



Gobierno Autónomo Municipal de Cochabamba

DECRETO MUNICIPAL N° 072/2017

COCHABAMBA, 15 FEB 2017

MARVELL JOSÉ MARÍA LEYES JUSTINIANO
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE COCHABAMBA

CONSIDERANDO I:

Que, la Ley N° 482, de Gobiernos Autónomos Municipales establece en su artículo 13 que , entre otra, son facultades de las Alcaldesas o Alcaldes de los Gobiernos Autónomos Municipales, dictar Decretos Municipales, firmadas conjuntamente con las Secretarias o los Secretarios Municipales, para la reglamentación de competencias concurrentes legisladas por la Asamblea Legislativa Plurinacional y otros. De la misma forma en su artículo 26, numeral 4, indica que la Alcaldesa o el Alcalde Municipal, tiene la atribución de dictar Decretos Municipales, conjuntamente con las y los Secretarios Municipales.

Que, la Ley Municipal N° 0026/2014 de 09 de abril de 2014, emanada del Concejo Municipal de Cochabamba, tiene por fin normar regular y sistematizar el ejercicio legislativo municipal y el ordenamiento jurídico y administrativo del Gobierno Autónomo Municipal de Cochabamba, estableciendo el procedimiento legislativo municipal para la formulación de normas jurídicas municipales, asimismo, en sus Artículos 23 y 25 señala que el Decreto Municipal es la norma municipal emanada por el Ejecutivo Municipal en ejercicio de sus competencias y atribuciones, a efectos de reglamentar la aplicación de Leyes Municipales y cuando sean de competencia concurrente reglamentar Leyes Nacionales y Leyes Departamentales.

Que, la Ley Municipal N° 167/2016 de 29 de septiembre de 2016, del Concejo Municipal de Cochabamba, en su Artículo 1, autoriza al Órgano Ejecutivo del Gobierno Autónomo Municipal de Cochabamba la realización de Ajustes, complementaciones y/o modificaciones a los instrumentos técnicos y normativos de Administración Urbana Distrito 9.

Que, por Informe Técnico CITE DOT/DNUT N° 010/2017 de 31 de enero de 2017 del Departamento de Ordenamiento Territorial, refieren que por la importancia social del caso y en cumplimiento de la Ley Municipal N° 167/2016, consideran viable la aprobación del Decreto Reglamentario a la ley Municipal Especial para los Asentamientos del Distrito 9, en el que se establecen ajustes y complementaciones a los instrumentos técnicos y normativos de administración urbana del Distrito 9, por lo que remiten para su consideración.

Que, por informe Legal D.A.J. N° 041/2017 de 09 de febrero de 2017, el Departamento de Asuntos Constitucionales dependiente de la Secretaría de Asuntos Jurídicos, previo análisis de los antecedentes y del Proyecto de Reglamentación a la Ley Municipal N° 0167/2016 “Ley Municipal Especial para los Asentamientos del Distrito N° 9” refiere que el mismo es Legalmente Viable. En ese sentido, señala que, corresponde la elaboración del Decreto Municipal en virtud del Art. 23 y siguientes de la Ley Municipal N° 026/2014; para su



Gobierno Autónomo Municipal de Cochabamba

posterior aprobación y firma por los Secretarios Municipales y la Máxima Autoridad Ejecutiva del Gobierno Autónomo Municipal de Cochabamba.

Por Tanto, en ejercicio de las atribuciones que les otorgan la Constitución Política del Estado, la Ley N° 482 de Gobiernos Autónomos Municipales, la Ley Municipal 167/2016 de 29 de septiembre de 2016, la Ley Municipal N° 0026/2014 de 11 de abril de 2014, el Alcalde del Gobierno Autónomo Municipal de Cochabamba,

En Gabinete de Secretarios Municipales,

DECRETA:

ARTÍCULO 1° (Objeto). El presente Decreto Municipal tiene por objeto reglamentar la Ley Municipal N° 0167/2016, “**LEY MUNICIPAL ESPECIAL PARA LOS ASENTAMIENTOS DEL DISTRITO 9**” para establecer el procedimiento, ajustar, complementar y/o modificar los instrumentos técnicos y normativos de administración urbana del Distrito N° 9.

CAPÍTULO I ASPECTOS GENERALES

ARTÍCULO 2° (Alcances). Son los siguientes:

- a. Establecer un marco normativo y regulatorio para la aprobación municipal de los procesos de fraccionamiento del suelo urbano, a fin de posibilitar la consolidación de los espacios de uso público de manera ordenada, acorde a la realidad del territorio para mejorar las condiciones territoriales, sociales y ambientales de la zona, de forma controlada y articulada al contexto urbano.
- b. Contar con un instrumento de administración urbana, en base a información técnica actualizada sobre el uso y ocupación del suelo, que posibiliten acciones municipales en beneficio de la población en general.
- c. Establecer un procedimiento de ajustes y complementaciones de los planos Sectoriales y de Uso de Suelo, en el área urbana consolidada y donde se justifique técnicamente, precautelando la relación racional de espacio público y privado, garantizando el registro de áreas públicas, en favor del Gobierno Autónomo Municipal de Cochabamba.
- d. Coadyuvar al saneamiento técnico legal de la propiedad privada, facilitando el registro catastral de los predios y el cumplimiento de las obligaciones tributarias.
- e. Posibilitar y viabilizar la incorporación de servicios básicos y obras públicas en el área urbana, en beneficio de la población del distrito 9.
- f. Establecer los procedimientos y condiciones para el ajuste de los instrumentos de planificación Urbana, Planos Sectoriales, de Uso y Ocupación de Suelo.



Gobierno Autónomo Municipal de Cochabamba

- g. Complementar y/o modificar el marco normativo para la administración urbana del Distrito 9.
- h. Contar con procedimientos y requisitos simplificados para optimizar la atención de trámites.

ARTÍCULO 4º (Marco Legal).

- a. Constitución Política del Estado.
- b. Ley N° 031 Marco de Autonomías y Descentralización “Andrés Ibáñez”.
- c. Ley N° 482 de Gobiernos Autónomos Municipales.
- d. Ley N° 247 de Regularización del Derecho Propietario Sobre Bienes Inmuebles Urbanos Destinados a Vivienda.
- e. Ley N° 803 de Modificaciones a la Ley N° 247 de Regularización del Derecho Propietario Sobre Bienes Inmuebles Urbanos Destinados a Vivienda.
- f. Decreto Supremo N° 2841 Reglamento a la Ley 803.
- g. Decreto Supremo N° 1809 Resguardo de áreas Productivas para garantizar la seguridad alimentaria.
- h. Ley N° 1333 de Medio Ambiente.
- i. Ley Municipal Especial N° 167/2016 para los asentamientos del Distrito 9.
- j. Ley Municipal N° 0026/2014 de Ordenamiento Jurídico y Procedimiento Legislativo Municipal.
- k. O.M. N° 1061/91. Reglamento General de Urbanizaciones.
- l. Decreto Edil N° 21/2015 que aprueba la Guía de Trámites de Sub Alcaldías y Resolución Ejecutiva N° 123/2011 del Manual de Procesos y Procedimientos de Bienes Municipales, Activos Fijos Inmuebles.
- m. Disposiciones conexas.

ARTICULO 5º (Ámbito de Aplicación). El presente Decreto Municipal se aplicará en el área Urbana del Distrito N° 9 polígonos A, B y C, de la jurisdicción del Gobierno Autónomo Municipal de Cochabamba, excluyendo el área correspondiente al Plan Especial de detalle PED – T33.

CAPÍTULO II TIPOS DE TRÁMITES EN ÁREA URBANA

ARTÍCULO 6º (Aprobación De Planos Urbanos). Para el proceso de aprobación de planos urbanos se tomara en cuenta la siguiente clasificación:

- I. Aprobación de Planos de Urbanización
- II. Aprobación de Planos de Regularización de urbanizaciones en Asentamientos Consolidados
- III. Aprobación de Planos de Regularización de lote
- IV. Aprobación de Planos de Subdivisiones y/o Anexión de Lotes
- V. Ajustes y Complementaciones
- VI. Aprobación de Planos de Edificación

I. APROBACIÓN DE PLANOS DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 7° (Aprobación de Planos de Urbanización). Proceso de aprobación del Plano de Urbanización de propiedades que cuentan con Título de propiedad, en el cual se debe establecer la planificación de Áreas, destinando superficies de terreno para uso Residencial, Vías, Áreas Verdes y Equipamientos.

ARTÍCULO 8° (Condiciones Técnico - Legales). Para la aprobación del plano de Urbanización, deberán sujetarse a los lineamientos generales establecidos en los instrumentos de ordenamiento territorial, bajo las siguientes condiciones:

- a. Los predios deberán estar ubicados en el área urbana del D9.
- b. La propiedad a urbanizar contara con más de 1.300 m² de superficie
- c. Contar con Testimonio de Escritura Publica de propiedad con Folio Real actualizado
- d. Contar tengan sus impuestos pagados de las últimas 5 gestiones.
- e. Adecuarse a la estructura urbana planificada de uso de suelos y planos sectoriales
- f. Que el fraccionamiento considere para lotes intermedios una superficie mínima de 180.00 m² y un frente mínimo de 8.00 m.
- g. Que el fraccionamiento considere para lotes en esquina una superficie mínima de 250.00 m² y el lado menor con un mínimo de 12.00 m.
- h. Bajo ningún concepto se permitirá urbanizar y/o subdividir solamente una parte de la propiedad, debiendo contemplar en el trazado de la urbanización y/o subdivisión, la superficie total del terreno reconocido por el título propietario, los porcentajes de cesión se aplicarán a ese total.

ARTÍCULO 9° (Variación de superficies). Se consignarán los siguientes porcentajes admisibles en la variación de superficies en exceso o defecto del terreno, respecto a la superficie consignada en Folio Real y Escritura Pública que cuente con tradición, bajo las siguientes consideraciones:

- a. En Terrenos hasta 5000 m² de superficie, 2% de variación admisible.
- b. En Terrenos mayores a 5000 m² de superficie, 1% de variación admisible.

ARTICULO 10° (Documentos que no consigna superficie de terreno). Para los casos en que el Folio Real, Escritura Pública o Minuta de transferencia reconocida por Notario de Fe Publica no consigne la superficie del terreno, con carácter previo, la parte interesada deberá subsanar dicha falencia en las instancias llamadas por Ley.

ARTÍCULO 11° (Cesiones). En todo proceso de Urbanización, necesariamente deberán ceder terrenos destinados a vías públicas, áreas verdes y áreas de equipamiento, las cuales deberán ser liberadas a dominio público, considerando:

- a. En forma previa a la aprobación del proyecto urbano definitivo, el o los titulares del terreno deberá(n) suscribir en favor del GAMC, las minutas traslativas de dominio de las áreas de cesión a título gratuito.
- b. El cálculo de cesiones se realizará sobre la Superficie Útil urbanizable del terreno.

- c. En concordancia de la Ley Municipal 167/2016, los instrumentos técnicos urbanos municipales, y el presente reglamento los porcentajes de cesión para el distrito 9, involucran áreas para vías, áreas verdes y equipamientos será de un total 44% de manera global.
- d. No forman parte de cesiones las áreas No Urbanizables, las Áreas de protección, tampoco los terrenos inundables, franjas de seguridad de ríos, riachuelos, vertientes naturales, manantiales, superficies deslizables y depresiones con pendientes mayores a 60% o 30°, ni derechos de uso de las vías de servicios de gas, electricidad, petróleo y otros, sin embargo, también deberán incluirse en las escrituras traslativas de cesión en favor del GAMC de conformidad al artículo 30 de la Ley 482 de Gobiernos Autónomos.

ARTÍCULO 12° (Aplicación de Porcentajes de Cesión para Urbanizaciones).

Las cesiones serán calculadas en base a la superficie útil urbanizable del terreno, bajo las siguientes consideraciones:

- a. Para terrenos de 1301 m² hasta 2.500 m², cederán en el porcentaje del 44% global, bajo la siguiente relación: 50% como mínimo en terreno y el porcentaje restante en efectivo a valor comercial de acuerdo a tabla de valores de cobro de impuestos actualizado. En caso de que el predio sea afectado por la planificación de áreas públicas o vías estructurantes, necesariamente la cesión deberá ser en terreno.
- b. Terrenos mayores a 2.500 m² hasta 5.000 m², cederán en terreno con el porcentaje de 32 % en forma global y el resto cubrirán en efectivo a valor comercial hasta completar con el 44% de cesión.
- c. Terrenos mayores a 5.000 m², cederán el 44% global exclusivamente en terreno, priorizando las áreas verdes y equipamientos.

II. APROBACIÓN DE PLANOS DE REGULARIZACIÓN DE URBANIZACIONES

ARTÍCULO 13° (Aprobación de Planos de Regularización de Urbanizaciones).

Se procederá con la aprobación municipal de los asentamientos consolidados que cuenten con Estructura Urbana Definida en los Planos Sectoriales y se encuentren fraccionados con edificaciones, hasta la fecha de promulgación de la Ley 167/2016.

ARTÍCULO 14° (Condiciones Técnicas - Legales).

La aprobación de planos de Regularización de Urbanizaciones, deberán sujetarse a los lineamientos generales establecidos en los instrumentos técnicos de administración urbana y el presente reglamento, bajo las siguientes condiciones:

- a. Que los predios estén ubicados en el área urbana del D9, en los siguientes casos:
 - 1. Tramites de Urbanización Pendientes. que hayan iniciado antes de la promulgación de la Ley 167 y que hayan sido observados. que cuente con más del 50 % de consolidación de edificaciones verificadas según foto aérea 2015.

2. Predios que se encuentren con Plano Sectorial Aprobado, que cuente con más del 50 % de consolidación de edificaciones verificadas según foto aérea 2015.
- b. Que la propiedad a urbanizar tenga más de 1.300 m² de superficie
 - c. Cuando los predios cuenten con documento que acredite el derecho propietario del terreno, en los siguientes casos:
 1. Predios que cuenten con título de la totalidad del terreno
 2. Que tenga Testimonio de Escritura Pública de propiedad con Folio Real actualizado
 3. Predios transferidos en su totalidad mediante minutas reconocida ante notario de fe pública, de acuerdo con la tradición.
 - d. Que tengan sus impuestos pagados de las últimas 5 gestiones.
 - e. No serán objeto de regularización los predios en áreas no urbanizables.
 - f. Bajo Ningún concepto se permitirá urbanizar y/o subdividir solamente una parte de la propiedad, debiendo contemplar en el trazado de la urbanización y/o subdivisión, la superficie total del terreno reconocido por el título propietario, los porcentajes de cesión se aplicarán a ese total.
 - g. Que el fraccionamiento considere; para lotes intermedios una superficie mínima de 180.00 m² y un frente mínimo de 8.00 m.
 - h. Que el fraccionamiento considere; para lotes en esquina una superficie mínima de 250.00 m² y el lado menor con un mínimo de 12.00 m.
 - i. Podrán ser aprobados lotes con frentes y superficies menores consolidados con edificaciones anteriores, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones técnicas:
 1. Frente mínimo 5,00 m
 2. Fondo neto edificable 5,00 m, sin considerar el retiro de faja jardín.
 3. Superficie útil mínima 50 m² en planta baja

ARTICULO 15° (Documentos que no consigna superficie de terreno). Para los casos en que el Folio Real, Escritura Pública o Minuta de transferencia reconocida por Notario de Fe Publica no consigne la superficie del terreno, con carácter previo, la parte interesada deberá subsanar dicha falencia en las instancias llamadas por Ley.

ARTÍCULO 16° (Variación de superficies). Se consignarán los siguientes porcentajes admisibles en la variación de superficies en exceso o defecto del terreno, respecto a la superficie consignada en el Título de Propiedad, bajo las siguientes consideraciones:

- a. En Terrenos hasta 5000 m² de superficie, 2% de variación admisible.
- b. En Terrenos mayores a 5000 m² de superficie, 1% de variación admisible.

ARTÍCULO 17° (Cesiones). Todo proceso de Regularización de Urbanización consolidada, deberá ceder terrenos destinados a vías públicas, áreas verdes y áreas de equipamiento, mismas que serán liberadas a dominio público, considerando:

- a. En forma previa a la aprobación del proyecto urbano definitivo, el o los titulares del terreno deberá(n) suscribir en favor del GAMC, las minutas traslativas de dominio de las áreas de cesión, a título gratuito.
- b. El cálculo de cesiones se realizará sobre la Superficie Útil urbanizable del terreno.
- c. No forman parte de cesiones las áreas No Urbanizables, las Áreas de protección, tampoco los terrenos inundables, franjas de seguridad de ríos, riachuelos, vertientes naturales, manantiales, superficies deslizables y depresiones con pendientes mayores a 60% o 30°, inclusive en zonas especiales, ni derechos de uso de las vías de servicios de gas, electricidad, petróleo y otros, sin embargo, también deberán incluirse en las escrituras traslativas de cesión en favor del GAMC de conformidad al artículo 30 de la Ley 482 de Gobiernos Autónomos.

ARTÍCULO 18° (Aplicación de Porcentajes de Cesión para la Regularización de Urbanizaciones). Se aplicarán las cesiones del 44% de terreno, para la conformación de áreas públicas, tomando en cuenta las condiciones técnicas, bajo el siguiente criterio:

- a. Para terrenos mayores a 1.300 m² hasta 5.000 m², cederán en el porcentaje del 44% global, bajo la siguiente relación: 50% como mínimo en terreno y el porcentaje restante en efectivo a valor Catastral de acuerdo a tabla de valores de cobro de impuestos actualizado. En caso de que el predio sea afectado por la planificación de áreas públicas o vías estructurantes, necesariamente la cesión deberá ser en terreno.
- b. Terrenos mayores a 5.000 m², cederán el 44% global en terreno, priorizando las áreas verdes y equipamientos, o pago en efectivo del porcentaje faltante, bajo la siguiente relación 80% como mínimo en terreno y el porcentaje restante en efectivo a valor catastral de acuerdo a tabla de valores de cobro de impuestos actualizado.
- c. El porcentaje de cesión del 44%, será considerado de forma global (Vías, Áreas verdes y equipamiento, en terreno o en efectivo aplicando la relación proporcional 44/56, respecto del área residencial, hasta cubrir el porcentaje correspondiente.
- d. No serán reconocidos en la aplicación del presente artículo, los predios que estuviesen ocupando áreas públicas planificadas, aunque cuenten con documentos de transferencia, como tampoco asentamientos posteriores a la fecha de publicación de la Ley Municipal N° 167/2016
- e. Excepcionalmente y cuando se verifique y justifique que las propuestas de urbanizaciones no pudiesen efectivizar el porcentaje reglamentario y esta superficie sea menor al lote mínimo de 180 m², podrá cancelar en efectivo a valor catastral, salvo se encuentre colindante a otra área verde o de equipamiento.
- f. Los asentamientos que por razones de adjudicación individual no tuvieran el derecho propietario de las áreas que se consignan en los planos sectoriales como áreas verdes, parques y/o áreas de equipamiento de uso común, se destinaran y registraran en favor del GAMC para uso público, bajo el

concepto de consolidación en el marco de la Ley 247 – 803 y disposiciones afines.

III. REGULARIZACIÓN DE LOTES

ARTÍCULO 19° (Procesos de Regularización de Lotes). Proceso de aprobación individualizada de lotes emplazados al interior de una urbanización ya aprobada o no, en los siguientes casos:

- a. En urbanizaciones aprobadas; este proceso de regularización se dará por la existencia de diferencias en las superficies de los lotes, dimensiones y otros aspectos técnicos que no impliquen la modificación de la estructura urbana, rasante municipal, o áreas públicas. En este tipo de casos ya no corresponde la aplicación de los porcentajes de cesión, considerando que las cesiones ya fueron realizadas en los procesos de urbanización.
- b. Los predios que cuenten con Testimonio de Escritura Pública de propiedad con Folio Real actualizado en el que se consignen superficies hasta 1.300 m², podrán tramitar su regularización, correspondiendo la aplicación de los porcentajes de cesión por regularización del 26%, correspondiente a áreas verdes y equipamientos, con el pago en efectivo al valor catastral, puesto que ya existen vías consolidadas.
- c. Aquellos tramites que hayan ingresado hasta la fecha de abrogación de la O.M. 3157/2004, deberán acogerse a la Ley Municipal 119/2015, para la regularización de lotes individuales de los asentamientos aprobados por el Proyecto ARCO (mediante Planimetrías) y aquellos que cuenten con Folio Real y Matrícula Computarizada registrada en Derechos Reales, deberán acogerse al Procedimiento de la Guía de Trámites en actual vigencia, aprobado con D.E. N° 021/2015, o a la Ley 247 – 803.
- d. Cuando esté afectado por la planificación de vías, áreas verdes o equipamiento, en un porcentaje mayor al 26%, necesariamente deberá ceder en terreno hasta un máximo de 44%; si la afectación es mayor al 44%, se evaluará la expropiación del excedente.

IV. SUBDIVISION Y ANEXIÓN DE LOTES

ARTÍCULO 20° (Procesos de Subdivisiones y Anexión de Lotes). Podrán acceder a este tipo de trámite, aquellos lotes que hayan sido previamente aprobados bajo procedimientos de urbanización o regularización de asentamientos consolidados; en este tipo de casos tampoco corresponde la aplicación de los porcentajes de cesión, considerando que las cesiones ya fueron realizadas en los procesos de urbanización.

También pueden acceder a la Subdivisión y anexión de lotes aquellos que simultáneamente requieran su regularización, para cuyo caso se deberá aplicar el porcentaje de cesión correspondiente.

ARTÍCULO 21° (Lotes atípicos y remanentes). En estos casos se procederá según disposiciones en vigencia.

ARTÍCULO 22° (Procedimiento para la Aprobación de Planos de Urbanización, Planos de Regularización de Urbanizaciones y Regularización, Subdivisión y Anexión de Lotes). Corresponde la aplicación de la Guía de Trámites de Sub Alcaldías, aprobado por Decreto Edil 21/2015 y el Manual de Procesos y Procedimientos de Bienes Municipales, Activos Fijos Inmuebles, aprobado mediante Resolución Ejecutiva 123/2011.

ARTÍCULO 23° (Derecho Propietario de los Espacios Cedidos). Dentro de los procesos de aprobación y regularización de predios, los espacios planificados y previstos para uso público en los instrumentos de Planificación del Distrito 9, (Plan de Uso de Suelo y Planos Sectoriales) para efectos de cesión gratuita a favor del Gobierno Autónomo Municipal de Cochabamba, deben transferirse a Dominio Público y registrarse en Derechos Reales, previo al sellado de aprobación del plano urbano.

ARTÍCULO 24° (Titulación a Dominio Público Previo al Proceso de Aprobación). Los propietarios de terrenos urbanizables que son afectados por áreas verdes o por equipamientos planificados y no puedan efectuar inmediatamente el proceso de aprobación de sus terrenos, podrán realizar cesiones anticipadas para la implementación de Área Verdes, equipamiento y medidas de mitigación ambiental, de manera documentada.

ARTÍCULO 25° (Habilitación de Códigos Catastral). Para los casos individuales y áreas que ya hayan sido ocupadas pacíficamente y se entienda una posesión de buena fe, y cuenten con plano sectorial y/o planimetría aprobada, se habilitará el código Catastral correspondiente a través de la Dirección de Administración Geográfica y Catastro.

V. AJUSTES Y COMPLEMENTACIONES TÉCNICAS

ARTÍCULO 26° (Ajustes Técnicos). Se podrán efectuar los ajustes y complementaciones a los planos sectoriales y los instrumentos de Administración Urbana, buscando soluciones racionales y equilibradas entre el interés colectivo y el interés particular, sin afectar Bienes Municipales de Dominio Público, de acuerdo a los siguientes casos:

- 1. AJUSTES TÉCNICOS MENORES.** Se consideran Ajustes Técnicos Menores, los siguientes:
 - a. Ajustes o complementaciones en el trazado geométrico y perfiles de vías colectoras o de servicio que no afecten la continuidad de la estructura viaria y el flujo de circulación, radios de ochave, retroceso o avance de rasantes municipales, sin modificar perfiles de vías estructurantes.
 - b. Ajustes de precisión en la geometría, superficie y ubicación de las áreas verdes y de equipamientos planificados; siempre y cuando la propuesta urbana cumpla con los porcentajes de cesiones establecidos en la normativa vigente.

La Unidad responsable para revisar las propuestas de Ajustes Técnicos Menores será la Dirección de Planificación Estratégica, a través del Departamento de

Ordenamiento Territorial, que serán aprobadas por el Secretario de Planificación, mediante Resolución Administrativa Municipal.

2. AJUSTES TÉCNICOS MAYORES. Se realizarán los Ajustes Técnicos Mayores y/o complementaciones a la estructura urbana sectorial, sin que afecte al derecho propietario Municipal, equilibrando el interés colectivo sobre el particular, bajo las siguientes consideraciones:

- a. Casos que requieren ajustes de la estructura urbana de los Planos Sectoriales y de Uso de Suelo del Distrito 9. El Órgano Ejecutivo, deberá elaborar una propuesta técnica integral, con las modificaciones y/o complementaciones en; vías, áreas verdes, equipamientos, y áreas de forestación, a fin de determinar la procedencia del ajuste y reasignación de uso de suelo, según corresponda; velando que las propiedades involucradas en el proceso, cumplan con los porcentajes de cesión correspondientes.
- b. Ajuste de franjas de seguridad, estarán sujetas a estudios técnicos especializados que justifiquen la propuesta, a través de la Unidad Municipal de Gestión de Riesgos para su evaluación y pronunciamiento correspondiente mediante informe técnico, conforme a lo establecido en el artículo 20 parágrafo I, del Decreto Supremo 2841.
- c. Reasignación de usos de suelo, se podrán reasignar con fines de equipamiento los usos de suelo de áreas no previstas para tal fin (con excepción de áreas no urbanizables), previa justificación de la necesidad de implementar proyectos urbanos de importancia distrital, municipal o regional.
- d. La Unidad responsable para revisar las propuestas de Ajustes Técnicos Mayores, será la Dirección de Planificación Estratégica, a través del Departamento de Ordenamiento Territorial, con el Visto Bueno del Secretario de Planificación, y serán remitidas a la MAE, para su consideración y aprobación correspondiente, mediante Resolución Ejecutiva.
- e. Una vez aprobada la propuesta de reasignación de uso del suelo, mediante Resolución Ejecutiva correspondiente, la misma será remitida al Concejo Municipal para su aprobación mediante Ley Municipal respectiva.
- f. Para solicitar ajustes menores y/o mayores, se debe presentar el plano de Urbanización o plano de Regularización de Urbanización aprobado y para los que no cuenten con dichos planos deberán presentar un Anteproyecto de Urbanización o de regularización de urbanización con la propuesta de ajustes y porcentajes de cesión correspondientes.

3. REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS

ARTÍCULO 27°. (Requisitos a presentar para realizar ajustes menores). El o los interesados que soliciten ajustes menores, deberán presentar los siguientes requisitos:

- a. Solicitud escrita dirigida al Alcalde del GAMC.
- b. Levantamiento Topográfico a detalle del tramo o sector solicitado
- c. Propuesta preliminar del ajuste planteado debidamente justificado y documentado
- d. Fotocopia de Cédula de Identidad del interesado(s), en copia simple.



Gobierno Autónomo Municipal de Cochabamba

e. Valores Municipales:

1. Carátula Municipal: Bs. 10.-
2. Folder Municipal: Bs. 5.-
3. Timbre Municipal: Bs. 5.-

ARTÍCULO 28°. (Unidades municipales responsables de atención del trámite).
Son responsables del procedimiento, las siguientes unidades:

a. Sub Alcaldía correspondiente:

1. **Ventanilla Única de la Sub Alcaldía:**

- a) Revisión de la documentación especificada en el Art. 23 del presente Decreto Municipal.
- b) Admisión y registro, asignando un número oficial al expediente y consiguiente derivación a la División de Urbanismo y Trámites Administrativos.

2. **División de Urbanismo y Trámites Administrativos.** En función al carácter de la solicitud, se elaborará informe técnico legal verificando la pertinencia de la propuesta respecto a su viabilidad técnica y legal, considerando los siguientes aspectos:

- a) Verificación topográfica: Ubicación y relación de superficies, colindancias, concordancia con la red geodésica municipal, etc.
- b) Notificación y acuerdos de las partes afectadas e involucradas.
- c) Complementación de la información y documentación con el análisis técnico, legal y administrativo del caso.
- d) Informe técnico y propuesta con plano demostrativo de ajuste, acompañado de su viabilidad.
- e) Informe legal respecto al derecho propietario, revisión de la documentación presentada.
- f) Derivación de los informes a Dirección de Planificación Estratégica en caso de ser viable. (Devolución a los interesados en caso de existir observaciones o ser inviable la solicitud).

b. **Dirección de Planificación Estratégica:**

Recepción del trámite y derivación al Departamento de Ordenamiento Territorial.

1. **Departamento de Ordenamiento Territorial:**

- a) El responsable técnico del Departamento realiza la verificación de la propuesta y procesa el ajuste técnico en concordancia con los instrumentos técnicos vigentes.
- b) En caso de no existir el suficiente sustento técnico para el ajuste, se procede a la devolución a la Sub Alcaldía.
- c) En caso de ser procedente, realiza el informe técnico y se pone a consideración la propuesta de ajuste técnico, derivando el trámite a la Secretaría de Planificación.

2. **Secretaría de Planificación:**

- a) En base al informe técnico se elaborará el informe legal y la respectiva Resolución Administrativa Municipal de aprobación del ajuste.

- b) Aprobación de la RAM.
- c) A través del Departamento de Ordenamiento Territorial se pone a conocimiento del Concejo Municipal una copia impresa y digital (pdf) del ajuste realizado y de la RAM.
- d) Derivación del trámite concluido a la Sub Alcaldía para conocimiento, cumplimiento y notificación a los interesados.

ARTÍCULO 29°. (Requisitos a presentar para realizar ajustes Mayores). El o los interesados que soliciten ajustes mayores, deberán presentar los siguientes requisitos:

- a. Solicitud escrita dirigida al Alcalde del GAMC.
- b. Levantamiento Topográfico a detalle del tramo o sector solicitado
- c. Propuesta de ajuste planteado y justificado técnicamente
- d. Documentación técnica (Planos) y legal (testimonio de Escritura Pública con folio real, Títulos Ejecutoriales) del área a intervenir.
- e. Fotocopia de Cédula de Identidad del interesado (s), en copia simple.
- f. Valores Municipales:
 - 1. Carátula Municipal: Bs. 10.-
 - 2. Folder Municipal: Bs. 5.-
 - 3. Timbre Municipal: Bs. 5.-

ARTÍCULO 30° (Unidades municipales responsables de atención del trámite). Son responsables del procedimiento, las siguientes unidades:

a. Sub Alcaldía correspondiente:

1. Ventanilla Única de la Sub Alcaldía:

- a) Revisión de la documentación especificada en el presente Decreto Municipal.
- b) Admisión y registro, asignando un número oficial al expediente y consiguiente derivación a la División de Urbanismo y Trámites Administrativos.

2. División de Urbanismo y Trámites Administrativos. En función al carácter de la solicitud, se elaborará informe técnico legal verificando la pertinencia de la propuesta respecto a su viabilidad técnica y legal, verificando en sitio los siguientes aspectos:

- a) Verificación topográfica: Ubicación y relación de superficies, colindancias, concordancia con la red geodésica municipal, etc.
- b) Notificación y acuerdos de las partes afectadas e involucradas.
- c) Recopilación de documentación e información complementaria (Análisis técnico, legal y administrativo del caso)
- d) Informe técnico de tipificación del ajuste y su evaluación técnica sobre la viabilidad de la propuesta.
- e) Informe legal respecto al derecho propietario (público/privado), revisión de la documentación presentada.
- f) Cuando se trata de franjas de seguridad, áreas de riesgo se remitirá a la Unidad de Gestión de Riesgos (UGR) para su pronunciamiento técnico y elaboración del estudio técnico especializado.

- g) Derivación de los informes a Dirección de Planificación Estratégica en caso de ser viable, o la Devolución a los interesados en caso de existir observaciones o ser inviable la solicitud.

3. Dirección de Planificación Estratégica:

- a) Recepción del trámite y derivación al Departamento de Ordenamiento Territorial.

4. Departamento de Ordenamiento Territorial:

- a) El responsable técnico del Departamento realiza la verificación de la propuesta, evalúa y procesa el ajuste técnico en concordancia con los instrumentos técnicos vigentes.
- b) En caso de no existir el suficiente sustento técnico para el ajuste, se procede a la devolución a la Sub Alcaldía con informe técnico.
- c) En caso de ser procedente, se realiza el informe técnico y se deriva a la Dirección de Asesoría Legal la propuesta de ajuste técnico.

5. Secretaría de Asuntos Jurídicos:

- a) El responsable legal revisa todo el expediente y elabora el informe legal correspondiente, derivando el trámite a Ventanilla Única para la elaboración de la Resolución Ejecutiva de aprobación.

6. Ventanilla Única:

- a) Elabora el Proyecto de la Resolución Ejecutiva para aprobación del Ajuste Mayor por la MAE.
- b) Se remite a la Secretaría de Planificación para la actualización del plano sectorial correspondiente y posterior remisión del trámite a la Sub Alcaldía para su cumplimiento y administración del territorio.
- c) Una vez aprobada dicha resolución, se remite al Concejo Municipal para su consideración de acuerdo a sus competencias.

Artículo 31° (Prohibición). Son las siguientes:

- a. No se podrá realizar la reasignación de uso de suelo con fines privados, de las áreas públicas de propiedad municipal, referidas a las áreas verdes y equipamientos, parques o plazas existentes, salvo lo establecido en la ley 247 y su reglamento. Tampoco se podrá realizar reasignación de uso de suelo para fines privados de las áreas de dominio público establecidas por disposiciones nacionales.
- b. No se permitirán construir en áreas verdes y/o de equipamientos planificados a partir de la fecha de promulgación de la Ley.

Artículo 32° (Terrenos Agrícolas y Pecuarios en Área Urbana). Las áreas agrícolas y pecuarias existentes al interior del área urbana, deberán sujetarse a las siguientes disposiciones:

- a. Las propiedades que mantengan actividad agropecuaria y que no procedan al fraccionamiento del suelo con fines residenciales, no están obligados a liberar a dominio público las vías planificadas que dividan al terreno y afectan la producción agrícola, salvo las necesarias para la habilitación de vías de circulación colindantes al predio; respetando su actividad productiva, usos y

costumbres, estableciendo medidas de control y mitigación ambiental necesarias para su coexistencia con la actividad urbana circundante.

- b. En caso que los propietarios decidan fraccionar sus terrenos agropecuarios, o cuando se verifique que éstos hayan sufrido ventas parciales, fraccionamientos y edificaciones de carácter urbano, éstos automáticamente se deben someter al régimen urbano, obligándose los propietarios a la presentación y aprobación del proyecto de urbanización, respetando la estructura urbana planificada, las servidumbres existentes, cumpliendo con las cesiones correspondientes y las demás disposiciones establecidas en la presente Disposición Municipal.

VI. APROBACION DE PLANOS DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 33° (Características Técnicas Admisibles para Edificaciones). El proceso de aprobación debe estar enmarcado en los procedimientos administrativos en actual vigencia y debe cumplir los siguientes parámetros técnicos:

- a. Retiros Frontales para los Proyectos Arquitectónicos. Se encuentran definidos por los tipos de perfiles de vía existentes al interior del área urbana del distrito 9:
 - 1. Pasajes: correspondiente a vías con perfiles iguales o inferiores a 9 metros, se establece un retiro frontal de 3 metros.
 - 2. Calles: correspondiente a vías con perfiles mayores a los 9 metros y menores o iguales a 15 metros, se establece un retiro frontal de 3.5 metros.
 - 3. Avenidas: correspondiente a vías con perfiles superiores a los 15 metros, se establece un retiro frontal de 5 metros.
 - 4. En el caso de los lotes en condición de Esquina, la edificación deberá respetar los retiros frontales correspondientes a cada vía, conforme lo establecido en los incisos precedentes.
 - 5. En predios con frente a áreas verdes o espacios abiertos que no cuentan con calzadas el retiro será de 3.00 m.
 - 6. Las fajas jardín en colinas y serranías será de 1,80 m y las alturas de 3 niveles planta baja, planta alta, más un altillo.
 - a) Retiros Laterales, de Fondo y Alturas Máximas De Edificación). se sujetarán a lo establecido para la Zona de Consolidación de la imagen Urbana y normativa urbana vigente.

CAPITULO III SERVIDUMBRES ECOLÓGICAS

Artículo 34. - (Servidumbres Ecológicas). Las servidumbres ecológicas son limitaciones legales a los derechos de uso y aprovechamiento impuesto sobre una propiedad sea pública o privada, en razón de la conservación y sostenibilidad de los recursos naturales renovables e infraestructura de servicios existentes, clasificados en:

- a. Infraestructuras con usos y costumbres: canales de riego, acequias de riego, ductos y acueductos y línea férrea.
- b. Elementos naturales existentes: Torrenteras, ríos, riachuelos, lagunas, bosques naturales, cortinas rompe vientos y arboles notables.

Artículo 35. - (Servidumbres en Infraestructuras de servicios). Se constituyen servidumbres en infraestructuras existentes, en los siguientes casos:

- I. **CANALES DE RIEGO.** Conforme a los Artículos 16 y 17 de la Ley del 9 de enero de 1945 del Sistema de Riego N° 1 y su Decreto Reglamentario los derechos de vía para la protección de los canales quedan fijados en la siguiente forma:
 - a. Para canales comprendidos entre los 0.00 a 1.00 m, el derecho de vía es de 20 m.
 - b. Para canales comprendida entre los 0.00 a 2.00 m., el derecho de vía es de 25 m.
 - c. Para canales con plantilla comprendida entre los 2.01 a 3.00 m., es de 30 m.
- II. **ACEQUIAS DE RIEGO.** Las acequias de riego existentes, de acuerdo a usos y costumbres deberá mantenerse una faja mínima de 1,5 m., a eje con un total de 3.00 m.
- III. **CABLES DE ALTA TENSION.** Para el ejercicio de la Industria Eléctrica sobre bienes de propiedad privada se determinan las alturas y distancias mínimas de seguridad:
 - a. Para Torres Metálicas, se define una faja de seguridad de 15 m. a ambos lados del eje, con un total 30.00 M.
 - b. Cuando se requieran instalaciones especiales en sectores con asentamientos consolidados, solamente se podrán autorizar en base a proyectos específicos aplicando disposiciones específicas y vigentes en cuanto a fajas de seguridad y distancias verticales y horizontales mínimas de seguridad.
 - c. En zonas con planos Sectoriales definidos se respetaran los perfiles de vía, siendo responsabilidad de la Entidad Concesionaria cualquier inconveniente relativo a la seguridad de dichas instalaciones.
- IV. **DUCTOS DE HIDROCARBUROS.** Conforme a la Ley de Hidrocarburos y su respectivo reglamento se establece:
 - a. Una faja de seguridad de 6.5 m. a eje, haciendo un total de 13 m, quedando prohibida toda construcción de edificaciones habitables.
 - b. La Empresa transportadora deberá presentar el Estudio Ambiental correspondiente, para la instalación y/o funcionamiento de los mismos.
- V. **LÍNEA FÉRREA ENFE – EMPRESA NACIONAL DE FERROCARRILES.** El derecho de vía de la línea férrea es variable de 15,00 m del eje, haciendo un total de 30 m En este espacio no podrá realizarse ni planificarse ninguna infraestructura urbana, sus límites deberán prever su correspondiente forestación y señalización.

Artículo 36. (Fajas de Seguridad y Elementos Naturales existentes). Se constituyen en servidumbres de protección contra riesgos naturales las fajas de seguridad de Torrenteras, ríos, riachuelos y lagunas, como elementos Naturales a conservar, las cortinas rompe vientos, arboles notables, bosques naturales y áreas de protección de la biodiversidad.

- I. FAJAS DE SEGURIDAD DE TORRENTERAS, RÍOS, RIACHUELOS.**
 - a. No se modificará el curso natural de torrenteras, ríos y riachuelos.
 - b. Se respetarán las fajas de seguridad establecidas en los instrumentos técnicos municipales y planos sectoriales del Distrito 9.
 - c. No están permitidos los asentamientos y edificaciones residenciales.
- II. CONJUNTOS DE ARBOLES, CORTINAS ROMPE VIENTO Y ARBOLES NOTABLES.**
 - a. La Tala o sustitución de especies en los conjuntos de árboles existentes y cortinas rompe viento deberán ser evaluadas de acuerdo al procedimiento que establece el Reglamento Ambiental Municipal en vigencia.
 - b. La estructuración de vías e infraestructura urbana, deberá respetar las condiciones naturales del sitio y la vegetación existente.
 - c. Sé prohíbe la tala del Molle de acuerdo a la Ley del 22 de octubre de 1991.

CAPITULO VI DISPOSICIÓN TRANSITORIA Y DISPOSICIONES FINALES

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA. El presente reglamento será complementado y ajustado en su componente urbano, zonas especiales y grandes equipamientos, a ser incorporados en el Nuevo Código Urbano del Municipio de Cochabamba, de acuerdo a las directrices y lineamientos del PTDI.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. El Ejecutivo Municipal activará los mecanismos de control urbano vigentes para el cumplimiento del presente reglamento.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. La Secretaría de Planificación en coordinación con la Sub Alcaldía Itocta quedan como responsables de la difusión y socialización al interior del Distrito 9 de la Ley Municipal N° 0167/2016 de 29 de septiembre de 2016 y el presente Decreto Municipal.

DISPOSICIÓN FINAL TERCERA. De acuerdo a la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 167/16, el presente Decreto Municipal reglamenta el área urbana del Distrito N° 9, Polígonos A, B, C y se mantiene en vigencia para el área rural del Distrito N° 9 la Ordenanza Municipal 2636/2001, de 30 de marzo de 2001.

DISPOSICIÓN FINAL CUARTA. Todos los servidores públicos, así como los ciudadanos (administrados y contribuyentes) son responsables de cumplir el presente Decreto Municipal.



Gobierno Autónomo Municipal de Cochabamba

DISPOSICIÓN FINAL QUINTA. Quedan abrogadas y derogadas todas las disposiciones contrarias al presente Decreto Municipal.

DISPOSICIÓN FINAL SEXTA. El presente Decreto Municipal entrará en vigencia una vez Publicado en un medio de prensa y en la Gaceta Municipal del Órgano Ejecutivo.

Publíquese, cúmplase y archívese.