

GUÍA PARA LA FORMULACIÓN DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO



FAM – BOLIVIA
FEDERACIÓN DE ASOCIACIONES
MUNICIPALES DE BOLIVIA

ONU HABITAT
POR UN MEJOR FUTURO URBANO



Suecia
Sverige

CRÉDITOS

ONU-HABITAT

Maimunah Mohd Sharif

Secretaria General Adjunta de Naciones Unidas y Directora Ejecutiva de ONU-Habitat

Elkin Velásquez Monsalve

Representante Regional para América Latina y el Caribe

Sergio Blanco

Coordinador de Programa ONU-Habitat en Bolivia

Coordinación Técnica

Abraham Apaza Condori

Bernardo Del Castillo Dorado

Equipo técnico:

Pablo Cruz

INDICE

1. INTRODUCCION

2. METODOLOGIA PARA LA FORMULACION DE INSTRUMENTOS DE GESTION DE SUELO

- Revisión y análisis de información secundaria
- Coordinación previa
- Elaboración del documento
- El Derecho Urbanístico

3. FORMULACION DE LOS INSTRUMENTOS PASO A PASO

- Que es un Instrumento de Gestión de Suelo IGS?
- Quien debe elaborar un IGS y cuándo?
- Sistematización de los Instrumentos de Gestión de Suelo
- Cuáles son los IGS preferentes que debe elaborar el GAM?
- Que necesita el GAM para elaborarlo?
- Quien debe aprobar el IGS?
- Quien debe cumplir el IGS?
- Que tiempo de vigencia tiene el IGS?
- Quienes deben participar en la formulación del IGS?

4. INSTRUMENTOS DE GESTION DE SUELO

- Como se compone la cartilla correspondiente a cada IGS?
- IGS Mapas de Suelos
- IGS Mapa de Riesgos
- IGS Reglamento de Fiscalización Técnica Urbana
- IGS Regularización de Predios y Áreas Residuales
- IGS Aprobación de Planimetrías es Asentamientos no planificados
- IGS Reglamento de Legalización de Edificaciones.
- IGS Reglamento de Regularización de Construcciones fuera de Norma
- IGS Norma para controlar avasallamientos
- IGS Derechos de adquisición preferente
- IGS Registro de Bienes Municipales
- IGS Reajuste de predios
- IGS Integración Inmobiliaria
- IGS Cooperación entre partícipes
- IGS Fraccionamiento, Partición o Subdivisión de predios
- IGS Recuperación de Plusvalía, venta de derechos de construcción
- IGS Declaración de Desarrollo y construcción prioritaria
- IGS Aprobación de Urbanizaciones y Planimetrías
- IGS Patrones de Asentamiento y Parámetros de edificación
- IGS Código Urbanístico
- IGS Reglamento de Patrimonio urbano cultural y arquitectónico
- IGS Tablas de valores de Suelo de bienes inmuebles
- IGS Reglamento de Catastro Urbano
- IGS Mapa de zonificación y valores zonales
- IGS Incentivos y concurrencias publico privadas

SIGLAS, ACRONIMOS

GAM	Gobierno Autonomo Municipal
PTDI	Plan Territorial de Desarrollo Integral
IGS	Instrumento de Gestion de Suelo
PLAF	Planning law Assessment Framework
CPEPB	Constitucion Politica del Estado Plurinacional de Bolivia
PREDIO	Porción de terreno delimitada cuya propiedad pertenece a una sola persona o a varias en pro indiviso
MANCHA URBANA	Delimitacion del radio urbano
APP	Asociacion Publico Privada
BIEN INMUEBLE	Bien que no se puede trasladar de un lugar a otro
AREA RESIDUAL	Espacio de terreno de superficie reducida que no es utilizado en los planes y proyectos municipales
LUSU	Ley de Usos de Suelos
INE	Instituto Nacional de Estadistica
IGM	Instituto Geografico Militar
MAE	Maxima Autoridad Ejecutiva
CEPAC	Certificado de edificacion potencial adicional de construccion
SPIE	Sistema de Planificacion Integral del Estado
SAFCO	Sistema de Administracion, Fiscalizacion y Control Operativo
DDRR	Registro Publico de Derechos Reales

1. INTRODUCCION

El Ordenamiento Territorial se plantea como un cuerpo normativo de carácter eminentemente instrumental, de obligatoria observancia para los Gobiernos Autónomos Municipales (GAM). El desarrollo del territorio no es, al contrario de lo que muchos piensan, una caja de herramientas de las cuales los municipios y los distritos pueden hacer uso cuando lo deseen y para lo que lo quieran sus administradores de turno. La ley y sus instrumentos de planeamiento, actuación, financiación y control urbanístico tendrían que ser de imperativa aplicación y, como veremos en el desarrollo de los procesos siguientes, cada uno de dichos mecanismos e instrumentos tiene una lógica, una razón de ser y un momento adecuado para su debida utilización.

La normativa del desarrollo del territorio no puede entenderse como un catálogo de instrucciones para que cada municipio pueda expedir códigos de urbanismo o disposiciones de carácter esencialmente técnico. Más bien deben ser, ante todo, un conjunto de ingredientes e insumos que, claramente comprendidos, adecuadamente aplicados y eficientemente utilizados, conduzca a que los modelos de crecimiento y reordenamiento urbano que cada una de esas entidades territoriales adopte en beneficio de su propia autonomía, se conviertan efectivamente en una realidad. Estas normas han de servir cuando por fin sean comprendidas y debidamente aplicadas, para que las ideas de los planificadores y quienes idearon el PTDI y planes locales, no se sigan quedando dentro de los estrechos límites de los planos y de las normas o códigos urbanísticos.

Los Instrumentos de Gestión de Suelos no dicen a los municipios cómo deben diseñar sus urbes, ni cómo deben someter sus procesos de expansión, ni mucho menos cuáles deben ser las especificaciones que deben tener en cuenta para planificar el ordenamiento territorial de su Jurisdicción. Lo que sí pretendemos con esta Guía es poner a disposición de los municipios las herramientas y los mecanismos que pueden y deben utilizar para garantizar que el modelo al cual decidan sujetar su desarrollo territorial, se pueda convertir en una realidad y para lograr que las normas urbanísticas estructurales, generales y específicas que ellos establezcan en ejercicio de sus propias autonomías y competencias, sean respetadas y acatadas por todos.

La nueva normativa, representa un paso fundamental en materia de planificación territorial y urbanística para el Estado Plurinacional de Bolivia, ya que dicta los criterios bajo los cuales los GAMs deben formular e implementar sus instrumentos regulatorios en tema de gestión del suelo urbano.

La Aplicación de estos Instrumentos de Gestión de Suelo es la acción y efecto de administrarlo como resultado de las definiciones del Plan de Uso, Plan Sectorial, Plan Maestro y Plan de Desarrollo Territorial e Integral del Municipio para permitir el aprovechamiento de las potencialidades del suelo conforme al principio de distribución equitativa de “cargas y beneficios”.

Cargas se consideran los deberes de los propietarios del suelo a urbanizar o las obligaciones urbanísticas, representados por los costos de la construcción de infraestructura vial y de servicios públicos; cesiones obligatorias de suelo; dotación de espacios libres; obras de construcción de los equipamientos colectivos.

Beneficios se consideran los derechos a obtenerse por parte de los propietarios del suelo a urbanizar. Estos derechos son las intensidades de usos; usos rentables del suelo; índice de ocupación y los índices de construcción.

A partir de estos conceptos se establece que los Instrumentos presentados en esta Guía son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y administración del suelo urbano para una distribución equitativa de cargas y beneficios. En resumen, se pretende ofrecer una base teórica y práctica para facilitar y guiar la labor de las autoridades, funcionarios y expertos de los GAMs, así como el Control Social por parte de la sociedad civil organizada¹ y el monitoreo institucional sobre las etapas de formulación y los procesos de implementación de los IGS.

¹ Artículo 139 Ley Marco de Autonomías 031

2. METODOLOGIA PARA LA FORMULACION DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTION DE SUELO

“La normativa en materia de planeamiento urbanístico establece y regula sistemas complejos que no solo gobiernan el desarrollo espacial, sino que también influyen directamente en la gestión del suelo y en la economía a nivel local y nacional”². En consecuencia, estas normas tienen un impacto sobre muchos aspectos de la vida y de la actividad económica de un país. Asegurar que la normativa en materia de planeamiento urbanístico cumpla con sus funciones de la forma más efectiva posible significa examinarla frecuentemente, dado que los contextos y las necesidades cambian. En este contexto la presente guía ha sido elaborada de manera que pueda ser utilizada por diferentes categorías de GAMs. De la misma manera los parámetros de evaluación de cada instrumento presentados en esta GUIA están sistematizados conforme al PLAF MARCO DE EVALUACION DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE PLANEAMIENTO URBANISTICO³

Revisión y análisis de información secundaria

La metodología para la formulación de esta Guía está determinada sobre el PLAF, antes mencionado y el análisis de información secundaria, entre ellos, el aporte que brinda la *“GUIA PRACTICA PARA LA FORMULACION DE PLANES DE USO Y GESTION DE SUELO”* ONU – HABITAT Colombia y Ecuador 2018; así también se consideró el *“SISTEMA DE CIUDADES”* ONU HABITAT 2021, *“EL PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO 2020-2032”* Municipalidad de Gualaquiza-Ecuador, *“EL ESTATUTO DE LA CIUDAD”*, Sao Paulo- Brasil, una disposición de amplio debate y aplicación a nivel Regional.

La información antes citada sirvió para adecuar los procedimientos a la realidad Boliviana, en este sentido se consideró útil manejar la información del documento *“MARCO DE EVALUACION DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE PLANEAMIENTO URBANISTICO EN BOLIVIA”* ONU- HABITAT 2020 y *“PROYECTO DE PLAN MAESTRO EN SACABA – COCHABAMBA”* BID- UNIAPRAVI 2018. Finalmente resultó muy útil rescatar la normativa vigente de los llamados Municipios Metropolitanos del eje del país, La Paz, Cochabamba y Santa Cruz, cada uno a su manera utilizan herramientas normativas por el momento útiles para administrar el suelo urbano de sus municipios, tal es el caso de la *“LEY DE USO DE SUELOS URBANOS LUSU”* en La Paz, el *“CÓDIGO URBANO”* de Santa Cruz y La *“LEY EXCEPCIONAL PARA NUEVAS EDIFICACIONES”* en Cochabamba.

Coordinación previa

En el proceso de preparación de la Guía de manera simultánea con la obtención de información secundaria, se realizaron reuniones para intercambio de ideas con los Asesores externos de ONU- HABITAT en los que se tomaron como referencia el trabajo *“SISTEMA DE CIUDADES”* ONU HABITAT 2021 y la bibliografía antes mencionada, así como los debates realizados con la Federación de Asociaciones Municipales FAM- BOLIVIA en ocasión de la agenda OCTUBRE URBANO.

Elaboración del documento.

El proceso de elaboración del presente documento tuvo dos etapas: una etapa inicial en la que se plasmó el contenido principal de acuerdo a la “teoría” de lo que se debía hacer; y una segunda etapa, en la que una vez realizada una presentación con la FAM BOLIVIA, se retroalimentó ese contenido inicial con las recomendaciones extraídas.

El Derecho Urbanístico.

El Derecho urbanístico, definido como el conjunto de normas, políticas públicas, instituciones y prácticas que disciplinan la gestión de las áreas urbanas, es el pilar sobre el que se apoyan los GAMs y las autoridades administrativas. Sin embargo, si bien cada Municipio puede tener capacidad normativa, el éxito de estas normas no siempre está garantizado. Muchos GAMs promulgan una multitud de normas urbanísticas que resultan ineficaces a la hora de perfilar el entorno urbano y la mera existencia de una normativa no garantiza la efectiva gestión de las áreas urbanas. En este sentido, la normativa debe ser de buena calidad para que sea aplicable y constituya una herramienta útil para dirigir la gestión y el desarrollo de las áreas urbanas. La calidad de la normativa varía según sus funciones, objetivos, necesidades y prioridades en contextos históricos, políticos y sociales específicos, considerando también el punto de vista de diferentes actores y tradiciones legales, el tipo de política pública, los estándares de redacción y las prácticas asumidas.

² Sobre la base de *“GUIA PRACTICA PARA LA FORMULACION DE PLANES DE USO Y GESTION DE SUELO”* ONU – HABITAT Colombia y Ecuador 2018

³ PLAF Planning law Assessment Framework – ONU –HABITAT- 2018

3. FORMULACION DE LOS INSTRUMENTOS PASO A PASO

Que es un instrumento de gestión de suelo IGS?

La gestión de suelo es la acción y efecto de administrarlo, como resultado de lo definido en el Plan Territorial y Desarrollo Integral, y sus instrumentos complementarios, para permitir el acceso y aprovechamiento de las potencialidades del suelo bajo criterios de sostenibilidad y de sustentabilidad, conforme el principio de distribución equitativa de cargas (gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias del suelo) y beneficios (rentas, utilidades potenciales generadas a partir del aprovechamiento del suelo).

Los Instrumentos de Gestión de Suelo IGS son “herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinantes del planeamiento urbanístico y los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano.” No necesariamente requiere ser Reglamentado, sin embargo para garantizar su derecho debe emitirse una Ordenanza Municipal respaldada por Informes Técnicos /económicos y Legales de la Autoridad Territorial del nivel ejecutivo responsable de su propuesta.

Quien debe elaborar un IGS y cuándo?

La elaboración de los IGS es de responsabilidad de los GAMs, ya que son el nivel de Gobierno que tiene la competencia exclusiva de regular y controlar el uso del suelo Urbano y Rural de su Jurisdicción.

Sistematización de los Instrumentos de Gestión de Suelo

En concordancia con el PLAF MARCO DE EVALUACION DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE PLANEAMIENTO URBANISTICO⁴, se establecen 6 ejes de desarrollo normativo, los cuales tienen su aplicación en 8 ambitos urbanos determinados para la Gestión del Suelo, en este sentido se distribuyen en las siguientes tablas:

INSTRUMENTOS DE GESTION DE SUELOS			
CODIGO	INSTRUMENTO	APLICACIÓN	MARCO DE EVALUACION NORMATIVA EN MATERIADE URBANISMO ONU- HABITAT
			EJE
01011 GS	MAPAS DE CLASIFICACION DE SUELOS URBANOS	1. SISTEMAS DE INFORMACION SOBRE EL REGISTRO DEL SUELO	1. ADMINISTRACION DE SUELO
02011 GS	MAPA DE RIESGOS		
03021 GS	REGLAMENTO DE FISCALIZACION TECNICA URBANA	2. GESTION, REGULARIZACION Y SISTEMAS DE TENENCIA DEL SUELO	
04021 GS	REGULARIZACION DE PREDIOS Y AREAS RESIDUALES		
05021 GS	APROBACION DE PLANIMETRIAS EN ASENTAMIENTOS NO PLANIFICADOS		
06021 GS	REGLAMENTO DE LEGALIZACION DE EDIFICACIONES		
07021 GS	REGLAMENTO DE REGULARIZACION DE CONSTRUCCIONES FUERA DE NORMA		
08021 GS	NORMA PARA CONTROLAR AVASALLAMIENTOS		

⁴ PLAF Planning law Assessment Framework – ONU –HABITAT- 2018

INSTRUMENTOS DE GESTION DE SUELOS			
CODIGO	INSTRUMENTO	APLICACIÓN	MARCO DE EVALUACION NORMATIVA EN MATERIA DE URBANISMO ONU- HABITAT
			EJE
09032 GS	DERECHOS DE ADQUISICION PREFERENTE	3. BIENES DE DOMINIO PUBLICO Y ADQUISICION DEL SUELOS PARA ESPACIO PUBLICO	2. ESPACIO PUBLICO
10032 GS	REGISTRO DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES		

INSTRUMENTOS DE GESTION DE SUELOS			
CODIGO	INSTRUMENTO	APLICACIÓN	MARCO DE EVALUACION NORMATIVA EN MATERIA DE URBANISMO ONU- HABITAT
			EJE
11043 GS	REAJUSTE DE PREDIOS	4. CONSOLIDACION DE PREDIOS	3. PREDIOS, MANZANAS Y EDIFICIOS
12043 GS	INTEGRACION INMOBILIARIA		
13043 GS	COOPERACION ENTRE PARTICIPES		
14043 GS	FRACCIONAMIENTO, PARTICION O SUBDIVISION DE PREDIOS		

INSTRUMENTOS DE GESTION DE SUELOS			
CODIGO	INSTRUMENTO	APLICACIÓN	MARCO DE EVALUACION NORMATIVA EN MATERIA DE URBANISMO ONU- HABITAT
			EJE
15054 GS	VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCION	5. INCENTIVOS PARA LA ESTRUCTURACION URBANA	4. DERECHOS DE DESARROLLO URBANISTICO
16054 GS	DECLARACION DE DESARROLLO Y CONSTRUCCION PRIORITARIA		

INSTRUMENTOS DE GESTION DE SUELOS			
CODIGO	INSTRUMENTO	APLICACIÓN	MARCO DE EVALUACION NORMATIVA EN MATERIA DE URBANISMO ONU- HABITAT
			EJE
17065 GS	APROBACION DE URBANIZACIONES Y PLANIMETRIAS	6. CODIGOS O REGULACIONES DE EDIFICACION	5. CODIGOS DE URBANISMO Y EDIFICACION
18065 GS	PATRONES DE ASENTAMIENTO Y PARAMETROS DE EDIFICACION		
19065 GS	CODIGO URBANISTICO		
20065 GS	REGLAMENTO DE PATRIMONIO URBANO, CULTURAL Y ARQUITECTONICO		

INSTRUMENTOS DE GESTION DE SUELOS			
CODIGO	INSTRUMENTO	APLICACIÓN	MARCO DE EVALUACION NORMATIVA EN MATERIA DE URBANISMO ONU- HABITAT
			EJE
21076 GS	TABLAS DE VALORES DE SUELOS BIENES INMUEBLES	7. CATASTRO	6. ECONOMIA DEL SUELO
22076 GS	REGLAMENTO DE CATASTRO URBANO		
23076 GS	MAPA DE ZONIFICACION Y VALORES ZONALES		
24086 GS	INCENTIVOS Y CONCURRENCIAS PUBLICO PRIVADAS	8. CONTRIBUCIONES DE LOS DESARROLLADORES	

Cúales son los IGS preferentes que debe elaborar el GAM?

Si bien la determinación municipal para elaborar cada Instrumento de Gestión de Suelo (Normativa Urbanística) es libre, acorde a los Planes Territoriales establecidos, los problemas específicos a resolver y la demanda requerida en el GAM, es necesario mencionar que cada uno de ellos está vinculado explícitamente a la existencia de otro, es decir, será necesario formular y aprobar otros Instrumentos previamente a la elaboración del instrumento identificado para resolver el problema específico.

Los Instrumentos preferentes, los cuales vinculan y favorecen a otros, son los de carácter informativo/territorial/económico que facilitan el conocimiento de las condiciones del Suelo, especialmente urbano. En este sentido será necesario formular en primera instancia los siguientes instrumentos:



Posteriormente, sin orden de jerarquía y conforme establezca el GAM, podran formularse los siguientes Instrumentos:

PATRONES DE ASENTAMIENTO	AREAS RESIDUALES	PATRIMONIO URBANO
REGISTRO DE BIENES INMUEBLES	TABLAS DE VALORES INMUEBLES	REGLAMENTO CATASTRO
LEGALIZACION FUERA DE NORMA	CONTROL DE AVASALLAMIENT OS	FISCALIZACION TECNICA URBANA
PLANIMETRIAS DE ASENTAMIENTOS	LEGALIZACION DE PLANOS	APROBACION DE URBANIZACION

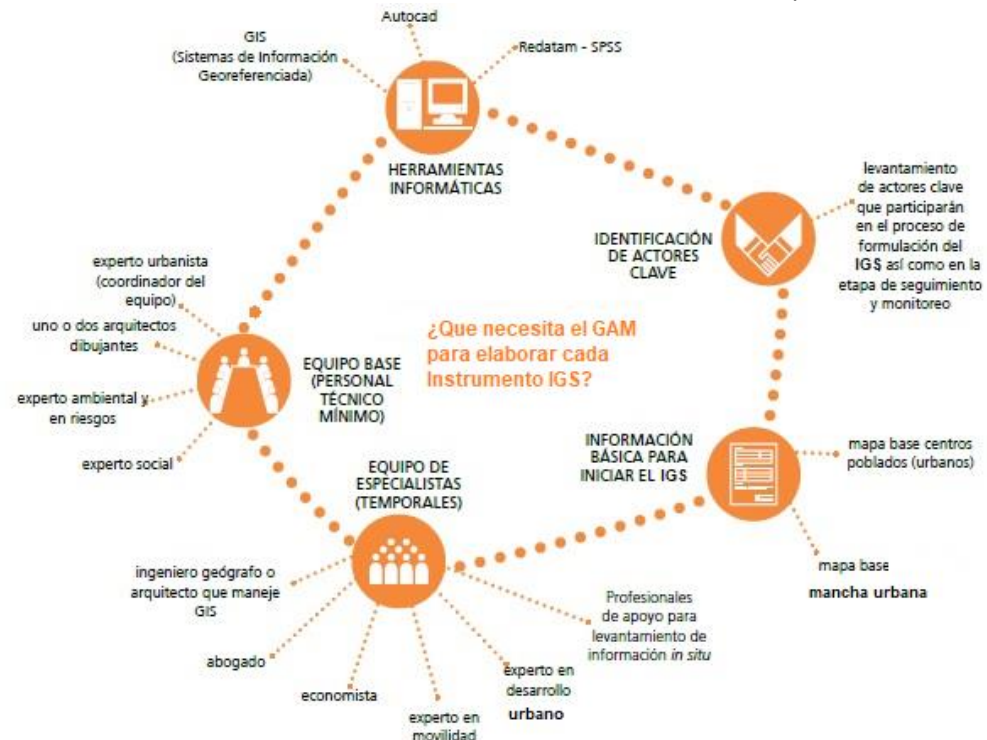
Conforme se consolide el desarrollo territorial urbano del municipio y los Instrumentos requieran ser complementados, podran formularse los siguientes Instrumentos:

CODIGO URBANISTICO	REAJUSTE DE TERRENOS	INTEGRACION INMOBILIARIA	COOPERACION ENTRE PARTICIPES
-----------------------	-------------------------	-----------------------------	------------------------------------

DERECHOS DE ADQUISICION PREFERENTE	DECLARACION PRIORITARIA	RECUPARACION DE PLUSVALIA	INCENTIVOS APPs
------------------------------------	-------------------------	---------------------------	-----------------

Que necesita el GAM para elaborarlo?

Para la formulación de estos Instrumentos se recomienda que el GAM cuente con ciertos insumos, herramientas y personal técnico mínimo que permita preparar el Reglamento, Norma o disposición legal que lo ponga en vigencia. Esta etapa de alistamiento, previa al diseño del Instrumento, es fundamental pues permitirá al GAM iniciar el proceso de elaboración con todo lo necesario. A continuación se detalla a manera referencial varios requerimientos clave:



Quien debe aprobar el IGS?

Cada herramienta de actuación urbanística (Normativa Urbanística) descrita en esta GUIA es aprobada por el Concejo Municipal o si corresponde por la Máxima Autoridad Ejecutiva MAE, es decir el Alcalde o Alcaldesa Municipal, no obstante la elaboración, aprobación técnica y recomendación de aprobación Institucional de cada Norma es de responsabilidad del equipo conformado para su ejecución.

Quien debe cumplir el IGS?

Cada herramienta de actuación urbanística (Normativa Urbanística) es de obligatorio cumplimiento y vinculante no solamente para el GAM sino para todos los actores que inciden en el territorio, sean estas personas naturales, personas jurídicas, nacionales o extranjeras.

Que tiempo de vigencia tiene el IGS?

Cada herramienta de actuación urbanística (Normativa Urbanística) tiene una vigencia indefinida desde su aprobación y publicación correspondiente, exceptuando las normativas transitorias dispuestas para un efecto en particular.

Quienes deben participar en la formulación del IGS?

El proceso de elaboración de cada herramienta de actuación urbanística (Normativa Urbanística) es la oportunidad para el GAM de generar estrategias y acciones que permitan generar un modelo de desarrollo sostenible del municipio dando respuesta a la visión de desarrollo planteado en su PTDI. Además de los equipos Técnicos de las diferentes unidades municipales, Directores, Autoridades, Concejales que participan en todo el proceso de formulación del IGS, así como en la etapa de seguimiento y monitoreo, el GAM deberá garantizar la participación de la población, que

incluya a actores privados, Instituciones Académicas, cooperación internacional, actores institucionales, Juntas vecinales, etc.

4. INSTRUMENTOS DE GESTION DE SUELO

Como se compone la cartilla correspondiente a cada IGS?

Cada cartilla describe en un recuadro superior, el numero de eje de desarrollo normativo, el numero de ambito urbano de aplicacion, la descripción del título de la normativa urbanística y el codigo de gestion de suelo, según el siguiente gráfico:

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO			MAPA DE ZONIFICACION DE VALORES ZONALES	23076 GS
EJE :	6	Economía del suelo		
APLICACIÓN:	7	Catastro		

A continuación la cartilla describe 4 etapas correlativas, en cada una de ellas se plantean recomendaciones básicas necesarias que, vinculadas entre sí garantizan un instrumento normativo acorde a las exigencias de cada GAM:

OBJETO. Describe el objeto y/o el uso que se va dar luego de aprobado el Instrumento.

ALCANCE. Describe el ámbito espacial del Municipio donde se va aplicar el Instrumento, es decir un predio, un inmueble, una, zona, un polígono o el radio urbano en su totalidad (mancha urbana)

En esta etapa también se enuncia el Marco Legal aplicable y Condiciones previas que debe cumplir el GAM antes de Diseñar la Normativa o Instrumento específico.

PROCEDIMIENTO. Componente Técnico describe los pasos necesarios que requiere el diseño de la Norma o Instrumento específico, recomendando las herramientas técnicas necesarias para su ejecución, el perfil profesional de los responsables del diseño de la norma y el documento final que servirá para su aprobación por parte del nivel Ejecutivo o nivel Legislativo del GAM según corresponda.

Componente Legal Describe el Marco normativo necesario para la promulgación del Instrumento o Norma específica. Si corresponde debe proponer la reglamentación, convenio, proyecto de Ordenanza Municipal, Constitución de Unidad Operativa, etc.

Componente social Describe las medidas necesarias de involucramiento de la sociedad civil en la Propuesta de la Norma o Instrumento específico.

Aprobación Describe los pasos necesarios que debe realizar el GAM para poner en vigencia el Instrumento o Norma específica, ya sea Resolución Administrativa, Resolución Ejecutiva, Ordenanza Municipal o Ley Municipal según corresponda la naturaleza del Instrumento o Norma.

SEGUIMIENTO Y EVALUACION DEL INSTRUMENTO. Recomienda el diseño de indicadores específicos para cada Instrumento aprobado, para que una vez puesto en ejecución continúe el seguimiento y monitoreo a fin de establecer metas de cumplimiento y resultados a corto plazo.

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO			MAPAS DE CLASIFICACION DE SUELOS URBANOS	01011 GS
EJE:	1	Administración del Suelo		
APLICACIÓN:	1	Sistemas de Información sobre el registro del suelo		

OBJETO

El objeto es el de establecer la información y lineamientos claros y entendibles del suelo urbano a partir de los cuales se podrá planificar una adecuada administración del territorio, delimitando las áreas edificables, usos y sus diferentes destinos, así como las áreas no edificables y las restricciones existentes sobre ellas y particulares condiciones geotécnicas de sus suelos, la acción hidrológica de sus cuencas y/o por la acción antrópica de sus habitantes, a fin de transparentar información a la población, así educar y concientizar sobre la convivencia en áreas urbanas y fortalecimiento de la gobernanza y resiliencia urbana. No necesariamente requiere ser Reglamentado, sin embargo para garantizar su derecho se emitirá una Ordenanza Municipal respaldada por un Informe Técnico /económico y Legal de la Autoridad Territorial del nivel ejecutivo solicitando su aprobación.

ALCANCE Y APLICACION

Espacio de delimitación y proyección del área urbana y sus sub áreas: Intensiva, Extensiva, de Protección y Productivas, definido por el GAM y homologada por el Nivel Central del Estado, acorde con los lineamientos vigentes⁵.

MARCO NORMATIVO

CPE art. 302; Ley Marco de Autonomías art. 94 (ordenamiento territorial); PTDI Municipal⁶, Delimitación del Área Urbana (mancha Urbana) aprobada con Ley Municipal y homologado por el Nivel Central del Estado.

CONDICIONES PREVIAS

Para la formulación de este Instrumento es necesario que el GAM cuente con los siguientes insumos, herramientas y personal técnico mínimo:

Equipo Base (personal técnico mínimo):

Ingeniero, experto en Sistemas de Información Geográfica SIG
Arquitecto, experto urbanista
Abogado, experto urbanista

Información básica para iniciar el Proceso:

Delimitación del Área Urbana⁷ y sus sub áreas: Intensiva, Extensiva, de Protección y Productiva.

Coberturas de la estructura físico natural del área urbana (fisiografía, hidrografía, suelos, etc.).

Mapa de amenazas y/o de riesgos.

Áreas edificadas y de patrimonio urbano, arquitectónico y/o cultural.

Mapas de derechos pre constituidos (concesiones sectoriales estatales, aires o buffers de protección, regímenes especiales, entre otros).

Ley Municipal de Uso de Suelos Urbanos - LUSU



⁵ Guía técnica para la delimitación de áreas urbanas VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO 2017 pag. 13

⁶ Plan Territorial de Desarrollo Integral Municipal donde se identifique o se proponga el polígono Urbano del Municipio.

⁷ Polígono urbano del municipio homologado por la instancia competente del nivel central

PROCEDIMIENTO

COMPONENTE TÉCNICO

Se realizará una recopilación de información respecto a cada uno de los mapas de uso de suelo aplicables a la mancha urbana del Municipio, considerando usos, beneficios, aplicaciones y sistemas de soporte de los mismos. Dentro del ámbito de los Sistemas de Información Territorial SIT, el GAM debe prever contar con carácter enunciativo no limitativo los siguientes mapas:

- i. Mapa de Restitución
 - ii. Mapa Topográfico
 - iii. Mapa Hidrográfico
 - iv. Mapa Geomorfológico
 - v. Mapa Geológico
 - vi. Mapa Geotécnico
 - vii. Mapa de Áreas Protegidas
 - viii. Mapa Patrimonial
 - ix. Mapa de sistema vial
- a. El GAM en caso de no contar con los recursos humanos ni técnicos para obtener esta información, podrá contratar según disposiciones legales vigentes, los servicios externos de una entidad privada o pública capacitada en proporcionar estos mapas otorgando licencia a nombre del GAM, que sea de uso libre, acorde con el principio de acceso a la información.
 - b. Una vez obtenida la información que será propiedad del GAM, corresponde diseñar el Instrumento normativo para uso de las instancias internas del GAM como de la población en general.
 - c. Unidades Organizacionales del GAM competentes para la Administración del Reglamento y sus atribuciones.
 - d. Vinculación con los Sistemas de información Territorial a nivel nacional⁸.

COMPONENTE LEGAL

Se recomienda considerar los siguientes documentos legales:

- a. Determinación de los reglamentos de Habilitación de suelos para usos urbanos.
- b. Determinación de los reglamentos para aprobación de planos y/o licencias de construcción.
- c. Determinación de las medidas de Fiscalización y control de obras.
- d. Determinación de zonas de protección y/o prevención.
- e. Uso normativo para las empresas proveedoras de servicios (agua, electricidad, Alcantarillado, telefonía, Internet).
- f. Determinación de planes estratégicos de intervención urbana.

COMPONENTE SOCIAL

- a. El buen uso político del Instrumento debe generar seguridad y confianza en las medidas de protección hacia la población.
- b. Es importante considerar la difusión masiva y acceso público gratuito de esta información a fin de incentivar el buen uso del suelo y la infraestructura hacia una adecuada planificación y fiscalización urbana.

APROBACION

El documento final aprobado por la Autoridad Municipal Responsable de la Administración Territorial y validada por el Control Social, será puesto a conocimiento de la MAE del GAM recomendando su aprobación. Acorde con los procedimientos legales vigentes en el GAM, su puesta en vigencia será a través de una de las Disposiciones Legales vigentes⁹.

SEGUIMIENTO Y EVALUACION DEL INSTRUMENTO

Considerando que existe complementariedad entre los Instrumentos de Planificación y Reglamentación Urbanística vinculada al uso de este Reglamento, corresponde al GAM adecuar la normativa vigente de acuerdo a lo descrito en este documento.

⁸ INE, Derechos Reales, IGM, etc.

⁹ Ley Municipal, Resolución Municipal, Resolución ejecutiva, Resolución de Concejo Municipal u Ordenanza Municipal.

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO			MAPAS DE RIESGOS	02011 GS
EJE:	1	Planificación urbana		
APLICACIÓN:	1	Sistemas de Información sobre el registro del suelo		

OBJETO

El objeto es el de obtener una herramienta de información indispensable en la gestión integral de riesgos, desastres y situaciones de emergencia en el GAM, con el propósito de garantizar la oportuna y eficiente protección a la vida de sus habitantes, promoviendo la participación ciudadana. No necesariamente requiere ser Reglamentado, sin embargo para garantizar su derecho se emitirá una Ordenanza Municipal respaldada por un Informe Técnico /económico y Legal de la Autoridad Territorial del nivel ejecutivo solicitando su aprobación. Este mapa proporcionará la siguiente información:

- Identificación de amenazas
- Identificación de Vulnerabilidades
- Identificar el grado de riesgo.

La información obtenida debe servir para generar planes de prevención y sistemas de alerta temprana ante posibles situaciones de emergencia vinculadas al uso del suelo urbano y ocupación del espacio urbano del municipio.

ALCANCE Y APLICACION

El Reglamento es de cumplimiento obligatorio en toda la jurisdicción del GAM y aplicable a todas las personas naturales y jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras, sea cual fuera su naturaleza y características.

MARCO NORMATIVO

CPE art. 302; Ley Marco de Autonomías art. 94 (ordenamiento territorial); PTDI Municipal¹⁰, Delimitación del Área Urbana (mancha Urbana) aprobada con Ley Municipal y homologado por el Nivel Central del Estado.

CONDICIONES PREVIAS

Para la formulación de este Instrumento es necesario que el GAM cuente con los siguientes insumos, herramientas y personal técnico mínimo:

Equipo Base (personal técnico mínimo):

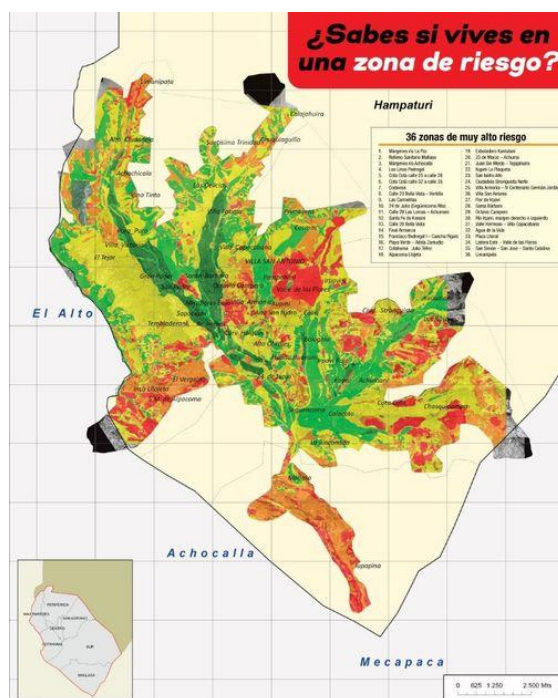
Profesional, experto en Gestión de Riesgos

Abogado, experto urbanista

Información básica para iniciar el Proceso:

Delimitación del Área Urbana¹¹

Mapa de Suelos¹²



PROCEDIMIENTO

COMPONENTE TÉCNICO

- Se realizará una recopilación de la información básica del Municipio así como inventario de los recursos disponibles para estimar el grado de suficiencia.
- El GAM en caso de no contar con los recursos humanos ni técnicos para obtener este mapa, podrá contratar según disposiciones legales vigentes, los servicios externos de una entidad privada o pública capacitada en proporcionar estos mapas con licencia a nombre del GAM, que sea de uso libre, acorde con el principio de acceso a la información.

¹⁰ Plan Territorial de Desarrollo Integral Municipal donde se identifique o se proponga el polígono Urbano del Municipio.

¹¹ Polígono urbano del municipio homologado por la instancia competente del nivel central

¹² Mapa Topográfico del Área Urbana, Mapa Hidrográfico del Área Urbana., Mapa Hidrográfico del Área Urbana. Mapa Geomorfológico del Área Urbana Mapa Geológico del Área Urbana Mapa Geotécnico del Área Urbana Mapa de Áreas Protegidas del Área Urbana Mapa de Administración Patrimonial del Área Urbana Mapa del Sistema Vial del Área Urbana.

- 3) Corresponde diseñar el Instrumento informativo para uso de las instancias internas del GAM como de la población en general, esta norma debe contener mínimamente la siguiente información:
- a) Mapa de amenazas físico naturales y amenazas sociales, según corresponda.
Peligro latente asociado con un fenómeno físico natural, tecnológico o provocado por el hombre que puede manifestarse en un sitio específico y en un tiempo determinado.
 - a. Mapa índice de vulnerabilidad. Factor de riesgo de un elemento expuesto a una amenaza.
 - b. **Factor apoyo Institucional.** Referente a los obstáculos formales (prevalencia de requisitos de forma sobre atención de urgencias, politización, corrupción del estado, burocracia, etc.) que impiden una adecuada adaptación de la comunidad a la realidad cambiante del ambiente y una rápida respuesta de las instituciones en caso de desastre
 - c. **Factor económico.** Se refieren a la ausencia de los recursos económicos de una comunidad, como a la mala utilización de recursos disponibles para una correcta gestión de riesgos.
 - d. **Factor Elementos esenciales.** Se refieren a los recursos y capacidad de una comunidad para organizarse y para establecer en su interior lazos de solidaridad además de contar con posibilidades para recuperarse en caso de que un desastre se produzca.
 - e. **Factor Físico.** Tiene que ver con la ubicación física de los asentamientos urbanos y con las calidades y condiciones técnica –materiales.
 - f. **Factor Social.** Se refieren al conjunto de comportamientos y creencias, formas de organización y maneras de actuar de las personas y comunidades.
- b) Mapa índice de Riesgos. Sin Riesgo sin amenaza; Sin riesgo con amenaza; Muy bajo; Bajo; Moderado; Alto; Muy Alto.
- (i) Mapa de amenaza por inundación Determina el grado de riesgo específico y el porcentaje de amenaza.
- 4) Alternativamente existen varias fuentes de información que deben considerarse para la elaboración del mapa de Riesgos. El GAM y/o el Responsable a cargo de este Instrumento pueden acudir a Sistemas de Información Geográfica validados por el Nivel Central del Estado como ser. INE, IGM, Ministerio de Defensa, etc.

COMPONENTE LEGAL

Se recomienda que el reglamento de urbanizaciones considere los siguientes documentos legales:

- 1) Una vez obtenida la información, corresponde diseñar el Instrumento normativo para uso de las instancias internas del GAM como de la población en general. La aplicación de esta norma pretende involucrar a la población en la gestión activa de riesgos en todas sus etapas.

COMPONENTE SOCIAL

- c. El buen uso político del Instrumento debe generar seguridad y confianza en las medidas de protección hacia la población.

Es importante considerar la difusión masiva y acceso público gratuito de esta información a fin de incentivar el buen uso del suelo y la infraestructura hacia una adecuada planificación y fiscalización urbana.

APROBACION

El documento final aprobado por la Autoridad Municipal Responsable de la Administración Territorial y validada por el Control Social, será puesto a conocimiento de la MAE del GAM recomendando su aprobación.

Acorde con los procedimientos legales vigentes en el GAM, su puesta en vigencia será a través de una de las Disposiciones Legales vigentes¹³.

SEGUIMIENTO Y EVALUACION DEL INSTRUMENTO

Considerando que existe complementariedad entre los Instrumentos de Planificación Urbana y Reglamentación Urbanística vinculada al uso de este Reglamento, corresponde al GAM establecer indicadores de cumplimiento de la Gestión Municipal así también de la Sociedad Civil Organizada.

En razón de generarse información dinámica a causa de las emergencias o riesgos, es imprescindible actualizar el mapa de riesgos por lo menos cada 5 años, complementariamente se emitirán recomendaciones y Planes de acción inmediatos para mitigar problemas imprevistos.

Este Instrumento es fundamental para establecer a corto plazo un Reglamento o Norma responsable de la Gestión de Riesgos dentro del municipio. En este sentido, corresponde al GAM implementar la Gestión de Riesgos, desastres y situaciones de emergencia, con el propósito de garantizar la oportuna y eficiente protección a la vida de sus habitantes, promoviendo la participación ciudadana, cuyos fines son:

- a) Garantizar el goce y ejercicio de los derechos fundamentales consagrados en la CPEPB.
- b) Integrar la gestión de riesgos de desastres como un elemento transversal en la Planificación, Ordenamiento territorial y ambiental del GAM.
- c) Prever mecanismos de reducción de riesgos efectivos, mejorando la capacidad del municipio, así como la capacidad de la población para superar una emergencia y/o desastre.

¹³ Ley Municipal, Resolución Municipal, Resolución ejecutiva, Resolución de Concejo Municipal u Ordenanza Municipal.

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO			REGLAMENTO DE FISCALIZACION TECNICA URBANA	03021 GS
EJE:	1	Administración del Suelo		
APLICACIÓN:	2	Gestión, Regularización y Sistemas de tenencia del Suelo		

OBJETO

Establecer reglas y procedimientos de control urbanístico respecto a la normativa técnica y legal relacionada a la gestión del área urbana y la Administración Territorial, en cuanto al cumplimiento de los usos, ocupación de suelo, patrones de asentamiento y parámetros de edificación, como efecto de la ejecución de obras, construcciones o edificaciones realizadas en el territorio del GAM sobre los siguientes bienes:

- Bienes de Propiedad Privada
- Bienes de Patrimonio de Estado
- Bienes de dominio Municipal
- Bienes de patrimonio cultural, histórico y arquitectónico público o privado.

Los fines del Reglamento son:

- Establecer mecanismos ágiles, innovadores y efectivos que garanticen el cumplimiento de la normativa técnica.
- Establecer derechos y obligaciones de los administrados en la Fiscalización Territorial.
- Establecer medidas precautorias innovadoras, sanciones e infracciones correspondientes ante el incumplimiento de la normativa vigente.
- Generar una base de datos que integre la información proveniente de las actuaciones administrativas de fiscalización, con los sistemas existentes en el GAM.

ALCANCE Y APLICACION

El Reglamento es de cumplimiento obligatorio en toda la jurisdicción del GAM y aplicable a todas las personas naturales y jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras, sean estos propietarios, poseedores, ocupantes, promotores o profesionales responsables de la elaboración y ejecución de proyectos en materia de obras, construcciones o edificaciones.

MARCO NORMATIVO

CPE art. 302; Ley Marco de Autonomías art. 94 (ordenamiento territorial); PTDI Municipal¹⁴, Delimitación del Área Urbana (mancha Urbana) aprobada con Ley Municipal y homologado por el Nivel Central del Estado; Ley 482: Ley 31

CONDICIONES PREVIAS

Para la formulación de este Instrumento es necesario que el GAM cuente con los siguientes insumos, herramientas y personal técnico mínimo:

Herramientas Informáticas:

Sistemas Catastrales

Equipo Base (personal técnico mínimo):

Experto Urbanista con experiencia en Fiscalización (coordinador del equipo)
Abogado Urbanista.
Profesionales de apoyo para Levantamiento de la información IN SITU

Información básica para iniciar el Proceso:

Normativa de Desarrollo Urbano vigente¹⁵
Mapa Catastral del Municipio (o al menos Áreas amanzanadas)
Mapas de usos de suelos¹⁶
Mapas de Clasificación del suelo urbano
Patrones de asentamiento
Parámetros de edificación

¿Qué pasa si no hago caso a los parámetros de construcción de la cartilla?



Puedes ser sujeto a un proceso de fiscalización municipal, tampoco podrás tener tus papeles en orden, te obstaculizará una posible futura venta o incluso puede limitar tus oportunidades para acceder a financiamiento bancario.

PROCEDIMIENTO

COMPONENTE TÉCNICO

- Se realizará un diagnóstico de la normativa vigente sobre el proceso de aprobación de planos y/o licencias de construcción, complementando con la información técnica disponible en el GAM.
- El GAM en caso de ser necesario realizará un levantamiento de Información específica que permita conocer:
 - Características aproximadas Cualitativas y Cuantitativas de las edificaciones en proceso de construcción.

¹⁴ Plan Territorial de Desarrollo Integral Municipal donde se identifique o se proponga el polígono Urbano del Municipio.

¹⁵ Normas de Uso de Suelo, Código Urbano, Reglamento de Edificaciones vigentes en el GAM.

¹⁶ Mapa Topográfico del Área Urbana, Mapa Hidrográfico del Área Urbana., Mapa Hidrográfico del Área Urbana. Mapa Geomorfológico del Área Urbana Mapa Geológico del Área Urbana Mapa Geotécnico del Área Urbana Mapa de Áreas Protegidas del Área Urbana Mapa de Administración Patrimonial del Área Urbana Mapa del Sistema Vial del Área Urbana.

- b) Análisis del impacto técnico y económico de la aprobación del Reglamento de Fiscalización y control de edificaciones.
- 6) Diseño del Reglamento, considerando lo siguiente:
 - a) Unidades Organizacionales del GAM competentes para la Administración del Reglamento y sus atribuciones.
 - b) Derechos y obligaciones del Administrado, Administrado sujeto a proceso de Fiscalización y del denunciante.
 - c) Definición de las infracciones técnico- administrativas.
 - d) Definición de los tipos de acciones de Fiscalización.
 - e) Definición de procedimientos para establecer medidas preventivas, correctivas y precautorias.
 - f) Procedimientos para inicio de Proceso de Fiscalización

COMPONENTE LEGAL

1. Análisis Normativo de Procesos de Fiscalización anteriores que no han solucionado el problema de las construcciones fuera de Norma.
2. Diseño de la Normativa acorde con los lineamientos legales vigentes y de manera complementaria al COMPONENTE TECNICO de este instrumento, considerando lo siguiente:
 - b. Determinación de las medidas de Fiscalización en el ejercicio de la Potestad Legal del GAM.
 - c. Tipos de Procesos administrativos de Fiscalización:
 - i. Proceso Administrativo de Fiscalización
 - ii. Proceso Administrativo de Fiscalización Abreviado
 - iii. Proceso Administrativo de Fiscalización en Propiedad Municipal.
 - d. Ejecución de las sanciones:
 - i. Sanción de demolición
 - ii. Sanción de obligación de hacer
 - iii. Sanción multa pecuniaria
 - iv. Conversión de sanción de demolición en multa pecuniaria
 - v. Calculo de la multa pecuniaria
 - e. Recursos administrativos.
 - f. Auto de Ejecutoria.
 - g. Presentación de denuncia ante el Ministerio Publico.

COMPONENTE SOCIAL

1. El buen uso político del Instrumento debe generar medidas de gentrificación y de desarrollo inclusivo capaz de lograr un Reglamento con equidad social y económica.
2. La Sociedad civil organizada representada por el Control Social del GAM, participa aportando propuestas ciudadanas y de vigilancia en los Talleres de Socialización programados por los Responsables del Diseño de este Reglamento
3. En la etapa de ejecución del Reglamento, los responsables de las construcciones o edificaciones fiscalizadas participaran de este proceso de manera obligatoria. Esta medida detiene un problema creciente de vulneración de normas. Puesto que todas las personas constitucionalmente tienen derecho a un hábitat y vivienda adecuada, muchas veces esta potestad es limitada por la vulneración de normas, ya sea por acción u omisión, ocasionando perjuicio al interés colectivo, en este sentido este Reglamento pretende resolver esta anomalía.

APROBACION

El documento final aprobado por la Autoridad Municipal Responsable de la Administración Territorial y validada por el Control Social, será puesto a conocimiento de la MAE del GAM recomendando su aprobación.

Acorde con los procedimientos legales en el GAM, su puesta en vigencia será a través de una de las Disposiciones Legales vigentes¹⁷.

SEGUIMIENTO Y EVALUACION DEL INSTRUMENTO

Considerando que existe complementariedad entre los Instrumentos de Planificación y los Planes Estratégicos Municipales PEI, corresponde al GAM constituir operativamente una Unidad de Fiscalización dependiente de la instancia municipal responsable de la Administración Territorial del Municipio que cuente con los recursos humanos idóneos, los recursos materiales y logísticos suficientes para el correcto manejo y control de este reglamento.

En función a la escala de intervención del territorio es factible replicar Unidades de Fiscalización ya sea en áreas dispersas, Sub Alcaldías, distritos municipales o zonas conflictivas de vulneración normativa previamente identificadas, que desarrollen sus actividades bajo una sola coordinación Técnica y Legal, en todo caso la estructura recomendada estaría conformada de la siguiente manera:

- a) Responsable de la Unidad de Fiscalización de Obras (1)
- b) Asesor Legal de la Unidad de Fiscalización de Obras (1)
- c) Asistente Legal de la Unidad de Fiscalización de Obras (cantidad dependiendo de la carga laboral)
- d) Fiscal de Obras o Fiscal Urbano (cantidad dependiendo de la carga laboral)
- e) Notificador (cantidad dependiendo de la carga laboral)

¹⁷ Ley Municipal, Resolución Municipal, Resolución ejecutiva, Resolución de Concejo Municipal u Ordenanza Municipal.

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO			REGULARIZACION DE PREDIOS Y AREAS RESIDUALES	04021 GS
EJE :	1	Administración del Suelo		
APLICACIÓN:	2	Regularización y Sistemas de tenencia del suelo		

OBJETO

Establecer mediante Reglamento el procedimiento ágil y sencillo para la transferencia de áreas residuales a favor de terceros, que se encuentran dentro de la jurisdicción del área urbana del GAM. La áreas residuales son espacios de terreno que como consecuencia de la regularización de trazos de vía u otras acciones derivadas de la Administración Territorial del Municipio generan espacios con superficies menores que no son utilizadas en los planes y proyectos municipales y en este caso el GAM puede considerar factible transferir a terceros.

Estas áreas objeto de adjudicación solamente pueden ser solicitadas en tal calidad por el propietario del inmueble colindante con el área residual, teniendo preferencia quien pueda utilizar el espacio como acceso a la vía.

ALCANCE Y APLICACION

Espacio de proyección del Área Urbana consolidada y en proceso de consolidación definido por el GAM y homologada por el nivel Central del Estado, acorde con los lineamientos vigentes¹⁸.

Se exceptúa las Áreas de Protección las áreas de expansión y las Áreas de Producción Agrícola.

Comprende toda el área establecida en los planos catastrales y que estén delimitadas por trazos de vía y líneas municipales.

No son objeto de aplicación, las áreas verdes, áreas de equipamientos, aires de río, farallones, áreas de riesgo, áreas remanentes, áreas fuera de línea municipal u otras colindantes con las vías, que no cumplan las características de las áreas residuales.

Es preciso establecer que las áreas residuales susceptibles de regularización a favor de terceros tienen las siguientes características:

- Son de Propiedad Municipal
- Son áreas ubicadas entre el límite de predios privados y la línea municipal
- Son áreas cuyas superficies son menor o igual a 100m² (no pueden exceder esta dimensión)
- Son áreas que por su reducida superficie e inaccesibilidad no están dentro de los planes y proyectos municipales
- Son colindantes a uno o varios predios privados y tienen límites consolidados.
- Son superficies que no prestan ningún servicio a la comunidad
- Son áreas remanentes resultado de la administración municipal
- Las áreas residuales por ser de propiedad municipal, no están sujetas a procesos de usucapión.

MARCO NORMATIVO

CPE art. 302; Ley Marco de Autonomías art. 94 (ordenamiento territorial); PTDI Municipal¹⁹, Delimitación del Área Urbana (mancha Urbana) aprobada con Ley Municipal y homologado por el Nivel Central del Estado.

CONDICIONES PREVIAS

Para la formulación de este Instrumento es necesario que el GAM cuente con los siguientes insumos, herramientas y personal técnico mínimo:

1. Herramientas Informáticas:
Sistemas Catastrales²⁰
2. Equipo Base (personal técnico mínimo):
Experto Urbanista (coordinador del equipo)
Arquitecto digitalizador y procesador (cantidad dependiendo de la demanda).
Abogado Urbanista y procesador de la información legal.
3. Información básica para iniciar el Proceso:
Plan de Ordenamiento Territorial vigente.
Mapas de Clasificación del Suelo Urbano²¹
Áreas con planimetrías aprobadas
Mapas Catastrales
Datos de Bienes inmuebles Municipales Registrados por el GAM.



PROCEDIMIENTO

COMPONENTE TÉCNICO

- 7) El GAM en caso de ser necesario realizara un levantamiento de Información específica que permita conocer:

¹⁸ Guía técnica para la delimitación de áreas urbanas VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO 2017 pag. 13

¹⁹ Plan Territorial de Desarrollo Integral Municipal donde se identifique o se proponga el polígono Urbano del Municipio.

²⁰ Zonificación y valores zonales, Tablas de Valores catastrales.

²¹ Mapa Topográfico del Área Urbana, Mapa Hidrográfico del Área Urbana., Mapa Hidrográfico del Área Urbana. Mapa Geomorfológico del Área Urbana Mapa Geológico del Área Urbana Mapa Geotécnico del Área Urbana Mapa de Áreas Protegidas del Área Urbana Mapa de Administración Patrimonial del Área Urbana Mapa del Sistema Vial del Área Urbana.

- a) Características aproximadas de las planimetrías aprobadas dentro del área urbana e identificación de los límites y superficies privadas y públicas de manera que se identifiquen diferencias que deban ser regularizados en el marco de este Reglamento.
 - b) Identificación y trazado de predios y áreas residuales al sobreponer las planimetrías con los levantamientos físicos espaciales del área urbana.
 - c) Análisis de la información Catastral e impositiva del Universo de inmuebles a regularizar.
 - d) Márgenes de tolerancia de superficie que se hayan adoptado en el registro catastral de inmuebles
- 8) Diseño de los Parámetros técnicos exigidos para acogerse en el Proceso de Regularización, estableciendo las siguientes fases:
- a) Requisitos para el propietario
 - b) Responsabilidad de la Administración Territorial del GAM y plazos (verificación planos, levantamiento topográfico, etc.)
 - c) Responsabilidad de la Unidad de Catastro y plazos (procesamiento de Certificado catastral, valores catastrales, etc.)
 - d) Responsabilidad de la Unidad de Bienes inmuebles del GAM y plazos (datos de registro legal y técnico del área residual en estudio)
 - e) Informes, conclusiones, recomendaciones

COMPONENTE LEGAL

- 3. Análisis Normativo de Procesos excepcionales de Regularización anteriores que no han solucionado el problema de la regularización de superficies excedentes.
- 4. Diseño de la Normativa acorde con los lineamientos legales vigentes, considerando mínimamente lo siguiente:
 - h. Procedimientos para verificación de documentación legal del propietario
 - i. Acorde con el informe técnico final, corresponde diseñar el proyecto de ordenanza municipal para aprobación del Concejo Municipal
 - j. En caso que el área residual no cuente con registro en DRRR, se deben establecer los procedimientos para que esta área este registrada previamente antes de su transferencia al propietario.
 - k. Establecer procedimientos para que se emita la orden de pago según avalúo previa conformidad del interesado
 - l. Establecer procedimientos para la elaboración de la minuta de transferencia a favor del interesado
 - m. Establecer procedimientos para la aprobación de la minuta de transferencia por el Concejo Municipal

COMPONENTE SOCIAL

- 4. El buen uso político del Instrumento debe generar medidas de gentrificación y de desarrollo inclusivo capaz de lograr un Reglamento con equidad social y económica.
- 5. Los propietarios de los inmuebles a regularizar participaran de este proceso en la inversión debido a que el valor de sus inmuebles será incrementado por la intervención Municipal, en este sentido, su aporte o contribución no puede superar el incremento de valor de cada terreno en particular.

APROBACION

El Reglamento final aprobado por la Autoridad Municipal Responsable de la Administración Territorial, El Responsable Jurídico y el Responsable de Catastro y validada por el Control Social, será puesto a conocimiento de la MAE del GAM recomendando su aprobación.

Acorde con los procedimientos legales vigentes en el GAM, su puesta en vigencia será a través de una de las Disposiciones Legales vigentes²².

SEGUIMIENTO Y EVALUACION DEL INSTRUMENTO

Considerando que existe complementariedad entre los Instrumentos de Planificación, se vinculará con las estrategias de seguimiento y evaluación definidas en la PNDIC y SPIE²³. Los servidores municipales encargados de la gestión del Instrumento “REGLAMENTO DE REGULARIZACION DE TERRENOS Y AREAS RESIDUALES” son responsables del seguimiento y monitoreo, en este contexto, presentaran reportes mensuales y trimestrales sobre las intervenciones y controles realizados enfocados en alcanzar las metas y resultados propuestos.

²² Resolución Municipal, Resolución ejecutiva, Resolución de Concejo Municipal u Ordenanza Municipal.

²³ Ver Instrumentos regulatorios en normativa nacional que describen las estrategias de seguimiento.

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO			APROBACION DE PLANIMETRIAS EN ASENTAMIENTOS NO PLANIFICADOS	05021 GS
EJE :	1	Administración del Suelo		
APLICACIÓN:	2	Regularización y Sistemas de tenencia del suelo		

OBJETO

En el marco de la Ley 247²⁴ corresponde al GAM promover la regularización Legal y Técnica de los bienes inmuebles urbanos destinados a vivienda. En este sentido la finalidad de este reglamento será regular la Administración Territorial de las Áreas sobre las cuales existen Asentamientos Humanos con edificaciones consolidadas y permanentes al margen de la normativa Urbanística Municipal vigente, a través de una Planimetría aprobada dentro del ámbito espacial urbano del GAM.

ALCANCE Y APLICACION

Espacio de proyección del (mancha Urbana) Área Urbana intensiva, Área Urbana Extensiva definido por el GAM y homologada por el nivel Central del Estado, acorde con los lineamientos vigentes²⁵. Se exceptúa las Áreas de Protección y las Áreas de Producción Agrícola.

MARCO NORMATIVO

CPE art. 302; Ley Marco de Autonomías art. 94 (ordenamiento territorial); Ley N° 482²⁶; Ley 247; Decreto Supremo N°4273²⁷; PTDI del GAM.

CONDICIONES PREVIAS

Para la creación de este Reglamento es necesario que el GAM cuente con los siguientes insumos, herramientas y personal técnico mínimo:

Herramientas Informáticas:

Sistema Catastral

Equipo Base (personal técnico mínimo):

Experto Urbanista con experiencia en Saneamiento (coordinador del equipo)
Abogado con experiencia en saneamiento Legal
Profesionales de apoyo para Levantamiento de la información IN SITU

Información básica para iniciar el Proceso:

Delimitación del área urbana: suelo urbanizable.
Mapa de usos de suelo y patrones de asentamiento.
Normativa de Desarrollo Urbano vigente²⁸
Mapa Catastral del Municipio (o al menos Áreas amanzanadas)
Mapas de suelos²⁹
Mapa de Riesgos

TERRENO	Superficie
SUP. CUB. PLANTA BAJA A EMPADRONAR	500.00 m²
SUP. CUB. PLANTA ALTA A EMPADRONAR	150.16 m²
SUP. PILETA A EMPADRONAR	118.24 m²
SUP. PILETA A EMPADRONAR	18.00 m²
TOTAL	286.40 m²
LIBRE	213.60 m²

PAGO DERECHOS 13.02.18
POR BOLETA N° .04.186.

PAGO DERECHOS 16.05.19
POR BOLETA N° .07.377

APROBACION

ARG. ANDREA V. MORON
REVISADOR
Presidente Coordinadora Obras Particulares

REGISTRADO

MUNICIPALIDAD DE LA PLATA
DIRECCION DE OBRAS PARTICULARES
DEPARTAMENTO TECNICO

FECHA: 27 MAY 2019

LETRA: 1097645
NUMERO: 10
ANO: 18

ARG. DEBORA G. MASONI
DIRECTORA
Direccion de Obras Particulares
Municipalidad de La Plata

²⁴ Ley de Regularización del Derecho Propietario sobre bienes inmuebles Urbanos de 5 de junio de 2012, artículo 6 (Gobiernos Autónomos Municipales), modificado por las Leyes 803, 915 y 1227

²⁵ Guía técnica para la delimitación de áreas urbanas VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO 2017 pag. 13

²⁶ De Gobiernos Municipales

²⁷ Reglamento a la Ley de Regularización del Derecho Propietario sobre bienes Urbanos, de 26 de junio 2020

²⁸ Normas de Uso de Suelo, Código Urbano, Reglamento de Edificaciones vigentes en el GAM.

²⁹ Mapa Topográfico del Área Urbana, Mapa Hidrográfico del Área Urbana., Mapa Hidrográfico del Área Urbana. Mapa Geomorfológico del Área Urbana Mapa Geológico del Área Urbana Mapa Geotécnico del Área Urbana Mapa de Áreas Protegidas del Área Urbana Mapa de Administración Patrimonial del Área Urbana Mapa del Sistema Vial del Área Urbana.

PROCEDIMIENTO

COMPONENTE TÉCNICO

- 9) Se realizará un diagnóstico de la normativa vigente sobre el proceso de Saneamiento y Remodelación de Urbanizaciones, complementando con la información técnica disponible en el GAM.
Considerando que este Reglamento comprende el proceso de regularización masiva de Predios, el GAM debe requerir que los solicitantes cumplan con las características Cualitativas y Cuantitativas de las edificaciones consolidadas y habitadas antes de 31 de diciembre de 2011, de acuerdo a la Ley 1227³⁰.
Identificación de suelo urbanizable (suelo apto para procesos de urbanización).
Identificación o definición del patrón de asentamiento que establezca el régimen de cesiones y los índices de densidad edificada.
- 10) Diseño del Reglamento, considerando lo siguiente:
- a) Priorización de intervención en merito a solicitud vecinal y valorización Técnica, Jurídica y Administrativa.
 - b) Requisitos exigidos para ingresar al Saneamiento.(pruebas de posesión del lote, CI, facturas por servicios, minutas, etc)
 - c) Definición del Polígono de Intervención utilizando las herramientas graficas existentes en el GAM.
 - d) Proceso de Empadronamiento y Levantamiento Topográfico a cargo del GAM.
 - e) Intercambio y recolección de información Técnica y Legal del Polígono intervenido con Instancias municipales e Interinstitucionales (DDRR, INRA)
 - f) Informe Técnico Final objeto de aprobación.

COMPONENTE LEGAL

- a) Recomendaciones técnicas y legales para su aprobación, dirigida a la MAE.
- b) En caso de Rechazo, se debe comunicar a la Junta vecinal esta determinación y posterior archivo del expediente en el GAM.
- c) En caso de aprobación del informe, corresponde elaborar el Expediente Urbano de aprobación de planimetría del Asentamiento que comprende lo siguiente:
 - (1) Componente técnico, planimetría general, topográfica, individual, lotes, Áreas verdes, vías, equipamiento, cuadro de superficies, etc. De acuerdo a usos de suelo y el patrón de asentamiento correspondiente.
 - (2) Componente legal, Minutas de cesión de áreas, minutas individuales, etc.
- d) Elaboración de Minutas de Cesión de Áreas públicas al Municipio.
- e) Proyecto de Ordenanza Municipal

COMPONENTE SOCIAL

- 6. El buen uso político del Instrumento debe generar medidas de gentrificación y de desarrollo inclusivo capaz de lograr un Reglamento con equidad social y económica.
- 7. Los propietarios de los inmuebles a regularizar participaran de este proceso en la inversión debido a que el valor de sus inmuebles será incrementado por la intervención Municipal, en este sentido, su aporte o contribución no puede superar el incremento de valor de cada terreno en particular.

APROBACION

Acorde con los procedimientos legales en el GAM, su puesta en vigencia será a través de una de las Disposiciones Legales vigentes³¹.
Una vez aprobada la planimetría del Asentamiento, corresponde la tramitación para la obtención del Certificado Catastral individual.

SEGUIMIENTO Y EVALUACION DEL INSTRUMENTO

Considerando que existe complementariedad entre los Instrumentos de Planificación y los Planes Estratégicos Municipales PEI, corresponde al GAM constituir operativamente una Unidad de Regularización y Aprobación de Planimetrías, dependiente de la instancia municipal responsable de la Administración Territorial que cuente con los recursos humanos idóneos, los recursos materiales y logísticos suficientes para el correcto manejo y control de este reglamento.

En función a la magnitud de predios a regularizar y solicitudes recibidas, la estructura recomendada estaría conformada de la siguiente manera:

- f) Coordinador General o Jefe de la Unidad de Planimetrías y Asentamientos no Planificados.
- g) Responsable de Saneamiento Técnico
- h) Responsable de Saneamiento Legal
- i) Asistente técnico digitalizador de planimetrías (cantidad dependiendo de la demanda)
- j) Asistente Legal empadronador y analista de documentación legal (cantidad dependiendo de la demanda)
- k) Topógrafo (cantidad dependiendo de la demanda)
- l) Auxiliar de Topografía (cantidad dependiendo de la demanda)

³⁰ Ley 1227, modificación a la Ley 247, 23 de septiembre de 2019

³¹ Ley Municipal, Resolución Municipal, Resolución ejecutiva, Resolución de Concejo Municipal u Ordenanza Municipal.

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO			REGLAMENTO DE LEGALIZACION DE EDIFICACIONES	06021 GS
EJE :	1	Administración del Suelo		
APLICACIÓN:	2	Regularización y Sistemas de tenencia del suelo		

OBJETO

Aprobar un proceso voluntario, transitorio y excepcional de Legalización de Edificaciones para las construcciones consolidadas que no tengan planos aprobados según la Normativa Municipal Vigente³² que se traduzcan en las siguientes infracciones:

- Construcciones sin planos aprobados que no vulneren los Parámetros de Edificación vigente en el GAM.
- Construcciones que cuentan con planos aprobados, cuyas edificaciones se han alterado en obra y no exceden el margen de tolerancia aplicado en este reglamento.
- Construcciones sin planos aprobados que no exceden el margen de tolerancia aplicado en este reglamento.

En este reglamento pueden favorecerse:

- Edificaciones en propiedad Horizontal (departamentos, garajes, bauleras)
- Edificaciones en General que debido al dimensionamiento interno de sus ambientes, áreas de circulación, número de parqueos y otros, no pudieron ser sometidos a una legalización de su edificación.
- Edificaciones cuyos propietarios consideren más ventajoso acogerse a este proceso.

ALCANCE Y APLICACION

Espacio de proyección del (mancha Urbana) Área Urbana intensiva, Área Urbana Extensiva definido por el GAM y homologada por el nivel Central del Estado, acorde con los lineamientos vigentes³³. Se exceptúa las Áreas de Protección y las Áreas de Producción Agrícola.

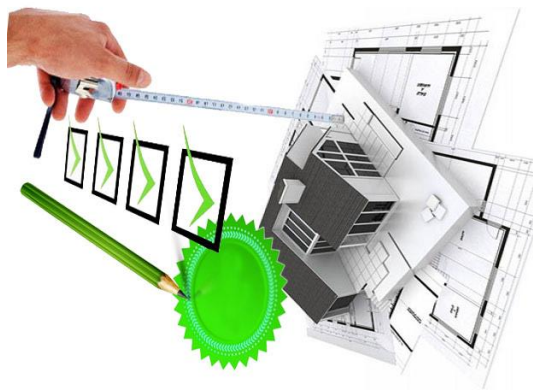
MARCO NORMATIVO

CPE art. 302; Ley Marco de Autonomías art. 94 (ordenamiento territorial); PTDI Municipal³⁴; Delimitación del Área Urbana (mancha Urbana) aprobada con Ley Municipal y homologado por el Nivel Central del Estado, Ley 482.³⁵

CONDICIONES PREVIAS

Para la formulación de este Instrumento es necesario que el GAM cuente con los siguientes insumos, herramientas y personal técnico mínimo:

- Herramientas Informáticas:
Sistema Catastral
- Equipo Base (personal técnico mínimo):
Experto Urbanista (coordinador del equipo)
Arquitecto digitalizador y procesador (cantidad dependiendo de la demanda).
Abogado Urbanista y procesador de la información legal.
Profesionales de apoyo para Levantamiento de la información IN SITU
- Información básica para iniciar el Proceso:
Plan de Ordenamiento Territorial vigente.
Mapa del Municipio.
Mapa Catastral del Municipio (o al menos Áreas amanzanadas)
Mapa de Riegos
Mapas de Clasificación de Suelos urbanos³⁶
Patrones de asentamiento
Parámetros de edificación



PROCEDIMIENTO

COMPONENTE TÉCNICO

- Se realizará un diagnostico a fin de conocer la situación actual del territorio previamente delimitado, utilizando la información técnica disponible en el GAM.
- El GAM en caso de ser necesario realizara un levantamiento de Información específica que permita conocer:
 - Características aproximadas Cualitativas y Cuantitativas de las edificaciones a legalizar.
 - Análisis del impacto técnico y económico de la aprobación del Reglamento de Legalización de Edificaciones.
 - Análisis de la información Catastral e impositiva del Universo de inmuebles a Legalizar.

³² Llámese Reglamento de Edificaciones, Ordenanza Municipal, Código Urbano u otra disposición Legal vigente emitida por el GAM que establece los parámetros de edificación permitidos dentro del Municipio.

³³ Guía técnica para la delimitación de áreas urbanas VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO 2017 pag. 13

³⁴ Plan Territorial de Desarrollo Integral Municipal donde se identifique o se proponga el polígono Urbano del Municipio.

³⁵ De Gobiernos Municipales

³⁶ Mapa Topográfico del Área Urbana, Mapa Hidrográfico del Área Urbana. Mapa Geomorfológico del Área Urbana Mapa Geológico del Área Urbana Mapa Geotécnico del Área Urbana Mapa de Áreas Protegidas del Área Urbana Mapa de Administración Patrimonial del Área Urbana Mapa del Sistema Vial del Área Urbana.

- d) Establecer márgenes de tolerancia mínimos y máximos en el marco del Mapa de Usos de Suelo, Patrones de Asentamiento y Parámetros de edificación, con el propósito de suprimir multas por infracción de construcción sin permiso municipal. Estas tolerancias deben cuantificarse según los siguientes criterios:
- i) Tolerancia por superficie máxima de edificación permitida
 - ii) Tolerancia por retiro mínimo permitido
 - iii) Tolerancia por superficie mínima de Lote
 - iv) Tolerancia por Servidumbre de vista
 - v) Tolerancia por dimensión mínima del frente del lote.
 - vi) Otros criterios mínimos descritos.³⁷
 - vii) No aplica altura de fachada³⁸
- 13) Diseño de los Parámetros técnicos exigidos para acogerse en el Proceso de Regularización, estableciendo las siguientes fases de Regularización:
- a) Fase de Empadronamiento
 - b) Fase de Presentación de Documentos
 - c) Fase de Verificación de Documentos.
 - d) Exclusiones.
 - e) Fase de aprobación

COMPONENTE LEGAL

- f) Recomendaciones técnicas y legales para su aprobación, dirigida a la MAE.
- g) En caso de Rechazo, se debe comunicar a la Junta vecinal esta determinación y posterior archivo del expediente en el GAM.
- h) En caso de aprobación del informe, corresponde elaborar el Expediente Urbano de aprobación de planimetría del Asentamiento que comprende lo siguiente:
 - (1) Componente técnico, planimetría general, topográfica, individual, lotes, Áreas verdes, vías, equipamiento, cuadro de superficies, etc.
 - (2) Componente legal, Minutas de cesión de áreas, minutas individuales, etc.
- i) Elaboración de Minutas de Cesión de Áreas públicas al Municipio.
- j) Proyecto de Ordenanza Municipal

COMPONENTE SOCIAL

- 8. El buen uso político del Instrumento debe generar medidas de gentrificación y de desarrollo inclusivo capaz de lograr un Reglamento con equidad social y económica.
- 9. Los propietarios de las edificaciones a legalizar participaran de este proceso en la inversión debido a que el valor de sus inmuebles será incrementado por la intervención Municipal, en este sentido, su aporte o contribución no puede superar el incremento de valor de cada edificación en particular.
- 10. La Sociedad civil organizada reconocida por el Control Social del GAM, participa aportando propuestas ciudadanas y de vigilancia del proceso de Formulación de la Propuesta previo a su presentación a la Instancia encargada de su aprobación.

APROBACION

El documento final aprobado por la Autoridad Municipal Responsable de la Administración Territorial y validada por el Control Social, será puesto a conocimiento de la MAE del GAM recomendando su aprobación. Acorde con los procedimientos legales vigentes en el GAM, su puesta en vigencia será a través de una de las Disposiciones Legales vigentes³⁹.

SEGUIMIENTO Y EVALUACION DEL INSTRUMENTO

Considerando que existe complementariedad entre los Instrumentos de Planificación y los Planes Municipales o PTDI, se vinculará con las estrategias de seguimiento y evaluación definidas en SPIE⁴⁰. Los servidores municipales encargados de la gestión del Instrumento son responsables del seguimiento y monitoreo. Adicionalmente deberán contener un análisis crítico, alertas observaciones, conclusiones y recomendaciones que permitan realizar las correcciones necesarias. Estos indicadores se ajustarán a la siguiente tabla:

SEGUIMIENTO Y EVALUACION CUMPLIMIENTO DE METAS	ANÁLISIS DE INDICADORES Y PORCENTAJE DE CUMPLIMIENTO DE METAS SEGÚN LOS AVANCES IDENTIFICADOS COMO VALORES REALES ALCANZADOS.
	ANÁLISIS DE CAUSAS POSIBLES PARA LA VARIACIÓN DE INDICADORES DEBIDO A VARIACIÓN DE CAUSA –EFECTO DE LAS SITUACIONES REALES.
IMPLEMENTACION DE INTERVENCIONES	Avance físico de cobertura de alcance del PROCESO DE LEGALIZACION.
	Avance Presupuestario de la aplicación de esta medida.
CONCLUSIONES	Información validada obtenida por medio del seguimiento y evaluación de resultados reales.
RECOMENDACIONES	Observaciones a tener en cuenta al momento del análisis y los resultados obtenidos
PLAN DE ACCION	Acciones o correctivos a corto plazo que mitigue problemas imprevistos para alcanzar la meta del REGLAMENTO DE LEGALIZACION DE EDIFICACIONES.

³⁷ Voladizos, barreras arquitectónicas, acondicionamiento interno, etc.

³⁸ No aplica altura de fachada puesto que el excedente al mínimo permitido ya se considera como vulneración no sujeta a legalización

³⁹ Resolución Municipal, Resolución ejecutiva, Resolución de Concejo Municipal u Ordenanza Municipal.

⁴⁰ Ver Instrumentos regulatorios en normativa nacional que describen las estrategias de seguimiento.

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO			REGULARIZACION DE EDIFICACIONES FUERA DE NORMA	07021 GS
EJE :	1	Administración del Suelo		
APLICACIÓN:	2	Regularización y Sistemas de Tenencia del Suelo		

OBJETO

Aprobar un proceso voluntario, transitorio y excepcional de regularización de edificaciones para las construcciones existentes que se encuentren vulnerando uno o más Patrones de Edificación, pero que cumplen determinados parámetros urbanísticos y arquitectónicos mínimos, previstos en la Normativa Municipal Vigente⁴¹ que se traduzcan en las siguientes infracciones:

- d) Construcciones sin planos aprobados que se encuentran fuera de norma.
- e) Construcciones que cuentan con planos aprobados, cuyas edificaciones se han alterado en obra.

En este reglamento pueden favorecerse:

- d) Edificaciones en propiedad Horizontal (departamentos, garajes, bauleras) que debido al incumplimiento de la normativa no pueden aprobar sus planos de fraccionamiento individual.
- e) Edificaciones en General que debido al dimensionamiento interno de sus ambientes, áreas de circulación, número de parqueos y otros, no pudieron ser sometidos a una legalización de su edificación.
- f) Edificaciones cuyos propietarios consideren más ventajoso acogerse a este proceso.

ALCANCE Y APLICACION

Espacio de proyección del (mancha Urbana) Área Urbana intensiva, Área Urbana Extensiva definido por el GAM y homologada por el nivel Central del Estado, acorde con los lineamientos vigentes⁴².

Se exceptúa las Áreas de Protección y las Áreas de Producción Agrícola.

MARCO NORMATIVO

CPE art. 302; Ley Marco de Autonomías art. 94 (ordenamiento territorial); PTDI Municipal⁴³, Delimitación del Área Urbana (mancha Urbana) aprobada con Ley Municipal y homologado por el Nivel Central del Estado, Ley 482.⁴⁴

CONDICIONES PREVIAS

Para la formulación de este Instrumento es necesario que el GAM cuente con los siguientes insumos, herramientas y personal técnico mínimo:

7. Herramientas Informáticas:
Sistemas Catastrales
8. Equipo Base (personal técnico mínimo):
Experto Urbanista (coordinador del equipo)
Arquitecto digitalizador y procesador (cantidad dependiendo de la demanda).
Abogado Urbanista y procesador de la información legal.
Profesionales de apoyo para Levantamiento de la información IN SITU
9. Información básica para iniciar el Proceso:
Plan de Ordenamiento Territorial vigente.
Mapa Catastral del Municipio (o al menos Áreas amanzanadas)
Mapas de Clasificación de Suelos Urbanos
Patrones de asentamiento.
Parámetros de Edificación.



PROCEDIMIENTO

COMPONENTE TÉCNICO

- 14) Se realizará un diagnóstico a fin de conocer la situación actual del territorio previamente delimitado, utilizando la información técnica disponible en el GAM. Los parámetros admisibles para este proceso deben cumplir criterios mínimos de hábitat urbano del municipio y del sector a ser establecidos en el Plan de Ordenamiento Urbano y/o Plan específico del área e intervención, barrial o distrital.
- 15) El GAM en caso de ser necesario realizara un levantamiento de Información específica que permita conocer:
 - a) Características aproximadas Cualitativas y Cuantitativas de las edificaciones a regularizar.
 - b) Análisis del impacto técnico y económico de la aprobación del Reglamento de Regularización de Construcciones Fuera de Norma.
 - c) Análisis de la información Catastral e impositiva del Universo de inmuebles a regularizar
- 16) Diseño de los Parámetros técnicos mínimos o máximos exigidos según patrones de asentamiento y parámetros de edificación para acogerse en el Proceso de Regularización, estableciendo las siguientes fases de Regularización:
 - a) Fase de Empadronamiento
 - b) Fase de Presentación de Documentos
 - c) Fase de Verificación de Documentos.

⁴¹ Llámese Reglamento de Edificaciones, Ordenanza Municipal, Código Urbano u otra disposición Legal vigente emitida por el GAM que establece los parámetros de edificación permitidos dentro del Municipio.

⁴² Guía técnica para la delimitación de áreas urbanas VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO 2017 pag. 13

⁴³ Plan Territorial de Desarrollo Integral Municipal donde se identifique o se proponga el polígono Urbano del Municipio.

⁴⁴ De Gobiernos Municipales

- d) Exclusiones.
- e) Fase de aprobación

COMPONENTE LEGAL

5. Análisis Normativo de Procesos excepcionales de Regularización anteriores que no han solucionado el problema de las construcciones fuera de Norma.
6. Diseño de la Normativa acorde con los lineamientos legales vigentes, considerando mínimamente lo siguiente:
 - n. Exención de Responsabilidades al GAM
 - o. Declaración Jurada asumiendo Responsabilidades por parte del Propietario.
 - p. Situación Legal coactiva del Interesado previa al Proceso de Regularización.
 - q. Forma de Pago para Regularizar la Edificación.
 - r. Destino de los Recursos económicos obtenidos considerando el principio equitativo de distribución de Cargas y Beneficios de la Unidad de Actuación Urbanística Intervenida (polígono Urbano de Intervención).
 - s. Establecer el tiempo excepcional de duración del Proceso de Regularización de Construcciones Fuera de Norma.
 - t. Establecer los mecanismos de Regulación y control.

COMPONENTE SOCIAL

11. El buen uso político del Instrumento debe generar medidas de gentrificación y de desarrollo inclusivo capaz de lograr un Reglamento con equidad social y económica.
12. Los propietarios de las edificaciones a regularizar participaran de este proceso en la inversión debido a que el valor de sus inmuebles será incrementado por la intervención Municipal, en este sentido, su aporte o contribución no puede superar el incremento de valor de cada edificación en particular.
13. La Sociedad civil organizada reconocida por el Control Social del GAM, participa aportando propuestas ciudadanas y de vigilancia del proceso de Formulación de la Propuesta previo a su presentación a la Instancia encargada de su aprobación.

APROBACION

El documento final aprobado por la Autoridad Municipal Responsable de la Administración Territorial y validada por el Control Social, será puesto a conocimiento de la MAE del GAM recomendando su aprobación. Acorde con los procedimientos legales vigentes en el GAM, su puesta en vigencia será a través de una de las Disposiciones Legales vigentes⁴⁵.

SEGUIMIENTO Y EVALUACION DEL INSTRUMENTO

Considerando que existe complementariedad entre los Instrumentos de Planificación y los Planes Municipales o PTDI, se vinculará con las estrategias de seguimiento y evaluación definidas en la PNDIC y SPIE⁴⁶. Los servidores municipales encargados de la gestión del Instrumento “REGLAMENTO DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES FUERA DE NORMA” son responsables del seguimiento y monitoreo, en este contexto, presentaran reportes mensuales y trimestrales sobre las intervenciones y controles realizados enfocados en alcanzar las metas y resultados propuestos. Adicionalmente deberán contener un análisis crítico, alertas observaciones, conclusiones y recomendaciones que permitan realizar las correcciones necesarias. Estos indicadores se ajustarán a la siguiente tabla:

SEGUIMIENTO EVALUACION CUMPLIMIENTO METAS	Y AL DE	Análisis de indicadores y porcentaje de cumplimiento de metas según los avances identificados como valores reales alcanzados.
		Análisis de causas posibles para la variación de indicadores debido a variación de causa –efecto de las situaciones reales.
IMPLEMENTACION INTERVENCIONES	DE	Avance físico de cobertura de alcance del PROCESO DE REGULARIZACION
		Avance Presupuestario de la aplicación de esta medida.
CONCLUSIONES		Información validada obtenida por medio del seguimiento y evaluación de resultados reales.
RECOMENDACIONES		Observaciones a tener en cuenta al momento del análisis y los resultados obtenidos
PLAN DE ACCION		Acciones o correctivos a corto plazo que mitigue problemas imprevistos para alcanzar la meta del REGLAMENTO DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES FUERA DE NORMA.

⁴⁵ Resolución Municipal, Resolución ejecutiva, Resolución de Concejo Municipal u Ordenanza Municipal.

⁴⁶ Ver Instrumentos regulatorios en normativa nacional que describen las estrategias de seguimiento.

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO			NORMA PARA CONTROLAR AVASALLAMIENTOS	08021 GS
EJE :	1	Administración del Suelo		
APLICACIÓN:	2	Gestión, Regularización y Sistemas de Tenencia del Suelo		

OBJETO

Tiene por objeto regular el control territorial respecto al cumplimiento de la normativa sobre la ocupación y uso del suelo de predios y áreas que sufren procesos de invasiones u ocupaciones de hecho, así como la ejecución de trabajos o mejoras, con invasión violenta o pacífica, temporal o continua, de una o varias personas que no acrediten de forma cabal el derecho de propiedad, posesión legal, autorizaciones de ocupación, construcción, derechos o autorizaciones sobre propiedades de dominio municipal, entre otros.

ALCANCE Y APLICACION

La norma es de cumplimiento obligatorio en toda la jurisdicción urbana del GAM y aplicable a todas las personas naturales y jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras, sea cual fuera su naturaleza y características.

Alcanza a las acciones u omisiones de todas las personas por invasión sobre bienes de patrimonio del Estado, propiedad municipal, de dominio municipal, patrimonio histórico cultural, áreas de riesgos, áreas forestales, áreas de preservación urbana, áreas con restricciones establecidas en los diferentes mapas de suelo del GAM.

MARCO NORMATIVO

CPE art. 302; Ley Marco de Autonomías art. 94 (ordenamiento territorial); PTDI Municipal⁴⁷, Delimitación del Área Urbana (mancha Urbana) aprobada con Ley Municipal y homologado por el Nivel Central del Estado, Ley 482.⁴⁸

CONDICIONES PREVIAS

Para la formulación de esta Norma es necesario que el GAM cuente con los siguientes insumos, herramientas y personal técnico mínimo:

Herramientas Informáticas:

Sistema Catastral

Equipo Base (personal técnico mínimo):

Experto Urbanista con experiencia en Fiscalización (coordinador del equipo)

Abogado Urbanista.

Profesionales de apoyo para Levantamiento de la información IN SITU

Información básica para iniciar el Proceso:

Normativa de Desarrollo Urbano vigente Mapas de suelos⁴⁹

Patrones de asentamiento

Parámetros de edificación

Mapa de Riesgos

Archivos del GAM referente a Registro de la Propiedad Municipal

REPORTE DE PROCESOS POR AVASALLAMIENTO EN BOLIVIA 2021

FUENTE: Tribunal Agroambiental
GRÁFICO: Los Tiempos/Wilson Calhazya



PROCEDIMIENTO

COMPONENTE TÉCNICO

- 17) Se realizará un diagnóstico de la normativa vigente sobre el proceso fiscalización existente, complementando con la información técnica disponible en el GAM.
- 18) El GAM en caso de ser necesario realizara un levantamiento de Información específica que permita conocer:
 - a) Análisis del impacto técnico y económico de la aprobación del Reglamento de Fiscalización y control de edificaciones.
 - b) Identificación de zonas vulnerables de avasallamiento.
- 19) Diseño de la Norma fiscalizadora, considerando lo siguiente:

⁴⁷ Plan Territorial de Desarrollo Integral Municipal donde se identifique o se proponga el polígono Urbano del Municipio.

⁴⁸ De Gobiernos Municipales

⁴⁹ Mapa Topográfico del Área Urbana, Mapa Hidrográfico del Área Urbana., Mapa Hidrográfico del Área Urbana. Mapa Geomorfológico del Área Urbana Mapa Geológico del Área Urbana Mapa Geotécnico del Área Urbana Mapa de Áreas Protegidas del Área Urbana Mapa de Administración Patrimonial del Área Urbana Mapa del Sistema Vial del Área Urbana.

- a) Los Procedimientos de Control y respuesta contra los avasallamientos deben ser inmediatos y de acción directa. La celeridad es un indicador de Fiscalización eficaz.
- b) Creación de Unidades Organizacionales del GAM competentes para la Defensa de la Propiedad Municipal.
- c) Acciones preliminares, inspecciones, registro, obtención de información sobre la propiedad, obtención de pruebas.
- d) Notificación y documentación solicitada al posible infractor
- e) Periodo de prueba
- f) Informe de conclusiones y acciones recomendadas

COMPONENTE LEGAL

- 7. Análisis Normativo de Procesos de Fiscalización anteriores que no han solucionado el problema de las construcciones fuera de Norma.
- 8. Diseño de la Normativa acorde con los lineamientos legales vigentes y de manera complementaria a las acciones de tipo técnico/económico de este Reglamento, considerando lo siguiente:
 - u. Determinación de las medidas de Fiscalización en el ejercicio de la Potestad Legal del GAM.
 - v. Tipos de Procesos administrativos de Fiscalización:
 - i. Proceso Administrativo de Fiscalización
 - ii. Proceso Administrativo de Fiscalización Abreviado
 - iii. Proceso Administrativo de Fiscalización en Propiedad Municipal.
 - w. Ejecución de las sanciones:
 - i. Sanción de demolición
 - ii. Sanción de obligación de hacer
 - iii. Sanción multa pecuniaria
 - iv. Conversión de sanción de demolición en multa pecuniaria
 - v. Calculo de la multa pecuniaria
 - x. Recursos administrativos.
 - y. Auto de Ejecutoria.
 - z. Presentación de denuncia ante el Ministerio Publico.

COMPONENTE SOCIAL

- 14. El buen uso político del Instrumento debe generar medidas de desarrollo inclusivo capaz de lograr un Reglamento con equidad social y económica.
- 15. La Sociedad civil organizada representada por el Control Social del GAM, participa aportando propuestas ciudadanas y de vigilancia del proceso de Formulación de la Propuesta previo a su presentación a la Instancia encargada de su aprobación.
- 16. En la etapa de ejecución del Reglamento, los responsables de las construcciones o edificaciones fiscalizadas participaran de este proceso de manera obligatoria. Esta medida detiene un problema creciente de vulneración de normas. Puesto que todas las personas constitucionalmente tienen derecho a un hábitat y vivienda adecuada, muchas veces esta potestad es limitada por la vulneración de normas, ya sea por acción u omisión, ocasionando perjuicio al interés colectivo, en este sentido este Reglamento pretende resolver esta anomalía.

APROBACION

El documento final aprobado por la Autoridad Municipal Responsable de la Administración Territorial y validada por el Control Social, será puesto a conocimiento de la MAE del GAM recomendando su aprobación. Acorde con los procedimientos legales en el GAM, su puesta en vigencia será a través de una de las Disposiciones Legales vigentes⁵⁰.

SEGUIMIENTO Y EVALUACION DEL INSTRUMENTO

Considerando que existe complementariedad entre los Instrumentos de Planificación y los Planes Estratégicos Municipales PEI, corresponde al GAM constituir operativamente una Unidad de Defensa de la Propiedad Municipal dependiente de la instancia municipal responsable de la Administración Territorial del Municipio y/o la instancia Jurídica que cuente con los recursos humanos idóneos, los recursos materiales y logísticos suficientes para el correcto manejo y control de este reglamento.

En función a la escala de intervención del territorio es factible agrupar con la Unidades de Fiscalización recomendadas en esta Guía⁵¹ ya sea en áreas dispersas, Sub Alcaldías, distritos municipales o zonas conflictivas de vulneración normativa previamente identificadas, que desarrollen sus actividades bajo una sola coordinación Técnica y Legal, en todo caso la estructura recomendada estaría conformada de la siguiente manera:

- m) Responsable de la Unidad de Fiscalización de Obras (1)
- n) Asesor Legal de la Unidad de Fiscalización de Obras (1)
- o) Asistente Legal de la Unidad de Fiscalización de Obras (cantidad dependiendo de la carga laboral)
- p) Fiscal de Obras o Fiscal Urbano (cantidad dependiendo de la carga laboral)
- q) Notificador (cantidad dependiendo de la carga laboral)

⁵⁰ Ley Municipal, Resolución Municipal, Resolución ejecutiva, Resolución de Concejo Municipal u Ordenanza Municipal.

⁵¹ Reglamento de Fiscalización Técnica Urbana

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO			DERECHOS DE ADQUISICION PREFERENTE	09032 GS
EJE :	2	Espacio Publico		
APLICACIÓN:	3	Bienes de dominio público y adquisición del suelos para espacio publico		

OBJETO

El derecho de adquisición preferente es un mecanismo utilizado en el marco de la adquisición de inmuebles y predios para el desarrollo de operaciones urbanísticas, no necesariamente requiere ser Reglamentado, sin embargo para garantizar su derecho se emitirá una Ordenanza Municipal respaldada por un Informe Técnico /económico y Legal de la Autoridad Territorial del nivel ejecutivo solicitando la adquisición preferente de un bien inmueble específico. Específicamente se puede hacer uso de este instrumento a favor de los bancos de tierras para la enajenación de inmuebles que según los planes de desarrollo se encuentren ubicados en las zonas destinadas a los motivos de utilidad pública. Esto quiere decir que los propietarios que tengan la intención de enajenar sus inmuebles deberán, por una sola vez, ofrecerlos en primer lugar a los bancos de tierra. Si no existe un banco de tierras constituido, el derecho de preferencia lo ejercerá el GAM.

ALCANCE Y APLICACION

Espacio de proyección del (mancha Urbana) Área Urbana consolidada y en proceso de consolidación definido por el GAM y homologada por el nivel Central del Estado, acorde con los lineamientos vigentes⁵².

Se exceptúa las Áreas de Protección las áreas forestales y las Áreas de Producción Agrícola.

MARCO NORMATIVO

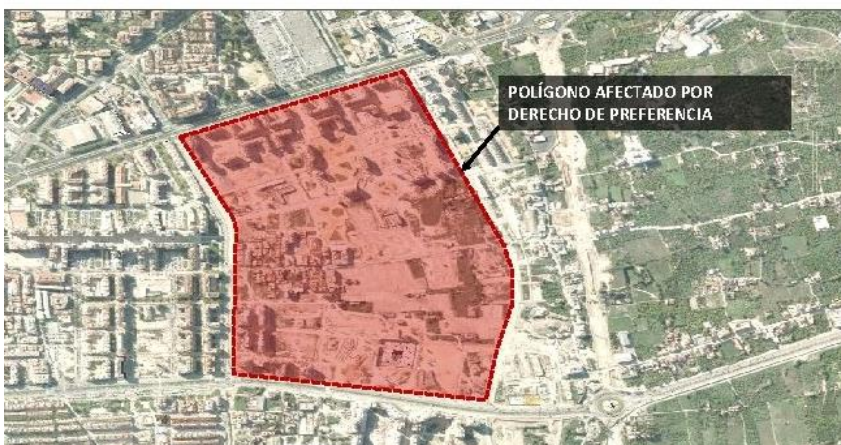
CPE art. 302; Ley Marco de Autonomías art. 94 (ordenamiento territorial); PTDI Municipal⁵³, Delimitación del Área Urbana (mancha Urbana) aprobada con Ley Municipal y homologado por el Nivel Central del Estado, Ley 482.⁵⁴

CONDICIONES PREVIAS

Para la formulación de este Instrumento es necesario que el GAM cuente con los siguientes insumos, herramientas y personal técnico mínimo:

10. Herramientas Informáticas:
Sistema Catastral⁵⁵
11. Equipo Base (para formular el instrumento):
Autoridad Territorial del GAM (coordinador del equipo)
Responsable del Banco de Tierras (si existiese)
Autoridad tributaria del GAM
Autoridad Legal del nivel ejecutivo del GAM
12. Información básica para iniciar el Proceso:
Plan de Ordenamiento Territorial vigente.
Mapas de Suelos⁵⁶
Mapas Catastrales
Datos de Bienes inmuebles Municipales Registrados en el GAM.

- **Derecho de adquisición preferente** Dota a los municipios o bancos de suelo de la primera opción de compra de un predio que previamente haya sido comprometido en un polígono de interés público. El suelo adquirido tendrá prioridad para la dotación de equipamientos, espacios públicos, áreas verdes y para conservación ambiental y patrimonial.



PROCEDIMIENTO

⁵² Guía técnica para la delimitación de áreas urbanas VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO 2017 pag. 13

⁵³ Plan Territorial de Desarrollo Integral Municipal donde se identifique o se proponga el polígono Urbano del Municipio.

⁵⁴ De Gobiernos Municipales

⁵⁵ Zonificación y valores zonales, Tablas de Valores catastrales.

⁵⁶ Mapa Topográfico del Área Urbana, Mapa Hidrográfico del Área Urbana., Mapa Hidrográfico del Área Urbana. Mapa Geomorfológico del Área Urbana Mapa Geológico del Área Urbana Mapa Geotécnico del Área Urbana Mapa de Áreas Protegidas del Área Urbana Mapa de Administración Patrimonial del Área Urbana Mapa del Sistema Vial del Área Urbana.

COMPONENTE TÉCNICO

En esta fase es importante que el GAM realice un análisis de toda la estructura del territorio donde se va intervenir utilizando información necesaria de cartografía (mapas) riesgos, planos, servicios, etc. Y también información catastral existente, de manera que se conozca de manera integral y específica las condiciones de los inmuebles y/o predios susceptibles de declaración de Derecho de adquisición preferente.

El Derecho de Adquisición Preferente se puede aplicar para los fines de utilidad pública, o de interés social contemplados en los PTDI y los distintos proyectos y programas como:

- Infraestructura social
- Vivienda social
- Renovación urbana, urbanización y espacios públicos urbanos.
- Servicios públicos domiciliarios.
- Infraestructura vial y de transporte.
- Equipamientos públicos.
- Patrimonio cultural y natural de interés Nacional, Departamental y Municipal.
- Zonas de reserva para expansión futura del área urbana del Municipio.

Para constituir el Derecho de Preferencia se requiere lo siguiente:

- Planes parciales, Planes de Ordenamiento o polígonos urbanos previamente delimitados, aprobados por disposición vigente en el GAM.
- Banco de tierras o banco inmobiliario,⁵⁷ en caso de no existir se debe designar la instancia responsable de Administración Territorial.
- La inscripción en el Folio Real de DRRR a favor del banco de tierras o del GAM.

COMPONENTE LEGAL

- 20) El banco de tierras o la Autoridad Territorial del GAM realizará un informe con la identificación de un predio susceptible de adquisición preferente de acuerdo al Plan, Proyecto o disposición territorial vigente, este informe debe contener:
 - a) Proyecto técnico Urbano del predio objeto de Derecho de adquisición preferente.
 - b) Documentación legal registrada del Predio y acciones necesarias para su Registro en DRRR
 - c) Impacto económico tributario del proyecto en razón de las cargas y beneficios equitativos.
- 21) Presentación a la MAE el Informe y documentación de respaldo del Predio, acompañado del Proyecto de Ordenanza Municipal al Concejo Municipal recomendando su aprobación.
- 22) En caso de ser aprobado, la MAE remitirá al Concejo Municipal para fines consiguientes.

COMPONENTE SOCIAL

El buen uso político de este Instrumento debe generar medidas de gentrificación y de desarrollo inclusivo capaz de lograr un desarrollo urbano con equidad social y económica.

Corresponde generar diálogos inclusivos y participación social informativa previo a iniciar acciones de hecho de adquisición preferente

APROBACION

- 1) En caso de ser aprobada se notificará a los predios afectados con esta resolución.
- 2) Antes de suscribir la escritura pública de compra venta del predio o lotes afectados por la inscripción de Derecho Preferente, los propietarios deben comunicar el objeto, precio y demás condiciones acordadas al GAM, el que tendrá un plazo (estimado 3 meses) para notificar al propietario si ejerce su derecho de adquisición preferente y un plazo (estimado de 6 meses) para perfeccionar su transacción. En este caso se recomienda que el justo precio a pagar por parte del GAM será el aplicado en el valor Catastral del predio.
- 3) En caso de que el Propietario procediera a la venta sin haber notificado al GAM o por precio diferente al comunicado producirá la nulidad del contrato. Además le faculta al órgano legislativo del GAM a disponer la expropiación, facultad que puede ejercer dentro del plazo de seis meses contados a partir de la perfección de la compra-venta. La indemnización de los perjuicios y costas procesales que dicha resolución pueda provocar al comprador correrán por cuenta del vendedor.

SEGUIMIENTO Y EVALUACION DEL INSTRUMENTO

Considerando que existe complementariedad entre los Instrumentos de Planificación y los Planes Municipales o PTDI, se vinculará con el Plan local o proyecto que describió la necesidad de adquirir el predio objeto de este Instrumento normativo. Los servidores municipales encargados de la gestión del Instrumento “DERECHOS DE ADQUISICION PREFERENTE” son responsables del seguimiento, monitoreo y supervisión de proyecto a ejecutarse, de la misma manera el Control Social reconocido por el GAM verificara el cumplimiento del proyecto objeto de esta adquisición.

⁵⁷ Establecimiento público creado para adquirir por enajenación voluntaria, expropiación o extinción de dominio, los inmuebles necesarios para cumplir fines asociados con el ordenamiento territorial y el control del mercado del suelo. Su creación es a través del Concejo Municipal del GAM.

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO			REGISTRO DE BIENES MUNICIPALES	10032 GS
EJE :	2	Espacio Publico		
APLICACIÓN:	3	Bienes de dominio público y adquisición del suelos para espacio publico		

OBJETO

Consolidar el derecho propietario de los bienes de dominio público, inmuebles del GAM a través su registro técnico y legal en función a normativa vigente, generar la información oportuna solicitada por las diferentes unidades organizacionales del GAM, así como implementar normas y políticas para el resguardo y defensa de predios municipales a ser ejecutadas por las diferentes Instancias de Administración Territorial

Para garantizar este derecho el GAM debe crear una dependencia Jurídica que sea responsable del resguardo y defensa de los bienes inmuebles además de precautelar la propiedad municipal.

ALCANCE Y APLICACION

Espacio de proyección de toda la jurisdicción del GAM, incluye el Área urbana, y el Área Rural.

MARCO NORMATIVO

CPE art. 302; Ley Marco de Autonomías art. 94 (ordenamiento territorial); Ley N° 482⁵⁸; Ley 1178⁵⁹; Resolución Suprema N° 217055⁶⁰.

CONDICIONES PREVIAS

Para la creación de esta dependencia Jurídica es necesario que el GAM cuente con los siguientes insumos, herramientas y personal técnico mínimo:

13.

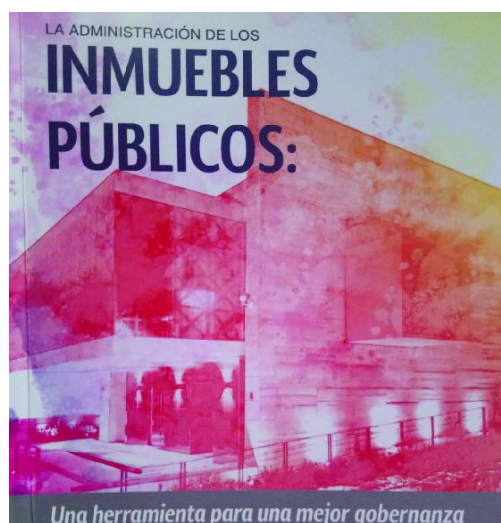
Herramientas Informáticas:
Sistema Catastral⁶¹
Base de datos de registro de bienes inmuebles
Sistemas de Información Territorial⁶²

14.

Equipo Base para conformar la Instancia Jurídica:
Máxima Autoridad Legal del GAM (coordinador del equipo)
Responsable del Banco de Tierras (si existiese)
Autoridad Administrativa Financiera del GAM
Autoridad Territorial del nivel ejecutivo del GAM

15.

Información básica para iniciar el Proceso de Registro:
Mapas de Suelos⁶³
Clasificación del suelo urbano
Patrones de asentamiento
Mapas Catastrales
Datos de Bienes inmuebles Municipales Registrados en el GAM.



⁵⁸ De Gobiernos Municipales

⁵⁹ De Administración y Control Gubernamentales.

⁶⁰ Que aprueba las normas básicas del sistema de organización administrativa.

⁶¹ Zonificación y valores zonales, Tablas de Valores catastrales.

⁶² Registro informático municipal con acceso autorizado para obtener información territorial precisa.

⁶³ Mapa Topográfico del Área Urbana, Mapa Hidrográfico del Área Urbana., Mapa Hidrográfico del Área Urbana. Mapa Geomorfológico del Área Urbana Mapa Geológico del Área Urbana Mapa Geotécnico del Área Urbana Mapa de Áreas Protegidas del Área Urbana Mapa de Administración Patrimonial del Área Urbana Mapa del Sistema Vial del Área Urbana.

PROCEDIMIENTO

COMPONENTE ADMINISTRATIVO

Se recomienda que la nueva dependencia Jurídica responsable este conformada por profesionales con experiencia en defensa Legal de la propiedad municipal, bajo la dirección de un profesional en Derecho de nivel jerárquico Ejecutivo y con estrecha relación con Derechos reales DRRR, Instituto Nacional de Reforma Agraria (INRA) y otras reparticiones públicas.

- Efectuar la inscripción ante las oficinas de Derechos Reales, de los predios municipales que emerjan de una normativa que disponga su inscripción a favor del GAM.
- Elaborar anteproyectos de Ley, Decretos Municipales, Resoluciones Ejecutivas u otros documentos de registro de propiedad municipal cuando así se requiera, en coordinación con otras unidades organizacionales del GAM.
- Realizar trámites de regularización de registros de la propiedad municipal ante Derechos Reales por la vía administrativa cuando corresponda.
- Elaborar informes técnicos y/o legales únicamente de propiedad municipal en atención a solicitudes de las instancias organizacionales del GAM, personas naturales y/o jurídicas en los plazos establecidos en normativa vigente.
- Mantener un archivo documentario físico y digital de respaldo de la propiedad municipal de acuerdo a normativa vigente, que posibilite emitir información oportuna a requerimiento de instancias organizacionales del GAM, personas naturales y/o jurídicas.
- Mantener registros sistematizados y actualizados de la propiedad municipal.
- Precautelar el derecho propietario municipal de los bienes inmuebles mediante su registro técnico, legal en función a la normativa vigente.
- Coordinar con el Responsable de la Administración territorial del GAM e Instituto Nacional de Reforma Agraria el saneamiento de la propiedad municipal en áreas rurales.

COMPONENTE LEGAL

- Generar normas y políticas para la defensa de la propiedad municipal y monitorear periódicamente su correcta aplicación en las unidades municipales (Subalcaldías) que ejercen control de las áreas rurales y límites del GAM
- Coordinar y monitorear periódicamente acciones de resguardo y defensa con las Unidades (Subalcaldías), para precautelar la propiedad municipal.
- Solicitar levantamientos topográficos y/o verificaciones de trazo a las Unidades de Administración Territorial, cuando así se requiera.
- Administrar el Sistema de Procesos y Procedimientos de su unidad organizacional.
- Otras que le sean asignadas por la autoridad superior.

COMPONENTE SOCIAL

El buen uso político de este Instrumento debe generar medidas de desarrollo inclusivo capaz de lograr un desarrollo urbano con equidad social y económica.

APROBACION

La creación de esta dependencia Jurídica es de competencia del nivel ejecutivo del GAM. Su Constitución y funcionamiento estará regido por procedimientos administrativos del GAM

SEGUIMIENTO Y EVALUACION DEL INSTRUMENTO

La creación de la dependencia Jurídica que se encargue del registro de los bienes inmuebles municipales en sí ya es un mecanismo de control permanente. El informe de Gestión es un indicador de cumplimiento de las metas trazadas. El registro ordenado y eficaz de esta dependencia es fundamental.

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO			REAJUSTE DE PREDIOS	11043 GS
EJE :	3	Predios, Manzanas y Edificios		
APLICACIÓN:	4	Consolidación de Predios		

OBJETO

El objeto es superar el desarrollo lote a lote, evitar áreas verdes atomizadas y zonas con un sistema discontinuo de vías, gestiona asimismo la unificación predial para que con un planeamiento responsable y eficiente se obtengan procesos de urbanización más eficaces y sustentables.

El Reglamento de Reajuste de Predios debe entenderse como un mecanismo de gestión de suelo que resulta innovador frente a las alternativas tradicionales de ejecución de proyectos urbanísticos (expropiación, adquisición onerosa), pues se apoya en la participación voluntaria de los propietarios en el proceso mediante diversos medios de retribución.

ALCANCE Y APLICACION

El reajuste de predios puede ser realizado en toda la Jurisdicción urbana del GAM, en áreas urbanas centrales, consolidadas, en proceso de consolidación y áreas urbanas de expansión. No se puede hacer Reajuste de terrenos en áreas de Protección y preservación identificadas en los PTDI y/o Mapas de Usos de suelos vigentes en el Municipio.

MARCO NORMATIVO

CPE art. 302; Ley Marco de Autonomías art. 94 (ordenamiento territorial); PTDI Municipal⁶⁴, Delimitación del Área Urbana (mancha Urbana) aprobada con Ley Municipal y homologado por el Nivel Central del Estado.

CONDICIONES PREVIAS

Para la formulación de este Instrumento es necesario que el GAM cuente con los siguientes insumos, herramientas y personal técnico mínimo:

Herramientas Informáticas:

Sistema Informático Catastral actualizable que considere los siguientes parámetros.

Equipo Base (personal técnico mínimo):

Profesional experto en Información Geográfica
Profesional experto en Planificación Urbana (coordinador de equipo)
Abogado Urbanista

Información básica para iniciar el Proceso:

Mapas Catastrales
Mapa de zonificación y valores zonales del Polígono Urbano.⁶⁵
Tabla de valores de suelo, modelo y parámetros de valoración catastral⁶⁶
Mapas de suelos⁶⁷
Patrones de asentamiento
Mapa de Riesgos

ANTES DE REAJUSTE DE PREDIOS



DESPUES DEL REAJUSTE DE PREDIOS



PROCEDIMIENTO

⁶⁴ Plan Territorial de Desarrollo Integral Municipal donde se identifique o se proponga el polígono Urbano del Municipio.

⁶⁵ Instrumento Legal aprobado por el GAM que está respaldado por un informe técnico de la Unidad responsable de la Administración Territorial del municipio, que sustenta los valores del suelo Urbano. Este mapa debe ser actualizado periódicamente.

⁶⁶ Instrumento Legal aprobado por el GAM, complementario al mapa de zonificación, que está justificado por un informe técnico de la Unidad responsable de la Administración Territorial del municipio, que contiene factores de cálculo, índices e indicadores capaces de establecer el valor del predio y bienes inmuebles registrados en el Catastro Municipal. Estas tablas pueden ser actualizadas.

⁶⁷ Mapa Topográfico del Área Urbana, Mapa Hidrográfico del Área Urbana., Mapa Hidrográfico del Área Urbana. Mapa Geomorfológico del Área Urbana Mapa Geológico del Área Urbana Mapa Geotécnico del Área Urbana Mapa de Áreas Protegidas del Área Urbana Mapa de Administración Patrimonial del Área Urbana Mapa del Sistema Vial del Área Urbana.

COMPONENTE TÉCNICO

El GAM podrá determinar el grado de detalle necesario del Reglamento, sin embargo deben establecerse con claridad los siguientes aspectos:

- Las áreas susceptibles a aplicar el Reajuste de terrenos deben estar dentro de los programas o planes de desarrollo urbano.
- La participación de propietarios y residentes es fundamental en el proceso de reajuste de tierras.
- Previo al Reajuste debe realizarse una fusión legal de lotes y de partidas en DRRR. de los lotes participantes, para una posterior subdivisión equitativa de cargas y beneficios.

Diseño del Reglamento, considerando lo siguiente:

- Fase iniciativa, que puede ser pública (GAM) y/o privada (Desarrolladores, propietarios, juntas vecinales)
- Fase de cumplimiento de requisitos, el promotor del Proyecto presenta al GAM la propuesta.
- Fase de Formulación, elaboración definitiva de propuesta, estrategia de participación de las partes componentes del proyecto, criterios para definir las cargas y beneficios.
- Fase de acuerdo, concertación, formas de retribución.
- Fase de aprobación, presentación del proyecto para aprobación del GAM.
- Fase de implementación, definición de actividades para la ejecución del proyecto
- Seguimiento y evaluación.

COMPONENTE LEGAL

- Análisis de las disposiciones legales sobre Asentamientos habitacionales, Leyes, Decretos, Ordenanzas municipales, Planes Territoriales, Distritales y/o Urbanos que complementen y permitan la adecuación de este reglamento en el Espacio Urbano del GAM.
- Diseño de la Normativa de manera complementaria al COMPONENTE TECNICO de este Instrumento, considerando lo siguiente:
 - Vinculación con las disposiciones en materia Catastral.
 - Registro e inscripción a favor del municipio de las cesiones efectuadas.

COMPONENTE SOCIAL

El reajuste de tierras se caracteriza por ser un instrumento de carácter participativo e innovador. *“Tanto el GAM como los propietarios comparten los beneficios creados por el cambio de uso del suelo y la planeación racional en el área de intervención (UN-Hábitat, 2016)”*, en la medida en que se brinda la oportunidad a los propietarios del suelo de participar en el proyecto mediante la contribución o aporte de sus lotes, recibiendo en contraprestación un suelo de mayor valor con mejores condiciones y aprovechamientos urbanísticos, estas acciones generan incentivos para la vinculación voluntaria de los propietarios y facilita la coordinación entre los objetivos de la planeación urbana y la gestión del suelo.

APROBACION

El documento final aprobado por la Autoridad Municipal Responsable de la Administración Territorial y validada por el Control Social, será puesto a conocimiento de la MAE del GAM recomendando su aprobación. Acorde con los procedimientos legales vigentes⁶⁸.

SEGUIMIENTO Y EVALUACION DEL INSTRUMENTO

Considerando que existe complementariedad entre los Instrumentos de Planificación y los Planes Estratégicos Municipales PEI, corresponde al GAM constituir operativamente una instancia responsable del manejo de este reglamento que puede ser una Unidad operativa Municipal o una comisión multidisciplinaria, cuyos participantes sean las personas públicas y privadas ejecutoras del proyecto.

Teniendo en cuenta que la aplicación del Reglamento de Reajuste de Predios es un proceso novedoso para el contexto boliviano es recomendable contar con apoyo del nivel central del Gobierno para lograr resultados exitosos a nivel nacional.



⁶⁸ Ley Municipal, Resolución Municipal, Resolución ejecutiva, Resolución de Concejo Municipal u Ordenanza Municipal.

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO			INTEGRACION INMOBILIARIA	12043 GS
EJE :	3	Predios, Manzanas y Edificios		
APLICACIÓN:	4	Consolidación de Predios		

OBJETO

El objeto es intervenir en áreas ya desarrolladas y/o urbanizadas de manera desordenada, aplicable en suelo urbano con tratamientos de renovación urbana o redesarrollo, consistente en reunir o englobar distintos inmuebles para subdividirlos y desarrollarlos, construirlos o renovarlos y enajenarlos.

El Reglamento de Integración Inmobiliaria debe entenderse como un mecanismo de gestión de suelo que resulta innovador frente a las alternativas tradicionales de ejecución de proyectos urbanísticos (expropiación, adquisición onerosa), pues se apoya en la participación voluntaria de los propietarios en el proceso mediante diversos medios de retribución.

ALCANCE Y APLICACION

La Integración Inmobiliaria puede ser realizada en toda la Jurisdicción urbana del GAM, en áreas urbanas consolidadas o en proceso de consolidación. No se puede hacer un proceso de Integración en áreas de Protección, preservación, conservación y/o Catalogadas patrimonialmente.

MARCO NORMATIVO

CPE art. 302; Ley Marco de Autonomías art. 94 (ordenamiento territorial); PTDI Municipal⁶⁹, Delimitación del Radio Urbano (mancha Urbana) homologado con Resolución Suprema de la Entidad Competente; Ley N° 482⁷⁰.

CONDICIONES PREVIAS

Para la formulación de este Instrumento es necesario que el GAM cuente con los siguientes insumos, herramientas y personal técnico mínimo:

Herramientas Informáticas:

Sistema Informático Catastral actualizable que considere los siguientes parámetros.

Equipo Base (personal técnico mínimo):

Profesional experto en Información Geográfica
Profesional experto en Planificación Urbana (coordinador de equipo)
Abogado Urbanista

Información básica para iniciar el Proceso:

Mapas Catastrales
Mapa de zonificación y valores zonales del Polígono Urbano.⁷¹
Tabla de valores de suelo, modelo y parámetros de valoración catastral⁷²
Mapas de suelos⁷³
Patrones de asentamiento
Mapa de Riesgos



Plan Parcial Gran Manzana de SIMESA | Imagen de Valores SIMESA

MEDELLIN COLOMBIA

⁶⁹ Plan Territorial de Desarrollo Integral Municipal donde se identifique o se proponga el polígono Urbano del Municipio.

⁷⁰ De Gobiernos Municipales

⁷¹ Instrumento Legal aprobado por el GAM que está respaldado por un informe técnico de la Unidad responsable de la Administración Territorial del municipio, que sustenta los valores del suelo Urbano. Este mapa debe ser actualizado periódicamente.

⁷² Instrumento Legal aprobado por el GAM, complementario al mapa de zonificación, que está justificado por un informe técnico de la Unidad responsable de la Administración Territorial del municipio, que contiene factores de cálculo, índices e indicadores capaces de establecer el valor del predio y bienes inmuebles registrados en el Catastro Municipal. Estas tablas pueden ser actualizadas.

⁷³ Mapa Topográfico del Área Urbana, Mapa Hidrográfico del Área Urbana, Mapa Geomorfológico del Área Urbana, Mapa Geológico del Área Urbana, Mapa Geotécnico del Área Urbana, Mapa de Áreas Protegidas del Área Urbana, Mapa de Administración Patrimonial del Área Urbana, Mapa del Sistema Vial del Área Urbana.

PROCEDIMIENTO

COMPONENTE TÉCNICO

- 23) El GAM realizara un estudio para establecer el impacto social y económico de la aplicación este Reglamento. Se precisa conocer los factores que van a incidir en la plusvalía para aplicar los indicadores objetivos en el Reglamento
- 24) El GAM podrá determinar el grado de detalle necesario del Reglamento, sin embargo deben establecerse con claridad los siguientes aspectos:
 - d) Las áreas susceptibles a aplicar el Reglamento de Integración Inmobiliaria deben estar dentro de los programas o planes de desarrollo urbano.
 - e) La participación de propietarios y residentes es fundamental en el proceso de Integración Inmobiliaria.
 - f) Previo al proceso debe realizarse una fusión legal de lotes y de partidas en DDDR. de los inmuebles participantes, para una posterior subdivisión equitativa de cargas y beneficios.
- 25) Diseño del Reglamento, considerando lo siguiente:
 - a) Fase iniciativa, que puede ser pública (GAM) y/o privada (Desarrolladores, propietarios, juntas vecinales)
 - b) Fase de cumplimiento de requisitos, el promotor del Proyecto presenta al GAM la propuesta.
 - c) Fase de Formulación, elaboración definitiva de propuesta, estrategia de participación de las partes componentes del proyecto, criterios para definir las cargas y beneficios.
 - d) Fase de acuerdo, concertación, formas de retribución.
 - e) Fase de aprobación, presentación del proyecto para aprobación del GAM.
 - f) Fase de implementación, definición de actividades para la ejecución del proyecto
 - g) Seguimiento y evaluación.

COMPONENTE LEGAL

11. Análisis de las disposiciones legales sobre Asentamientos habitacionales, Leyes, Decretos, Ordenanzas municipales, Planes Territoriales, Distritales y/o Urbanos que complementen y permitan la adecuación de este reglamento en el Espacio Urbano del GAM.
12. Diseño de la Normativa de manera complementaria al COMPONENTE TECNICO de este Instrumento, considerando lo siguiente:
 - cc. Vinculación con las disposiciones en materia Catastral.
 - dd. Registro e inscripción a favor del municipio de las cesiones efectuadas.

COMPONENTE SOCIAL

La Integración Inmobiliaria se caracteriza por ser un instrumento de carácter participativo e innovador. Tanto el GAM como los propietarios comparten los beneficios creados por el cambio de uso del suelo y la planeación racional en el área de intervención (UN-Hábitat, 2016), en la medida en que se brinda la oportunidad a los propietarios del suelo de participar en el proyecto mediante la contribución o aporte de sus inmuebles, recibiendo en contraprestación un suelo de mayor valor con mejores condiciones y aprovechamientos urbanísticos, estas acciones generan incentivos para la vinculación voluntaria de los propietarios y facilita la coordinación entre los objetivos de la planeación urbana y la gestión del suelo.

APROBACION

El documento final aprobado por la Autoridad Municipal Responsable de la Administración Territorial y validada por el Control Social, será puesto a conocimiento de la MAE del GAM recomendando su aprobación. Acorde con los procedimientos legales vigentes⁷⁴.

SEGUIMIENTO Y EVALUACION DEL INSTRUMENTO

Considerando que existe complementariedad entre los Instrumentos de Planificación y los Planes Estratégicos Municipales PEI, corresponde al GAM constituir operativamente una instancia responsable del manejo de este reglamento que puede ser una Unidad operativa Municipal o una comisión multidisciplinaria, cuyos participantes sean las personas públicas y privadas ejecutoras del proyecto.

Teniendo en cuenta que la aplicación del Reglamento de Integración Inmobiliaria es un proceso novedoso para el contexto boliviano es recomendable contar con apoyo del nivel central del Gobierno para lograr resultados exitosos a nivel nacional.

⁷⁴ Ley Municipal, Resolución Municipal, Resolución ejecutiva, Resolución de Concejo Municipal u Ordenanza Municipal.

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO			COOPERACION ENTRE PARTICIPES	13043 GS
EJE :	3	Predios, Manzanas y Edificios		
APLICACIÓN:	4	Consolidación de Predios		

OBJETO

La cooperación entre participes es un instrumento que permite que en el marco de una Unidad de Actuación Urbanística⁷⁵ se reconfigure una estructura urbana preexistente, a partir de un reparto equitativo de cargas y beneficios, el cual se podrá realizar a partir de compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas, según lo determinen los planes parciales, Planes locales, Planes Maestros o Planes de ordenamiento Urbano vigentes en el GAM. En este procedimiento no existe el Cambio de Uso del Suelo, simplemente se reconfiguran los predios.

El Reglamento de Cooperación entre Participes debe entenderse como un mecanismo de gestión de suelo que resulta ventajoso para los propietarios que desean reconfigurar su propiedad puesto que obtienen mayores intensidades de uso (beneficios en los parámetros de construcción) a cambio de realizar cesiones para beneficio público o concesiones onerosas, en este caso el Municipio también es favorecido como resultado de una distribución equitativa de cargas y beneficios.

ALCANCE Y APLICACION

La cooperación entre Participes puede ser realizado en toda la Jurisdicción urbana del GAM, en áreas urbanas consolidadas y en espacios urbanos que tienen un desarrollo desordenado y/o irregular.

Se puede aplicar en dos casos. El primero, cuando la Unidad de Actuación Urbanística o proyecto urbanístico no requieran para su desarrollo de una nueva configuración del lote. El segundo, cuando las cargas y los beneficios del desarrollo se pueden repartir de forma equitativa entre los propietarios sin necesidad de recurrir a ella. En todo caso los propietarios involucrados.

No se puede hacer Reajuste de terrenos en áreas de Protección y preservación identificadas en los PTDI y/o Mapas de Usos de suelos vigentes en el Municipio.



MARCO NORMATIVO

CPE art. 302; Ley Marco de Autonomías art. 94 (ordenamiento territorial); PTDI Municipal⁷⁶, Delimitación del Radio Urbano (mancha Urbana) homologado con Resolución Suprema de la Entidad Competente; Ley N° 482⁷⁷.

CONDICIONES PREVIAS

Para la formulación de este Instrumento es necesario que el GAM cuente con los siguientes insumos, herramientas y personal técnico mínimo:

Herramientas Informáticas:

Sistema Informático Catastral actualizable que considere los siguientes parámetros.

Equipo Base (personal técnico mínimo):

Profesional experto en Planificación Urbana (coordinador de equipo)
Abogado Urbanista

Información básica para iniciar el Proceso:

Mapas Catastrales
Mapa de zonificación y valores zonales del Polígono Urbano.⁷⁸
Tabla de valores de suelo, modelo y parámetros de valoración catastral⁷⁹
Mapas de suelos⁸⁰
Patrones de asentamiento
Mapa de Riesgos

⁷⁵ La **Unidad de Actuación Urbanística** corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación debe quedar explícitamente señalado en el plan parcial o Plan Territorial establecido por el GAM, el cual debe ser diseñado y construido en los suelos urbanos y de expansión, así como en tratamientos de renovación urbana.

⁷⁶ Plan Territorial de Desarrollo Integral Municipal donde se identifique o se proponga el polígono Urbano del Municipio.

⁷⁷ De Gobiernos Municipales

⁷⁸ Instrumento Legal aprobado por el GAM que está respaldado por un informe técnico de la Unidad responsable de la Administración Territorial del municipio, que sustenta los valores del suelo Urbano. Este mapa debe ser actualizado periódicamente.

⁷⁹ Instrumento Legal aprobado por el GAM, complementario al mapa de zonificación, que está justificado por un informe técnico de la Unidad responsable de la Administración Territorial del municipio, que contiene factores de cálculo, índices e indicadores capaces de establecer el valor del predio y bienes inmuebles registrados en el Catastro Municipal. Estas tablas pueden ser actualizadas.

⁸⁰ Mapa Topográfico del Área Urbana, Mapa Hidrográfico del Área Urbana., Mapa Hidrográfico del Área Urbana. Mapa Geomorfológico del Área Urbana Mapa Geológico del Área Urbana Mapa Geotécnico del Área Urbana Mapa de Áreas Protegidas del Área Urbana Mapa de Administración Patrimonial del Área Urbana Mapa del Sistema Vial del Área Urbana.

PROCEDIMIENTO

COMPONENTE TÉCNICO

1. El GAM podrá determinar el grado de detalle necesario del Reglamento, sin embargo deben establecerse con claridad los siguientes aspectos:
 - g) Las áreas susceptibles a aplicar una Cooperación entre Participes deben estar dentro de los programas o planes de desarrollo urbano.
 - h) Se debe crear mecanismos de gestión asociada entre los propietarios del terreno sin recurrir a nuevas definiciones a superficies de lote.
 - i) Se debe conformar una entidad Gestora de la Unidad o Lote para garantizar el desarrollo conjunto de la Unidad.
2. Diseño del Reglamento, considerando lo siguiente:
 - h) Determinación por parte del GAM de la distribución equitativa de cargas y beneficios que se asignará al proyecto.
 - i) Compensación en dinero
 - j) Compensación en intensidades de uso.
 - k) Transferencias en derechos y licencias de construcción

COMPONENTE LEGAL

13. Análisis de las disposiciones legales sobre Asentamientos habitacionales, Leyes, Decretos, Ordenanzas municipales, Planes Territoriales, Distritales y/o Urbanos que complementen y permitan la adecuación de este reglamento en el Espacio Urbano del GAM.
14. Diseño de la Normativa de manera complementaria al COMPONENTE TECNICO de este Instrumento, considerando lo siguiente:
 - ee. Mecanismos legales de cumplimiento de obligación para los propietarios en lo referentes a las cargas y costos de aprobación.
 - ff. Registro e inscripción a favor del municipio de las cesiones efectuadas.

COMPONENTE SOCIAL

La cooperación entre participes se caracteriza por ser un instrumento de carácter participativo e innovador. Tanto el GAM como los propietarios comparten los beneficios creados por el cambio de uso del suelo y la plusvalía, en la medida en que se brinda la oportunidad a los propietarios del suelo de participar en el proyecto, recibiendo en contraprestación un suelo de mayor valor con mejores condiciones y aprovechamientos urbanísticos, estas acciones generan incentivos para la vinculación voluntaria de los propietarios y facilita la coordinación entre los objetivos de la planeación urbana y la gestión del suelo.

APROBACION

El documento final aprobado por la Autoridad Municipal Responsable de la Administración Territorial y validada por el Control Social, será puesto a conocimiento de la MAE del GAM recomendando su aprobación. Acorde con los procedimientos legales vigentes⁸¹.

SEGUIMIENTO Y EVALUACION DEL INSTRUMENTO

Considerando que existe complementariedad entre los Instrumentos de Planificación y los Planes Estratégicos Municipales PEI, corresponde al GAM constituir operativamente una instancia responsable del manejo de este reglamento que puede ser una Unidad operativa Municipal, una comisión multidisciplinaria o una entidad Gestora, cuyos participantes sean las personas públicas y privadas ejecutoras del proyecto.

⁸¹ Ley Municipal, Resolución Municipal, Resolución ejecutiva, Resolución de Concejo Municipal u Ordenanza Municipal.

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO			FRACCIONAMIENTO DIVISION O SUBDIVISION DE PREDIOS	14043 GS
EJE :	3	Predios, Manzanas y Edificios		
APLICACIÓN:	4	Subdivisión del Suelo		

OBJETO

El objeto es autorizar técnica y legalmente mediante Reglamentación, la habilitación de nuevos predios o lotes que no tengan edificaciones a partir de la división o partición de uno de mayor superficie con el propósito de conformar una estructura urbana uniforme, además de crear nuevas unidades catastrales y formar parte de las decisiones tomadas por el GAM en una Unidad de Actuación Urbanística⁸², ya sea por medio de planes parciales, locales o de ordenamiento urbano.

ALCANCE Y APLICACION

La división o subdivisión de lotes puede ser realizada en toda la Jurisdicción urbana del GAM, en áreas urbanas consolidadas, Áreas en Proceso de consolidación y áreas de expansión.

No se puede hacer la división o subdivisión de lotes en áreas rurales de expansión ni áreas urbanas de Protección que estén identificadas en los PTDI y/o Mapas de Usos de suelos vigentes en el Municipio.



MARCO NORMATIVO

CPE art. 302; Ley Marco de Autonomías art. 94 (ordenamiento territorial); PTDI Municipal⁸³, Delimitación del Radio Urbano (mancha Urbana) homologado con Resolución Suprema de la Entidad Competente; Ley N° 482⁸⁴.

CONDICIONES PREVIAS

Para la formulación de este Instrumento es necesario que el GAM cuente con los siguientes insumos, herramientas y personal técnico mínimo:

Herramientas Informáticas:

Sistema Informático Catastral actualizado

Equipo Base (personal técnico mínimo):

Profesional experto en Planificación Urbana (coordinador de equipo)
Abogado Urbanista

Información básica para iniciar el Proceso:

Mapas Catastrales
Mapa de zonificación y valores zonales del Polígono Urbano.⁸⁵
Tabla de valores de suelo, modelo y parámetros de valoración catastral⁸⁶
Mapas de suelos⁸⁷
Mapa de Riesgos
Parámetros de edificación y patrones de asentamiento⁸⁸

PROCEDIMIENTO

COMPONENTE TÉCNICO

3. Previamente el GAM realizará un estudio proyectivo del impacto económico, urbano y social producto de la creación de este reglamento.
4. El GAM podrá determinar el grado de detalle necesario del Reglamento, sin embargo deben establecerse con claridad los siguientes aspectos:
 - j) Identificación o definición del tamaño mínimo de lote (superficie y frente mínimo) de acuerdo a patrones de asentamiento.
 - k) Los lotes susceptibles para aplicar una División o subdivisión deben estar dentro de los programas o planes de desarrollo urbano.
 - l) Los lotes susceptibles de división deben cumplir los Parámetros normativos previamente establecidos.
5. Diseño del Reglamento, considerando lo siguiente:
 - l) Procedimientos para la presentación de Proyectos de División y Partición.
 - m) Verificaciones técnicas e inspecciones.
 - n) Determinar las dimensiones de la Unidad mínima dividida o fraccionada.

⁸² Es un mecanismo que permite desarrollar proyectos urbanos a partir de la delimitación de un ámbito espacial (polígono urbano) y de la activación de los procedimientos de enajenación voluntaria o forzosa por parte del sector público o privado.

⁸³ Plan Territorial de Desarrollo Integral Municipal donde se identifique o se proponga el polígono Urbano del Municipio.

⁸⁴ De Gobiernos Municipales

⁸⁵ Instrumento Legal aprobado por el GAM que está respaldado por un informe técnico de la Unidad responsable de la Administración Territorial del municipio, que sustenta los valores del suelo Urbano. Este mapa debe ser actualizado periódicamente.

⁸⁶ Instrumento Legal aprobado por el GAM, complementario al mapa de zonificación, que está justificado por un informe técnico de la Unidad responsable de la Administración Territorial del municipio, que contiene factores de cálculo, índices e indicadores capaces de establecer el valor del predio y bienes inmuebles registrados en el Catastro Municipal. Estas tablas pueden ser actualizadas.

⁸⁷ Mapa Topográfico del Área Urbana, Mapa Hidrográfico del Área Urbana., Mapa Hidrográfico del Área Urbana. Mapa Geomorfológico del Área Urbana Mapa Geológico del Área Urbana Mapa Geotécnico del Área Urbana Mapa de Áreas Protegidas del Área Urbana Mapa de Administración Patrimonial del Área Urbana Mapa del Sistema Vial del Área Urbana.

⁸⁸ Instrumento normativo aprobado por el GAM que regula los parámetros de edificación permitidos en el municipio.

- o) En caso que corresponda, determinar porcentajes de cesión en función al número de unidades divididas y la estructura vial acorde a los planes de ordenamiento urbano vigente.
- p) Asignación de nuevos códigos catastrales y/o certificación catastral

COMPONENTE LEGAL

- 15. Análisis de las disposiciones legales sobre habilitación de suelos urbanos, Leyes, Decretos, Ordenanzas municipales, Planes Territoriales, Distritales y/o Urbanos que complementen y permitan la adecuación de este reglamento en el Espacio Urbano del GAM.
- 16. Diseño de la Normativa de manera complementaria al COMPONENTE TECNICO de este Instrumento, considerando lo siguiente:
 - gg. Procedimiento y requisitos legales que debe cumplir el terreno susceptible de división o subdivisión (verificar que esté libre de gravamen)
 - hh. Registro e inscripción a favor del municipio de las cesiones efectuadas si corresponde.

COMPONENTE SOCIAL

- 17. Es importante considerar la difusión masiva y acceso público gratuito de esta información a fin de incentivar el buen uso del suelo hacia una adecuada planificación y fiscalización urbana.

APROBACION

El documento final aprobado por la Autoridad Municipal Responsable de la Administración Territorial y validada por el Control Social, será puesto a conocimiento de la MAE del GAM recomendando su aprobación. Acorde con los procedimientos legales vigentes⁸⁹.

SEGUIMIENTO Y EVALUACION DEL INSTRUMENTO

Considerando que existe complementariedad entre los Instrumentos de Planificación y la Normativa Urbana vinculada al uso de este Reglamento, es recomendable establecer en esta normativa indicadores de Fiscalización que pueden estar vinculados a otro instrumento normativo como ser el REGLAMENTO DE FISCALIZACION TECNICA URBANA propuesto en LA PRESENTE GUIA, este vínculo permitirá hacer seguimiento al cumplimiento de la división aprobada por el GAM y los parámetros y patrones asignados. De la misma manera corresponde al nivel ejecutivo del GAM informar sobre el avance de este Instrumento en los Informes de Gestión del GAM que son de carácter público y obligatorio.

⁸⁹ Ley Municipal, Resolución Municipal, Resolución ejecutiva, Resolución de Concejo Municipal u Ordenanza Municipal.

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO			VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCION	15054 GS
EJE :	4	Derechos de Desarrollo Urbanístico		
APLICACIÓN:	5	Incentivos para la Estructuración Urbana		

OBJETO

En principio hay que incidir en el derecho que tiene la población de participar en las plusvalías resultantes de acciones urbanísticas, las cuales son externas al propietario y que incrementan el aprovechamiento de su suelo. Para este cometido el GAM debe emitir una disposición, norma o “MECANISMO DE FINANCIACION DEL SUELO URBANO” que motive la participación ciudadana a fin de incrementar el precio de ciertos lotes o predios del área urbana. Esta Norma describirá los “HECHOS GENERADORES” que incrementaran la plusvalía, los cuales pueden ser:

- Incorporación de Área Rural a Área de expansión Urbana
- Modificación de la zonificación y valores catastrales en los mapas de suelo vigentes
- Cambio de Uso de Suelo y Patrón de Asentamiento del Predio o lote.
- Autorización de mayor aprovechamiento del suelo en edificación.
- Ejecución de obras municipales de contribución por valorización.

Posteriormente, con el fin de garantizar la participación y recuperación de plusvalía y beneficios que ocasiona el urbanismo en general se puede aplicar el Instrumento **VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCION** que consiste en determinar en el PTDI o sus PLANES COMPLEMENTARIOS el cambio de clasificación de suelo, cambios de usos o la transferencia de mayores índices de edificabilidad a una zona determinada o a un lote en particular a cambio de una contraprestación económica. No necesariamente requiere ser Reglamentado, sin embargo para garantizar su derecho se emitirá una Ordenanza Municipal respaldada por un Informe Técnico /económico y Legal de la Autoridad Territorial del nivel ejecutivo solicitando la venta de derechos de construcción. La aplicación de esta herramienta está ligada a los tipos de edificabilidad que establecen las normas de Urbanismo vigentes en el GAM. El pago de la contraprestación podrá ser en efectivo o en especie

ALCANCE Y APLICACION

Puede ser realizado en toda la Jurisdicción urbana del GAM, en áreas urbanas consolidadas y áreas de expansión Urbana.

No aplica en áreas de Protección y preservación identificadas en los PTDI y/o Mapas de Usos de suelos vigentes en el Municipio.



MARCO NORMATIVO

CPE art. 302; Ley Marco de Autonomías art. 94 (ordenamiento territorial); PTDI Municipal⁹⁰, Delimitación del Radio Urbano (mancha Urbana) aprobada con Ley Municipal y homologado por el Nivel Central del Estado.; Ley N° 482⁹¹.

CONDICIONES PREVIAS

Para la formulación de este Instrumento es necesario que el GAM cuente con los siguientes insumos, herramientas y personal técnico mínimo:

Herramientas Informáticas:

Sistema Informático Catastral actualizable.

Equipo Base (personal técnico mínimo):

Autoridad Territorial del GAM (coordinador del equipo)
 Autoridad Legal del nivel ejecutivo del GAM
 Autoridad Tributaria del nivel Ejecutivo del GAM
 Arquitecto experto en Urbanismo

Documentación básica para iniciar el Proceso:

Planes Urbanos, locales o estratégicos de Ordenamiento Territorial.
 Mapas Catastrales
 Mapa de zonificación y valores zonales del Polígono Urbano.⁹²
 Tabla de valores de suelo, modelo y parámetros de valoración catastral⁹³
 Mapas de suelos⁹⁴
 Patrones de asentamiento
 Parámetros de edificación
 Mapa de Riesgos

PROCEDIMIENTO

COMPONENTE TÉCNICO-LEGAL

La MAE inicialmente deberá designar la Instancia Responsable de Gestión de este Instrumento. Para la Venta de derechos de Construcción se tiene experiencia de varias alternativas conocidas, las cuales el GAM puede hacer uso de las siguientes:

- Venta de Edificabilidad.- cuando el GAM establece una contraprestación en dinero o en especie a cambio de mayor altura. Esta alternativa debe contener mecanismos de control transparente para evitar acuerdos personales que generen prácticas corruptoras.
- Transferencia de derechos de edificabilidad entre privados.- Cuando el municipio cede su derecho de edificabilidad a un privado sobre el cual pesa un impuesto para edificar (emisor) y éste negocia en determinadas condiciones la venta de los derechos a un tercero (receptor) quien los adquiere y desarrolla, generando un beneficio para el emisor.

Subasta de Derechos de edificabilidad.- cuando el GAM emite y coloca en el mercado títulos valores equivalentes a los derechos adicionales de construcción mediante subasta pública para que el mejor postor pague una cantidad base de metros cuadrados edificables en zonas previamente determinadas y la subasta otorgue el mejor precio. Esta alternativa es una opción que se puede articular con todas las descritas antes, un ejemplo de la aplicación de este instrumento

⁹⁰ Plan Territorial de Desarrollo Integral Municipal donde se identifique o se proponga el polígono Urbano del Municipio.

⁹¹ De Gobiernos Municipales

⁹² Instrumento Legal aprobado por el GAM que está respaldado por un informe técnico de la Unidad responsable de la Administración Territorial del municipio, que sustenta los valores del suelo Urbano. Este mapa debe ser actualizado periódicamente.

⁹³ Instrumento Legal aprobado por el GAM, complementario al mapa de zonificación, que está justificado por un informe técnico de la Unidad responsable de la Administración Territorial del municipio, que contiene factores de cálculo, índices e indicadores capaces de establecer el valor del predio y bienes inmuebles registrados en el Catastro Municipal. Estas tablas pueden ser actualizadas.

⁹⁴ Mapa Topográfico del Área Urbana, Mapa Hidrográfico del Área Urbana., Mapa Hidrográfico del Área Urbana. Mapa Geomorfológico del Área Urbana Mapa Geológico del Área Urbana Mapa Geotécnico del Área Urbana Mapa de Áreas Protegidas del Área Urbana Mapa de Administración Patrimonial del Área Urbana Mapa del Sistema Vial del Área Urbana.

son los "CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUCCION CEPACS"⁹⁵ en Brasil, los cuales fueron favorablemente desarrollados para emitir derechos constructivos precisos en zonas determinadas, cuyo objetivo es de financiar y construir un proyecto de infraestructura específico.

Mediante una Disposición legal emitida por el GAM⁹⁶, se debe establecer el objeto y los tipos de suelos que sean objeto de Venta de Derechos de Construcción, ya que mucho depende del mercado de suelo y la demanda de metros cuadrados de edificabilidad que el Municipio precisa, es decir, se deben establecer zonas de interés inmobiliario en las cuales se deberá establecer en el Plan de Ordenamiento Territorial una edificabilidad básica y una máxima cuyo acceso deberá tener una contraprestación económica.

El cálculo del valor de la contraprestación para Venta de Derechos de Construcción debe ser establecido en función del mayor valor del suelo que generará la norma y la rentabilidad de los proyectos por estos cambios normativos.

La Venta de Derechos de Construcción obtendrá como resultado niveles de aprovechamiento superiores al nivel básico (Parámetro de edificación) establecido, definidos en tres escenarios:

1. Mayor aprovechamiento
2. Aporte a cambio en la clasificación del suelo de Rural a Expansión Urbana.
3. Cambio de Uso de Suelo, El principal instrumento financiero para la captura de plusvalía será la Venta de Derechos de Construcción por mayor edificabilidad o aprovechamiento.

Para su recaudación se recomienda como parámetro general impositivo que la zona considere como medida un valor igual o menor a la edificabilidad básica vigente, esto obedece a los siguientes motivos: Simplificar el cobro de plusvalía, establecer una norma acorde a la edificabilidad actual

Incrementar la posibilidad de cobro en zonas donde no se ha consolidado la norma urbanística vigente. Por su parte, los aportes por cambio de suelo también brindarán oportunidades de financiamiento para la población debido a la gran brecha entre el valor del suelo rural y urbano. En este sentido, El cambio de categoría de rural a expansión urbana presenta un gran potencial para la recuperación de plusvalía, especialmente por la gran valorización que experimentan los predios de zonas en proceso de consolidación alrededor del radio urbano. Finalmente, la Venta de Derechos de Construcción por cambio de uso aplicará para cambios o adición de usos más rentables a los vigentes, como por ejemplo un uso residencial a uno comercial o de gestión y administración.

DESTINO DE LOS RECURSOS OBTENIDOS

Los recursos recaudados a través de la participación en plusvalía se destinarán a la defensa y el fomento del interés común de la zona, por medio de acciones y operaciones encaminadas tanto a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, como a mejorar el espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal. Los planes de ordenamiento o proyectos que los desarrollen definirán las prioridades de inversión de los recursos recaudados, recomendando los siguientes fines:

- Compra de terrenos o predios para desarrollar proyectos de vivienda social
- Construcción o mejoramiento de infraestructura vial, transporte, equipamiento, servicios públicos
- Renovación de Asentamientos urbanos
- Actuaciones urbanas integrales o Macro Proyectos
- Mejora, renovación o restauración de inmuebles patrimoniales

MOMENTO DE EXIGIBILIDAD

Se deberá establecer el momento de exigibilidad de acuerdo con los ciclos de proyecto, priorizando el momento en que se otorgan las licencias para edificar.



Figura 65. Ejemplo de la contraprestación onerosa por derecho a construir en área de operación urbana, Brasil.

Fuente: Prefeitura de Sao Paulo.

FORMAS DE PAGO

El pago podrá realizarse en efectivo o especie o una combinación de ambos. En caso sea en especie, el desarrollador o propietario deberá pagar el equivalente al pago en efectivo. Para estimar el pago en especie, se utilizará el método de reposición y se procederá a dividir la contribución entre el costo de reposición respectivo:

- Suelo: contribución/ (valor catastral x factor de corrección).
- Vivienda de Interés Social: contribución/ (costo de reposición de vivienda social).
- Equipamiento o espacio público: contribución/ (costo equipamiento o espacio público).

INCENTIVOS

Se podrá pagar hasta el 90% del valor de la Venta de Derechos de Construcción en especie de acuerdo con los siguientes parámetros:

- Aportando suelo y la dotación del mismo destinado a espacio público (parques, áreas verdes, equipamientos, vías, entre otros) que tengan acceso público (sin barreras físicas, que no puedan ser utilizados para estacionamientos privados).
- Presentando proyectos asociativos que involucre más de un predio y más de un propietario.
- Desarrollando proyectos inmobiliarios eco eficientes.
- Suelo o unidades de vivienda de interés social.

Todas estas disposiciones y las fórmulas de pago o equivalencias deberán establecerse en una Ordenanza Municipal y su reglamento de Venta de Derechos de Construcción para el GAM.

SEGUIMIENTO Y EVALUACION DEL INSTRUMENTO

La garantía de la captura de valor o la adquisición del suelo por parte del GAM a partir de la Venta de Derechos de Construcción se manifiesta por medio de los siguientes indicadores:

- Desarrollo de una estructura técnica, legal y financiera del proyecto que incluya el análisis del mercado inmobiliario de las zonas generadoras e interesantes para Venta de Derechos de Construcción.
- Desarrollo normativo que haga atractiva la compra y concreción de los derechos de construcción.
- Estrategia institucional de vinculación de los propietarios del suelo objeto de Venta de Derechos de Construcción al proyecto público desarrollado o a proyectos privados en la zona con el objeto de asegurar su concreción.

⁹⁵ https://sandroni.com.br/?page_id=838

⁹⁶ Ley Municipal, Resolución Municipal, Resolución ejecutiva, Resolución de Concejo Municipal u Ordenanza Municipal.

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO			DECLARACION DE DESARROLLO Y CONSTRUCCION PRIORITARIA	16054 GS
EJE :	4	Derechos de Desarrollo Urbanístico		
APLICACIÓN:	5	Incentivos para la Estructuración Urbana		

OBJETO

La aplicación de este Instrumento está enfocado al cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad privada, y procede cuando existen propietarios que no han desarrollado con edificación sus predios en áreas urbanas definidas, lo que viene causando fenómenos de especulación y alteración en el mercado de suelo. El GAM puede mediante su Plan de uso, sus planes complementarios o normativa que los desarrolla, determinar los predios que deben cumplir con su proceso de desarrollo en un plazo que determine que no podrá ser mayor de 3 años desde notificado (recomendable). Si hubiere incumplimiento en GAM podrá dictar un proceso de enajenación forzosa del predio mediante la modalidad a establecerse.

No necesariamente requiere ser Reglamentado, sin embargo para garantizar su derecho se emitirá una Ordenanza Municipal respaldada por un Informe Técnico /económico y Legal de la Autoridad Territorial del nivel ejecutivo solicitando la construcción prioritaria en un bien inmueble.

ALCANCE Y APLICACION

El Instrumento se puede aplicar en suelo urbano consolidado y no consolidado, especialmente para suelo considerado como vacante y que es de interés para ser incorporado para el desarrollo de usos urbanos. Se deberán seleccionar y declarar aquellos predios que no tengan problemas jurídicos o limitaciones urbanísticas para su desarrollo.

La declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria debe estar contenida directamente en el Plan de Uso de Suelos y/o Ordenamiento Territorial establecido por el GAM y dicho instrumento se debe incorporar a un Programa de Ejecución de conformidad con las estrategias, directrices y los parámetros previstos en el Plan antes citado.

La Declaración de desarrollo y construcción prioritaria, establece los siguientes criterios al predio identificado:

- Están obligados a desarrollarse (edificarse) en los usos que les permita la Normativa Urbana vigente.
- La obligación recae sobre el predio y no sobre el propietario.
- Si no se hubiere desarrollado la edificación o la misma no cumple con los porcentajes de avance establecido por el Municipio, se determinará el incumplimiento y el anuncio de subasta y venta forzosa.

MARCO NORMATIVO

CPE art. 302; Ley Marco de Autonomías art. 94 (ordenamiento territorial); PTDI Municipal⁹⁷, Delimitación del Radio Urbano (mancha Urbana) homologado con Resolución Suprema de la Entidad Competente; Ley N° 482⁹⁸.

CONDICIONES PREVIAS

Para la formulación de este Instrumento es necesario que el GAM cuente con los siguientes insumos, herramientas y personal técnico mínimo:

16. Herramientas Informáticas:
Sistemas Catastrales⁹⁹
17. Equipo Base (personal técnico mínimo):
Autoridad Territorial del GAM (coordinador del equipo)
Autoridad Legal del nivel ejecutivo del GAM
Arquitecto experto en Urbanismo
Abogado experto en Procedimientos municipales.
18. Información básica para iniciar el Proceso:
Plan de Ordenamiento Territorial o Planes sectoriales que identifiquen predios que están comprometidos en áreas de Desarrollo Urbano.
Mapas de Suelos¹⁰⁰
Patrones de asentamiento.
Parámetros de edificación.
Mapas Catastrales
Datos de Bienes inmuebles Municipales Registrados en el GAM.

PROCEDIMIENTO

COMPONENTE TÉCNICO-LEGAL

- La Autoridad Territorial y la Autoridad Legal de Administración Territorial del GAM realizarán un informe con la identificación de un predio o varios susceptibles de Declaración de desarrollo y Construcción Prioritaria de acuerdo al Plan, Proyecto o disposición territorial vigente, este informe debe contener:
 - Plan de Desarrollo Urbano especificando la ubicación del predio objeto de Declaración de Desarrollo.
 - Documentación legal registrada del Predio y acciones necesarias para su enajenación forzosa en caso de incumplimiento.
 - Impacto económico tributario de la Declaración de Desarrollo en razón de las cargas y beneficios equitativos.
- Presentación a la MAE el Informe y documentación de respaldo del Predio, acompañado del Proyecto de Resolución Municipal recomendando su aprobación.
- En caso de ser aprobado, la MAE emitirá una Resolución de Declaración de Desarrollo y Construcción prioritaria.

DECLARACION

- 26) Se notificará a los predios afectados con esta resolución.
- 27) Otorgación de plazo para desarrollar un proyecto (estimado 3 años)
- 28) Admisión y respuesta a recursos Administrativos.
- 29) Procedimientos de enajenación forzosa en caso de incumplimiento.

ACCIONES DE TIPO SOCIAL

18. El buen uso político del Instrumento debe generar medidas de gentrificación y de desarrollo inclusivo capaz de lograr un Instrumento con equidad social y económica.

⁹⁷ Plan Territorial de Desarrollo Integral Municipal donde se identifique o se proponga el polígono Urbano del Municipio.

⁹⁸ De Gobiernos Municipales

⁹⁹ Zonificación y valores zonales, Tablas de Valores catastrales.

¹⁰⁰ Mapa Topográfico del Área Urbana, Mapa Hidrográfico del Área Urbana., Mapa Hidrográfico del Área Urbana. Mapa Geomorfológico del Área Urbana Mapa Geológico del Área Urbana Mapa Geotécnico del Área Urbana Mapa de Áreas Protegidas del Área Urbana Mapa de Administración Patrimonial del Área Urbana Mapa del Sistema Vial del Área Urbana.

SEGUIMIENTO Y EVALUACION DEL INSTRUMENTO

Considerando que existe complementariedad entre los Instrumentos de Planificación y los Planes Municipales o PTDI, se vinculará con el Plan local o proyecto que describió la necesidad de formular este Instrumento normativo. Para Garantizar la eficacia de una declaratoria se debe realizar lo siguiente:

- Identificar el universo de predios a declarar con base a criterios técnicos y capacidad Institucional acorde a la categoría de Municipio.
- Acompañar mediante la Gestión asociada del GAM el desarrollo o la construcción de los predios objeto de declaratoria, si estos son de interés público.
- Iniciando los procesos de enajenación voluntaria o expropiación de los predios sobre los cuales se hay cumplido el plazo de la Declaratoria y estos no se hayan desarrollado o construido.

Permiten la movilización de terrenos y cumplir función social de la propiedad

- Enajenación forzosa.
- Expropiación administrativa

ENAJENACIÓN FORZOSA

Habrà lugar a la iniciación del proceso de iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta por incumplimiento a la función social de la propiedad .

EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA

Existen **motivos de utilidad pública** para expropiar por vía administrativa cuando se presente el **Incumplimiento** de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta de los terrenos e inmuebles objeto del procedimiento de desarrollo y construcción prioritaria.



INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO			APROBACION DE URBANIZACIONES Y PLANIMETRIAS	17065 GS
EJE :	5	Códigos de Urbanismo y edificación		
APLICACIÓN:	6	Códigos o regulaciones de edificación		

OBJETO

Tiene el objeto de establecer las normas técnico –legales a las que se sujetaran los procesos de habilitación de tierras en el área urbana del Municipio. Estos procesos darán como resultado asentamientos planificados y/o urbanizaciones que sean compatibles con los Planes Territoriales PTDI y/o planes locales o sectoriales previamente definidos.

ALCANCE Y APLICACION

Espacio de proyección (mancha Urbana) aprobada por el GAM y homologada por el nivel Central del Estado, acorde con los lineamientos vigentes¹⁰¹. El alcance del reglamento circunscribe a las Áreas Urbanas consolidadas y en proceso de consolidación. Las áreas de expansión tendrán un Uso no permitido temporalmente mientras no se defina el destino del suelo por medio de estudios específicos y estructurados relacionados con las políticas de Desarrollo Urbano Territorial del Municipio.

Las áreas identificadas como de Protección, Forestales y/o de Riesgo están excluidas del alcance de este Reglamento.

MARCO NORMATIVO

CPE art. 302; Ley Marco de Autonomías art. 94 (ordenamiento territorial); PTDI Municipal¹⁰², Delimitación del Radio Urbano (mancha Urbana) homologado con Resolución Suprema de la Entidad Competente; Ley N° 482¹⁰³.

CONDICIONES PREVIAS

Para la formulación de este Instrumento es necesario que el GAM cuente con los siguientes insumos, herramientas y personal técnico mínimo:

Equipo Base (personal técnico mínimo):

Ingeniero, experto en Sistemas de Información Geográfica SIT
Arquitecto, experto urbanista (coordinador de equipo)
Abogado, experto urbanista

Información básica para iniciar el Proceso:

Mancha Urbana¹⁰⁴
PTDI Municipal
Plan de Ordenamiento Territorial, Plan Maestro, Planes locales urbanos, etc.
Mapa de Riesgos¹⁰⁵
Mapas de Suelos¹⁰⁶
Patrones de asentamiento y Parámetros de Edificación.¹⁰⁷



¹⁰¹ Guía técnica para la delimitación de áreas urbanas VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO 2017 pag. 13

¹⁰² Plan Territorial de Desarrollo Integral Municipal donde se identifique o se proponga el polígono Urbano del Municipio.

¹⁰³ De Gobiernos Municipales

¹⁰⁴ Polígono urbano del municipio homologado por la instancia competente del nivel central

¹⁰⁵ Mapa actualizado que incorpora información sobre amenazas, índices de vulnerabilidad y áreas de inundación.

¹⁰⁶ Mapa Topográfico del Área Urbana, Mapa Hidrográfico del Área Urbana., Mapa Hidrográfico del Área Urbana. Mapa Geomorfológico del Área Urbana Mapa Geológico del Área Urbana Mapa Geotécnico del Área Urbana Mapa de Áreas Protegidas del Área Urbana Mapa de Administración Patrimonial del Área Urbana Mapa del Sistema Vial del Área Urbana.

¹⁰⁷ Instrumento normativo para aprobación de edificaciones, equipamientos, estructura vial y áreas verdes.

PROCEDIMIENTO

COMPONENTE TÉCNICO

- Se realizará una recopilación de información respecto a cada uno de los mapas de uso de suelo aplicables a la mancha urbana del municipio considerando usos, beneficios y sistemas de soporte de los mismos. El correcto uso de la información obtenida por el GAM debe considerar que la aprobación municipal para nuevas urbanizaciones y/o asentamientos planificados para usos habitacionales y compatibles, garanticen que el suelo propuesto es apto para el desarrollo de urbanizaciones, además la correcta cesión de espacios al GAM destinados a vías, equipamiento y áreas verdes.
- Una vez obtenida la información técnica necesaria, corresponde diseñar el Instrumento normativo adecuado. Toda vez que el proceso de habilitación de tierras para urbanización comprende etapas de cumplimiento intercalado tanto para el solicitante como para el GAM, corresponde incorporar indicadores para cada etapa, estableciendo la responsabilidad compartida en los plazos y requisitos descritos, tanto para el solicitante como para el GAM. Un instrumento ágil, transparente y sencillo dará como resultado procesos de urbanización ordenados que garanticen seguridad jurídica a sus beneficiarios.
- Esta norma técnicamente debe mínimamente contener lo siguiente:
 - Alcance de la Norma
 - Usos permitidos condicionados, temporales y no permitidos.
 - Limitaciones, Aires municipales¹⁰⁸.
 - Etapas de la aprobación de Planimetría y Habilitación de tierras
 - Solicitud (requisitos) SOLICITANTE
 - Emisión de normativa GAM
 - Presentación de documentos SOLICITANTE
 - Visado Preliminar GAM
 - Presentación de Estudios complementarios SOLICITANTE
 - Autorización de ejecución de obras iniciales GAM
 - Solicitud de aprobación definitiva SOLICITANTE

COMPONENTE LEGAL

- 30) Una vez diseñado el ordenamiento técnico de la norma, corresponde diseñar el Instrumento legal, la aplicación de esta norma debe vincular a los siguientes instrumentos normativos:
- e) Verificación de documentos legales requeridos por el GAM al SOLICITANTE
 - f) Minuta de cesión gratuita de áreas públicas a nombre del GAM.
 - g) Poderes de Representación en caso que el SOLICITANTE sea persona Jurídica.
 - h) Boletas de garantía previo a la autorización de ejecución de obras iniciales.
 - i) Documentos legales de aprobación para cada una de las etapas descritas en la Normativa (responsabilidad del GAM)
 - 1. Informe de emisión de Normativa¹⁰⁹
 - 2. Resolución Municipal de visado preliminar¹¹⁰
 - 3. Resolución Municipal de autorización de obras preliminares¹¹¹
 - 4. Resolución Municipal de aprobación de Urbanización o Planimetría.¹¹²

COMPONENTE SOCIAL

19. Es importante considerar la difusión masiva y acceso público gratuito de esta información a fin de incentivar el buen uso del suelo y la infraestructura hacia una adecuada planificación y fiscalización urbana.

APROBACION

El documento final aprobado por la Autoridad Municipal Responsable de la Administración Territorial y validada por el Control Social, será puesto a conocimiento de la MAE del GAM recomendando su aprobación. Acorde con los procedimientos legales vigentes en el GAM, su puesta en vigencia será a través de una de las Disposiciones Legales vigentes.

SEGUIMIENTO Y EVALUACION DEL INSTRUMENTO

Considerando que existe complementariedad entre los Instrumentos de Planificación y la Normativa Urbana vinculada al uso de este Reglamento, es recomendable establecer en esta normativa indicadores de Fiscalización que pueden estar vinculados a otro instrumento normativo como ser el REGLAMENTO DE FISCALIZACION TECNICA URBANA propuesto en LA PRESENTE GUIA, este vínculo permitirá hacer seguimiento al cumplimiento de las obras aprobadas en una urbanización y los parámetros y patrones asignados. De la misma manera corresponde al nivel ejecutivo del GAM informar sobre el avance de este Instrumento en los Informes de Gestión del GAM que son de carácter público y obligatorio.

¹⁰⁸ Espacios territoriales que por su naturaleza conservan su configuración original como ser: cursos de agua, lagunas, acequias de riego, conjunto de vegetación existente, ríos y quebradas con más sus taludes, elementos de interés ecológico ambiental, elementos de interés paisajístico, elementos de interés histórico y arquitectónico.

¹⁰⁹ Puede ser un informe técnico sustentado de la Unidad responsable de aprobación de planimetrías del GAM

¹¹⁰ Resolución Administrativa de la Unidad Responsable del proceso de aprobación de planimetrías del GAM

¹¹¹ Resolución Administrativa o Resolución Ejecutiva del GAM.

¹¹² Resolución ejecutiva u Ordenanza Municipal

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO			PATRONES DE ASENTAMIENTO Y PARAMETROS DE EDIFICACION	18065 GS
EJE :	5	Códigos de urbanismo y edificación		
APLICACIÓN:	6	Códigos o regulaciones de edificación		

OBJETO

Establecer las normas técnico –legales que administran el uso, clases y destino del suelo así como los parámetros técnicos para la edificación de construcciones en el perímetro urbano del GAM. Un instrumento complementario indispensable para el manejo de este Reglamento es el Mapa de Riesgos y los Mapas de Suelos, puesto que su aplicación se ampara en la información citada.

ALCANCE Y APLICACION

Espacio de proyección (mancha Urbana) aprobada por el GAM y homologada por el nivel Central del Estado, acorde con los lineamientos vigentes¹¹³. El alcance del reglamento circunscribe a las Áreas Urbanas consolidadas, en proceso de consolidación y las áreas de expansión, así también contiene a los Distritos Urbanos que pudieran conformarse previamente.

Las disposiciones de este Reglamento son de cumplimiento obligatorio para todas las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras.



MARCO NORMATIVO

CPE art. 302; Ley Marco de Autonomías art. 94 (ordenamiento territorial); PTDI Municipal¹¹⁴, Delimitación del Radio Urbano (mancha Urbana) aprobada con Ley Municipal y homologado por el Nivel Central del Estado.; Ley N° 482¹¹⁵.

CONDICIONES PREVIAS

Para la formulación de este Instrumento es necesario que el GAM cuente con los siguientes insumos, herramientas y personal técnico mínimo:

Equipo Base (personal técnico mínimo):

Ingeniero, experto en Sistemas de Información Geográfica SIT
Arquitecto, experto urbanista (coordinador de equipo)
Arquitecto, digitalizador de información técnica,
Asistente técnico, responsable de recopilación de información de campo.
Abogado, experto urbanista

Información básica para iniciar el Proceso:

Mancha Urbana¹¹⁶
PTDI Municipal
Plan de Ordenamiento Territorial, Plan Maestro, Planes locales urbanos, etc.
Mapa de Riesgos¹¹⁷
Mapas de Suelos¹¹⁸
Análisis de tipologías urbanas y arquitectónicas.

PROCEDIMIENTO

COMPONENTE TÉCNICO

- 31) Análisis del impacto técnico y económico de la aprobación del Reglamento de Patrones de Asentamiento y Parámetros de edificación, proyecciones a corto, mediano y largo plazo.
- 32) Se realizará una recopilación de la información física y documental del área urbana sujeta a aplicación del Reglamento. Para la formulación de los Patrones de asentamiento y Parámetros de edificación indicados se debe realizar un estudio de los siguientes componentes:
 - a) Estructura morfológica de las edificaciones de la mancha urbana.
 - b) Tipologías urbanas, arquitectónicas y constructivas.
 - c) Capacidad de soporte del Suelo.
 - d) Red de Servicios existentes, Electricidad, agua, desagüe, Internet, etc.
 - e) Tipologías habitacionales.
 - f) Tipología de equipamientos públicos y privados.
 - g) Identificación de Hitos y Nodos en la mancha Urbana.
 - h) Estructura vial existente y Propuesta.
 - i) Identificación de zonas y Asentamientos existentes considerando estructuras habitacionales, comerciales, sociales y productivas.
 - j) Áreas verdes, ecológicas, de preservación, de interés paisajístico y ecosistemas.
 - k) Bienes inmuebles patrimoniales, culturales, Históricos y arquitectónicos.

¹¹³ Guía técnica para la delimitación de áreas urbanas VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO 2017 pag. 13

¹¹⁴ Plan Territorial de Desarrollo Integral Municipal donde se identifique o se proponga el polígono Urbano del Municipio.

¹¹⁵ De Gobiernos Municipales

¹¹⁶ Polígono urbano del municipio homologado por la instancia competente del nivel central

¹¹⁷ Mapa actualizado que incorpora información sobre amenazas, índices de vulnerabilidad y áreas de inundación.

¹¹⁸ Mapa Topográfico del Área Urbana, Mapa Hidrográfico del Área Urbana., Mapa Hidrográfico del Área Urbana. Mapa Geomorfológico del Área Urbana Mapa Geológico del Área Urbana Mapa Geotécnico del Área Urbana Mapa de Áreas Protegidas del Área Urbana Mapa de Administración Patrimonial del Área Urbana Mapa del Sistema Vial del Área Urbana.

- 33) Una vez obtenida la información técnica necesaria, corresponde diseñar el Instrumento normativo adecuado. Un instrumento ágil, transparente y sencillo dará como resultado la formulación de Patrones de Asentamiento y Parámetros de edificación ordenados que garanticen su uso correcto.
- 34) Esta norma técnicamente debe mínimamente contener lo siguiente:
- Alcance de la Norma
 - Definiciones técnicas, Usos del suelo, tipos de usos, cambio de uso del suelo, etc.
 - Tipos de Patrones de Asentamiento¹¹⁹ para cada Macro zona, Distrito, Polígono o sector dentro de la Mancha Urbana (descrito de manera enunciativa no limitativa)
 - Cada Patrón debe contener:
 - Patrón para áreas de vivienda
 - Patrón para equipamiento urbano¹²⁰
 - Patrón para instalaciones especiales¹²¹
 - Patrón de Áreas patrimoniales.
 - Patrón de Asentamiento de Áreas productivas¹²²
 - Patrón para el sistema vial
 - Plano de Usos del Suelo.
 - Tipos de Parámetros de edificación¹²³ (ficha normativa o cartilla para cada tipo) para cada Patrón de Asentamiento descrito en el inciso c). Cada Parámetro puede contener una o más fichas normativas según su categoría¹²⁴.
 - Cada ficha normativa o cartilla debe contener:
 - Patrón de Asentamiento asignado y usos de suelo compatibles
 - Parámetros mínimos para división y partición del lote.
 - Frente mínimo del lote
 - Superficie mínima del lote
 - Parámetros de edificación
 - Área máxima a cubrir en el lote
 - Retiros de edificación
 - Área máxima a edificar
 - Altura máxima de la edificación
 - Parqueos vehiculares mínimos
 - Área mínima verde
 - Ancho de vía para aplicar el parámetro.
 - Beneficios en función a manejo favorable de la ficha normativa.¹²⁵

COMPONENTE LEGAL

- 35) Una vez diseñado el ordenamiento técnico de la norma, corresponde diseñar el Instrumento legal, la aplicación de esta norma debe vincular a los siguientes instrumentos normativos:
- Marco Legal ámbito nacional.
 - Marco Legal del GAM vinculado al presente Reglamento.
 - Disposiciones Transitorias.
 - Disposiciones Abrogatorias o Derogatorias.

COMPONENTE SOCIAL

El buen uso político del Instrumento debe generar medidas de gentrificación y de desarrollo inclusivo capaz de lograr un Reglamento con equidad social y económica.
Se deben promover mesas de diálogo y talleres de información con la sociedad civil representada para establecer consensos, alianzas y compromisos.

APROBACION

El documento final aprobado por la Autoridad Municipal Responsable de la Administración Territorial y validada por el Control Social, será puesto a conocimiento de la MAE del GAM recomendando su aprobación, acorde con los procedimientos vigentes en el GAM.

SEGUIMIENTO Y EVALUACION DEL INSTRUMENTO

Considerando que existe complementariedad entre los Instrumentos de Planificación y la Normativa Urbana vinculada al uso de este Reglamento, es recomendable establecer en esta normativa indicadores de Fiscalización que pueden estar vinculados a otro instrumento normativo como ser el REGLAMENTO DE FISCALIZACION TECNICA URBANA propuesto en LA PRESENTE GUIA, este vínculo permitirá hacer seguimiento al cumplimiento de las obras aprobadas en una urbanización y los parámetros y patrones asignados. De la misma manera corresponde al nivel ejecutivo del GAM informar sobre el avance de este Instrumento en los Informes de Gestión del GAM que son de carácter público y obligatorio.

¹¹⁹ Es el código alfanumérico que rige para toda edificación para la ocupación del suelo conforme a su destino.

¹²⁰ Mercados, centros de abasto, edificaciones educativas, edificaciones de salud, infraestructura para telecomunicaciones, Áreas verdes y deportivas, equipamiento de sector Automotor, transportes, parques, Instalaciones religiosas y cementerios.

¹²¹ Vinculadas a la seguridad del estado y la redes de infraestructura básica.

¹²² Áreas agrícolas extensivas, intensivas, áreas industriales.

¹²³ Son las referencias de edificación (dimensiones) que definen la tipología de cada Patrón de asentamiento.

¹²⁴ Ejemplo: Vivienda aislada, vivienda pareada, vivienda en pendiente, etc.

¹²⁵ El GAM puede otorgar beneficio al lote aumentando altura y superficie de construcción si la ocupación de retiros, el área a cubrir y la superficie del lote es mayor a la mínima requerida.

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO			CODIGO URBANISTICO	19065 GS
EJE :	5	Códigos de urbanismo y edificación		
APLICACIÓN:	6	Códigos o regulaciones de edificación		

OBJETO

El Código Urbanístico ordena la estructura urbana, los usos del suelo y las cargas públicas, incluyendo los espacios públicos y privados y las edificaciones que en éstos se desarrollen, considerando las condiciones ambientales, morfológicas y funcionales de la mancha urbana en su totalidad.

El Código Urbanístico no trata exclusivamente de la tierra urbana, sino que adopta un enfoque holístico e incluye: directrices y preceptos de los Planes y Planificación urbana, sobre gestión urbana y regulación municipal, fiscal y jurídica, regularización de la propiedad informal, participación social en los planes y reglamentos, leyes complementarias y gestión urbana, alianzas público-privadas, y otros Temas.

La unión de las disposiciones legales, normas, Reglamentos y leyes municipales previamente existentes de forma fragmentada, con instrumentos y conceptos nuevos bajo la denominación de Código Urbanístico, facilita el reconocimiento de la cuestión urbana.

ALCANCE Y APLICACION

Espacio de proyección (mancha Urbana) aprobada por el GAM y homologada por el nivel Central del Estado, acorde con los lineamientos vigentes¹²⁶. El alcance del reglamento circunscribe a las Áreas Urbanas consolidadas, en proceso de consolidación y las áreas de expansión, así también contiene a los Distritos Urbanos que pudieran conformarse previamente. Las disposiciones del Código de Urbanismo son de cumplimiento obligatorio para todas las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras.



MARCO NORMATIVO

CPE art. 302; Ley Marco de Autonomías art. 94 (ordenamiento territorial); PTDI Municipal¹²⁷, Delimitación del Radio Urbano (mancha Urbana) aprobada con Ley Municipal y homologado por el Nivel Central del Estado.; Ley N° 482¹²⁸; Ley 1178¹²⁹; Resolución Suprema N° 21705¹³⁰.

CONDICIONES PREVIAS

Para la formulación de este Instrumento es necesario que el GAM cuente con los siguientes insumos, herramientas y personal técnico mínimo:

Herramientas Informáticas:

Sistema de Inversión Municipal
Sistemas de programación de Operaciones
Sistemas financieros
Sistemas contables

Equipo Base (personal técnico mínimo):

Abogado, experto en Urbanismo y Derecho Administrativo. (Coordinador de equipo)
Ingeniero, experto en Sistemas de Información Geográfica SIT.
Arquitecto, experto urbanista.
Asistente técnico, responsable de recopilación de información de campo.

Información básica para iniciar el Proceso:

Mancha Urbana¹³¹
PTDI Municipal
Plan de Ordenamiento Territorial, Plan Director, Planes locales urbanos, etc.
Mapa de Riesgos¹³²
Mapas de Suelos¹³³
Manual de Pasos y Procedimientos municipales (MPP) vigentes en el GAM.
Toda la normativa vigente en el GAM referida a Reglamentos de Desarrollo, Fiscalización, Administración y Protección del Suelo Urbano.
Reglamentación urbanística

PROCEDIMIENTO

COMPONENTE TÉCNICO

- 36) Análisis del impacto técnico y económico de la aprobación del Código Urbanístico, proyecciones a corto, mediano y largo plazo.
- 37) Para la formulación del Código se debe realizar un estudio de los siguientes componentes:
 - l) Estructura morfológica de las edificaciones de la mancha urbana.
 - m) Tipologías constructivas.

¹²⁶ Guía técnica para la delimitación de áreas urbanas VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO 2017 pag. 13

¹²⁷ Plan Territorial de Desarrollo Integral Municipal donde se identifique o se proponga el polígono Urbano del Municipio.

¹²⁸ De Gobiernos Municipales

¹²⁹ De Administración y Control Gubernamentales.

¹³⁰ Que aprueba las normas básicas del sistema de organización administrativa.

¹³¹ Polígono urbano del municipio homologado por la instancia competente del nivel central

¹³² Mapa actualizado que incorpora información sobre amenazas, índices de vulnerabilidad y áreas de inundación.

¹³³ Mapa Topográfico del Área Urbana, Mapa Hidrográfico del Área Urbana. Mapa Geomorfológico del Área Urbana Mapa Geológico del Área Urbana Mapa Geotécnico del Área Urbana Mapa de Áreas Protegidas del Área Urbana Mapa de Administración Patrimonial del Área Urbana Mapa del Sistema Vial del Área Urbana.

- n) Capacidad de soporte del Suelo.
 - o) Red de Servicios existentes
 - 1. Tipos de sistemas de Electricidad y redes instaladas
 - 2. Tipos de sistemas de agua potable y redes instaladas
 - 3. Tipos de sistemas de Gas domiciliario y redes instaladas
 - 4. Tipos de sistemas de Desagüe y redes instaladas
 - 5. Tipos de Sistemas de comunicación, TV, Internet y redes Instaladas.
 - p) Tipologías habitacionales.
 - q) Categoría de equipamientos de acuerdo a actividad
 - 1. Salud
 - 2. Educación
 - 3. Abasto
 - 4. Comercio
 - 5. Espacios Socio culturales
 - 6. Recreación pasiva y activa.
 - r) Identificación de Hitos y Nodos en la mancha Urbana.
 - s) Estructura vial existente y Propuesta.
 - t) Sistemas de movilidad y Transporte.
 - u) Áreas verdes, ecológicas, de preservación, de interés paisajístico y ecosistemas.
 - v) Bienes inmuebles patrimoniales, culturales, Históricos y arquitectónicos.
- 38) Una vez obtenida la información técnica necesaria, corresponde diseñar el Instrumento normativo adecuado. Un Código de Urbanismo ágil, transparente y completo dará como resultado un único documento compilatorio y ordenado que garantice su uso correcto.
- 39) Se debe considerar que los principios que rigen al Código de Urbanismo (carácter enunciativo no limitativo) son:
- Seguridad jurídica
 - Acceso a la información pública y gratuita
 - Preservación y Protección del suelo urbano y medio ambiente
 - Equidad
 - Eficiencia
 - Transparencia
- 40) Este Código debe mínimamente contener lo siguiente:
- a) Alcance del Código de Urbanismo
 - b) Siglas, Glosario, Códigos y Definiciones técnicas para manejo e interpretación del Código.
 - c) Composición Administrativa y de control del Código de Urbanismo (Técnico, Legal, Social)
 - d) Componente Elaboración de Proyectos (Normativa)
 - Detallar todas las tipologías de Proyectos públicos o privados.
 - e) Componente Obras menores o iniciales (Normativa)
 - Detallar todas las tipologías de Obras públicas o privadas.
 - f) Componente licencias de construcción (Normativa)
 - 1. Detallar todas las tipologías de Obras públicas o privadas.
 - 2. Establecer categoría y complejidad de la construcción.
 - g) Componente empresas prestadoras de Servicios (Normativa)
 - Red de agua potable
 - Red de Electricidad
 - Red de Gas domiciliario y Gas industrial
 - Red de desagüe, Alcantarillado y Plantas de Tratamiento
 - Red de comunicación TV, Telefonía, Internet, Torres y Antenas.
 - h) Componente habilitación de suelos para Urbanizaciones, apertura de calles y cesión del espacio Público (Normativa)
 - 1. Loteamiento, División, Subdivisión.
 - 2. Ocupación de vía, alquiler de espacios públicos, aceras, plazas, etc.
 - 3. Afectaciones.
 - i) Componente Regularización de Asentamientos (Normativa)
 - j) Componente Movilidad¹³⁴(Normativa)
 - 1. Regulación y jerarquización de la red vial
 - 2. Regulación de la infraestructura de Transporte.¹³⁵
 - 3. Regulación de la modalidad de Transporte¹³⁶
 - 4. Código de Transito y Movilidad Urbana Municipal.¹³⁷
 - i) Componente Seguridad en la Construcción¹³⁸
 - j) Componente ejecución de las Obras, Catalogo de elementos constructivos.¹³⁹
 - k) Componente Protección del Patrimonio
 - l) Componente Fiscalización urbana.
 - m) Componente Sanciones a contravenciones de Uso de Suelo

¹³⁴ Se entiende por movilidad al conjunto de estrategias urbanísticas y acciones que apuntan a la consolidación de un sistema de transporte eficiente y sostenible en términos medioambientales, sociales, económicos y culturales

¹³⁵ Los sistemas de Transporte están conformados por la infraestructura de circulación, los espacios de ascenso y descenso de pasajeros, estaciones, centros de trasbordo, superficies para detención transitoria, estacionamiento, guarda y mantenimiento de los vehículos, y todo espacio, establecimiento o local necesario para su operación.

¹³⁶ Modo ferroviario, modo aéreo por cable, modo automotor transporte público y privado, no motorizado (bicicletas)

¹³⁷ Coordinación con la Ley Nacional N° 3988 de 16 dic. 2008 y las Disposiciones Municipales en materia de movilidad y transporte.

¹³⁸ Reglamentos de Seguridad en la prevención, ejecución, planes de contingencia, etc. En las construcciones.

¹³⁹ Documento Normativo vinculado a la GUIA BOLIVIANA DE CONSTRUCCION DE DIFICACIONES aprobado por resolución Ministerial N° 186 del 17 de julio 2014 del MOPSV.

COMPONENTE LEGAL

- 6) Una vez diseñado el ordenamiento técnico de la norma, corresponde diseñar el Instrumento legal, la aplicación de esta norma debe vincular a los siguientes instrumentos normativos:
- e) Marco Legal ámbito nacional.
 - f) Marco Legal del GAM vinculado al presente Reglamento.
 - g) Dependencia Normativa¹⁴⁰
 - h) Disposiciones Transitorias.
 - i) Disposiciones Abrogatorias o Derogatorias.

COMPONENTE SOCIAL

El buen uso político del Instrumento debe generar medidas de desarrollo inclusivo capaz de lograr un Reglamento con equidad social y económica.

Se deben promover mesas de diálogo y talleres de información con la sociedad civil representada para establecer consensos, alianzas y compromisos.

APROBACION

El documento final aprobado por la Secretaria Ejecutiva, el Responsable de Planificación Territorial y validada por el Control Social, será puesto a conocimiento de la MAE del GAM recomendando su aprobación, acorde con los procedimientos vigentes en el GAM¹⁴¹

SEGUIMIENTO Y EVALUACION DEL INSTRUMENTO

Considerando que existe complementariedad entre los Instrumentos de Planificación y la Normativa Urbana vinculada al uso de este Reglamento, es recomendable establecer en esta normativa indicadores de Fiscalización que pueden estar vinculados a otro instrumento normativo.

Los Reglamentos Técnicos que forman parte de este Código serán revisados periódicamente (anualmente) por la Autoridad responsable de su administración y serán actualizados conforme la realidad constructiva, si así lo exigiere, de acuerdo a los avances tecnológicos y Científicos de la actividad constructiva. Asimismo, para el caso que se modificaran los procesos o se considerara oportuna alguna aclaración o inclusión al Código ya publicado, se emitirán nuevas revisiones.

¹⁴⁰ Quedan subordinadas al Código Urbanístico las disposiciones de Parámetros de Edificación, Patrones de Asentamiento, Reglamento de Patrimonio, del Código de Tránsito, Regulación de Transporte y cualquier otra norma que se dicte en las materias reguladas por este Código.

¹⁴¹ Es recomendable aprobar por el nivel legislativo del GAM.

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO			REGLAMENTO DE PATRIMONIO URBANO ARQUITECTONICO	20065 GS
EJE :	5	Códigos urbanismo y edificación		
APLICACIÓN:	6	Códigos o regulaciones de edificación		

OBJETO

Establecer el marco técnico legal para la identificación, protección, conservación y valoración de áreas, conjuntos, tramos, circuitos, edificaciones y elementos arquitectónicos y urbanos patrimoniales del Municipio que, por sus valores Histórico, Culturales, Artísticos, Tipológicos, Tecnológicos, de Integridad, Urbanos, Simbólicos, Formales y Ambientales, definen la imagen urbana representativa de los períodos de la vida colonial, republicana, moderna y contemporánea de la ciudad.

ALCANCE Y APLICACION

Espacio de proyección (mancha Urbana) aprobada por el GAM y homologada por el nivel Central del Estado, acorde con los lineamientos vigentes¹⁴². El presente procedimiento es de aplicación general y obligatoria para todas las edificaciones inmersas en los Conjuntos de Interés Histórico y Urbano, de acuerdo al Mapa de Administración Patrimonial así como para el patrimonio declarado con Ley, Decreto y/u Ordenanza Municipal, constituyéndose en instrumento técnico y legal para la Administración Territorial.



MARCO NORMATIVO

CPE art. 302; Ley Marco de Autonomías art. 94 (ordenamiento territorial); PTDI Municipal¹⁴³, Delimitación del Radio Urbano (mancha Urbana) aprobada con Ley Municipal y homologado por el Nivel Central del Estado.; Ley N° 482¹⁴⁴; Ley 1178¹⁴⁵; Resolución Suprema N° 217055¹⁴⁶.

CONDICIONES PREVIAS

Para la formulación de este Instrumento es necesario que el GAM cuente con los siguientes insumos, herramientas y personal técnico mínimo:

Herramientas Informáticas:

Sistemas de archivo fotográfico.

Equipo Base (personal técnico mínimo):

Arquitecto, experto en Restauración y Obras Patrimoniales (coordinador de equipo).
Profesional experto en catalogación patrimonial
Asistente técnico, responsable de recopilación de información de campo.
Abogado, experto urbanista.

Información básica para iniciar el Proceso:

PTDI Municipal
Plan de Ordenamiento Territorial, Plan Maestro, Planes locales urbanos, etc.
Mapa de Riesgos¹⁴⁷
Mapas de Suelos¹⁴⁸
Patrones de Asentamiento y Parámetros de edificación¹⁴⁹

PROCEDIMIENTO

COMPONENTE TÉCNICO

- 7) Se realizará una recopilación de la información física y documental del área urbana. Para la formulación correcta del Reglamento de Patrimonio Arquitectónico y Urbano se debe realizar previamente los siguientes estudios:
 - h) Identificación de las áreas, conjuntos, tramos, circuitos, edificaciones y elementos arquitectónicos urbanos patrimoniales del Municipio.
 - i) Establecer Categorías de patrimonio arquitectónico y urbano.
 - j) Determinar mecanismos técnicos y legales para la administración e intervención en el patrimonio arquitectónico urbano.
 - k) Establecer tipos archivo y catalogación patrimonial.
- 8) Una vez obtenida la información técnica necesaria, corresponde diseñar el Instrumento normativo adecuado. Un instrumento ágil, transparente y sencillo dará como resultado la formulación de un reglamento ordenado que garanticen su uso correcto.
- 9) Este reglamento debe mínimamente contener lo siguiente (carácter enunciativo no limitativo):

¹⁴² Guía técnica para la delimitación de áreas urbanas VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO 2017 pag. 13

¹⁴³ Plan Territorial de Desarrollo Integral Municipal donde se identifique o se proponga el polígono Urbano del Municipio.

¹⁴⁴ De Gobiernos Municipales

¹⁴⁵ De Administración y Control Gubernamentales.

¹⁴⁶ Que aprueba las normas básicas del sistema de organización administrativa.

¹⁴⁷ Mapa actualizado que incorpora información sobre amenazas, índices de vulnerabilidad y áreas de inundación.

¹⁴⁸ Mapa de administración Patrimonial del área Urbana

¹⁴⁹ Es la reglamentación municipal que rige y controla el desarrollo de las edificaciones, puede estar contenida en una sola Disposición o ser integrante de otra Normativa Urbana (Ley de uso de Suelos, Código Urbano)

- h) Alcance de la Norma
- i) Procedimiento para la identificación del patrimonio arquitectónico y urbano.
- j) Procedimiento para la valoración del patrimonio arquitectónico y urbano.
- k) Administración del patrimonio arquitectónico y urbano.
- l) Procedimiento para protección del patrimonio arquitectónico y urbano.
- m) Procedimiento para intervenciones dentro del patrimonio arquitectónico y urbano.
 - i. Conservación
 - ii. Restauración
 - iii. Consolidación
 - iv. Reposición
 - v. Re funcionalización y acondicionamiento
 - vi. Liberación
 - vii. Integración
- n) Tipos de intervenciones permitidas.
- o) Formas de aprobación.

COMPONENTE LEGAL

- 10) Una vez diseñado el ordenamiento técnico de la norma, corresponde diseñar el Instrumento legal, la aplicación de esta norma debe vincular a los siguientes instrumentos normativos:
- j) Marco Legal ámbito nacional.
 - k) Marco Legal del GAM vinculado al presente Reglamento.
 - l) Dependencia Normativa¹⁵⁰
 - m) Disposiciones Transitorias.
 - n) Disposiciones Abrogatorias o Derogatorias.

COMPONENTE SOCIAL

El buen uso político del Instrumento debe generar medidas de desarrollo inclusivo capaz de lograr un Reglamento con equidad social y económica.

Es necesario generar medidas de salvaguarda y promover incentivos hacia la población que proteja y cuide los elementos que sean catalogados como patrimonio arquitectónico y urbano.

APROBACION

El documento final aprobado por la Autoridad Municipal Responsable de la Administración Territorial y validada por el Control Social, será puesto a conocimiento de la MAE del GAM recomendando su aprobación, acorde con los procedimientos vigentes en el GAM.

SEGUIMIENTO Y EVALUACION DEL INSTRUMENTO

Considerando que existe complementariedad entre los Instrumentos de Planificación y la Normativa Urbana vinculada al uso de este Reglamento, es recomendable establecer en esta normativa indicadores de Fiscalización que pueden estar vinculados a otro instrumento normativo como ser el REGLAMENTO DE FISCALIZACION TECNICA URBANA propuesto en LA PRESENTE GUIA, este vínculo permitirá hacer seguimiento al cumplimiento de las obras aprobadas en una urbanización y los parámetros y patrones asignados. De la misma manera corresponde al nivel ejecutivo del GAM informar sobre el avance de este Instrumento en los Informes de Gestión del GAM que son de carácter público y obligatorio.

¹⁵⁰ Quedan subordinadas a los Patrones de Asentamiento, Normas de Usos de Suelos y/o códigos urbanísticos que el GAM establezca.

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO			TABLAS DE VALORES DE SUELO DE BIENES INMUEBLES	21076 GS
EJE 6:	6	Economía del suelo		
APLICACIÓN:	7	Catastro		

OBJETO

Ajustar la información tributaria del municipio, incorporando y reajustando parámetros de valoración aceptables para la base imponible en el cobro de impuestos de bienes inmuebles, siendo necesario corregir errores producidos por la diferencia entre el valor catastral y el valor comercial actual. Reducir la diferencia entre el valor catastral y el valor comercial, es decir entre la base imponible de los bienes inmuebles registrados en el GAM y el valor de mercado, diferencia que se refleja negativamente. Las proyecciones realizadas por la Secretaría de Planificación Municipal del GAMLP¹⁵¹, señalan que la Base Imponible de un inmueble en el municipio en promedio se encuentra en 279% por debajo del precio fijado por el propietario del bien inmueble, misma que alcanza solo al 26,37% del valor del mercado promedio por lo que los valores aplicados no están de acuerdo a la realidad económica de este municipio. Haciendo una analogía a la realidad nacional, la situación es similar en la mayoría de los GAMs especialmente los de categoría C y D.

No necesariamente requiere ser Reglamentado, sin embargo para garantizar su derecho se emitirá una Ordenanza Municipal respaldada por un Informe Técnico /económico y Legal de la Autoridad Territorial del nivel ejecutivo solicitando su aprobación. Este instrumento deberá establecer parámetros adecuados para el cálculo de alcuotas en el Impuesto Municipal a la Propiedad de Bienes inmuebles (IMPBI), Impuesto municipal a las Transferencias Onerosas (IMTO) y establecer el valor Catastral de los Bienes públicos y privados.

Estas tablas deben ajustarse con los parámetros establecidos en la Ley 154¹⁵².

ALCANCE Y APLICACION

Espacio de proyección del (mancha Urbana) Área Urbana intensiva, Área Urbana Extensiva definido por el GAM y homologada por el nivel Central del Estado, acorde con los lineamientos vigentes¹⁵³.

2	2012				COSTES CONSTRUCCION UNITARIOS EN FUNCIÓN DE LA CLASIFICACION POR ZONAS GEOGRÁFICAS Y TIPO DE EDIFICIOS (Incluidas viviendas unifamiliares y naves industriales tradicionales)							
3					TABLA A		TABLA B		TABLA C		TABLA D	
4		TIPO	COEFICIENTE	CATEGORIA	CFTE	COSTE MEDIO POR CATEG. Euro/m2	COSTE MEDIO POR CATEG. Euro/m2	COSTE MEDIO POR CATEG. Euro/m2	COSTE MEDIO POR CATEG. Euro/m2	COSTE MEDIO POR CATEG. Euro/m2	COSTE MEDIO POR CATEG. Euro/m2	COSTE MEDIO POR CATEG. Euro/m2
5				OPTIMA	1.30	852	809		766		724	
6				MUY BUENA	1.20	786	747		707		668	
7				BUENA	1.10	721	684		648		612	
8		Vivienda Plurifamiliar	1	REGULAR	1.00	655	622	590	557		501	
9				MALA	0.90	590	560		531		445	
10				MUY MALA	0.80	524	498		472		390	
11					0.70	459	436		413			
12				OPTIMA	1.30	1.022	971		920		869	
13				MUY BUENA	1.20	943	896		849		802	
14				BUENA	1.10	865	821		778		735	
15		Vivienda Unifamiliar Adosada	1.2	REGULAR	1.00	786	747	707	668		601	
16				MALA	0.90	707	672		637		534	
17				MUY MALA	0.80	629	597		566		468	
18					0.70	550	523		495			

MARCO NORMATIVO

CPE art. 302; Ley Marco de Autonomías art. 94 (ordenamiento territorial); PTDI Municipal¹⁵⁴, Delimitación del Radio Urbano (mancha Urbana) aprobada con Ley Municipal y homologado por el Nivel Central del Estado.; Decreto Supremo N°22902¹⁵⁵. Ley N°154¹⁵⁶. Ley N° 482¹⁵⁷

CONDICIONES PREVIAS

Para la formulación de este Instrumento es necesario que el GAM cuente con los siguientes insumos, herramientas y personal técnico mínimo:

Herramientas Informáticas:

Sistema informático Tributario

Equipo Base (personal técnico mínimo):

- Profesional experto en Planificación Urbana
- Profesional experto en Gestión Tributaria Municipal (coordinador del equipo)
- Profesional experto en Catastro
- Abogado Urbanista

Información básica para iniciar el Proceso:

- Mapas de suelos¹⁵⁸
- Mapa de Riesgos
- Mapa de zonificación y valores zonales del GAM.

PROCEDIMIENTO

COMPONENTE TÉCNICO

- Se realizará un diagnóstico de la información técnica disponible en el GAM.
- El equipo técnico emitirá un informe objetivo que considere los siguientes temas:
 - Estudios de mercado inmobiliario
 - Discrepancia entre valor Catastral y Valor comercial
 - Estudio de la Administración tributaria del Municipio
 - Estudio de la tipología de zonas homogéneas y suelos del Polígono Urbano
 - Estudio del mapa de Riesgos
 - Identificación de problemas
 - Conclusiones y recomendaciones

¹⁵¹ Informe ATM/UR/SI N°120/2016-Actualizacion tablas de valor y plano de valuación zonal 2015.

¹⁵² Ley de clasificación y definición de impuestos y de regulación para la modificación de impuestos de dominio de los Gobiernos Autónomos.

¹⁵³ Guía técnica para la delimitación de áreas urbanas VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO 2017 pag. 13

¹⁵⁴ Plan Territorial de Desarrollo Integral Municipal donde se identifique o se proponga el polígono Urbano del Municipio.

¹⁵⁵ Ministerio de Asuntos Urbanos, 1991, Dirección Nal. de Catastro. Reglamento Nacional de Catastro Urbano.

¹⁵⁶ Ley de Clasificación y definición de impuestos y regulación para la creación y/o modificación de impuestos de dominio de los gobiernos autónomos.

¹⁵⁷ De Gobiernos Municipales

¹⁵⁸ Mapa Topográfico del Área Urbana, Mapa Hidrográfico del Área Urbana., Mapa Hidrográfico del Área Urbana. Mapa Geomorfológico del Área Urbana Mapa Geológico del Área Urbana Mapa Geotécnico del Área Urbana Mapa de Áreas Protegidas del Área Urbana Mapa de Administración Patrimonial del Área Urbana Mapa del Sistema Vial del Área Urbana.

- 13) Diseño de las tablas de valores, considerando lo siguiente:
- h) Adecuación a los parámetros de valor (vivienda de interés social UVFs)¹⁵⁹
 - i) Parámetros para avalúo de terrenos según superficie, calidad de vía, zona homogénea, servicios, inclinación.
 - j) Parámetros para avalúo de edificaciones según superficie, tipología, antigüedad, calidad de construcción
 - k) Efectos y determinación del Impuesto Municipal a la Propiedad de Bienes inmuebles (IMPBI)
 - l) Efectos y determinación del Impuesto municipal a las Transferencias Onerosas (IMTO).
 - m) Establecer el valor Catastral de los Bienes inmuebles públicos y privados

COMPONENTE LEGAL

17. Análisis la normativa vigente sobre la actualidad del registro impositivo en el Municipio, análisis de las disposiciones legales de Planes Territoriales, Distritales y/o Urbanos que permitan la adecuación de este reglamento en el Espacio Urbano del GAM.
18. Diseño de Tabla de valores de manera complementaria al Componente técnico antes mencionado, considerando lo siguiente:
- ii. Vinculación con el mapa de zonificación y valores zonales.

COMPONENTE SOCIAL

El buen uso político del Instrumento debe generar medidas de desarrollo inclusivo capaz de lograr tablas de valores que reflejen la equidad social y económica acorde con la Ley N° 154.¹⁶⁰

La Sociedad civil organizada representada por el Control Social del GAM, participa aportando propuestas ciudadanas y de vigilancia del proceso de Formulación de la Propuesta previo a su presentación a la Instancia encargada de su aprobación

APROBACION

El documento final aprobado por la Autoridad Municipal Responsable de la Administración Territorial y/o Tributaria validada por el Control Social, será puesto a conocimiento de la MAE del GAM recomendando su aprobación.

SEGUIMIENTO Y EVALUACION DEL INSTRUMENTO

Considerando que existe complementariedad directa con el Mapa de zonificación y valores zonales, corresponde al GAM delegar a la Autoridad Tributaria del Municipio el control y seguimiento de este instrumento.

En razón que el desarrollo del Municipio es gradual, expansivo y requiere renovación tributaria, es altamente probable que se generen nuevas zonas y/o nuevos valores del suelo en corto o mediano plazo, en este sentido es recomendable actualizar anualmente la tabla de valores del suelo urbano siguiendo los mismos procedimientos establecidos en esta guía.

¹⁵⁹ Ley de servicios financieros

¹⁶⁰ Ley de servicios financieros

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO			REGLAMENTO DE CATASTRO URBANO	22076 GS
EJE :	6	Economía del suelo		
APLICACIÓN:	7	Catastro		

OBJETO

Establecer el registro de los bienes inmuebles públicos y privados situados en la jurisdicción y competencia del GAM, lograr la correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de los bienes anteriormente señalados.

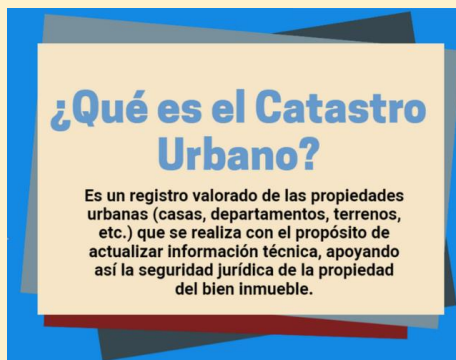
Tomando en cuenta que desde la aprobación del Reglamento Nacional de Catastro Urbano (1991) el nivel central del Estado no ha emitido otra normativa técnica con relación a los sistemas de Catastro urbano, se hace imperiosa la necesidad que el GAM establezca normativa específica que regule los aspectos técnicos de la actividad de catastro.

Los fines del Reglamento son:

- Establecer procedimientos para registrar la ubicación, límites, dimensiones, superficie y linderos de los objetos territoriales, con referencia a los derechos de propiedad emergentes de los títulos jurídicos invocados o de la posesión ejercida.
- Aportar parámetros respecto de los aspectos tributarios.
- Emitir constancias de Certificaciones Catastrales.
- Contribuir a la adecuada implementación de planes territoriales, administración del territorio, administración de la información territorial y al desarrollo sustentable.
- Establecer la capa base de la infraestructura de datos espaciales del Municipio como soporte esencial para conformar un Catastro Multifinalitario, incorporando el registro de los objetos territoriales legales y sus atributos, estableciendo estándares, metadatos y otros componentes compatibles con el rol del Catastro en el desarrollo de las infraestructuras de datos espaciales del GAM.
- Debido a que diariamente se producen modificaciones físicas, legales y económicas en los inmuebles urbanos, el Reglamento debe constituirse en un instrumento de manejo eficiente para lograr un inventario catastral dinámico y actualizable.

ALCANCE Y APLICACION

Espacio de proyección del (mancha Urbana) Área Urbana intensiva, Área Urbana Extensiva definido por el GAM y homologada por el nivel Central del Estado, acorde con los lineamientos vigentes¹⁶¹.



MARCO NORMATIVO

CPE art. 302; Ley Marco de Autonomías art. 94 (ordenamiento territorial; Ley N° 482¹⁶² Los GAM, acorde con el Reglamento Nacional de Catastro Urbano: “Son las entidades ejecutoras y administradoras del Catastro Urbano dentro del área de su jurisdicción, en conformidad con las normas de Catastro Urbano vigentes a nivel nacional.”

CONDICIONES PREVIAS

Para la formulación de este Instrumento es necesario que el GAM cuente con los siguientes insumos, herramientas y personal técnico mínimo:

Herramientas Informáticas:

Sistema Informático Catastral actualizable que considere los siguientes parámetros¹⁶³:

- Sistema Físico
- Sistema Económico
- Sistema Legal
- Sistema de liquidación

Equipo Base (personal técnico mínimo):

Profesional experto en Información Geográfica (coordinador del equipo)
Profesional experto en Planificación Urbana
Abogado Urbanista

Información básica para iniciar el Proceso:

Mapas Catastrales que mínimamente contengan lo siguiente: ¹⁶⁴

- Plano General, que cubra la totalidad del Área a Catastrar
- Plano de Manzanas, estableciendo límites de áreas públicas y división de predios.
- Plano de Predios, estableciendo límites, áreas construidas y áreas libres.

Mapa de zonificación y valores zonales del Polígono Urbano.¹⁶⁵

Tabla de valores de suelo, modelo y parámetros de valoración catastral¹⁶⁶

Mapas de suelos¹⁶⁷

PROCEDIMIENTO

COMPONENTE TÉCNICO

14) Se realizará un diagnóstico de la información técnica disponible en el GAM.

¹⁶¹ Guía técnica para la delimitación de áreas urbanas VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO 2017 pag. 13

¹⁶² De Gobiernos Municipales

¹⁶³ Ministerio de Asuntos Urbanos, 1991, Dirección Nal. de Catastro. Reglamento Nacional de Catastro Urbano.

¹⁶⁴ Se constituye en el archivo base de la infraestructura de datos espaciales del Municipio.

¹⁶⁵ Instrumento Legal aprobado por el GAM que está respaldado por un informe técnico de la Unidad responsable de la Administración Territorial del municipio, que sustenta los valores del suelo Urbano. Este mapa debe ser actualizado periódicamente.

¹⁶⁶ Instrumento Legal aprobado por el GAM, complementario al mapa de zonificación, que está justificado por un informe técnico de la Unidad responsable de la Administración Territorial del municipio, que contiene factores de cálculo, índices e indicadores capaces de establecer el valor del predio y bienes inmuebles registrados en el Catastro Municipal. Estas tablas pueden ser actualizadas.

¹⁶⁷ Mapa Topográfico del Área Urbana, Mapa Hidrográfico del Área Urbana., Mapa Hidrográfico del Área Urbana. Mapa Geomorfológico del Área Urbana Mapa Geológico del Área Urbana Mapa Geotécnico del Área Urbana Mapa de Áreas Protegidas del Área Urbana Mapa de Administración Patrimonial del Área Urbana Mapa del Sistema Vial del Área Urbana.

- 15) Diseño del Reglamento, considerando lo siguiente:
- h) Fines del Catastro
 - i) Principios
 - j) Catastro Multifuncional y público.
 - k) Componentes del Catastro Municipal
 - l) Clasificación de la Certificación Catastral
 - m) Administración del Catastro Municipal
 - n) Modalidades de registro Catastral
 - o) Valor Catastral¹⁶⁸
 - p) Procedimientos
 - q) Actualización del registro Catastral
 - r) Infracciones, sanciones, recursos administrativo.

COMPONENTE LEGAL

19. Análisis la normativa vigente sobre la actualidad del registro catastral en el Municipio, análisis de las disposiciones legales de Planes Territoriales, Distritales y/o Urbanos que permitan la adecuación de este reglamento en el Espacio Urbano del GAM.
20. Diseño de la Normativa de manera complementaria al COMPONENTE LEGAL de este Instrumento, considerando lo siguiente:
- jj. Vinculación con las disposiciones en materia Catastral a nivel nacional.
 - kk. Establecer mecanismos legales hacia una coordinación e intercambio de datos para lograr un Catastro Multifuncional.
 - ll. Infracciones, sanciones y recursos administrativos, como resultado de la presentación de datos falsos, alterados o incumplimiento al reglamento por parte de los solicitantes.

COMPONENTE SOCIAL

El buen uso político del Instrumento debe generar medidas de desarrollo inclusivo capaz de lograr un Reglamento con equidad social y económica.

La Sociedad civil organizada representada por el Control Social del GAM, participa aportando propuestas ciudadanas y de vigilancia del proceso de Formulación de la Propuesta previo a su presentación a la Instancia encargada de su aprobación.

APROBACION

El documento final aprobado por la Autoridad Municipal Responsable de la Administración Territorial y validada por el Control Social, será puesto a conocimiento de la MAE del GAM recomendando su aprobación.

SEGUIMIENTO Y EVALUACION DEL INSTRUMENTO

Considerando que existe complementariedad entre los Instrumentos de Planificación y los Planes Estratégicos Municipales PEI, corresponde al GAM constituir operativamente una Unidad de Catastro dependiente de la instancia municipal responsable de la Administración Territorial del Municipio que cuente con los recursos humanos idóneos, los recursos materiales y logísticos suficientes para el correcto manejo y control de este reglamento, en todo caso la estructura recomendada estaría conformada de la siguiente manera:

- r) Responsable de la Unidad de Catastro (1)
- s) Asesor Legal de la Unidad de Catastro (1)
- t) Supervisor de registro Catastral (cantidad dependiendo de la carga laboral)
- u) Técnico responsable de certificación catastral (cantidad dependiendo de la carga laboral)
- v) Brigada de topografía compuesta por topógrafo, auxiliares de topografía y digitalizadores(cantidad dependiendo de la carga laboral)

Posterior a la aprobación del Reglamento es recomendable emitir una guía o directrices operativas de Catastro para facilitar la atención, cumplimiento de requisitos y procedimientos que deben cumplir los solicitantes de los trámites catastrales y los funcionarios de esta dependencia.

¹⁶⁸ Para el cálculo del valor Catastral de los inmuebles o predios, se utilizará la tabla de valores de suelo aprobadas por el Municipio

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO			MAPA DE ZONIFICACION DE VALORES ZONALES	23076 GS
EJE :	6	Economía del suelo		
APLICACIÓN:	7	Catastro		

OBJETO

Ajustar la información territorial del municipio, incorporando y reajustando zonas de valoración con parámetros correctos para el área rural como para el área urbana, siendo necesario corregir errores en los trazos de las líneas de división de las zonas de valor precisando valores a determinadas zonas. Reducir la diferencia entre el valor catastral y el valor comercial, es decir entre la base imponible de los bienes inmuebles registrados en el GAM y el valor de mercado, diferencia que se refleja negativamente.

no necesariamente requiere ser Reglamentado, sin embargo para garantizar su derecho se emitirá una Ordenanza Municipal respaldada por un Informe Técnico /económico y Legal de la Autoridad Territorial del nivel ejecutivo.

Las proyecciones realizadas por la Secretaria de Planificación Municipal del GAML¹⁶⁹, señalan que la Base Imponible de un inmueble en el municipio en promedio se encuentra en 279% por debajo del precio fijado por el propietario del bien inmueble, misma que alcanza solo al 26,37% del valor del mercado promedio por lo que los valores aplicados no están de acuerdo a la realidad económica de este municipio. Haciendo una analogía a la realidad nacional, la situación es similar en la mayoría de los GAMs especialmente los de categoría C y D. Este mapa deberá constituirse en un instrumento que refleje la distribución equitativa de Cargas y Beneficios de la Unidad de Actuación Urbanística (el o los polígonos urbanos definidos), logrando la modificación de las tablas de valor para que la base imponible se aproxime en lo posible al 80% del valor actual del mercado y así acercarse a Estándares internacionales.

ALCANCE Y APLICACION

Espacio de proyección del (mancha Urbana) Área Urbana intensiva, Área Urbana Extensiva definido por el GAM y homologada por el nivel Central del Estado, acorde con los lineamientos vigentes¹⁷⁰.



MARCO NORMATIVO

CPE art. 302; Ley Marco de Autonomías art. 94 (ordenamiento territorial); PTDI Municipal¹⁷¹, Delimitación del Radio Urbano (mancha Urbana) aprobada con Ley Municipal y homologado por el Nivel Central del Estado.; Ley N° 482¹⁷²; Ley 1178¹⁷³; Resolución Suprema N° 217055¹⁷⁴.

CONDICIONES PREVIAS

Para la formulación de este Instrumento es necesario que el GAM cuente con los siguientes insumos, herramientas y personal técnico mínimo:

Equipo Base (personal técnico mínimo):

Profesional experto en	Información Geográfica
(coordinador del equipo)	
Profesional experto en	Planificación Urbana
Profesional experto en Gestión	Tributaria Municipal
Profesional experto en Catastro	Abogado Urbanista

Información básica para iniciar el Proceso:

Mapas de suelos¹⁷⁵

Mapa de Riesgos

Tablas de valores actuales de terrenos y edificaciones utilizados en la cobranza del impuesto municipal a la propiedad de bienes inmuebles del GAM.

PROCEDIMIENTO

COMPONENTE TÉCNICO

- 16) Se realizará un diagnóstico de la información técnica disponible en el GAM.
- 17) El equipo técnico emitirá un informe objetivo que considere los siguientes temas:
 - h) Estudios de mercado inmobiliario
 - i) Discrepancia entre valor Catastral y Valor comercial
 - j) Estudio de la Administración tributaria del Municipio
 - k) Estudio de la tipología de zonas homogéneas y suelos del Polígono Urbano
 - l) Estudio del mapa de Riesgos
 - m) Identificación de problemas

¹⁶⁹ Informe ATM/UR/SI N°120/2016-Actualización tablas de valor y plano de valuación zonal 2015.

¹⁷⁰ Guía técnica para la delimitación de áreas urbanas VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO 2017 pag. 13

¹⁷¹ Plan Territorial de Desarrollo Integral Municipal donde se identifique o se proponga el polígono Urbano del Municipio.

¹⁷² De Gobiernos Municipales

¹⁷³ De Administración y Control Gubernamentales.

¹⁷⁴ Que aprueba las normas básicas del sistema de organización administrativa.

¹⁷⁵ Mapa Topográfico del Área Urbana, Mapa Hidrográfico del Área Urbana., Mapa Hidrográfico del Área Urbana. Mapa Geomorfológico del Área Urbana Mapa Geológico del Área Urbana Mapa Geotécnico del Área Urbana Mapa de Áreas Protegidas del Área Urbana Mapa de Administración Patrimonial del Área Urbana Mapa del Sistema Vial del Área Urbana.

- n) Conclusiones y recomendaciones
- 18) Diseño del mapa de zonificación y valores, considerando lo siguiente:
 - h) Límites de jurisdicción
 - i) Límites de zonas homogéneas
 - j) Límites Urbano/ Rurales
 - k) Códigos zona valor
 - l) Áreas de riesgos

COMPONENTE LEGAL

21. Análisis la normativa vigente sobre la actualidad del registro impositivo en el Municipio, análisis de las disposiciones legales de Planes Territoriales, Distritales y/o Urbanos que permitan la adecuación de este reglamento en el Espacio Urbano del GAM.
- Diseño de la Normativa de manera complementaria al COMPONENTE TECNICO de este Instrumento, considerando la vinculación con las tablas de valores y avalúo de bienes inmuebles

COMPONENTE SOCIAL

20. El buen uso político del Instrumento debe generar medidas de desarrollo inclusivo capaz de lograr un Mapa que refleje la equidad social y económica del suelo acorde con la distribución de cargas y beneficios.
21. La Sociedad civil organizada representada por el Control Social del GAM, participa aportando propuestas ciudadanas y de vigilancia del proceso de Formulación de la Propuesta previo a su presentación a la Instancia encargada de su aprobación.

APROBACION

El documento final aprobado por la Autoridad Municipal Responsable de la Administración Territorial y/o Tributaria validada por el Control Social, será puesto a conocimiento de la MAE del GAM recomendando su aprobación.

Acorde con los procedimientos legales en el GAM, su puesta en vigencia será a través de una de las Disposiciones Legales vigentes¹⁷⁶.

SEGUIMIENTO Y EVALUACION DEL INSTRUMENTO

Considerando que existe complementariedad directa con las tablas de valores y avalúo de bienes inmuebles, corresponde al GAM delegar a la Autoridad Tributaria del Municipio el control y seguimiento de este instrumento.

En razón que el desarrollo del Municipio es gradual, expansivo y requiere renovación tributaria, es altamente probable que se generen nuevas zonas y/o nuevos valores del suelo en corto o mediano plazo, en este sentido es recomendable actualizar anualmente el mapa de zonificación y valores zonales siguiendo los mismos procedimientos establecidos en esta guía.

¹⁷⁶ Ley Municipal, Resolución Municipal, Resolución ejecutiva, Resolución de Concejo Municipal u Ordenanza Municipal.

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO			INCENTIVOS Y CONCURRENCIAS PUBLICO PRIVADAS APPs	24086 GS
EJE :	6	Economía del suelo		
APLICACIÓN:	8	Contribuciones de los desarrolladores		

OBJETO

Ante las demandas y necesidades de la población y las limitaciones en la disponibilidad de recursos económicos –financieros, resulta necesario que el GAM busque alternativas para atender las demandas y satisfacer las necesidades. En este sentido las alianzas público- privadas APPs, constituyen Alianzas Estratégicas cuyo fin es el de promover el desarrollo de la Infraestructura pública y la prestación eficiente de servicios públicos con la participación del sector privado bajo los términos y condiciones pactados y sujetos a las normas y reglas establecidas por Ley, Reglamento o Disposición Municipal que establecerá los criterios de participación y las responsabilidades para cada una de las partes involucradas.

La definición más acertada para la Alianza Publico Privada es: *“Es un contrato de largo plazo entre una entidad gubernamental y el sector privado para la provisión de un bien o servicio público, en el cual el sector privado asume un riesgo significativo y tiene a su cargo la responsabilidad de gestionar el bien o el servicio y su remuneración está asociada a su desempeño”*¹⁷⁷

Sin embargo corresponde aclarar interpretaciones equivocadas que se puedan tener de las mismas, como ejemplo se citan lo que no corresponde a una APP:

- Proyectos de ejecución conjunta entre el GAM y el Estado
- Empresas mixtas (ej: YLB –y la empresa ACISA)
- Intervenciones municipales para apoyar el desarrollo privado.
- Convenios entre el GAM y Universidades Privadas.
- Diálogos Público- Privados donde participan actores del sector privado y el GAM.
- Concesión libre donde se otorga la administración de un bien público a un privado para su explotación, sin control constante de su desempeño.

En este sentido el Instrumento tiene por objeto establecer el marco jurídico para la Constitución y Regulación de Alianzas Publico Privadas entre el GAM con personas naturales y jurídicas nacionales o extranjeras con representación legal en el país.

ALCANCE Y APLICACION

Toda la Jurisdicción del GAM



MARCO NORMATIVO

CPE art. 302; Ley Marco de Autonomías art. 94 (ordenamiento territorial); PTDI Municipal¹⁷⁸, Delimitación del Radio Urbano (mancha Urbana) aprobada con Ley Municipal y homologado por el Nivel Central del Estado.; Ley N° 482¹⁷⁹; Ley 1178¹⁸⁰; Resolución Suprema N° 217055¹⁸¹.

CONDICIONES PREVIAS

Para la formulación de este Instrumento es necesario que el GAM cuente con los siguientes insumos, herramientas y personal técnico mínimo:

Herramientas Informáticas:

Sistemas Tributarios
Sistemas de Información Territorial (SIT)
Sistema Informático Catastral actualizable.

Equipo Base (personal técnico mínimo):

Autoridad Administrativa
Financiera del GAM (coordinador de equipo)
Autoridad de Planificación para el desarrollo del GAM
Autoridad Territorial del GAM
Autoridad Legal del nivel ejecutivo del GAM
Responsable de la Administración de Bienes Municipales del GAM
Equipo profesional técnico designado por las Autoridades.

Documentación básica para iniciar el Proceso:

Propuesta de Interés público por un actor privado o por Unidad Solicitante del GAM¹⁸², que deba contener la siguiente información:

- Descripción del interés público
- Proyecto a diseño final o según la naturaleza del proyecto
- Rentabilidad económica, financiera y/o social del Proyecto
- Estimación de Inversión
- La inexistencia y/o insuficiencia de Recursos disponibles para ejecutar el proyecto con recursos públicos.
- La ventaja de llevar a cabo el proyecto mediante la Alianza Publico Privada.

PROCEDIMIENTO

COMPONENTE TÉCNICO

¹⁷⁷ Retos y ventajas de las Asociaciones Publico Privadas en Bolivia, FRIEDICH EBERT STIFTUNG-BOLIVIA 2020

¹⁷⁸ Plan Territorial de Desarrollo Integral Municipal donde se identifique o se proponga el polígono Urbano del Municipio.

¹⁷⁹ De Gobiernos Municipales

¹⁸⁰ De Administración y Control Gubernamentales.

¹⁸¹ Que aprueba las normas básicas del sistema de organización administrativa.

¹⁸² Los proyectos adecuados para conformar una Alianza público privada pueden ser solicitados por el sector privado o Unidad funcional del GAM siempre y cuando se ajusten a los fines establecidos en la Norma.

Para ingresar al proceso de análisis y posterior conformación de la Alianza Público Privada, es preciso establecer las modalidades de Implementación de una alianza público privada, puesto que de esta modalidad se conformara la comisión que realizara el seguimiento durante la vigencia del contrato. Las modalidades establecidas son las siguientes:

Alianza Público Privada a iniciativa Pública

Alianza Público Privada a iniciativa Privada

Cualquiera que sea la modalidad, una vez que la Unidad Solicitante o el Actor privado presentaron la propuesta es importante que Las Autoridades Municipales encargadas realicen un análisis de toda la documentación financiera, técnica y legal del proyecto.

PROCEDIMIENTO PREVIO

La Autoridad Administrativa Financiera (Responsable de llevar a cabo el proceso de aprobación de la APP) se pronunciara respecto al Proyecto presentado.

La Autoridad Legal del Nivel Ejecutivo del GAM en base a los informes obtenidos recomendará a la MAE el inicio de proceso de conformación de la APP.

Los actores privados y los servidores públicos que intervienen en el proceso de implementación y desarrollo de la APP tienen prohibido realizar actos directos o indirectos que afecten la transparencia de la suscripción de la APP, tales como omitir información importante para el proceso, proporcionar información del proceso a la contraparte, aceptar o solicitar beneficios del proponente, etc.

COMPONENTE LEGAL

PROCEDIMIENTO DE ALIANZA PÚBLICO PRIVADA A INICIATIVA PÚBLICA

- Elaboración de Pliego de Especificaciones por la Unidad Solicitante
- Proceso de convocatoria
- Comisión de evaluación
- Contrato de Conformación de la APP
- Aprobación del Concejo Municipal del GAM
- Ejecución del Proyecto de APP
 - Riesgos
 - Inexistencia de vínculo laboral con el GAM
 - Medición de la ejecución
 - Supervisión

Conclusión de la conformación de la APP

PROCEDIMIENTO DE ALIANZA PÚBLICO PRIVADA A INICIATIVA PRIVADA

- Presentación de Iniciativa
- Conformación de equipo técnico del GAM
- Evaluación y Ajuste de la Propuesta
- Informe Legal y Contrato de Conformación de la APP
- Aprobación del Concejo Municipal del GAM
- Ejecución del Proyecto de APP
 - Riesgos
 - Inexistencia de vínculo laboral con el GAM
 - Medición de la ejecución
 - Supervisión
 - Conclusión de la conformación de la APP

AUTORIZACION DE INICIO

La MAE a través de instrucción expresa autorizara el inicio de proceso de conformación de la APP a la Unidad Solicitante o al Actor privado solicitante.

A partir de esta fase se establecen procesos diferenciados en función a las modalidades previamente establecidas.

CONCLUSION DE LA APP

Se define la Conclusión de contrato de la APP de manera ordinaria (por causales previstas en el contrato) y extraordinaria (por incumplimiento del Inversionista o por razones de interés público) en ambos casos hay cláusulas, garantías, y formas de resolución que deben estar descritas en la conformación de la APP.