

Ciudad de Nuestra Señora de La Paz
Gobierno Autónomo Municipal

LEY MUNICIPAL AUTONÓMICA No.359
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 Autónoma:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La Constitución Política del Estado en su Artículo 272, establece que la autonomía implica, entre otros aspectos, el ejercicio de las facultades legislativa, reglamentaria, fiscalizadora y ejecutiva por parte de los órganos del gobierno autónomo en el ámbito de su jurisdicción, competencia y atribuciones; asimismo, el Artículo 302, parágrafo I, numerales 6) y 29) de la misma Ley Fundamental, determina que son competencias exclusivas de los gobiernos municipales autónomos en su jurisdicción, la *"Elaboración de Planes de Ordenamiento Territorial y de uso de suelos, en coordinación con los planes del nivel central del Estado"*, así como el *"Desarrollo urbano y asentamiento humanos urbanos"*.

El Convenio sobre la Diversidad Biológica (CDB) adoptado en la Cumbre para la Tierra en 1992 ratificado por Bolivia el 3 de octubre de 1994, establece: *"la conservación de la biodiversidad, el uso sostenible de sus componentes y la participación justa y equitativa de los beneficios resultantes de la utilización de los beneficios genéticos"*.

El Artículo 94, parágrafo III, numeral 2) de la Ley Marco de Autonomías y Descentralización "Andrés Bóñez" N° 031 de 19 de julio de 2010, determina como competencia de los Gobiernos Autónomos Municipales: *"Diseñar y ejecutar en el marco de la política general de uso de suelos, el plan de uso de suelos del municipio en coordinación con el gobierno departamental y las autonomías indígena originario campesinas"*.

La Ley Municipal Autónoma de Uso de Suelos Urbanos N° 017-024-050-080 (Texto Ordenado), establece en su Artículo 9 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 usos solicitado en base a un análisis del sector y su entorno, para su aprobación mediante Ordenanza Municipal expresa, si correspondiera"*.

El Decreto Municipal N° 013 de 05 de noviembre de 2012 aprobó el Reglamento a la Ley Municipal de Uso de Urbanos, modificado por el Decreto Municipal N° 017/2018 de 31 de julio de 2018, que dispone en su Artículo 27 (Cambio de Uso), parágrafo V que: *"La Dirección de Administración Territorial y Catastral y la Dirección de Planificación Estratégica, conformarán una Comisión de Cambio de Uso de Suelo y/o Destino que analizará las solicitudes, a fin de recomendar su procedencia o improcedencia; dicho análisis tomará en cuenta el artículo 8 de la Ley Municipal de Uso de Suelos Urbanos, referido a la compatibilidad y complementariedad"*.

Calle Mercado N° 1298, Teléfonos Fijos: 2650000 - 2202000 - 2204377
www.lapaz.bo, La Paz - Bolivia

LEY MUNICIPAL AUTONÓMICA G.A.M.L.P. No.359

La propuesta de establecer una compensación por cambio de uso de suelo, se fundamenta en:

Servicio social - ambiental.

Los usos de suelo definidos en el Municipio de La Paz, responden a una clasificación en base a las características naturales de cada espacio o área y la función (social y ambiental) que cumplen en beneficio de la colectividad y de la ciudad en su conjunto; así el Plano de Uso del Suelo del Municipio de La Paz define dos tipos de usos **edificable** y **no edificable**. Ambos tipos de uso, contemplan variedad de categorías de uso denominados **destino de uso de suelos**.

De la revisión de las solicitudes de cambio de uso de suelo aprobadas por el Concejo Municipal, desde la gestión 2016 a la fecha, se han identificado 21 solicitudes de cambios de uso de suelo aprobados mediante Ordenanza Municipal; de los mismos 14 solicitudes de cambio de uso de suelos corresponden a cambios de un uso de Área Verde o relacionado (Aires de Río, área de forestación y alta pendientes y actividades productivas) a otro de uso de Vivienda o de Equipamiento, en general se hacen cambios de uso para destinar esos predios a la construcción de infraestructura; generando implícitamente la disminución y pérdida de áreas que le ofrecen a la población y a la ciudad en general servicios ambientales, como la regulación de la temperatura, purificación del aire, conservación de biodiversidad urbana; en fin se constituyen en espacios que se deben conservar, más aún si se trata de áreas de Forestación o Aires de Ríos que ayudan a la estabilización de los suelos y al contener en ellos vegetación son espacios esenciales para la no degradación de los suelos. Las 14 solicitudes aprobadas representan una superficie de 108.114,22 m² equivalentes a poco más de 10 hectáreas aproximadamente, que es la cantidad de superficie que ha perdido la ciudad en áreas verdes, áreas de forestación y aires de río, por tanto, se deben buscar mecanismos de compensación ante esta pérdida y los beneficios que las mismas brindaban a la ciudad.

Es evidente que los cambios de uso de suelo en el municipio, además de constituirse en pedidos individuales que pueden ser o no justificados, están alterando la función social -ambiental que esos terrenos y áreas le brindan a la ciudad en beneficio de la colectividad; entonces es necesario desarrollar y establecer políticas para compensar esas pérdidas.

En este sentido, la Compensación por cambio de uso de suelo que se plantea, está orientada a constituirse en un elemento de compensación de la función social - ambiental para la sociedad, que se pierden por el cambio de uso, puesto que los recursos que se vayan a recaudar por ese concepto deberán ser reinvertidos en programas de reforestación, mantenimiento y conservación de los espacios verdes de la ciudad.

Transferencia implícita de valor.

El cambio de uso de suelo, es uno de los actos administrativos que realiza el municipio, que implícitamente genera valor del suelo. Por ejemplo, Samuel Jaramillo

Ciudad de Nuestra Señora de La Paz
Gobierno Autónomo Municipal

LEY MUNICIPAL AUTONÓMICA G.A.M.L.P. No.359

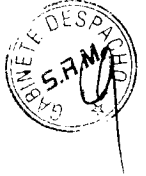
indica que: “Aunque parezca paradójico, se puede afirmar que una fuente de los vaivenes (cambios) de los precios del suelo son los actos administrativos”. (Jaramillo, 2009). Puesto que, si bien un predio tiene un valor determinado antes de aprobarse su cambio de uso de suelo, en este caso un uso no edificable; al momento de cambiar el uso de ese predio o área, a otro de uso edificable, su valor se incrementa automáticamente, al constituirse en un predio que ingresa inmediatamente al mercado y puede ser transferido (compra - venta), generalmente a precios de mercado (valor comercial).

Al tener un predio uso no edificable, el mismo es poco apetecible para el mercado y por tanto los beneficios económicos que pueden obtenerse del mismo a través de compra o venta son bajos en comparación al valor que este mismo predio puede alcanzar una vez ingresado al mercado inmobiliario producto del cambio de uso de suelo y la asignación de un patrón de asentamiento aprobado por el Gobierno Municipal. En este sentido, este nuevo valor, producto del cambio de uso de suelo, es aprovechado y beneficia únicamente al propietario particular en desmedro de la colectividad.

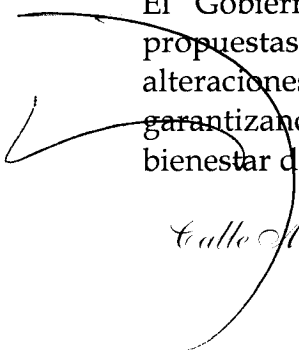
A través del cambio de uso del suelo de un predio, el Gobierno Municipal, está contribuyendo implícitamente en el aumento de valor del predio; en esta misma línea, al incorporar un predio al mercado, se contribuye a la especulación del mercado inmobiliario, entonces, el establecimiento de la Compensación por cambio de uso de suelo que se plantea, está orientado a que el beneficio del incremento del valor no sólo beneficie al particular, sino que además se genere un beneficio para el colectivo a través del cobro por parte del Gobierno Municipal, ingresos que serán invertidos en beneficio de la colectividad y de la ciudad en su conjunto. En definitiva, se constituye en un mecanismo de reparto equitativo de los beneficios generados por el cambio de uso de suelo aprobado por el Gobierno Municipal.

Análisis de casos.

De la revisión de los trámites de cambio de uso de suelo aprobados en el Concejo Municipal, desde la gestión 2016 hasta la fecha; se han identificado 21 solicitudes, dentro las cuales pueden diferenciarse una variedad de casos, que varían de acuerdo al solicitante, la superficie del predio objeto de cambio de uso, el destino del predio, etc.



De manera general se identifican dos tipos de solicitudes, las solicitadas por privados y las que promueve el Gobierno Municipal. Del total de trámites, 9 corresponden a cambios de uso de suelo promovidos por el Gobierno Autónomo Municipal de La Paz a efectos de generar espacios para la implementación de equipamiento principalmente.



El Gobierno Autónomo Municipal de La Paz debe desarrollar y establecer propuestas de acciones de protección al ambiente y de corrección o mitigación de las alteraciones que pudieran producirse por causa del cambio de uso de suelo; garantizando el equilibrio y las características del ambiente, preservar la salud y el bienestar de la población.

LEY MUNICIPAL AUTONÓMICA G.A.M.L.P. No.359

En mérito a todo lo expuesto;

EL ORGANO LEGISLATIVO DEL GOBIERNO AUTONOMO MUNICIPAL DE LA PAZ:

DECRETA:

**LEY MUNICIPAL AUTONÓMICA No. 359
DE COMPENSACIÓN POR CAMBIO DE USO DE SUELO**

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1 (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.

ARTÍCULO 2 (ÁMBITO DE APLICACIÓN).- La presente Ley Municipal Autonómica es de cumplimiento y aplicación obligatoria en todos los procesos de cambio de uso de suelo de predios cuya superficie sea igual o mayor a 5.000 Mts²., en toda la jurisdicción del Municipio de La Paz.

ARTÍCULO 3 (DEFINICIONES).- A los fines de la presente Ley Municipal Autonómica se adoptan las siguientes definiciones:

- a. **Beneficios sociales y ambientales**, son todos aquellos bienes y servicios que brindan las áreas naturales del municipio a la sociedad, tales como la purificación del aire, la purificación del agua, la regulación de la temperatura, fertilidad y estabilidad de los suelos, etc.
- b. **Cambio de uso de suelo**, es la modificación de uno o varios usos asignados a un área específica contemplada en el Mapa de Uso de Suelos de los distritos urbanos y rurales del municipio o en planimetría aprobada y/o vigente.
- c. **Función social del suelo**, radica en su rol fundamental de fuente para la satisfacción de las necesidades de la población respecto a una vivienda adecuada, a áreas verdes de interacción social.
- d. **Función ambiental del suelo**, radica en su rol fundamental de sustento físico para la vida, regulación de la temperatura, captura de dióxido de carbono (CO₂), conservación de la biodiversidad, producción de alimentos, medicinas y otros insumos necesarios para la vida.
- e. **Compensación**, es el pago que el beneficiario del cambio de uso de suelo debe realizar para resarcir la pérdida de los beneficios ambientales y sociales por el cambio de uso de suelo.
- f. **Uso de Suelo Edificable**, es aquel destinado a la residencia y actividades complementarias y compatibles que garantizan una adecuada calidad de vida de los habitantes y donde es admisible la construcción. Por tanto, está condicionado

Ciudad de Nuestra Señora de La Paz
Gobierno Autónomo Municipal

LEY MUNICIPAL AUTONÓMICA G.A.M.L.P. No.359

al cumplimiento estricto de parámetros de uso establecidos en los Mapas de Uso de Suelos y Patrones de Asentamiento y las Cartillas Normativas de cada Macrodistrito, Distrito o Macrozona.

- g. **Uso de suelo no edificable**, es aquel que por sus características naturales debe preservarse de las edificaciones para su protección y aprovechamiento; pudiendo admitir superficies o áreas construidas destinadas exclusivamente a garantizar la sostenibilidad y el cuidado del mismo y que no comprometan la seguridad e higiene pública.

CAPÍTULO II

DEL CÁLCULO, FORMA DE PAGO Y DESTINO DE LA COMPENSACIÓN

ARTÍCULO 4 (COMPENSACIÓN).- 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.

ARTÍCULO 5 (CÁLCULO Y PAGO DE LA COMPENSACIÓN). -

- I. 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).
- II. Tanto el valor comercial inicial como el final del predio objeto de cambio de uso de suelo serán determinados por el Órgano Ejecutivo Municipal a través de las unidades pertinentes, de conformidad al procedimiento establecido.
- III. Para la consideración de la aprobación del cambio de uso de suelo por el Concejo Municipal, el trámite deberá contener el comprobante de pago de la compensación.

ARTÍCULO 6 (DESTINO DE LA COMPENSACIÓN).- Los pagos por compensación de cambio de uso de suelo serán destinados en su totalidad a programas para el mantenimiento de las áreas de recreación, áreas verdes y conservación de espacios naturales; a efectos 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.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA.- 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.

DISPOSICIONES FINALES

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.- El Órgano Ejecutivo Municipal queda encargado de aprobar mediante Decreto Municipal el Reglamento de la presente Ley Municipal Autonómica, en un plazo de noventa (90) días calendario, computables a partir de la

LEY MUNICIPAL AUTONÓMICA G.A.M.L.P. No.359

fecha de la promulgación de la presente Ley.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.- La presente Ley Municipal Autónoma entrará en vigencia al momento de la aprobación de su Reglamento.

DISPOSICIÓN FINAL TERCERA. El incumplimiento del plazo establecido en la Disposición Final Primera, implicará la determinación de responsabilidades por la función pública.

Es dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de La Paz, a los tres días del mes de abril del año dos mil diecinueve.

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

Marcia Andrea Cornejo Vargas
SECRETARIA 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 veintitrés días del mes de abril del año dos mil diecinueve.

Sitr@m 359
LARH/SRM
lrv/rfs

Luis Revilla Herrero
ALCALDE MUNICIPAL DE LA PAZ