

Ciudad de Nuestra Señora de La Paz

Gobierno Autónomo Municipal

LEY MUNICIPAL AUTONÓMICA No.170
GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ
Gabinete Despacho

Luis Antonio Revilla Herrero
ALCALDE MUNICIPAL DE LA PAZ

Por cuanto, el Concejo Municipal de La Paz, ha sancionado la siguiente Ley Municipal Autonómica:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

I.- LA BRECHA ENTRE EL VALOR CATASTRAL Y EL VALOR COMERCIAL.

El Estudio del Mercado Inmobiliario en el Municipio de La Paz realizado por la Secretaría Municipal de Planificación para el Desarrollo y el Estudio de los Inmuebles ubicados en la jurisdicción del Municipio de La Paz desarrollado por la Autoridad Tributaria Municipal, establecen la existencia de una brecha considerable entre el Valor de Mercado y la Base Imponible de los Bienes Inmuebles, que es utilizada para el cobro del Impuesto Municipal a las Transferencias Onerosas de Inmuebles (IMTO) y el Impuesto Municipal a la Propiedad de Bienes Inmuebles (IMPBI).

En ese sentido, mediante Informe ATM/UR/SI/Nº 596/2015 de fecha 23 de septiembre de 2015, la Autoridad Tributaria Municipal, estableció que desde la gestión 2002 a la fecha se han mantenido las Tablas de Valores utilizadas para el cálculo de la Base Imponible en el cobro del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en consideración a la situación económica de los contribuyentes y con el objetivo de no incrementar dicho impuesto.

Al respecto, del Estudio del Mercado Inmobiliario en el Municipio de La Paz, visibiliza la brecha entre el valor de mercado y el valor catastral para las Viviendas Unifamiliares (4.4 veces), propiedad horizontal (3.1 veces) y terrenos (16.6 veces).

La media acotada de los inmuebles observados es del orden de (5.6 veces) 560% mostrando un rezago evidente por el congelamiento de la Base Imponible de los inmuebles.

Asimismo, el estudio constata que las Bases Imponibles obtenidas en función a las Tablas de Valores actuales están depreciadas generando una brecha considerable en comparación con los valores de mercado, superando en algunos casos el 300%.

La Base Imponible 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, por lo que los valores aplicados no están de acuerdo a la realidad económica.

Monto Valuación de Inmuebles de Interés Social.

Ciudad de Nuestra Señora de La Paz

Gobierno Autónomo Municipal

LEY MUNICIPAL AUTONÓMICA G.A.M.L.P. No.170

La Ley de Servicios Financieros N° 393 de fecha 5 de agosto de 2013 define a la Vivienda de Interés Social como aquella única vivienda sin fines comerciales cuyo valor comercial o costo final de construcción (incluido el terreno) no supere UFVs 400.000 si es un departamento o UFVs 460.000 si es una casa.

Comparada con la escala impositiva fijada para la gestión 2013 del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz y considerando el primer tramo de la misma, que agrupa a todos los inmuebles con características de tipo marginal, interés social y económica, se observa que el límite superior de este tramo, está muy por debajo de lo establecido en la referida Ley (107%).

Por otra parte, la capacidad económica del contribuyente se ha incrementado en los últimos años, lo cual se comprueba a través del comportamiento que se tuvo respecto al Salario Mínimo Nacional (aproximadamente en un 414%) y el Índice de Precios al Consumidor (aproximadamente en un 208%).

1. Actualización de las Tablas de Valor para el cálculo de la Base Imponible.

Considerando los principios de capacidad económica, igualdad, progresividad, proporcionalidad, transparencia, universalidad, control, sencillez administrativa y capacidad recaudatoria, establecidos en el artículo 323 de la Constitución Política del Estado, es preciso realizar ajustes para el cálculo de la Base Imponible de Bienes Inmuebles de acuerdo a lo que estipulan los estándares internacionales utilizados en Bolivia y en otros modelos de Latinoamérica, donde se establece que el Valor Catastral o Base Imponible no debe superar el 80% del Valor del Mercado.

En ese contexto, corresponde la actualización de las Tablas de Valores tomando en cuenta que la Base Imponible actual representa el 26,37%, deseando llegar al 80%, por lo que utilizando la regla de tres se llega a la fórmula que se detalla a continuación:

$$X = \frac{\text{Factor Actual} * \% \text{ Deseado}}{\% \text{ Actual}}$$

II.- MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN DEL PLANO DE ZONIFICACIÓN Y VALUACIÓN ZONAL PARA LA GESTIÓN TRIBUTARIA 2015.

Mediante Informe ATM/UR/SI N° 0120/2016 DATC-UC N° 0161/2016 de fecha 8 de marzo de 2016 la Autoridad Tributaria Municipal y la Dirección de Administración Territorial y Catastral dependiente de la Secretaría Municipal de Planificación para el Desarrollo, señalan que el proceso de actualización y mantenimiento de los Planos de Zonificación y Valuación Zonal así como de las Tablas de Valores de Terrenos y Construcción, toma en cuenta los errores de graficación en el trazado de las líneas de división de las zonas de valor que, contrariamente a los criterios metodológicos, atraviesan predios, manzanas y zonas, impidiendo precisar la pertenencia de un predio a una determinada zona de valor. En consecuencia, corresponde actualizar tales instrumentos para el cobro del Impuesto Municipal a la Propiedad de Bienes

Ciudad de Nuestra Señora de La Paz

Gobierno Autónomo Municipal

LEY MUNICIPAL AUTONÓMICA G.A.M.L.P. No.170

Inmuebles (IMPBI).

Por tal motivo es necesario realizar ajustes al Plano de Zonificación y Valuación Zonal así como a las Tablas de Valor del IMPBI para la gestión fiscal 2015 en función a los siguientes criterios:

1. Actualización de las Tablas de Valores de Terreno y Construcción.

La actualización de las Tablas de Valores respecto al Valor de Mercado tomando en cuenta que la Base Imponible actual representa el 26.37% y se requiere llegar al 80%. Adicionalmente, se define la Zona con Código 1-X con un tratamiento especial para las manzanas aledañas a la Casa Presidencial, las cuales por tener normativa de construcción restringida, tienen un 10% menos en los Valores Unitarios de la Zona 1-2 para el cobro de impuestos; mientras que la Zona Tributaria 4 está definida para las áreas no consolidadas del municipio.

2. Actualización de Zonas de Muy Alto Riesgo de acuerdo al Plano de Riesgos de la Ciudad de La Paz.

La ciudad de La Paz por su conformación topográfica se convierte en un lugar con amplias áreas susceptibles de afectación por riesgos naturales. El Manual de Procedimiento Administrativo para la Reducción de la Base Imponible en Áreas de Muy Alto Riesgo, considera que pueden acogerse a este beneficio los propietarios de bienes inmuebles localizados en áreas que han sufrido daños considerables en el terreno por desplazamiento del suelo y en la estructura de la edificación y/o edificaciones con hundimiento de pisos por más de 20 cm. con fisuras determinantes para el colapso o desmoronamiento.

3. Ajustes de los límites de valor tomando en cuenta límites arcifinios (quebradas, altas pendientes, ríos, riachuelos, avenidas, calles y otros de índole topográfico), Ordenanza Municipal GAMLP N°192/2012 y Ordenanza Municipal GAMLP N°198/2013, que delimita las áreas urbanas de aquellas como de crecimiento o expansión urbana y que de momento, por sus condiciones de uso de suelo, presentan características rurales, constituyéndose en el límite de administración entre los Distritos Urbanos y el Distrito Rural de Hampaturi.

En el Plano de Zonificación y Valuación Zonal vigente existen errores de graficación generados por deficiencias en la transcripción de datos al plano digital y a la cartografía base utilizada, evidenciándose que algunas manzanas y predios están divididos por dos diferentes zonas homogéneas, provocando confusión en la determinación de los Valores Unitarios de Suelo que deben aplicarse y el reclamo justo de los propietarios de los inmuebles afectados. Por tanto, se adoptó el criterio de integrar todos los predios de cada manzana en la Zona Homogénea con características similares y los límites de cada zona o polígono ajustados a las vías en caso de encontrarse estas consolidadas.

III.- BASE LEGAL.

Ciudad de Nuestra Señora de La Paz

Gobierno Autónomo Municipal

LEY MUNICIPAL AUTONÓMICA G.A.M.L.P. No.170

La Constitución Política del Estado en su artículo 302, parágrafo I numerales 10 y 19, establece como competencias exclusivas de los gobiernos municipales autónomos al ***"Catastro urbano en el ámbito de su jurisdicción en conformidad a los preceptos y parámetros técnicos establecidos para los Gobiernos Municipales"*** y ***"Creación y administración de impuestos de carácter municipal, cuyos hechos imponible no sean análogos a los impuestos nacionales o departamentales"***.

Asimismo, la Ley N° 031, Marco de Autonomías y Descentralización "Andrés Báñez", de 19 de julio de 2010, en su artículo 9, parágrafo I, numeral 2, determina que la autonomía se ejerce a través de ***"la potestad de crear, recaudar y/o administrar tributos e invertir sus recursos de acuerdo a la Constitución Política del Estado y la Ley"***.

A su vez, la Ley N° 482 de Gobiernos Autónomos Municipales de fecha 9 de enero de 2014, como norma de aplicación supletoria en lo que no hubieran legislado las Entidades Territoriales Autónomas Municipales, estipula en su artículo 26, numeral 17 que, es atribución del Alcalde Municipal ***"proponer al Concejo Municipal, para su aprobación mediante Ley Municipal, los planos de zonificación y valuación zonal, tablas de valores según la calidad de vía de suelo y la delimitación literal de cada una de las zonas determinadas, como resultado del proceso de zonificación"***.

Asimismo, la Ley No 154 de "Clasificación y Definición de Impuestos y Regulación para la Creación y/o Modificación de Impuestos de Dominio de los Gobiernos Autónomos" de fecha 14 de julio de 2011 establece en su artículo 8 ***".....que los Gobiernos Municipales podrán crear sus impuestos...."***

En ese contexto, la Ley N° 2434, de Actualización y Mantenimiento de Valor, de 21 de diciembre de 2002, en su artículo 2, parágrafo I, señala que las alícuotas, valores, montos, patentes, tasas y contribuciones especiales establecidas en las leyes, se actualizarán respecto a la variación de la Unidad de Fomento de Vivienda, publicada por el Banco Central de Bolivia.

Se debe considerar además que el Decreto Supremo N° 13612 de 2 de junio de 1976, en virtud a que es necesario que la Residencia Presidencial cuente con un radio de seguridad a través de normas técnicas que garanticen su uso en condiciones adecuadas a su naturaleza y destino, determinó limitar la altura de las edificaciones en los terrenos adyacentes a la propiedad presidencial que están comprendidas en un círculo de 350 metros de radio; en ese sentido, mediante Ordenanzas Municipales G.M.L.P. N° 507/2009 y G.M.L.P. N°70/2010, se estableció la restricción en AMF (Altura Máxima de Fachada), para edificaciones, por razones de seguridad; por lo que se debe dar un tratamiento especial a los bienes inmuebles aledaños a la Casa Presidencial, toda vez que los mismos cuentan con normativa de edificación restringida.

Por otra parte, la Ordenanza Municipal GMLP N°296/2003 de 18 de diciembre de 2003 dispuso que los inmuebles ubicados dentro de zonas de riesgo sean beneficiados con una reducción del 15% de la base imponible.

Asimismo, la Ordenanza Municipal G.A.M.L.P. N°192/2012, en su parte

Ciudad de Nuestra Señora de La Paz

Gobierno Autónomo Municipal

LEY MUNICIPAL AUTONÓMICA G.A.M.L.P. No.170

considerativa, define al Límite Urbano Rural (LUR) del Municipio de La Paz como aquella *"línea imaginaria que delimitará las áreas urbanas de aquellas como de crecimiento o expansión urbana y que de momento, por sus condiciones de uso de suelo, presentan características rurales"*, para seguidamente señalar que ésta se constituye *"en el límite de administración entre los Distritos Urbanos y el Distrito Rural de Hampaturi"*.

En ese sentido y con dicho alcance, la mencionada Ordenanza Municipal aprobó el Límite Urbano Rural (LUR) del Municipio de La Paz, que se constituye en el límite interdistrital entre los Distritos Urbanos y el Distrito Rural N° 22 Hampaturi, definido por los puntos geo referenciados graficados en el Anexo 10 de la antedicha disposición legal.

Finalmente, la entonces Dirección Especial de Gestión Integral del Riesgo, actual Secretaría Municipal de Gestión Integral de Riesgos, elaboró el Plano de Riesgos del Municipio de La Paz, mismo que fue aprobado mediante Resolución Municipal GAML P N° 496/2011 de fecha 14 de octubre de 2011, determinando las áreas que deban incorporarse como zonas de Muy Alto Riesgo o las que dejen de considerarse como tales.

Que en mérito a todo lo expuesto:

EL ÓRGANO LEGISLATIVO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ:

DECRETA:

LEY MUNICIPAL AUTONÓMICA N° 170

PLANO DE ZONIFICACIÓN Y VALUACIÓN ZONAL DEL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE NUESTRA SEÑORA DE LA PAZ

ARTÍCULO PRIMERO (TABLAS DE VALORES Y FORMULAS DE CÁLCULO PARA LA VALORACIÓN). Aprobar las Tablas de Valores de Terreno y Construcción fundamentadas en el Informe ATM/UR/SI N° 0120/2016 DATC-UC N° 0161/2016 de fecha 8 de marzo de 2016, para su aplicación en la gestión fiscal 2015.

ARTÍCULO SEGUNDO (PLANO DE ZONIFICACIÓN Y VALUACIÓN ZONAL).

Aprobar el Plano de Zonificación y Valuación Zonal del Área Urbana del Municipio de Nuestra Señora de La Paz para la gestión fiscal 2015, que en Anexo III forma parte indisoluble de la presente Ley Autonómica Municipal.

ARTÍCULO TERCERO (AREAS DE MUY ALTO RIESGO). Autorizar para la Gestión Tributaria 2015 la reducción del 15% en el valor de la Base Imponible para los

Ciudad de Nuestra Señora de La Paz

Gobierno Autónomo Municipal

LEY MUNICIPAL AUTONÓMICA G.A.M.L.P. No.170

bienes inmuebles ubicados dentro de las Áreas de Muy Alto Riesgo, conforme a lo señalado en el Informe ATM/UR/SI N° 0120/2016 DATC-UC N° 0161/2016 de fecha 8 de marzo de 2016.

ARTÍCULO CUARTO (CASA PRESIDENCIAL). Autorizar la reducción del 10% en el valor de la Base Imponible para los bienes inmuebles ubicados en manzanas aledañas a la Casa Presidencial e identificados en la Zona de Valor 1-X, de acuerdo al Plano de Zonificación y Valuación Zonal del Área Urbana del Municipio de Nuestra Señora de La Paz, por tener normativa de construcción restringida.

ARTÍCULO QUINTO (AREAS NO CONSOLIDADAS). Autorizar la aplicación de la Zona Tributaria 4, definida para las áreas no consolidadas del Área Urbana del Municipio de Nuestra Señora de La Paz.

ARTÍCULO SEXTO (CASOS ESPECIALES). Establecer que en los casos especiales de valoración, la Dirección de Administración Territorial y Catastral en coordinación con la Autoridad Tributaria Municipal serán las encargadas de elaborar una base de datos de los mismos y de generar directrices para su valoración, considerando cada caso específico.

ARTÍCULO SÉPTIMO (PUBLICACIÓN). Instruir al Órgano Ejecutivo Municipal, que por intermedio de la Dirección de Comunicación Social efectúe la publicación de la presente Ley Municipal Autonómica y desarrolle campañas de difusión que garanticen el pleno conocimiento de la población.

ARTÍCULO OCTAVO (INFORMES). Constituir en parte indisoluble de la presente Ley Municipal Autonómica al Informe ATM/UR/SI N° 596/2015 de fecha 23 de septiembre de 2015 (Anexo II) y al Informe ATM/UR/SI No 0120/2016-DATC-UC N° 0161/2016 de fecha 8 de marzo de 2016.

DISPOSICIONES FINALES

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.- Los trámites iniciados en razón al asentamiento y como producto de la regularización del derecho propietario urbano, iniciados con anterioridad a la presente disposición, a efecto del valor de la transferencia excepcional, deberán mantener el importe económico contemplado como valor catastral anterior a la presente Ley Municipal.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.- Los administrados que se encuentren ocupando inmuebles de propiedad municipal y que pretendan acogerse a la regularización de derecho propietario, establecido en la disposición final que antecedente, deberán hacer conocer su voluntad expresa de compra de propiedad municipal en un plazo improrrogable de seis (6) meses calendario desde la emisión de la presente disposición.

Ciudad de Nuestra Señora de La Paz

Gobierno Autónomo Municipal

LEY MUNICIPAL AUTONÓMICA G.A.M.L.P. No.170

DISPOSICIONES ABROGATORIAS Y DEROGATORIAS

DISPOSICIÓN ABROGATORIA Y DEROGATORIA ÚNICA.- Quedan abrogadas y derogadas todas aquellas disposiciones legales de igual o menor jerarquía contrarias a la presente Ley Autonómica Municipal.

El Órgano Ejecutivo Municipal queda encargado del estricto cumplimiento de lo establecido en la presente Ley Autonómica Municipal.

Es dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de La Paz a los quince días del mes de marzo de dos mil dieciséis.

Firmado por: **Pedro Susz Kohl**
PRESIDENTE DEL CONCEJO MUNICIPAL DE LA PAZ

Beatriz Álvarez Jahuirá
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE LA PAZ

Por tanto la promulgo para que se tenga y cumpla como Ley Municipal del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz, a los dieciséis días del mes de marzo del año dos mil dieciséis.

Sitr@m 170
LARH/SRM
zchc/gnendoza

Luis Revilla Herrero
ALCALDE MUNICIPAL DE LA PAZ