinadas a las carteras públicas de tierras y calificando suelo destinado a viviendas de interés social en coordinación con FOGUAVI (Fondo Guatemalteco para el desarrollo de la Vivienda) y la Ley de Vivienda y Asentamiento Humanos y con la consecuente autorización ambiental por medio de un permiso que se derive de las evaluaciones de impacto socio-ambiental.

Artículo 81. Reserva de suelo para vivienda de interés social. En los sectores de suelo categoría urbana o de suelo con el atributo de potencialmente transformable en que se desarrollen actuaciones de urbanización residencial, los instrumentos y directrices de ordenamiento territorial preverán viviendas de interés social de cualquiera de las categorías previstas en la Ley de Vivienda y Asentamiento Humanos y sus modificaciones. El número de éstas se situará entre el diez por ciento (10%) y el treinta por ciento (30%) de las viviendas totales que se autoricen en el ámbito de actuación, y se podrán negociar con la autoridad el financiamiento de estas viviendas de interés social en áreas fuera de la urbanización a realizar. El porcentaje mínimo será concretado por el instrumento atendiendo a las necesidades de viviendas de interés social y a las características de los diferentes desarrollos residenciales.

Se podrá eximir de esta obligación a las actuaciones en las que no se incremente el número de viviendas existentes. En todo caso las viviendas de interés social serán sujetas de valuaciones de impacto socio ambiental.

Artículo 82. Establecimiento de áreas para carteras públicas de tierra para vivienda de interés social. Las Municipalidades, mediante los instrumentos y directrices ordenamiento territorial, podrán delimitar áreas en suelo con el atributo de potencialmente transformable o en suelo categoría urbana para incorporarlas a las carteras públicas de tierra. Las inversiones e infraestructura en esas áreas serán sujetas de impacto socio ambiental.

La aprobación de la delimitación del área tendrá los efectos de declaración de utilidad pública a los efectos de su eventual expropiación.

TÍTULO VII INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO EN EL MARCO DEL ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL

CAPÍTULO I CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 83. Instrumentos de gestión del suelo. A los fines de esta Ley, se utilizarán, entre otros instrumentos de gestión del suelo en el marco del ordenamiento territorial, los siguientes:

1. Instrumentos jurídicos y políticos.
 - a) expropiación por utilidad pública;
 - b) parcelamiento, edificación o utilización obligatorios;
 - c) derecho de preferencia;
 - d) concesión onerosa del derecho de construir y de modificaciones de uso;
 - e) transferencia del derecho de construir;
 - f) operaciones urbanas consorciadas;
2. Instrumentos tributarios y financieros:
 - a) contribución por mejoras;
 - b) Retorno de valorizaciones
 - c) incentivos y beneficios fiscales y financieros;
3. Los instrumentos mencionados en ese artículo se rigen por la legislación que les compete, observándose lo dispuesto en esta Ley. La aplicación de los instrumentos mencionados en el ese Artículo formara parte del reglamento de la presente ley.

Artículo 84. Regímenes de gestión de suelo. La Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (DNOT) en coordinación con los Municipios, elaborara herramientas que establezcan regímenes de gestión de suelo definidos como el conjunto de modalidades operativas contenidas en las directrices y los instrumentos de ordenamiento territorial para regular las intervenciones de las entidades públicas y de los particulares sobre el territorio.

CAPÍTULO II ACTUACIÓN TERRITORIAL

Artículo 85. Control territorial y dirección de la actividad de ejecución. El control y dirección de la actividad comprende: la determinación de la forma de gestión, sus plazos y fuentes de financiamiento, la delimitación de las unidades de actuación y la observación del cumplimiento de las obligaciones de compensación de costos y beneficios y retorno de valorizaciones.

Se fomentará el desarrollo de la actividad de ejecución por iniciativa privada para el mejor cumplimiento de los objetivos de los instrumentos de ordenamiento territorial.

El inicio de la actividad de ejecución requerirá la aprobación del instrumento y el contenido de las directrices de ordenamiento territorial correspondiente. No obstante, la ejecución de las redes básicas de uso público podrá realizarse en forma anticipada previa declaración de urgencia

Artículo 86. Unidad de Actuación. La unidad de actuación tiene por finalidad el cumplimiento de los deberes territoriales de cesión, equidistribución de costos y beneficios y retorno de las mayores valorizaciones, en una superficie delimitada, conforme a lo que se establezca en el contenido de las directrices e instrumento de ordenamiento territorial correspondiente.

La ejecución de una unidad de actuación se desarrollará por el sistema de gestión que se determine. La delimitación de una unidad de actuación podrá traer aparejada la suspensión de otorgamiento de permisos de construcción hasta tanto no se aprueben los respectivos proyectos de urbanización y de reparcelación en su caso.

Artículo 87. Sistemas de gestión de las Unidades de Actuación. Las unidades de actuación se desarrollarán por alguno de los siguientes sistemas de gestión y que cuenten con evaluaciones de impacto socio ambiental y sus respectivos permisos ambientales:

- a) por iniciativa privada directa, constituyéndose una entidad privada para los fines de ejecución o por convenio de gestión entre los titulares de los terrenos;
- b) por cooperación público-privada, mediante la suscripción del correspondiente instrumento;
- c) por iniciativa pública, expropiando la Administración la totalidad de los bienes necesarios.

Artículo 88. Proyectos de urbanización y de reparcelación. Los proyectos de urbanización y reparcelación serán aprobados por la Municipalidad conforme al procedimiento que defina la Ordenanza Municipal y que cuenten con evaluaciones de impacto socio ambiental y permiso ambiental.

El proyecto de reparcelación integra el conjunto de predios comprendidos en una unidad de actuación definiendo las parcelas resultantes, así como la adjudicación de las mismas a los propietarios en proporción a sus respectivos derechos y a la municipalidad, en la parte que le corresponde conforme a la presente Ley y al instrumento de ordenamiento territorial.

La reparcelación comprende también las compensaciones necesarias para asegurar la aplicación de la distribución de cargas y beneficios entre los interesados.

CAPÍTULO III INSTRUMENTOS JURÍDICOS POLÍTICOS

Artículo 89. Expropiación. Declárase de utilidad pública y de interés social el Ordenamiento y Desarrollo Territorial y los Instrumentos derivados de la presente ley

Las municipalidades tienen la potestad de instar la expropiación de los bienes inmuebles necesarios para el cumplimiento de los instrumentos de ordenamiento territorial previstos en la presente Ley, respetando los procedimientos enunciados en el decreto 529 del congreso de la república.

Artículo 90. Parcelamiento, edificación o utilización obligatorias. Los instrumentos de ordenamiento territorial podrán establecer, para áreas específicas y los territorios comprendidos en éstos, la obligación de parcelamiento, edificación o utilización de suelo no utilizado, subutilizado o no edificado, debiendo fijar las condiciones y los plazos para la implementación de dicha obligación. El incumplimiento configurará falta a los deberes territoriales. El propietario afectado podrá requerir de la Administración la instrumentación de una operación territorial concertada como forma de viabilización financiera de su obligación.

Artículo 91. Derecho de preferencia. La Municipalidad tendrá preferencia para la adquisición de inmuebles objeto de enajenación onerosa entre particulares; en las áreas dispuestas específicamente por las directrices y los instrumentos de ordenamiento territorial sin perjuicio de la legislación vigente.

Artículo 92. Mayores aprovechamientos urbanísticos. Los instrumentos y directrices de ordenamiento territorial podrán establecer áreas y condiciones en las cuales el derecho de construir pueda ejercerse por encima del coeficiente de aprovechamiento básico que establezcan, mediante el otorgamiento de una contrapartida por parte del propietario inmobiliario beneficiado. También podrán admitir modificaciones de uso del suelo mediante el otorgamiento de contrapartida a cargo del beneficiado. La contrapartida, en ambos casos, podrá alcanzar hasta el cincuenta por ciento del mayor valor resultante.

En el marco de las disposiciones de los instrumentos y directrices de ordenamiento territorial, los propietarios inmobiliarios podrán ejercer el derecho de construir en otro lugar del municipio, o enajenar este derecho, cuando el inmueble original se encuentre afectado por normativa de preservación patrimonial, paisajística o ambiental. En todo caso, éstos aprovechamientos son sujetos a evaluación de impacto socio ambiental y análisis de riesgo y de permisos ambientales.

Artículo 93. Transferencia de edificabilidad. Las municipalidades podrán establecer un régimen de transferencia de edificabilidad (tanto hacia el lote mismo, como hacia otros lotes) como medio para compensar limitaciones al aprovechamiento urbanístico de inmuebles derivadas de la ley o la normativa municipal o para incentivar prácticas urbanísticas. Los criterios básicos de este régimen son los siguientes:

- a) Se basan en los principios de voluntariedad, relación y proporcionalidad.
- b) Sólo puede aplicarse en caso donde exista un objetivo de realización del bien común o de compensación de cargas excesivas que limiten el derecho a la propiedad privada
- c) Los derechos de edificabilidad que se trasladen se harán en base a metros cuadrados, no en base a valores monetarios
- d) Los derechos de edificabilidad cedidos y atraídos deberán ser inscritos como gravámenes a perpetuidad en el Registro de la Propiedad para el inmueble emisor y receptor, respectivamente

Artículo 94. Operaciones territoriales concertadas. Cooperación público-privada. Los instrumentos de ordenamiento territorial podrán disponer condiciones y localizaciones en que se estimularán operaciones territoriales concertadas conducidas por la administración, con la participación de los propietarios inmobiliarios, los vecinos, los usuarios regulares de la zona, inversionistas privados o el Estado, con el objeto de alcanzar para un área determinada, transformaciones territoriales, mejoras sociales, desarrollo productivo o mejoramiento de la calidad ambiental.

A iniciativa del Organismo Ejecutivo o de uno o más Consejos Departamentales de Desarrollo también a propuesta de personas o entidades privadas, podrán constituirse sociedades comerciales de economía mixta cuyo objeto sea la urbanización, la construcción de viviendas u obras de infraestructuras turísticas, industriales, comerciales o de servicios, así como cualquier obra de infraestructura o equipamiento prevista en el contenido de las directrices y un instrumento de ordenamiento territorial, incluyendo su gestión y explotación de conformidad con la legislación aplicable.

CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS

Artículo 95. Contribución por mejoras. De acuerdo al código municipal, los municipios podrán hacer uso del instrumento de contribución por mejoras como un mecanismo de financiamiento del ordenamiento territorial. Los vecinos beneficiarios de las obras de urbanización que mejoren las áreas o lugares en que se sitúen sus inmuebles pagaran las contribuciones que establezca el concejo municipal, las cuales no podrán exceder del costo de las

mejoras. El reglamento que emita el concejo municipal establecerá el sistema de cuotas y los procedimientos de pago

Artículo 96. Retorno de las valorizaciones. Se garantizará la participación de la comunidad en los mayores valores inmobiliarios resultantes de la regulación, ejecución de las directrices e instrumentos de ordenamiento y actuación territorial de las entidades públicas.

Una vez que se aprueben las directrices y los instrumentos de ordenamiento territorial, la Municipalidad tendrá derecho, como administración territorial competente, a participar en el mayor valor inmobiliario que derive para dichos terrenos de las acciones de ordenamiento territorial y su ejecución, en la proporción mínima que a continuación se establece:

1. En el suelo con el atributo de potencialmente transformable, el veinticinco por ciento (25 %) de la edificabilidad total atribuida al ámbito.
2. En el suelo categoría urbana, correspondiente a áreas objeto de renovación, consolidación o reordenamiento, el 15% (quince por ciento) de la mayor edificabilidad autorizada por el nuevo ordenamiento en el ámbito.

La participación se materializará mediante la cesión de pleno derecho de inmuebles libres de cargas de cualquier tipo a la Municipalidad para su inclusión en la cartera de tierras.

Los promotores de la actuación, que manifiesten su interés y compromiso por edificar los inmuebles que deben ser objeto de cesión de acuerdo con el instrumento, podrán acordar con la Municipalidad la sustitución de dicha cesión por su equivalente en dinero. Dicho importe será destinado a un fondo de gestión territorial o bien la permuta por otros bienes inmuebles de valor similar.

Si la Municipalidad asume los costos de urbanización le corresponderá además, en compensación, la adjudicación de una edificabilidad equivalente al valor económico de su inversión.

La Compensación de cargas al privado es obligatoria cuando la normativa municipal impone cargas por encima de lo establecido en el Artículo 61 de la presente Ley o cuando la inversión privada supera las plusvalías generadas para el predio privado o cuando existe una restricción excesiva para el predio por la utilización de estas herramientas

Artículo 97. Incentivos de ordenamiento territorial. La presente ley otorga a las municipalidades la facultad de aplicar y otorgar incentivos, aun aquellos fuera del ámbito de su competencia, para incentivar aquellas prácticas urbanísticas que se desean promover. Los incentivos podrán ser de índole fiscal, de edificabilidad (traslados o bonos de edificabilidad) o municipales. El reglamento de la presente ley vendrá a precisar el ámbito de acción de los incentivos.

Artículo 98. Carteras de Tierras. La Dirección Nacional de Ordenamiento territorial (DNOT) en coordinación con las Municipalidades, crearán a través del Sistema Nacional de Información Territorial, carteras de tierras para fines de ordenamiento territorial en el marco de sus instrumentos, reglamentando su destino y utilización en el marco de sus respectivas competencias.

La cartera de tierras se define como una base de datos donde los Municipios y Actores Sociales podrán recurrir con fines de desarrollar proyectos de uso del suelo con fines urbanísticos y productivos.

Artículo 99. El Control territorial. Facultades disciplinarias. Los Municipios ejercerán el control territorial mediante los instrumentos necesarios, a los efectos de identificar todas aquellas acciones, obras, fraccionamientos, lotes u operaciones de todo tipo realizadas en contravención de las normas aplicables y sancionar a los infractores.

El Organismo Ejecutivo y Las Municipalidades, en el ámbito de sus respectivas competencias, están facultados para prohibir, impedir la prosecución y demoler a costa del propietario, toda obra efectuada en violación de las directrices y los instrumentos de ordenamiento territorial. Asimismo, podrán disponer las inspecciones, pericias, pedidos de datos, intimaciones y demás, que sean necesarias para hacer cumplir las directrices y los instrumentos de ordenamiento territorial.

Cuando las Municipalidades deban solicitar el auxilio de la fuerza pública para llevar adelante sus decisiones, la autoridad requerida debe prestar su concurso sin que le corresponda calificar el fundamento con que se le pide, ni la justicia o legalidad de los respectivos actos administrativos que se trata de ejecutar.

Artículo 100. Facultad del control territorial específico. Las Municipalidades, en el marco de los poderes del control territorial y de la edificación, deberán impedir la ocupación, construcción, loteo, fraccionamiento y toda operación destinada a múltiples soluciones habitacionales, que implique la violación de la legislación vigente en la materia o los instrumentos de ordenamiento territorial, respecto de los inmuebles del dominio privado donde no pueda autorizarse la urbanización, fraccionamiento y edificación con destino habitacional. Esta obligación regirá también para los casos que carezcan de permiso aunque se ubiquen en zonas donde pudiera llegar a expedirse dicha autorización.

Verificada la existencia de actividades que indiquen la subdivisión o construcción en lotes en zona donde no pueda autorizarse o la subdivisión o la construcción no autorizada, o ante la constatación de la existencia de fraccionamiento, loteo o construcciones en zona no habilitada para tal fin o sin previa autorización, la Municipalidad deberá concurrir ante la sede judicial de turno, solicitando la inmediata detención de las obras y la demolición de las existentes.

Presentada la demanda, el Juez actuante, verificados los extremos imprescindibles, decretará la medida cautelar de suspensión inmediata de las obras y la demolición de las existentes.

En caso de incumplimiento de la orden emanada de la medida cautelar o de la sentencia principal, el Juez dispondrá el ingreso al predio para proceder a la inmediata demolición de las construcciones levantadas en contra de la orden judicial, con cargo a la propiedad.

Artículo 101. Ocupación ilegal de inmuebles con fines de asentamiento humano. Las Municipalidades deben de aplicar las sanciones que establezca la legislación y la reglamentación, a quien promueva o incentive la ocupación ilegal de inmuebles con fines de asentamiento humano en desconocimiento de lo dispuesto en las directrices y los instrumentos de ordenamiento territorial establecidos por la presente Ley.

Las empresas públicas y privadas prestadoras de servicios de agua potable, energía eléctrica, telefonía y transmisión de datos, deberán requerir informe previo de la Municipalidad para brindar servicios a viviendas o conjuntos de viviendas que formen parte de asentamientos humanos ilegales.

Artículo 102. Estímulos y sanciones. Garantías. El Organismo Ejecutivo y las Municipalidades, a través de los mecanismos que correspondan, podrán establecer incentivos a efectos de impulsar las acciones y determinaciones de las directrices y los instrumentos de ordenamiento territorial por la presente Ley.

Toda obra, modificación predial, así como todo acto o hecho que se traduzca en la alteración física del territorio, hecha sin haberse obtenido el permiso respectivo o en contravención de las directrices y los instrumentos de

ordenamiento territorial, será sancionada sin perjuicio de la nulidad, con una multa de 50 Salarios Mínimos hasta 50.000 Salarios mínimos mensuales, de acuerdo al carácter o gravedad de la misma, pudiendo además la autoridad competente tomar las medidas necesarias a efectos de recomponer la situación anterior con cargo al infractor.

Los recursos administrativos contra el acto que disponga la demolición o eliminación de las modificaciones prediales efectuadas sin el permiso correspondiente, tendrán efecto suspensivo, pero la autoridad competente podrá, por resolución fundada, hacer cesar la suspensión.

TÍTULO IX PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Artículo 103. Promoción de la participación ciudadana. Las instituciones públicas y los gobiernos municipales promoverán la participación social a efecto de profundizar el proceso democrático en el ordenamiento territorial utilizando, como mínimo, la política y los instrumentos específicos de ordenamiento territorial que se establecen por la presente Ley.

Toda persona interesada podrá proponer con la debida fundamentación, las directrices y los instrumentos de ordenamiento territorial a los efectos de su consideración por las instituciones públicas competentes.

Artículo 104. La Participación Ciudadana como Derecho Democrático. La participación ciudadana en la gestión ambiental es un derecho inherente a la esencia y dinamismo de una sociedad democrática, de donde derivan formas de acción que generan nuevos espacios de participación efectiva en la gestión gubernamental nacional y local.

Artículo 105. De la Participación Ciudadana en la Gestión Ambiental. Los ciudadanos tienen la obligación y facultad de incorporarse activamente al proceso conducente a la toma de decisiones sobre asuntos relativos a la Planificación y Gestión de la Ordenación del Territorio, así como la evaluación de resultados.

Artículo 106. La Participación Ciudadana en la Planificación. Todos los ciudadanos y ciudadanas tienen el deber y el derecho de participar en los asuntos concernientes a la planificación nacional y local de la gestión ambiental, en general.

Artículo 107. Participación ciudadana en marco del sistema de Consejos de desarrollo Urbano y Rural. Al objeto de garantizar la participación de los ciudadanos en la adopción de decisiones relativas a los contenidos de la presente Ley, se creará en los distintos niveles del sistema de los consejos, una Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Territorial que desarrollará temas y asuntos relativos a las materias comprendidas en la Ley de Ordenamiento Territorial, que emitirá un informe previo a la adopción de decisiones por parte de los Consejos. La denominación de la comisión podrá adaptarse, en el nivel municipal y de las comunidades, a los usos y tradiciones del lugar, lo que hará constar el secretario municipal en el acta de la sesión constitutiva.

Las funciones de las comisiones son, emitir opinión y desarrollar temas y asuntos por encargo del consejo correspondiente; el desarrollo de dichas funciones será apoyado por la Unidad Técnica. En el caso del nivel municipal, las comisiones serán acordadas entre el Consejo Municipal de Desarrollo y la Corporación Municipal. La integración de las comisiones de trabajo será regulada por el reglamento de la presente ley, propuesta desarrollada por la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (DNOT).

Artículo 108. De la participación, consulta y comunicación.

1. El ordenamiento territorial se realizara con la participación ciudadana bajo criterios de equidad social y de género, reconociendo el valor intrínseco de todos los grupos sociales, particularmente de los grupos étnicos;
2. Para la consulta pública en la fase previa de elaboración del diagnostico, se convocara a la población organizada e instituciones representativas a participar por opiniones sobre los temas, problemas o ejes estratégicos planteados en las Guías Metodológicas desarrolladas por la DNOT, mediante documentos que serán expuestos en lugar públicos durante un período calendario establecido por la municipalidad.
3. Para la consulta pública del Diagnostico de la Visión o Imagen objetivo y de la Propuesta del Plan. (Regional y/o Municipal) se formularán documentos cuyo contenido responderá a una Guía Metodológica previamente elaborada por la DNOT. Dichos documentos se expresarán en textos, mapas, imágenes, gráficos, modelos y otros; utilizando todos los medios de difusión posibles que serán expuestos en lugares públicos durante un periodo calendario establecido por la municipalidad, registrándose las observaciones en el correspondiente.
4. Una vez concluido el proceso de consulta pública y tomadas en cuenta las observaciones realizadas por la población e instituciones, se elevará el contenido final del Plan a la Corporación Municipal para su consideración y aprobación en cabildo abierto.
5. En casos de desacuerdo con la resolución de aprobación final, por parte de la Corporación Municipal, procederán los recursos que establecen el Código Municipal 12 -2002
6. Los Planes de Ordenamiento territorial aprobados deberán ser revisados y actualizados, cuando se amerite por causa grave en aspectos y, totalmente, al menos cada 10 años;
7. El seguimiento de la ejecución de los planes será realizado anualmente por parte de las respectivas corporaciones municipales y deberá reportarlo a la DNOT en forma documentada.

Artículo 109. Acceso a la Información sobre Ordenación del Territorio. El Estado velará porque toda persona tenga acceso a la información sobre la ordenación territorial, salvo que ésta haya sido clasificada como confidencial, de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente. La Dirección Nacional de Ordenamiento territorial (DNOT) creará los instrumentos técnicos y administrativos para facilitar el acceso de la información territorial integrados en el Sistema Nacional de Información Territorial.

Artículo 110. Mecanismos de Difusión y Divulgación. La Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (DNOT), los Consejos de Desarrollo Regionales, Departamentales y Municipales, promoverán la difusión y divulgación de la información técnica, documental y la educación ambiental en los niveles y modalidades del sistema educativo de conformidad con la ley, así como también en la educación ciudadana no formal con las autoridades competentes con el debido discernimiento sobre ordenación del territorio, facilitando el acceso a la misma y defendiendo estrategias permanentes para su suministro.

Artículo 111. La Participación Ciudadana en la Etapa de Ejecución de los Planes de Ordenamiento Territorial. Las comunidades organizadas y particulares podrán incorporarse en la realización de las distintas actividades de los instrumentos de planificación territorial en los niveles nacionales, regionales, departamentales y municipales, siempre y cuando se establezcan las respectivas coordinaciones con los organismos públicos y privados encargados o responsables, a los fines de materializar los objetivos del Plan.

TITULO X SISTEMA DE FINANCIAMIENTO

CAPÍTULO ÚNICO Financiamiento para las instituciones del ámbito nacional y regional

Artículo. 112. Fondo Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial. Créase el Fondo Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial que entrará en funcionamiento el siguiente ejercicio fiscal a partir del inicio de

la vigencia de la presente Ley. Este fondo tendrá como finalidad, contribuir al financiamiento del diseño, elaboración, ejecución y evaluación de los instrumentos de planificación para el ámbito local de ordenamiento y desarrollo territorial mediante la ejecución de actuaciones estratégicas en apoyo a las Municipalidades que lo requieran.

La administración del fondo le corresponderá a la Dirección Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial quien para el efecto elaborará un reglamento especial a ser emitido por el Organismo Ejecutivo, dentro de un plazo de 120 días posteriores a la vigencia de la presente ley.

Artículo. 113. Naturaleza del fondo. El Estado destinará anualmente, una asignación presupuestaria equivalente al cero punto cinco por ciento (0.5%) de la inversión pública, con destino a la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial y la asignación a las unidades técnicas regionales y departamentales del sistema de consejos, para el cumplimiento de las atribuciones que les asigna la presente ley.

La administración de los recursos establecidos en el párrafo anterior corresponderá a la Dirección Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial

Artículo. 114. Objetivos del Fondo. El Fondo Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial tendrá los siguientes objetivos:

- a) Apoyar a la DNOT y las unidades técnicas regionales y departamentales del sistema de consejo en la realización de las funciones enunciadas en la presente ley.
- b) Apoyar a los Gobiernos Municipales y sus asociaciones en el ejercicio de sus funciones para la ejecución de los instrumentos de planificación previstos en la presente Ley;
- c) Fortalecer y contribuir a la modernización institucional de los gobiernos locales o sus asociaciones en el ámbito micro regional correspondiente.
- d) Proporcionar recursos a nivel local para la implementación de los instrumentos de análisis, evaluación y participación establecidos en la presente ley.
- e) Apoyar a los Gobiernos Municipales y sus asociaciones en el fomento, la generación, la ampliación y la reconversión de las capacidades productivas al nivel local, de acuerdo con las orientaciones de los planes de ordenamiento y desarrollo territorial.
- f) Promover y apoyar la elaboración de los instrumentos para ordenamiento territorial a nivel nacional, regional, departamental y municipal;
- g) Generar experiencias de elaboración de planes parciales, locales y sectoriales que permitan la solución de conflictos de uso del suelo específicos;
- h) Incentivar modelos de ordenamiento territorial a nivel intermunicipal, municipal y comunitario;
- i) Realizar procesos de compensación financiera producto de la adquisición de tierras para desarrollo de procesos de ordenamiento territorial a nivel municipal;
- j) Fortalecer la creación y consolidación del Sistema Nacional de Información Territorial;
- k) Crear un programa nacional de fortalecimiento de recurso humano en la temática de ordenamiento territorial en los diferentes niveles y ámbitos de acción.

Artículo. 115. Patrimonio del Fondo. El Patrimonio del Fondo Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial estará constituido con los siguientes aportes.

1. Un aporte inicial proveniente del Presupuesto General del Estado, el cual ascenderá a CUARENTA MILLONES DE QUETZALES (Q 40,000.000.00);
2. Donaciones de cualquier entidad nacional o extranjera;
3. Aporte provenientes de cualquier otra fuente nacional o externa

Artículo. 116. Fondo de Inversión Territorial. Créase el Fondo de Inversión Territorial que entrará en funcionamiento el siguiente período fiscal a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley. Este fondo tendrá como finalidad contribuir al desarrollo sostenible de los territorios mediante la inversión en proyectos y programas de desarrollo económico, social, ambiental, rural, urbanístico, infraestructural e institucional, contemplados en los planes de ordenamiento y desarrollo territorial de los ámbitos regionales y locales establecidos en la presente ley.

La administración del fondo le corresponde al Consejo Nacional de Desarrollo Urbano y Rural para ello elaborará un reglamento especial a ser emitido por el Organismo Ejecutivo, en un plazo de ciento veinte (120) días hábiles posteriores a la entrada en vigencia de la presente ley.

Artículo 117 Patrimonio del Fondo. El Patrimonio del Fondo de Inversión Territorial estará constituido de la siguiente manera:

- a) Con las partidas asignadas en el presupuesto ordinario, a través del desglose y asignación de los presupuestos anuales de inversión pública de la Administración Nacional en los diferentes ámbitos regionales de acuerdo con lo establecido en sus respectivos instrumentos de planificación;
- b) Donaciones de cualquier entidad nacional o extranjera;
- c) Aporte provenientes de cualquier otra fuente nacional o externa

TÍTULO XI DISPOSICIONES ESPECIALES

Artículo 118. Fortalecimiento institucional para el Ordenamiento Territorial. El Organismo Ejecutivo implementará acciones para el fortalecimiento de las capacidades de gestión planificada del territorio ambientalmente sustentable y con equidad social, en el marco de la elaboración y ejecución de los instrumentos de ordenamiento territorial previstos en la presente Ley, en los ámbitos del Organismo Ejecutivo y municipalidades.

Artículo 119. Modificaciones a la Ley de los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural. Al objeto de garantizar la coordinación de los procesos técnicos y políticos de adopción de decisiones relativas a los contenidos de la presente Ley, se modifica el inciso a) del artículo 24 del Decreto Numero 11-2002 del Congreso de la República, " Ley de Consejos de Desarrollo Urbano y Rural", el cual queda redactado de la siguiente forma:

"a) Comisiones de Trabajo. Los Consejos de Desarrollo pueden crear las comisiones de trabajo que consideren necesarias.

Al menos, deberán contar con una Comisión de Ordenamiento Territorial que desarrollará temas y asuntos relativos a las materias comprendidas en la Ley de Ordenamiento Territorial, y emitirá informe previo a la adopción de decisiones por parte de los Consejos. La denominación de la comisión podrá adaptarse, en el nivel municipal y de las comunidades, a los usos y tradiciones del lugar, lo que hará constar el secretario municipal en el acta de la sesión constitutiva.

Las funciones de las comisiones son emitir opinión y desarrollar temas y asuntos por encargo del consejo correspondiente; el desarrollo de dichas funciones será apoyado por la Unidad Técnica a que hace referencia el artículo 25 de la presente ley. En el caso del nivel municipal, las comisiones serán acordadas entre el Consejo Municipal de Desarrollo y la Corporación Municipal. La integración de las comisiones de trabajo será regulada por el reglamento de la presente ley."

Artículo 120. Periodo de elaboración de instrumentos de ordenamiento territorial a nivel nacional regional, departamental y municipal. Se establecen como plazos máximos contados todos a partir de la vigencia de la presente ley, para la elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial, los siguientes:

- a) Para la elaboración de la Política Nacional de Ordenamiento territorial, un (1) año;

- b) Para la elaboración del Programa Nacional de Ordenamiento territorial, dos (2) años.
- c) Para las Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial, dos (2) años.
- d) Para los Planes Directivos Departamentales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, tres (3) años.
- e) Para los Planes de Ordenamiento Territorial Municipal, seis (6) años.

Artículo 121. Elaboración del reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial. La Dirección Nacional de Ordenamiento territorial (DNOT) contara con un periodo de un (1) año para elaborar el reglamento específico de la Ley de Ordenamiento Territorial, debiéndose sociabilizar y validar a través de un proceso participativo que integre a las instituciones gubernamentales, gobiernos municipales y sociedad civil. El reglamento será emitido por medio de acuerdo gubernativo.

Artículo 122. Vigencia. El presente decreto entrara en vigencia ocho días después de su publicación en el diario oficial.

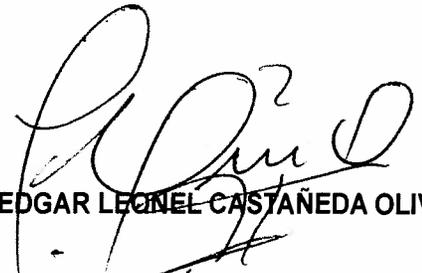
PASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU SANCIÓN PROMULGACIÓN Y PUBLICACIÓN.

DADO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO EN LA CIUDAD DE GUATEMALA EL DEL

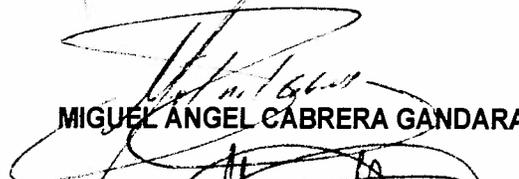
MES DE DE DOS MIL NUEVE.

DIPUTADOS PONENTES:


JUAN MANUEL GIORDANO ESTRADA


EDGAR LEONEL CASTAÑEDA OLIVA


JOSÉ ALFREDO HERNÁNDEZ DE LA CRUZ


MIGUEL ÁNGEL CABRERA GANDARA


JOSÉ GUILLERMO SAMAYOA SORIA


GUSTAVO ERNESTO BLANCO SEGURA


CARLOS GERARDO GORDILLO MARROQUÍN