

INSTRUCTIVO

SMPD – DATC
N° 005/2018

DE: ARQ. ALVARO XAVIER VIAÑA CARRETERO
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN TERRITORIAL Y CATASTRAL

A: ARQ. RAQUEL DEHEZA.
JEFE DE UNIDAD DE CATASTRO.

ARQ. LENY TRUJILLO.
JEFE DE UNIDAD DE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL TERRITORIAL.

ING. FRANK LOPEZ.
JEFE DE UNIDAD DE ANALISIS TOPOGRÁFICO Y GEODÉSICO.

ARQ. OSWALDO CALDERON IRUSTA.
JEFE PLATAFORMA SERMAT 1.

ARQ. ALEX PAREDES KOHLBERG.
JEFE PLATAFORMA SERMAT 2.

ARQ. ALDO EDUARDO KESSLER.
JEFE PLATAFORMA SERMAT 3.

REF: PROCESAMIENTO DE CERTIFICADOS CATASTRALES DE PREDIOS QUE CUENTAN CON PLANOS DE REGULARIZACIÓN, LEGALIZACIÓN, FRACCIONAMIENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL O DE DIVISIÓN Y PARTICIÓN APROBADOS POR LA UGPPE.

Fecha: La Paz, 16 de octubre de 2018

ANTECEDENTES:

En cumplimiento a la Ordenanza Municipal GMLP N° 277/2017 de fecha 27 de junio de 2017, Resolución Administrativa de Secretaría N° 01/2018 de fecha 12 de enero de 2018 emitida por la Secretaría Municipal de Planificación para el Desarrollo y Orden de Servicio DESP-SMPD N° 01/2018 de fecha 08 de enero de 2018, la Dirección de Administración Territorial y Catastral (D.A.T.C.) debe gestionar los trámites pendientes de atención por la Unidad Gestora del Proceso de Regularización de Edificaciones Fuera de Norma (U.G.P.R.E.) hasta su conclusión, y

DATC-INST-005-15-10-2018-AVIA-DATC-PROCESAMIENTO DE CERTIFICADOS CATASTRALES DE PREDIOS QUE CUENTAN CON PLANOS DE REGULARIZACIÓN, LEGALIZACIÓN, FRACCIONAMIENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL O DE DIVISIÓN Y PARTICIÓN APROBADOS POR LA UGPPE-000

en relación al artículo tercero, parágrafo VII y VIII inciso a y b, del texto ordenado de las Ordenanzas Municipales G.A.M.L.P, N° 622/2011-163/2012 – 525/2012 – 672/2012 – 284/2013 – 347/2014 y 210/2015 se emite el presente instructivo para el ajuste de datos de acuerdo a márgenes de tolerancia admisibles.

EXPOSICIÓN DE MOTIVO:

Mediante el proceso de regularización de edificaciones fuera de norma se propuso aprobar la mayor cantidad de edificaciones ya construidas, en el cual no se consideró la diferencia entre superficie legal y real del lote, siendo que no se tomó en cuenta como requisito el Certificado de Registro Catastral.

Por lo que resultado de dicho proceso se detectó que existen casos en los que en los documentos técnicos aprobados se consigna superficies distintas a las reales, obligando a los ciudadanos (posterior a la aprobación) a realizar procesos judiciales para su regularización en DRR y CATASTRO.

El citado proceso de regularización se constituyó en un proceso únicamente técnico respaldada por una declaración jurada que no reconoce ni establece derecho propietario.

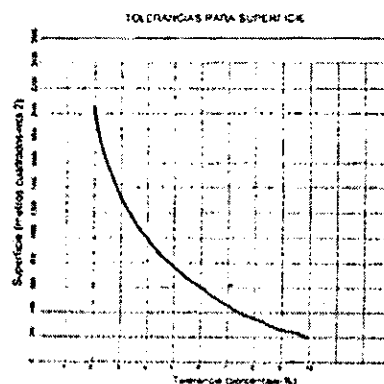
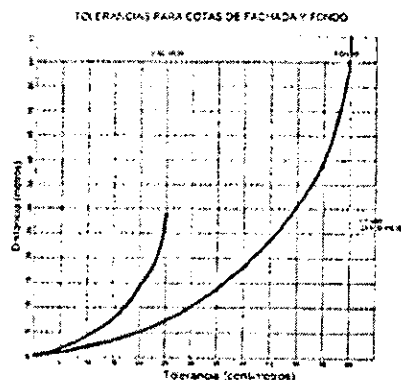
En la documentación técnica de planos arquitectónicos, de división y partición y fraccionamiento de propiedad horizontal se identificó que existen diferencias de superficies declaradas con la base cartográfica catastral.

En virtud de lo mencionado y toda vez que existen tres posibilidades de generación de error de medidas: error de medición lineal, gráfico de escala y de medición por el sistema constructivo y que a su vez los mismos se van sumando, es necesario aplicar márgenes de tolerancia tanto para medidas lineales y cuantificación de superficies.

MARCO NORMATIVO:

- Resolución Administrativa N° 008/2009 de fecha 04 de agosto de 2009, emitida por la entonces Dirección de Información Territorial en la que se indica que existiendo diferencias entre la superficie física de los predios y la estipulada en los testimonios de propiedad, así como los medios de medición no son exactos y difieren a los utilizados en años anteriores se establecen dos curvas de manejo de márgenes de error dependiendo las dimensiones del lote.





- Decreto Municipal N° 013 de fecha 05 de noviembre de 2012, establece los lineamientos de administración territorial y el mismo en su artículo 42 (Tolerancias) señala:
 - I. La tolerancia es el rango admisible de error entre la medida, la cota o superficie específica en plano y la medida obtenida en campo, mediante el uso de instrumentos de medición.
 - II. Considerando que deben existir márgenes de tolerancia en diferentes parámetros que inciden en el procesamiento de un trámite de administración territorial, los casos de aplicación de tolerancias son:
 - III.
 - a. Tolerancia en la superficie de predios.
 - b. Tolerancia en los frentes de lote
 - c. Tolerancia en retiros.
 - d. Tolerancia en parámetros de edificación y medidos en obra.
 - e. Tolerancia en ancho de vías.
- Ley Municipal de Catastro 058 de fecha 30 de diciembre del 2013 en el que se indica en su artículo 10 (de la CERTIFICACION CATASTRAL) parágrafo II "la certificación catastral en referencia a la superficie del inmueble permitirá la aplicación de márgenes de tolerancia, en virtud a las condiciones técnicas o jurídicas..."
- Resolución Administrativa N° 228/2015 Dirección de Administración Territorial y Catastral en fecha 01 de septiembre de 2015, establece la administración de los siguientes márgenes de tolerancia:

Área de Lote edificable (ALE)	-	Tolerancia Catastro.
Frente Mínimo de Lote (FML)	-	3%
Anchos de vía	-	3%
Retiros Mínimos de la Edificación	-	4%
Voladizos	-	7%
Área máxima cubrir	-	6%
Área máxima a edificar	-	6%

- El texto Ordenado de las Ordenanzas Municipales G.A.M.L.P, N° 622/2011-163/2012 – 525/2012 – 672/2012 – 284/2013 – 347/2014 y 210/2015 del programa de Regularización de Edificaciones Fuera de Norma, indica en el artículo tercero, parágrafo VII: *“La emisión de las Resoluciones Administrativas de aprobación de fraccionamiento en propiedad horizontal, aprobación de planos de división y partición en el marco del Programa de Regularización de Edificaciones Fuera de Norma, en cuanto a sus determinaciones de aprobación, derogación, abrogación total o parcial de anteriores resoluciones administrativas por parte de la Unidad Gestora del Programa de Regularización de Edificaciones Fuera de Norma tienen todo el valor legal y son reconocidas por todas las instancias del GAMLP.*

DEFINICIONES A SER APLICADAS PARA LA CORRECCION DE DATOS:

- Los actos administrativos generados (aprobación de fraccionamiento en propiedad horizontal, aprobación de planos de división y partición y planos arquitectónicos) gozan de seguridad jurídica.
- Para la revisión de los planos aprobados por la UGPRE, los mismos deben ser analizados como elementos representativos que muestran errores de muestra, por lo tanto, deben los mismos registrar tolerancias.
- Al administrar márgenes de tolerancia implícitamente se establece que la representación de una medida exacta y única es imposible; por lo tanto, todos los planos (realizados por relevamiento catastral o planos arquitectónicos) tienen errores de representatividad.
- Las imprecisiones de medición van sumando por el instrumento de medida, el operador, las magnitudes de influencia y los marcos de referencia geográfica, dichos errores repercuten en la representación de la distancia lineal y el cálculo de superficie.



INSTRUCTIVO:

De acuerdo a la Resolución Administrativa N° 228/2015 y Resolución Administrativa 008/2009, se aplicarán márgenes de tolerancia tanto para las superficies y dimensiones de lote, así como también en las áreas y distancias construidas.

Para la emisión del Certificado Catastral, con las consideraciones del presente instructivo, el administrado deberá adjuntar a la solicitud de certificación catastral copia y original del plano aprobado por la Unidad Gestora de Regularización de Construcciones Fuera de Norma, informe y/o Resolución Administrativa de aprobación.

Este proceso aplicará únicamente para la Solicitud Directa (Servicio Municipal de Catastro) y no se requerirá un informe adicional de ninguna instancia.

Por lo tanto, cuando existan diferencias entre los datos (superficies) a ser emitidos por el Certificado Catastral y los planos aprobados de la UGPRE (plano arquitectónico, plano y tabla de fraccionamiento de propiedad horizontal o plano de división y partición) los mismos deberán ser consignados en el Certificado Catastral de acuerdo al siguiente procedimiento:

1. Cuando la diferencia de superficie se encuentre dentro de los márgenes de tolerancia administrada por la Unidad de Análisis Topográfico y Geodésico UATG.

Una vez realizada la medición por la UATG, el técnico encargado realizará la comparación de las dimensiones levantadas (longitudinales y de superficie) con las del plano aprobado por la Unidad Gestora en cuyo caso si las últimas se encontraran dentro de los márgenes de tolerancia de la Unidad de Análisis Topográfico y Geodésico, el procesador modificará los datos alfanuméricos en el plano de Levantamiento Topográfico Georeferenciado de acuerdo a los planos aprobados por la UGPRE.

La UATG, deberá señalar en el plano del Levantamiento Topográfico Georeferenciado la leyenda "*Superficie de acuerdo a plano UGPRE aprobado mediante Informe UGPRE N° 000/000 y/o Resolución Administrativa N° 000/000 de fecha 00 de 00000 de 0000, siendo que las mismas se encuentran dentro de los márgenes de tolerancia administrados por la UATG*".

Dicho expediente será remitido a la Unidad de Catastro, para la prosecución de la solicitud.



Cuando se evidencie que las superficies levantadas y descritas en el Plano de Levantamiento Topográfico Georeferenciado, comparadas con las del plano aprobado por la UGPRE, exceden los márgenes de tolerancia aplicados por la UATG, ésta deberá remitir el expediente a la Unidad de Catastro adjuntando informe del levantamiento.

2. Cuando la diferencia de superficie no se encuentre dentro de los márgenes de tolerancia aplicados por la Unidad de Análisis Topográfico y Geodésico UATG, sin embargo se encuentre dentro de los márgenes de tolerancia administrados por la Unidad de Catastro.

La Unidad de Catastro realizara el análisis correspondiente y verificara si las dimensiones y superficies descritas en el Plano de Levantamiento Topográfico Georeferenciado, comparadas con las dimensiones y superficies descritas en los planos aprobados por la UGPRE, se encuentran dentro de los márgenes de tolerancia administrados por la Unidad de Catastro.

En el caso que dichas superficies se encontraran dentro de los márgenes de tolerancia de la UC, ésta tomará en cuenta las superficies aprobada en el plano UGPRE en el Certificado de Registro Catastral, señalando en el área de observaciones lo siguiente: *"Superficie de acuerdo a plano UGPRE aprobado mediante Informe UGPRE N° 000/000 y/o Resolución Administrativa N° 000/000 de fecha 00 de 00000 de 0000, siendo que las mismas se encuentran dentro de los márgenes de tolerancia aplicadas por la Unidad de Catastro"*

3. Consideraciones Generales.

Si antes de la emisión del presente instructivo, ya se hubieren emitidos los certificados catastrales (A solicitud directa) y se identifica las diferencias de superficies (dentro de los márgenes de tolerancia); el administrado solicitará la actualización de superficies por plano UGPRE adjuntando la documentación aprobada, la Unidad de Catastro, emitirá la certificación catastral de acuerdo a los numerales señalados anteriormente.

Atentamente,


Arq. Álvaro X. Viana Carretero
DIRECTOR
COMISIÓN TERRITORIAL Y CATASTRAL
C.D.A.T.C.-S.M.P.D.-G.A.M.I.F.
Director de Administración Territorial y Catastral