

Ciudad de Nuestra Señora de La Paz
Gobierno Autónomo Municipal

DECRETO MUNICIPAL N°27 /2019

LUIS ANTONIO REVILLA HERRERO
ALCALDE MUNICIPAL DE LA PAZ

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política del Estado de 7 de febrero de 2009, en su Artículo 272 consagra la autonomía de las entidades territoriales autónomas del Estado, que implica la elección directa de sus autoridades por las ciudadanas y los ciudadanos, la administración de sus recursos económicos y el ejercicio de las facultades legislativa, reglamentaria, fiscalizadora y ejecutiva por los órganos del Gobierno Autónomo en el ámbito de su jurisdicción, competencias y atribuciones.

Que el artículo 297 párrafo I, numeral 2 de la Constitución Política del Estado, dispone que las competencias exclusivas son "(...) aquellas en las que un nivel de gobierno tiene sobre una determinada materia las facultades legislativa, reglamentaria y ejecutiva, pudiendo transferir y delegar estas dos últimas", y el artículo 302, párrafo I constitucional, reconoce como competencias exclusivas de los gobiernos municipales autónomos en su jurisdicción: "6. Elaboración de Planes de Ordenamiento Territorial y de uso de suelos, en coordinación con los planes del nivel central del Estado, departamentales e indígenas. (...) 29. Desarrollo urbano y asentamientos humanos urbanos".

Que la Ley N° 031 Marco de Autonomías y Descentralización "Andrés Ibáñez", de 19 de julio de 2010, en su artículo 8 establece que en función del desarrollo integral del Estado y el bienestar de todas las bolivianas y los bolivianos, las autonomías cumplirán preferentemente, en el marco del ejercicio pleno de todas sus competencias, las siguientes funciones: "3. La autonomía municipal, impulsar el desarrollo económico local, humano y desarrollo urbano a través de la prestación de servicios públicos a la población, así como coadyuvar al desarrollo rural"; a cuyo efecto, el artículo 9, párrafo I, numerales 3) y 4) de la misma Ley, establecen que la autonomía se ejerce a través de la facultad legislativa, determinando así las políticas y estrategias de su gobierno autónomo, y la planificación, programación y ejecución de su gestión política, administrativa, técnica, económica, financiera, cultural y social.

Que la Ley Municipal Autonómica N° 017 de Uso de Suelos Urbanos, de fecha 25 de septiembre de 2012, establece las normas que rigen el uso, clases y destino del suelo, patrones de asentamiento así como parámetros de edificación para la construcción en el territorio del Municipio de La Paz en lo que se refiere al ámbito urbano administrado por el Gobierno Autónomo Municipal de La Paz a través de las Subalcaldías Urbanas. Dicha Ley Municipal fue modificada por las Leyes Municipales Autonómicas N° 024 de 18 de octubre de 2012, N° 50 de 11 de diciembre de 2013 y N° 080 de 27 de junio de 2014.

Que el artículo 4 de la precitada Ley Municipal señala que el Uso del Suelo "se refiere a la utilización humana que se dará a un fragmento de territorio con fines urbanísticos y/o edificables y estará definido por la actividad (Destino) posible de ser desarrollada en el mismo",

www.lapaz.bo, La Paz - Bolivia



misma que se clasifica en Edificable y No edificable. Asimismo, en relación al destino, el artículo 6 de la precitada Ley Municipal indica que *"Son las categorías contempladas dentro de las clases de Uso de Suelos, que establecen los fines de ocupación o actividad reconocida de una determinada superficie o predio"*. Asimismo, el artículo 9 de la misma Ley Municipal señala que *"El cambio de Uso de Suelos y destino es la modificación del uso originalmente asignado a una determinada superficie de acuerdo al plano de asignación de Uso de Suelos correspondiente o de la planimetría vigente. El Ejecutivo Municipal remitirá al Concejo Municipal los antecedentes del cambio de uso solicitado en base a un análisis del sector y su entorno, para su aprobación mediante Ordenanza Municipal expresa, si correspondiera"*.

Que por Decreto Municipal N° 013 de fecha 5 de noviembre de 2012 se aprobó el Reglamento a la Ley Municipal de Uso de Suelos Urbanos, con el objeto de establecer mecanismos para regular la administración territorial del Municipio de La Paz y determinar las condiciones para los trámites que se efectúan en relación al uso de suelos urbanos. En ese contexto, el artículo 27 del precitado reglamento regula el cambio de uso de suelo estableciendo lo que se entiende por éste, los requisitos del trámite y las unidades organizacionales responsables que conforman la Comisión que analiza tales solicitudes definiendo en última instancia por su procedencia o improcedencia; en caso de ser procedente el cambio de uso, indica que el trámite sea remitido al Concejo Municipal para la aprobación correspondiente.

Que el citado Reglamento fue modificado por Decreto Municipal N° 017/2018 de fecha 31 de julio de 2018, disponiendo en el Artículo 27, parágrafo V que la Dirección de Administración Territorial y Catastral y la Dirección de Planificación Estratégica, conformarán la Comisión de Cambio de Uso de Suelo y/o Destino, a efecto de analizar las solicitudes efectuadas respecto a su procedencia o improcedencia, considerando lo previsto por el Artículo 8 de la Ley Municipal de Uso de Suelos Urbanos (LUSU) referido a la complementariedad y compatibilidad. Asimismo, en el parágrafo VI, el mismo artículo establece que en caso de ser procedente el Cambio de Uso de Suelo, el trámite será remitido al Concejo Municipal para su aprobación, y si fuera improcedente, la Dirección de Planificación Estratégica emitirá una Resolución Administrativa, acto administrativo que también será emitido cuando deba declararse procedente o improcedente el Cambio de Destino.

CONSIDERANDO:

Que en mérito a la alta demanda de suelo urbanizable en la ciudad de La Paz, que generó un incremento en la cantidad de trámites de cambio de uso de suelo que atiende el Gobierno Autónomo Municipal de La Paz, y sobre la base del análisis de las casuísticas y los trámites aprobados, se advirtió la necesidad de generar un mecanismo que permita recuperar parte de la plusvalía generada en el valor del suelo y captar recursos destinados al beneficio colectivo como contraparte por la reducción de la función social y ambiental, habiéndose aprobado la Ley Municipal Autonómica N° 359 de Compensación por Cambio de Uso de Suelo, de fecha 23 de abril de 2019, que tiene por objeto *"establecer un mecanismo de compensación por el cambio de uso de suelo, cuidando la función social, ambiental y de prevención de riesgos del suelo y que son afectados por dichos cambios"*, siendo de cumplimiento y aplicación obligatoria en todos los procesos de cambio de uso de suelo de predios cuya



Ciudad de Nuestra Señora de La Paz

Gobierno Autónomo Municipal

superficie sea igual o mayor a 5.000 Mts²., en toda la jurisdicción del Municipio de La Paz.

Que la referida Ley Municipal Autonómica N° 359, en su artículo 4 prevé que en los procesos de cambio de uso de suelo, de Uso No Edificable a Edificable, el propietario solicitante deberá compensar la pérdida de los beneficios sociales, ambientales y de prevención de riesgos generados por la aprobación de los cambios de uso, a través de un pago único; y el artículo 5 establece que el monto de la compensación es igual a la diferencia entre el valor comercial inicial (antes del cambio de uso) y el valor comercial final del predio (después del cambio de uso), siendo determinados ambos valores por el Órgano Ejecutivo Municipal a través de las unidades pertinentes, de conformidad al procedimiento establecido.

Que, adicionalmente, la misma Ley establece que a efecto de que el cambio de uso de suelo sea considerado y aprobado por el Concejo Municipal, el trámite deberá contener el comprobante de pago de la compensación, aclarando que éstos pagos serán destinados en su totalidad a programas para el mantenimiento de las áreas de recreación, áreas verdes y conservación de espacios naturales; a efecto de que el crecimiento urbano sea ambientalmente amigable y permita la mitigación de sus efectos adversos, garantizando la calidad de la vida de la población.

Que la citada Ley Municipal en su Disposición Transitoria Única prevé que las solicitudes de cambio de uso de suelo iniciadas antes de la promulgación de la Ley seguirán su trámite con la normativa vigente al momento de su presentación, y asimismo, en las Disposiciones Finales Primera y Segunda, respectivamente, encarga al Órgano Ejecutivo Municipal la aprobación mediante Decreto Municipal del correspondiente Reglamento, otorgando para ello el plazo de noventa (90) días calendario, computables a partir de la fecha de la promulgación de la Ley, la cual entrará en vigencia al momento de la aprobación de su Reglamento.

CONSIDERANDO:

Que el Informe Técnico SMPD - DPE - UDOUR N° 248/2019 - SMPD-DATC N° 93/2019 de fecha 16 de agosto de 2019, establece que en el marco de la Instrucción de Gabinete DGAB. N° 0147/2019 de fecha 23 de abril de 2019 referida a la Ley Municipal Autonómica N° 359 de Compensación por Cambio de Uso de Suelo, se elaboró el Reglamento por Compensación de Cambio de Uso de Suelo en aplicación de lo establecido en la Disposición Final Primera de la Ley antes mencionada, para lo cual realizaron varias actividades, entre ellas: la investigación y revisión de literatura, es decir investigación de normativa y casos de estudio de otras ciudades latinoamericanas en las que se haya implementado cobros por concepto de plusvalías por habilitación de suelo edificable, así como referencias sobre metodologías de avalúos en el contexto local y municipal; se elaboraron propuestas que conceptualicen el valor del suelo según su capacidad edilicia y relación al uso de suelo según las normativas y restricciones municipales existentes; realizaron ejercicios de cálculo de la compensación, planteando diferentes casuísticas para la aplicación del reglamento según las alternativas de cálculo de compensación y verificación de las potencialidades de cada una, desarrollando ejercicios para el análisis de la factibilidad de aplicación en el contexto municipal actual; se efectuó la adecuación de la propuesta de reglamento en el marco del texto de la Ley,



compatibilizándola de forma que no pierda la esencia de su objetivo primordial, y finalmente se realizó la presentación a las instancias involucradas.

Que el referido Informe Técnico, indica que el procedimiento a aplicarse en las solicitudes de cambio de uso de suelo por compensación será el establecido en el Artículo 27 del Reglamento Municipal de la LUSU modificado por el Decreto Municipal N° 017/2018 de fecha 31 de julio del 2018, con algunas consideraciones adicionales, toda vez que se considerarán los predios que superen la superficie de 5.000,00m², debiendo informar al administrado a tiempo de realizar la revisión y V°B° de los requisitos, sobre los requisitos señalados en el Reglamento de Compensación de Cambio de Uso de Suelo, entre los cuales también se tiene el avalúo del lote sujeto a cambio de uso de suelo realizado por un profesional externo que identifique el valor comercial inicial del terreno (con uso de suelo "No Edificable") previo al cambio de uso del suelo y el valor comercial final del terreno (con uso de suelo "Edificable") que se proyecta después del cambio de uso, especificando la metodología de cálculo utilizada, y en caso de ser procedente el Cambio de Uso de Suelo, el Informe de la Comisión de Cambio de Uso de Suelos determinará el monto total de compensación por el cambio de uso del suelo. En consecuencia, se establece que el cambio de uso del suelo aprobado será eficaz y entrará en plena vigencia con el pago que el administrado realice del monto total de compensación, sea que éste se cancele en un pago único o se someta a un Plan de Pagos, a ser suscrito con la Administradora Tributaria Municipal, con las cláusulas de seguridad correspondientes en caso de incumplimiento. Otro aspecto relevante establecido por el Informe Técnico, es el referido a la gestión de los recursos provenientes del Cambio de Uso de Suelo por Compensación, toda vez que los recursos que se obtengan serán destinados y administrados por las unidades y/o entidades municipales que en el marco de sus funciones y competencias desarrollen actividades referentes al mantenimiento de las áreas de recreación y áreas verdes, así como en la conservación de espacios naturales, siendo invertidos en los costos directos de programas y proyectos que de preferencia se implementen en áreas circundantes a las áreas sujetas a cambios de uso de suelo.

Que por otra parte, el Informe Legal SMPD – AL N° 0444/2019 de fecha 19 de agosto de 2019, concluye señalando que de acuerdo a lo expuesto en el Informe Técnico SMPD - DPE - UDOUR N° 248/2019 - SMPD-DATC N° 93/2019, y en el marco de la Instrucción de Gabinete DGAB. N° 0147/2019 de 23 de abril de 2019, referida a la Ley Municipal Autonómica N° 359 de Compensación por Cambio de Uso de Suelo, remite la propuesta del Reglamento elaborado a fin de regular y operativizar el mecanismo de compensación establecido en la citada Ley; además refiere que en la propuesta se establecen aspectos a ser considerados en el procedimiento administrativo de cambio de uso de suelo, los criterios para la determinación del Valor Comercial Inicial y el Valor Comercial Final a ser valorados para el cálculo del monto de compensación y los lineamientos para la destinación de los recursos generados a través de la compensación. Por lo tanto, y en el contexto de las competencias y atribuciones descritas, se colige que éstas facultan al Órgano Ejecutivo Municipal para aprobar el Reglamento de Compensación por Cambio de Uso de Suelos en el Municipio de La Paz, como producto de lo establecido en la Ley Municipal Autonómica N° 359 de Compensación por Cambio de Uso de Suelo, de fecha 23 de abril de 2019.



Ciudad de Nuestra Señora de La Paz
Gobierno Autónomo Municipal

CONSIDERANDO:

Que la Ley del Ordenamiento Jurídico y Administrativo Municipal, aprobada mediante Ley Municipal Autonómica G.A.M.L.P. N°007/2011, modificada por las Leyes Municipales Autonómicas G.A.M.L.P. N°013/2011, G.A.M.L.P. N°014/2012, G.A.M.L.P. N°222/2017 y G.A.M.L.P. N°269/2017, en su artículo 39, establece que el Decreto Municipal es la norma jurídica municipal emanada del (la) Alcalde(sa) en ejercicio de la facultad reglamentaria constitucionalmente prevista y en el marco de las competencias y atribuciones ejecutivas y administrativas. De igual forma, el artículo 40, inciso 2, de dicha disposición normativa, faculta: Reglamentar la ejecución de las competencias municipales para la eficiente administración y gestión municipal.

Que mediante Decreto Municipal N°025/2018 de fecha 3 de septiembre de 2018, se aprobó el "Manual de Organización y Funciones del Órgano Ejecutivo Municipal de La Paz para la gestión 2019", documento que establece que la Dirección de Planificación Estratégica dependiente de la Secretaría Municipal de Planificación para el Desarrollo, tiene entre sus atribuciones, promover la planificación del uso y ocupación del territorio, en el marco del desarrollo integral. Por otra parte, la Dirección de Administración Territorial y Catastral tiene como función y atribución específica coadyuvar en el cumplimiento de las normas de uso de suelo y patrones de asentamiento vigentes en el municipio.

EL ALCALDE MUNICIPAL DE LA PAZ

DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO.- Aprobar el "Reglamento a la Ley Municipal Autonómica N° 359 de Compensación por Cambio de Uso de Suelo", que forma parte indivisible del presente Decreto Municipal, de cumplimiento y aplicación obligatoria en toda la jurisdicción del Municipio de La Paz.



ARTÍCULO SEGUNDO.- Instruir a la Dirección de Administración Territorial y Catastral (DATC), dependiente de la Secretaría Municipal de Planificación para el Desarrollo, velar por el estricto cumplimiento de lo establecido en el presente Decreto Municipal y el Reglamento aprobado por el mismo.

ARTÍCULO TERCERO.- Quedan derogadas todas las disposiciones contrarias al presente Decreto Municipal.

Es dado en la ciudad de La Paz, a los **29** días del mes de agosto de dos mil diecinueve años.

Luis Revilla Herrera
ALCALDE MUNICIPAL DE LA PAZ

REGLAMENTO A LA LEY MUNICIPAL AUTONÓMICA N° 359 DE COMPENSACIÓN POR CAMBIO DE USO DE SUELO

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1 (OBJETO).- El presente Reglamento Municipal tiene por objeto establecer las condiciones, parámetros e instrumentos técnicos, jurídicos y financieros para regular y operativizar el mecanismo de compensación por el cambio de uso de suelo, preservando las funciones social y ambiental de la propiedad y promoviendo la prevención de riesgos, en el marco de la Ley Municipal Autonómica N° 359 de fecha 23 de abril de 2019.

ARTÍCULO 2 (ÁMBITO DE APLICACIÓN Y ALCANCES).- La presente disposición es de cumplimiento y aplicación obligatoria en el procedimiento administrativo de cambio de uso de suelo de predios con uso de suelo No Edificable a Edificable, cuya superficie real sea igual o mayor a 5.000 m², en toda la jurisdicción del Municipio de La Paz.

ARTÍCULO 3 (FINES).- La presente disposición legal tiene como fines:

- a) Establecer los aspectos a ser tomados en cuenta en el procedimiento administrativo de cambio de uso de suelos.
- b) Establecer los criterios para la determinación del valor comercial inicial (Uso de Suelo No Edificable) y el valor comercial final (Uso de Suelo Edificable) a ser tomados en cuenta para el cálculo por concepto de compensación.
- c) Orientar el destino de los recursos económicos generados a través de la compensación por cambio de uso de suelo.

ARTÍCULO 4 (MARCO LEGAL).- El presente Reglamento Municipal está enmarcado en las siguientes disposiciones legales:

- a) Constitución Política del Estado de fecha 7 de febrero de 2009.
- b) Ley N° 031, Marco de Autonomías y Descentralización "Andrés Bólvares", de fecha 19 de julio de 2010.
- c) Ley N° 071, de Derechos de la Madre Tierra, de fecha 21 de diciembre de 2010.
- d) Ley N° 300, Marco de la Madre Tierra y Desarrollo Integral para Vivir Bien, de fecha 15 de Octubre de 2012.
- e) Ley N° 453, del Radio Urbano y Suburbano de la ciudad de La Paz, de fecha 27 de diciembre de 1968.
- f) Ley Municipal Autonómica N° 001, de Contribución a la Protección del Medio Ambiente del Municipio de La Paz, de fecha 17 de junio de 2010.
- g) Ley Municipal Autonómica N° 005, de Gestión Integral de Riesgos de Desastres, de fecha 29 de diciembre de 2010.
- h) Ley Municipal Autonómica N° 229, del Plan Territorial de Desarrollo Integral PTDI GAMLP 2016-2020, de fecha 10 de marzo de 2017.
- i) Ley Municipal Autonómica N° 068, del Plan Integral "La Paz 2040", de fecha 4 de abril de 2014.



Ciudad de Nuestra Señora de La Paz
Gobierno Autónomo Municipal

- j) Ley Municipal Autonómica N° 238, para la Conservación del Valle de la Luna e Impulso Turístico al Macrodistrato VI Mallasa, que eleva a rango de Ley Municipal la Ordenanza Municipal GAMLP N° 259/2015, de Declaración de las áreas que son Patrimonio Natural y Paisajístico, de fecha 24 de mayo de 2017.
- k) Ley Municipal Autonómica N° 233, de Fiscalización Técnica Territorial, de fecha 6 de abril de 2017.
- l) Texto Ordenado de las Leyes Municipales N° 017-024-050-080, de Uso de Suelos Urbanos (LUSU), de fecha 27 de junio de 2014.
- m) Ley Municipal Autonómica N° 058, de Catastro, de fecha 30 de diciembre de 2013.
- n) Decreto Municipal N° 013/2012, que aprueba el Reglamento a la Ley Municipal de Uso de Suelos Urbanos, de fecha 05 de noviembre de 2012.
- o) Decreto Municipal N° 017/2018, que aprueba la modificación al Reglamento a la Ley Municipal de Uso de Suelos Urbanos, de fecha 31 de julio de 2018.
- p) Ordenanza Municipal N° 32/95 HAM - HCM 31/95 que aprueba el Reglamento de Habilitación de Tierras para Usos Urbanos (RHAT), de fecha 20 de abril de 1995.
- q) Ordenanza Municipal GMLP N° 456, que aprueba el Reglamento de Gestión de Aires de Río, Riachuelos, Torrenteras y Quebradas del Municipio de La Paz, de fecha 1 de septiembre de 2009.
- r) Ordenanza Municipal N° 117/76, que declara forestales las áreas de la ciudad con pendiente mayor a 45% o acentuada erosión, de fecha 28 de septiembre de 1976.
- s) Otras disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 5 (DEFINICIONES).- I. A efectos de la aplicación del presente Reglamento Municipal, se deberán considerar las siguientes definiciones:

- a) **Administrado:** Toda persona individual o jurídica, pública o privada, nacional o extranjera que solicita el cambio de uso de suelo en el marco de la normativa vigente.
- b) **Áreas Naturales:** Espacios territoriales que tienen como objetivo la conservación de la diversidad biológica y el desarrollo sostenible de la población local, por constituir las mismas unidades con representativas muestras de especies de flora y fauna de singular importancia.
- c) **Vivienda Adecuada:** Es aquella donde las personas pueden vivir con seguridad, paz y dignidad y constituye un derecho humano.
- d) **Valor de Suelo comercial:** Es el precio estimado de un terreno, calculado mediante evaluación y/o muestreo acorde a las tendencias del mercado inmobiliario, características propias físicas del mismo y la plusvalía urbana.
- e) **Valor de suelo comercial inicial (No Edificable):** El precio estimado de un terreno tomando en cuenta que se encuentra restringido para la implementación de edificaciones.
- f) **Valor de suelo comercial final (Edificable):** El precio estimado de un terreno que no se encuentra restringido para edificar.
- g) **Superficie de Compensación:** Área que según evaluación técnica en el marco de cambio de uso de suelo se le asignará como Edificable y será sujeta al cobro por compensación.



Calle Mercado N° 4298, Teléfonos Piloto: 2650000 - 2202000 - 2204377
www.lapaz.bo, La Paz - Bolivia

II. Asimismo, podrán tomarse en cuenta las definiciones contenidas en otras disposiciones legales, si correspondiere.

ARTÍCULO 6 (PRINCIPIOS).- El procedimiento administrativo para la compensación por cambio de uso de suelos del Municipio de La Paz, se regirá por los siguientes principios:

- a) **Coordinación:** Las unidades organizacionales intervinientes en las diferentes etapas, deberán relacionarse coordinadamente en procura de garantizar el cumplimiento del servicio.
- b) **Economía, simplicidad administrativa y celeridad:** El procedimiento para la compensación de Cambio de Uso de Suelos se relaciona en todas sus etapas cumpliendo los requisitos, evitando dilaciones innecesarias.
- c) **Legalidad:** Los servidores públicos y los administrados orientan sus actuaciones de acuerdo a lo previsto en la Constitución Política del Estado, la Ley Municipal Autonómica N° 359, el presente Reglamento y demás disposiciones legales conexas.
- d) **Onerosidad:** El cambio de uso de suelos que afecta a las áreas forestales y de espacios de preservación del paisaje natural, en un marco de sostenibilidad integral en el que se promueve su preservación, implica el pago de una compensación monetaria sobre dicho Cambio de Uso de Suelo.
- e) **Sana crítica técnica:** Los servidores públicos municipales de las distintas instancias técnicas municipales que participan en el procedimiento administrativo de cambio de uso de suelos, en sus diferentes etapas, deberán apreciar y valorar los antecedentes, la documentación y la información generada a través de las distintas actuaciones administrativas con criterios lógicos, conocimientos científicos profesionales y de experiencia, a fin de que la decisión a tomarse sea pertinente y esté debidamente sustentada, cuando la normativa correspondiente no regule un criterio determinado.

CAPÍTULO II

PARTICIPACIÓN INSTITUCIONAL Y ACTORES INVOLUCRADOS

ARTÍCULO 7 (INSTANCIAS MUNICIPALES).- En el marco de sus competencias, funciones y atribuciones específicas, las siguientes instancias técnicas municipales se constituyen en las Unidades Organizacionales responsables de la aplicación de la Ley Municipal Autonómica N° 359 y el presente Reglamento municipal:

- a) **Dirección de Administración Territorial y Catastral (DATC):** Encargada de administrar el territorio, y, forma parte de la Comisión de Cambio de Uso de Suelos.
- b) **Dirección de Planificación Estratégica (DPE):** Promueve la planificación del uso y ocupación del territorio, siendo la instancia encargada de realizar el análisis preliminar de un posible cambio de uso de suelo.
- c) **Comisión de Cambio de Uso de Suelos:** Conformada por la DPE y la DATC, analiza y recomienda la procedencia o no de las solicitudes de cambio de uso de suelo.
- d) **Concejo Municipal:** Instancia que fiscaliza la gestión municipal y aprueba el cambio de uso de suelo mediante Ordenanza Municipal, cuando éstas son procedentes.



Ciudad de Nuestra Señora de La Paz
Gobierno Autónomo Municipal

- e) **Comisión de Gestión Territorial del Concejo Municipal:** Analiza y evalúa el informe técnico de recomendación de cambio de uso de suelo emitido por la Comisión de Cambio de uso de suelos del Órgano Ejecutivo Municipal, y recomienda al pleno del Concejo Municipal su aprobación o realiza observaciones.
- f) **Secretaría Municipal de Gestión Ambiental:** Emite criterios y lineamientos mediante informe específico, vinculados a la función ambiental del suelo del inmueble objeto de cambio de uso de suelo, cuando corresponda.
- g) **Secretaría Municipal de Gestión Integral de Riesgos:** Emite criterios y lineamientos mediante Informe específico, vinculados a la Gestión de Riesgos de Desastres, con énfasis en la Prevención de Riesgos del Suelo del inmueble objeto de cambio de uso de suelo, cuando corresponda.
- h) **Subalcaldías Urbanas y Rurales:** Proporcionan la información requerida por la DPE y fiscalizan el cumplimiento de la Normativa Técnica Legal.
- i) **Administración Tributaria Municipal:** Encargada de implementar el procedimiento para recibir las recaudaciones provenientes de los pagos por compensación por el cambio de uso de suelo, en el marco del presente reglamento.
- j) **Secretaría Municipal de Finanzas:** Encargada de realizar la estructura de precios para administrar los ingresos por concepto de compensación de cambio de uso de suelo, para que sean distribuidos con el propósito de desarrollar proyectos para el mantenimiento de áreas verdes, áreas de recreación y conservación de espacios naturales.
- k) **Otros:** conforme el caso lo requiera.

CAPÍTULO III
PROCEDIMIENTO

ARTÍCULO 8 (CONSIDERACIONES ADICIONALES).- El procedimiento a aplicarse en las solicitudes de cambio de uso de suelo por compensación será el establecido en el Artículo 27 del Reglamento Municipal de la LUSU, aprobado mediante Decreto Municipal N° 13 de fecha 5 de noviembre de 2012, modificado por Decreto Municipal N° 017/2018 de fecha 31 de julio del 2018, con las siguientes consideraciones adicionales:



- a) Para las solicitudes realizadas a instancias del administrado, de predios que superen 5.000,00m², al momento de efectuar la revisión y VºBº de los requisitos, la DPE informará al interesado sobre el Reglamento de Compensación de Cambio de Uso de Suelo, solicitando los siguientes requisitos adicionales:

- La solicitud escrita deberá estar dirigida a la DPE, explicando las razones que respalden y justifiquen la necesidad del Cambio de Uso de Suelo, indicando la finalidad que se dará al predio y/o las actividades que se pretenden desarrollar en el mismo, incluyendo una intención de proyecto plasmada en un plano esquemático de la zonificación preliminar y la explicación correspondiente.
- Avalúo del lote sujeto a cambio de uso de suelo realizado por un profesional externo, estableciendo el valor comercial inicial del terreno (con uso de suelo "No Edificable"), previo al cambio de uso del suelo y el valor comercial final del terreno (con uso de suelo "Edificable") que

se proyecta después del cambio de uso, especificando la metodología de cálculo utilizada.

- b) Para las solicitudes realizadas a instancias de las Unidades Organizacionales del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz e instituciones gubernamentales:
 - Avalúo del lote sujeto a cambio de uso de suelo realizado por un profesional externo que identifique el valor comercial inicial del terreno (con uso de suelo "*No Edificable*") previo al cambio de uso del suelo y el valor comercial final del terreno (con uso de suelo "*Edificable*") que se proyecta después del cambio de uso, especificando la metodología de cálculo utilizada.
- c) La información plasmada en el proceso de cambio de uso de suelo mediante los Formularios de Requerimiento de Información (FRI), remitidos por las Unidades Organizacionales respectivas, serán los insumos para identificar el área edificable sujeta a cambio de uso de suelo.
- d) El avalúo será remitido a la Dirección de Administración Territorial y Catastral (DATC) para que revise la metodología de cálculo del valor del suelo, y establezca la pertinencia o no de ser tomado en cuenta por la Comisión de Cambio de Uso de Suelos para el cálculo del monto a compensar. El procedimiento se efectivizará a través del instrumento pertinente a ser aprobado mediante Resolución Administrativa de la DATC.
- e) En caso de que la Comisión de Cambio de Uso de Suelos recomiende la procedencia del cambio de uso para predios mayores a 5.000m², el Informe y Acta de Cambio de Uso de Suelo de la referida Comisión y demás antecedentes contenidos en el expediente, serán remitidos a la Asesoría Legal de la Secretaría Municipal de Planificación para el Desarrollo (SMPD). El Informe deberá determinar el monto total de compensación por el cambio de uso del suelo. En caso de que se recomiende la improcedencia del cambio de uso de suelo solicitado, se procederá de acuerdo a lo previsto en el Decreto Municipal N° 17/2018 de fecha 31 de julio de 2018.
- f) La Asesoría Legal de la SMPD elaborará el Proyecto de Ordenanza Municipal, en el cual deberá incluirse un artículo expreso que establezca que el cambio de uso del suelo aprobado será eficaz y entrará en plena vigencia con el pago que el administrado realice del monto total de compensación por el cambio de uso del suelo.
- g) Posteriormente el trámite será remitido a la Dirección General de Asuntos Jurídicos, para la revisión final del proyecto de Ordenanza Municipal, a fin de que a través de Dirección de Gabinete del Ejecutivo Municipal, el expediente se remita al Concejo Municipal.
- h) El Concejo Municipal evaluará el expediente conforme a su Reglamento Interno vigente. En caso de que el informe de recomendación de la Comisión encargada de la evaluación no tenga objeciones u observaciones al trámite y sea procedente, podrá devolver el mismo al Ejecutivo Municipal para que realice el cobro del monto establecido para la compensación.



Ciudad de Nuestra Señora de La Paz
Gobierno Autónomo Municipal

- i) La Dirección de Planificación Estratégica (DPE), notificará al administrado el monto establecido para la compensación que podrá ser cancelado en un pago único o de acuerdo a un plan de pagos, a ser suscrito con la Administradora Tributaria Municipal, con las cláusulas de seguridad correspondientes en caso de incumplimiento.
- j) Una vez que el administrado realice el pago único o de acuerdo a un plan de pagos, y se adjunte el o los comprobantes al expediente, el trámite nuevamente será remitido al Concejo Municipal para su consideración y aprobación en el marco del Artículo 5 de la Ley Municipal Autonómica N° 359.

ARTÍCULO 9 (CONDICIONES DE SUPERFICIE).- I. La aplicación del presente Reglamento será efectiva para las solicitudes de Cambio de Uso de Suelos de todos los predios que tengan una superficie real igual o mayor a 5,000 m² según conste en el Certificado de Registro Catastral.

II. En caso de que las solicitudes enmarcadas en el presente Reglamento, durante la evaluación para el cálculo de la superficie sujeta efectivamente a cambio de uso de suelo resulte menor a 5,000 m², igualmente deberán realizar el pago por la compensación al estar inmersas en Áreas No Edificables mayores e irrumpir en el equilibrio ambiental.

ARTÍCULO 10 (ÁREAS PROTEGIDAS).- Los predios que se encuentren inmersos en áreas declaradas como patrimonio natural paisajístico conforme a la Ordenanza Municipal GAMLP N° 259/2015, elevada a rango de ley mediante Ley Municipal Autonómica N° 238/2017, no podrán ser sujetas a cambio de uso de suelo y deberán enmarcarse a lo determinado en el artículo 31 del Texto Ordenado de la LUSU.

CAPÍTULO IV

CÁLCULO DE LA COMPENSACIÓN POR CAMBIO DE USO DE SUELO

ARTÍCULO 11 (CÁLCULO DE LA COMPENSACIÓN).- El monto de la compensación es igual a la diferencia entre el valor comercial inicial del terreno con uso de suelo No Edificable (antes del cambio de uso) y el valor comercial final del terreno con uso de suelo Edificable (después del cambio de uso), el cual se calculará de la siguiente forma:

a) Cálculo del Valor de suelo comercial inicial (No Edificable) - Antes del cambio de uso: Se calcula el valor del suelo por metro cuadrado mediante el avalúo realizado por el administrado mediante un profesional externo, para que calcule el valor comercial del terreno como No Edificable. El avalúo deberá claramente justificar la metodología de análisis de cálculo contemplando los factores de restricciones edilicias y su efecto en el valor del suelo.

b) Cálculo del Valor de suelo comercial final (Edificable) - Después del cambio de uso: Se calcula el valor del suelo por metro cuadrado mediante un avalúo realizado por el administrado mediante un profesional externo, para que calcule el valor comercial del terreno como Edificable. El avalúo deberá

Calle Mercado N° 1298, Teléfonos Fijos: 2650000 - 2202000 - 2204377

www.lapaz.bo, La Paz - Bolivia



claramente justificar la metodología de análisis de cálculo referentes a factores de la potencialidad edilicia y su efecto en el valor del suelo.

c) Cálculo de Superficie de Compensación: Se identificará según evaluación técnica referente al procedimiento de Cambio de Uso de Suelo en el que se revisarán posibles restricciones administrativas a la superficie real registrada (Áreas de Alto Riesgo, Preservación del Paisaje Natural, etc.).

d) Cálculo del Monto de Compensación: La diferencia del valor del metro cuadrado final (*Edificable*) menos el valor del metro cuadrado inicial (*No Edificable*) se multiplicará por la *Superficie de Compensación*.

$$\text{Monto Compensación} = (\text{Edificable} - \text{No Edificable}) \times \text{Superficie de Compensación}$$

ARTÍCULO 12 (INFORMACIÓN DEL MONTO Y SUPERFICIE).- La Superficie de Compensación y el Monto de Compensación serán especificados en el Acta e Informe de la Comisión de Cambio de Uso de Suelos, en el marco de lo dispuesto en el Decreto Municipal N° 017/2018 de fecha 31 de julio de 2018.

ARTÍCULO 13 (RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR).- El avalúo de los predios sujetos a cambio de uso de suelo debe ser efectuado por un perito tasador que cuente con registro profesional, experiencia, e idoneidad para realizar valuación de bienes inmuebles, debiendo asumir responsabilidades del avalúo que será presentado para realizar el procedimiento administrativo de compensación por cambio de uso de suelo.

ARTÍCULO 14 (SUPERFICIES NO SUJETAS A COMPENSACIÓN).- Las áreas no edificables como áreas verdes, forestales y otras, no serán incluidos en el cálculo a fin de preservar lo establecido de la Ley Municipal Autonómica N° 359.

ARTÍCULO 15 (CONDOMINIOS CERRADOS).- Para el caso de Proyectos de Condominios Cerrados o Patrón Especial Condominio (PEC), el cálculo de superficie por compensación será del 100% del predio.



CAPÍTULO V PROHIBICIONES, INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTÍCULO 16 (PROHIBICIONES).- Queda terminantemente prohibida la evasión a lo establecido por la Ley Municipal Autonómica N° 359 y el presente Reglamento, a través del fraccionamiento o fusión de lotes. Los infractores estarán sujetos a los procesos administrativos de fiscalización y/o procesos judiciales correspondientes.

ARTÍCULO 17 (INFRACCIONES Y SANCIONES).- I. La ocupación de un área mayor a la establecida en la Ordenanza Municipal que apruebe el cambio de uso de suelo, será sancionada en el marco de la Ley Municipal Autonómica N° 233/2017, de Fiscalización Técnica Territorial y la Ley Municipal Autonómica N° 240/2017 complementaria a la anterior y sus reglamentos.

Ciudad de Nuestra Señora de La Paz
Gobierno Autónomo Municipal

II. Asimismo, se sancionará el incumplimiento de los porcentajes sujetos a cesión por parte del propietario, por concepto de aportes como efecto de la obligación del mismo de habilitar su propiedad para usos urbanos.

CAPÍTULO VI
GESTIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DEL CAMBIO DE USO DE SUELO POR COMPENSACIÓN

ARTÍCULO 18 (DESTINO DE LOS RECURSOS).- Los recursos recaudados por concepto de Compensación por Cambio de Uso de Suelo serán gestionados por la Secretaría Municipal de Finanzas para ser destinados a las unidades y/o entidades municipales que en el marco de sus funciones y competencias desarrollen actividades referentes a:

- a) Mantenimiento de las áreas de recreación y áreas verdes.
- b) Conservación de espacios naturales.

ARTÍCULO 19 (GESTIÓN DE RECURSOS).- I. Los recursos por concepto de pagos de compensación por cambio de uso de suelo, solo podrán ser invertidos en los costos directos de programas y proyectos que de preferencia se implementen en áreas circundantes a las áreas sujetas a cambios de uso de suelo.

II. Las unidades organizacionales del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz responsables de la ejecución de estos recursos, tendrán un plazo máximo de dos (2) años para invertirlos y deberán presentar un informe técnico financiero anual a la conclusión de los proyectos justificando el uso de los mismos. Asimismo, estarán sujetas al Sistema de Control Gubernamental y, por ende, al Régimen de Responsabilidad por la Función Pública, en el marco de la normativa vigente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIONES TRANSITORIA ÚNICA (SOLICITUDES PREVIAS).- Las solicitudes de cambio de uso de suelo iniciadas antes de la promulgación de la presente Ley Municipal Autonómica, seguirán su trámite con la normativa vigente al momento de su presentación.

