

Compensación Urbana



¿Qué es la Compensación Urbana?



Es un mecanismo de compensación urbana, basado en una sobretasa de pago único para construcciones que excedan el aprovechamiento del uso de suelo vigente.

¿Cómo funciona la Compensación Urbana?

1. La persona obtiene un aprovechamiento **por encima de lo establecido** por parte de la normativa urbana.

- Al momento en que **la Dirección de**
2. **Obras y Construcciones** hace el avalúo de tasa de construcción se calcula la contribución de plusvalía.

- El pago de la contribución se deposita
3. en un **fondo de inversión** propiedad del Municipio de Panamá.

¿Para qué se Implementaría?

El objetivo es establecer lineamientos de colaboración público-privada que mejoren la infraestructura y los espacios públicos del distrito



Agua Potable



Línea Sanitaria



Línea Pluvial



Compra de Lotes

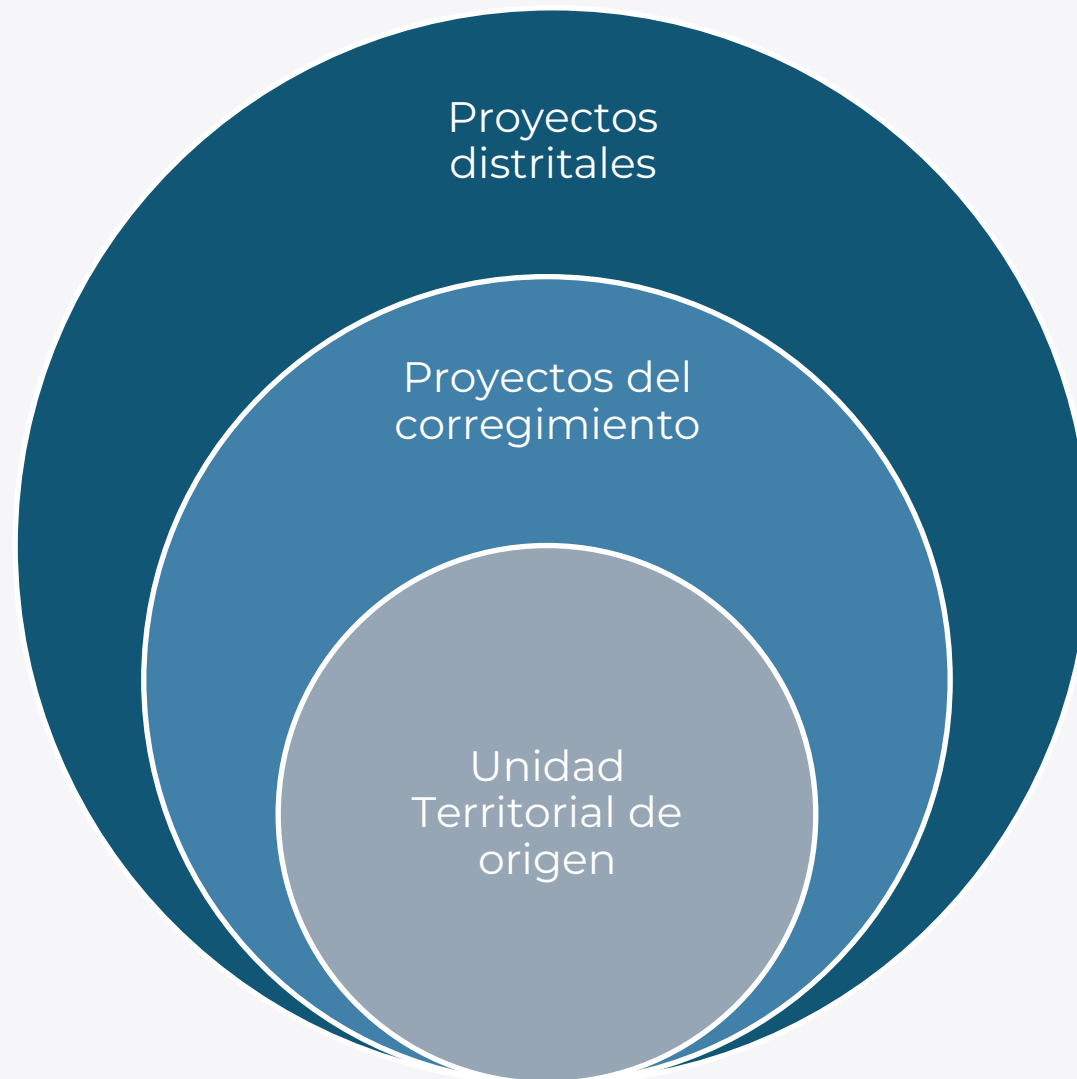


Aceras



Áreas verdes y Espacio Público

Zonas de Inversiones prioritaria Compensación Urbana



Cuando no hayan prioridades claras de inversión, la Dirección de Planificación Urbana / Comisión determinará los proyectos prioritarios mediante estudio de caso.

Además se realizarán talleres participativos en los cuales se involucrará a los interesados, los mismos se publicarán mediante la página web de la Dirección de Planificación Urbana.

Hechos Generadores

1. Suelo Programado
2. Cambio / Asignación de uso de suelo
3. Excepción a la norma

Comisión Municipal de Financiación Urbana

La Comisión Municipal de Financiación Urbana se crea en modificación de la Comisión de Contribución por Mejoras establecida en artículo 5 del Acuerdo No 119 del 19 de agosto del 2015.



**DIRECCIÓN DE
PLANIFICACIÓN
URBANA**

Conformada por:

El Director de Planificación Urbana (presidente).

El Director de Obras y Construcciones.

El Tesorero Municipal.

El Presidente de la Comisión de Servicios Públicos y Obras Municipales del Consejo Municipal de Panamá.

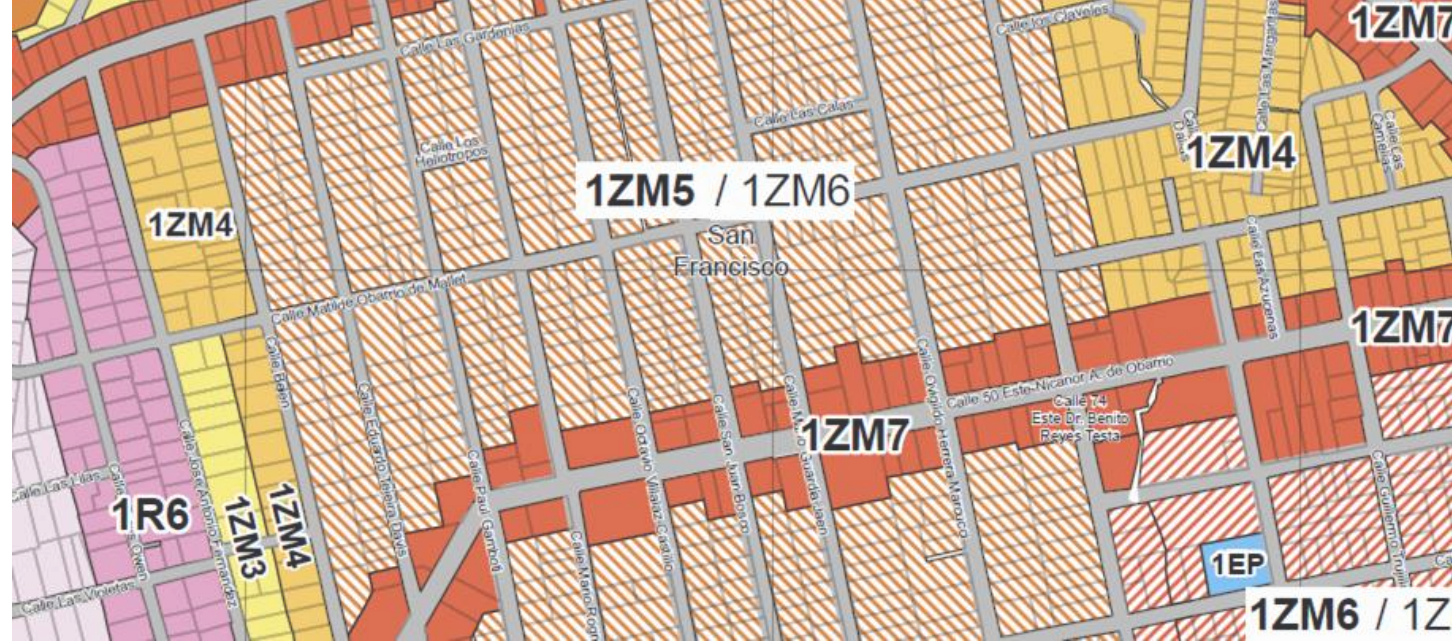
Un (1) representante de la Junta de Planificación Municipal, que no sea funcionario municipal. (Secretario)

El representante de corregimiento del área que será objeto de la ejecución de obras.

El presidente de la Junta de Desarrollo Local del área que será objeto de la ejecución de obras.

Un (1) representante de las asociaciones de promotores inmobiliarios.

Suelo Programado



El suelo programado es parte del suelo urbano que se planea desarrollar de manera gradual y ordenada, según el PLOT **(Plan Local de Ordenamiento Territorial)**.

Incluye terrenos vacíos y urbanizados con condiciones mínimas para crecer, pero que aún necesitan mejoras.

Para usarlos, se deberá pagar una **contribución** por el aumento de su valor.

Procedimiento que se lleva a cabo a partir de la solicitud presentada ante la autoridad urbanística local por una persona natural, jurídica o un grupo de personas interesadas en obtener la declaración de uso de suelo a un área específica, conforme a los planes de ordenamiento vigente en sus diferentes categorías.



**DIRECCIÓN DE
PLANIFICACIÓN
URBANA**

Excepción a la norma

Tolerancia o excepción: Procedimiento mediante el cual se permite una desviación limitada de los requisitos establecidos en la normativa urbanística vigente para proyectos que, por sus características particulares, no cumplen con ciertos parámetros reglamentarios, siendo su otorgamiento una medida excepcional que dará lugar al cobro de la Tasa de Tolerancia o Excepción a las Normas de Desarrollo Urbano.

Situación Actual



Para el trámite de excepción a la norma se cobra un cargo de **B/.250.00** y para asignaciones y/o cambios de uso de suelo el monto es de **B/.500.00**, cobro que no reconoce la plusvalía generada por estos trámites ni compensa las afectaciones creadas en su entorno.

Tabla de Avalúos

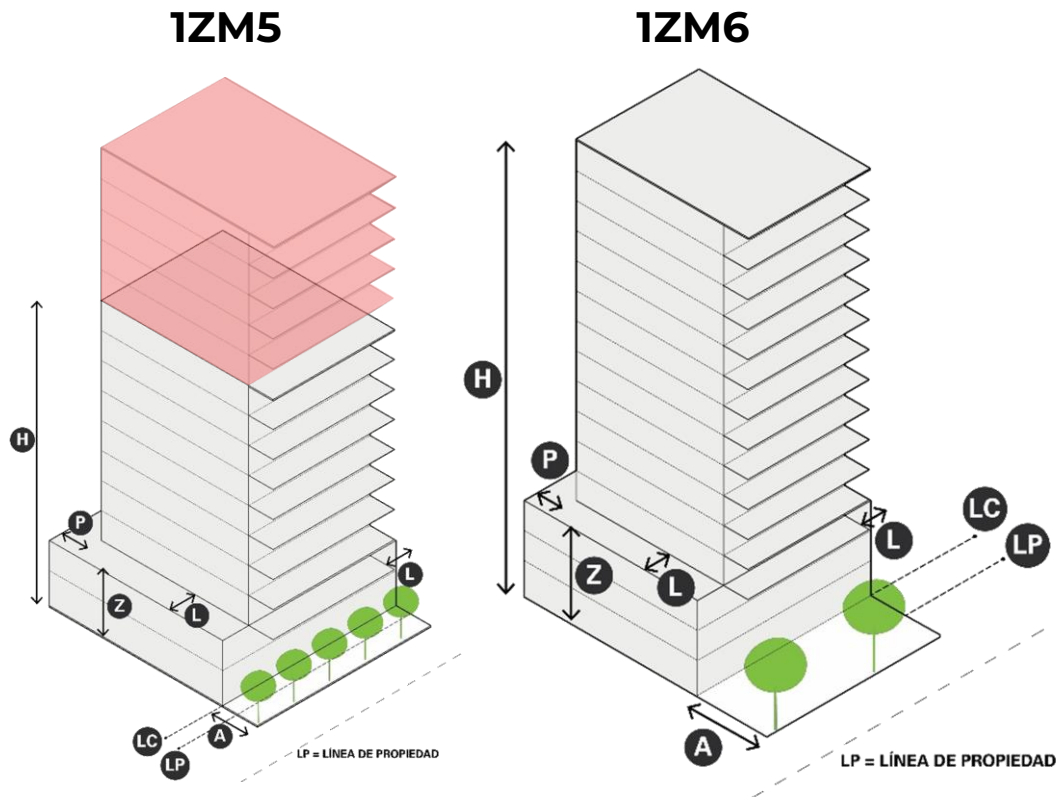
Dirección de Obras y Construcciones

1.2 Edificios de Apartamentos:

CATEGORÍA	COSTO POR M2 TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES / METRAJE DEL APARTAMENTO
NIVEL BAJO	B/.500.00	HASTA 80 M2
NIVEL MEDIO	B/.600.00	DE 80.1 A 150 M2
NIVEL ALTO	B/.750.00	MAYOR A 150.01 M2

Nota: Para edificios de metrajes mixtos se utilizará como referencia el área promedio de los apartamentos para determinar el costo de construcción por m2 que determinará la categoría en la tabla.

DE 1ZM5 A 1ZM6



Área de Lote: **1000m²**

Área Construible: **600m²**

Densidad ZM5 : **1500 personas** por hectárea

Altura máxima: **10 pisos**

Densidad ZM6: **2000 personas** por hectárea

Altura máxima: **15 pisos**

Diferencia en densidad: **500 personas** por hectárea

Diferencia en piso = **5 pisos**

Cálculo del Caso de Estudio

Con base en **Diferencia de Altura**

Datos:

Área Construable Adicional: **3,000m²**

Costo por metro cuadrado total de construcción (hasta 80m²): **B/.500.00 x m²**

Tasa de Plusvalía Urbana por altura: 20%

**Valor Total a pagar
por Plusvalía**

$$3,000\text{m}^2 \times \text{B}/.500 \times 20\%$$

$$= \text{B}/.300,000.00$$

Cálculo del Caso de Estudio

Con base en **Diferencia de Densidad**

Datos:

Área Construible (1ZM5): **6,000m²**

Densidad Base (**1ZM5**): **1,500 personas** x hectárea

Densidad Nueva (**1ZM6**): **2,000 personas** x hectárea

Población total base por densidad en 1000m² (1ZM5): **150 personas**

Población total nueva por densidad en 1000m² (1ZM6): **200 personas**

Población total adicional: **50 personas**

Costo por metro cuadrado total de construcción
(hasta 80m²): **B/.500.00 x m²**

Tasa de Plusvalía Urbana por densidad = **30%**

Valor Total a pagar por Plusvalía

$$\frac{6,000 \text{ m}^2}{200 \text{ per.}} \times 50 \text{ p.a.} \times \text{B/.500.00} \times 30\%$$

=

B/.225,000.00

Cálculo del Caso de Estudio

Con base en **Diferencia de Densidad Y Altura**

Datos:

Área Construible (1ZM5): **9,000m²**

Densidad Base (**1ZM5**): **1,500 personas** x hectárea

Densidad Nueva (**1ZM6**): **2,000 personas** x hectárea

Población total base por densidad en 1000m² (1ZM5): **150 personas**

Población total nueva por densidad en 1000m² (1ZM6): **200 personas**

Población total adicional: **50 personas**

Costo por metro cuadrado total de construcción (hasta 80m²): **B/.500.00 x m²**

Tasa de Plusvalía Urbana por densidad = **30%**

Valor Total a pagar por Plusvalía

$$\frac{9,000 \text{ m}^2}{200 \text{ per.}} \times 50 \text{ p.a.} \times \text{B/.500.00} \times 30\%$$

=

B/.337,500.00

Gracias

**¿Qué tipo de proyectos
necesita tu comunidad?**