

H. Concejo Municipal de Sacaba

Sacaba - Cochabamba - Bolivia

Ley Municipal N° 074/2017

LEY MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN PARA TERRENOS CON SUPERFICIES INFERIORES AL MÍNIMO EDIFICABLE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS



I. ANTECEDENTES.

Que, mediante nota Cite: GAMS CAR DESP 1585/2016 de 07 de septiembre de 2016, el Alcalde Municipal de Sacaba, Humberto Sánchez Sánchez, remite a éste Ente Deliberante el Proyecto Normativo, para la regularización de terrenos con superficies inferiores al mínimo edificable" en aplicación al Artículo 22 de la Ley N° 482 de Gobiernos Autónomos Municipales para su consideración y valoración, adjuntando al efecto los informes técnicos y legales correspondientes.

II. OBJETO DE LA LEY MUNICIPAL.

El objeto de la presente Ley Municipal, es normar el procedimiento a seguir para la regularización de los inmuebles con superficies inferiores al mínimo edificable que establece el reglamento vigente (180,00 m²., en centro de manzano y 250,00 m²., en esquina), normando el proceso de regularización en los inmuebles existentes dentro del radio urbano del municipio de Sacaba; permitiendo que los contribuyentes, sean personas naturales o jurídicas, puedan regularizar sus inmuebles

III. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA.

El Ejecutivo Municipal respaldando su solicitud de aprobación al proyecto normativo, emite el informe signado como CUF-HLZ N° 248/2016 de fecha 01 de septiembre de 2016 elaborado por Lic. Henry Ledezma Zambrana en su condición de Jefe II Normas Urbanas y Arq. Flavia N. Claros Urquiza en su condición de encargada I de Normas y Procedimientos, en la cual señalan que a consecuencia de la demanda social actual y teniendo un gran número de casos similares con las mismas observaciones de no poder regularizar sus predios a menos que se consigne "terrenos no edificables", por no contar con la superficie mínima edificable que establece la normativa vigente. Es decir que la regularización y aprobación propiamente dicha, permite que los predios sean anexados al terreno contiguo, donde generalmente es improbable los acuerdos entre vecinos o simplemente existe una consolidación que impide la anexión sugerida y que el Artículo 62 del Reglamento General de Urbanizaciones y Subdivisiones de Propiedades Urbanas, permite la regularización de terrenos con superficies inferiores a los 180 m² que tengan frente y fondo edificable de 5,00 m., colindancias consolidadas y superficie mínima de 50,00 m²., en planta baja y siempre que la protocolización de las escrituras de propiedad sean anteriores al año 1982. Sin embargo y debido a que su registro de propiedad corresponde a una data reciente, no pueden ser excepcionalmente aprobados, debiendo los mismos considerarse bajo el Artículo 63 como terrenos no edificables.

De ahí que la posible solución consiste en habilitar a todos los predios que cuentan con los requisitos establecidos en el Artículo 62 del Reglamento, pero con registro de escrituras hasta el 31 de diciembre de 2005 para todos los casos y registros actuales para los casos conforme a la Ley N° 247, Usucapión, modificaciones en perfiles de vía y expropiación.

Por su parte el Director de Asesoría Legal Abog. Cesar Mauricio Murillo Pérez y el Director de Asesoría Técnica Arq. Yuri Arellano Delgado, emiten el informe Técnico Legal HCMS-AL N° 002/2017 de fecha 14 de febrero de 2017 en el cual realizan el siguiente análisis:

PROBLEMÁTICA Y NECESIDAD

La existencia de trámites en curso que no pueden regularizar sus predios por no contar con la superficie mínima edificable que establece la normativa vigente; dichos terrenos son a consecuencia de las expropiaciones por aperturas de vías, por la regularización del derecho propietario (Ley N° 247), por modificación en los perfiles de vía, por procesos de usucapión, por estructuración vial del Plan Director o Sectorial vigente que genere superficie inferior al mínimo edificable; para lo cual, existe la necesidad de poder generar una normativa que solucione esta problemática.

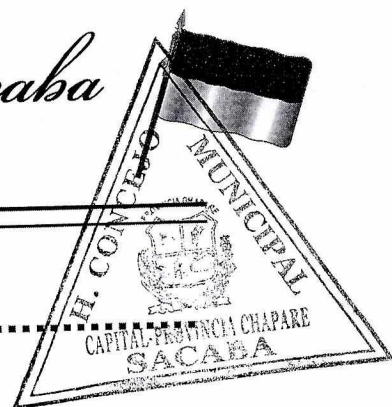




H. Concejo Municipal de Sacaba

Sacaba - Cochabamba - Bolivia

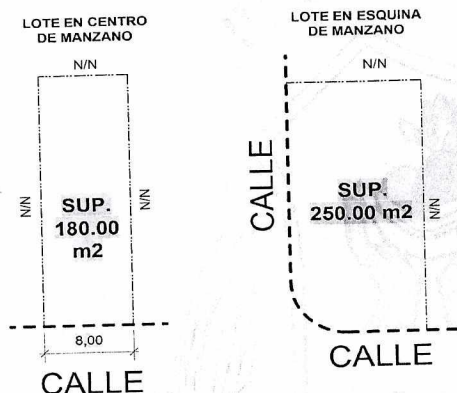
Ley Municipal N°. 074/2017



NORMATIVA VIGENTE

La Ordenanza Municipal N° 122/99 del 05 de octubre de 1999 (Reglamento General de Urbanizaciones y Subdivisiones de Propiedades Urbanas; Reglamento de Edificaciones), la cual establece los siguientes parámetros para aprobación de lotes:

- Superficie mínimo edificable 180.00 m² (artículo 59)
- Superficie lotes en esquina 250.00 m² (artículo 86)
- Frente mínimo 8.00 m. (artículo 86)



Artículo 62

En el caso de remanentes de terreno por efectos de expropiación, ensanche, aperturas de vías y otros, en el área definida por el plan director de la región urbana de Cochabamba, con una superficie inferior a los 180 m², cuyas escrituras de propiedad se hallan debidamente protocolizadas antes del año 1982, para la aprobación de los planos de construcción, deberán tener los siguientes requisitos:

- Frente mínimo 5 metros
- Superficie útil mínima 50 m² en planta baja
- Fondo neto edificable 5 metros
- Colindancias consolidadas

Alcances y consideraciones técnicas del proyecto.

El reglamento en vigencia, es el instrumento regulador y normativo por el cual se procede a las aprobaciones de regularizaciones de lote, sin embargo contempla únicamente los terrenos con superficie remanentes de terreno por efectos de expropiación, ensanche, apertura de vías y otros para los lotes de terreno con superficie inferior a los 180.00 m², **cuyas escrituras de propiedad se hallan debidamente protocolizadas antes del año 1982**, sin embargo mediante esta excepcionalidad son muy escasos los casos que pueden ser considerados.

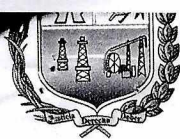
La solución técnica planteada consiste en permitir que los predios que no cuentan con una superficie útil edificable, puedan acceder a una aprobación de regularización de lote, considerando que estas son producto de las expropiaciones por vías planificadas, ensanche de vías, la regularización del derecho propietario destinado a vivienda (Ley N° 247), procesos de usucapión, por estructuración vial del Plan Director o Sectorial vigente que genere superficie inferior al mínimo edificable, considerando dicha propuesta normativa como el único recurso para la viabilidad del mismo.

Para la aplicación de la normativa propuesta, deberán cumplir con los siguientes requerimientos técnicos.

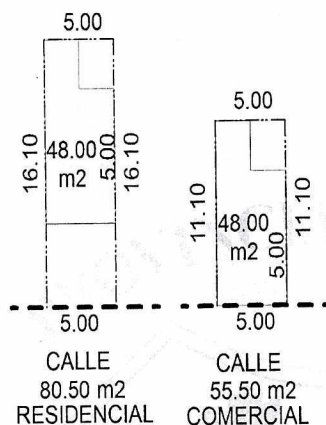
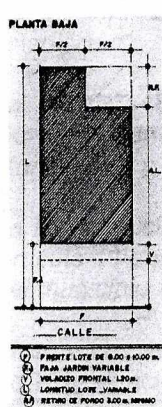
- Frente mínimo del lote 5.00 m.
- Fondo neto edificable mínimo 5.00 m.
- Superficie mínima edificable en planta baja de 48.00 m² (Cap. IV Punto 4 num. 4.1.5 del Reglamento de Edificaciones), que permita un diseño funcional para la futura construcción y/o legalización existente. (aplicando los retiros según la zona que corresponda).

Las cesiones en efectivo se aplicarán a la superficie de escritura pública de derecho propietario y la excepcionalidad se verificará según las características de la superficie útil.

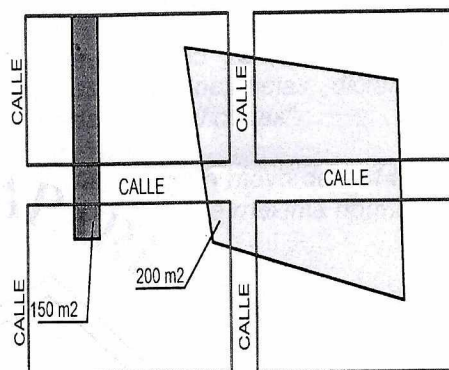




Ley Municipal N° 074/2017



ESTRUCTURACION VIAL



Aclaraciones:

- Los lotes con superficies inferiores al mínimo edificable que **no** sean producto de expropiación por aperturas de vías o por la regularización del derecho propietario destinado a vivienda (Ley 247), por procesos de usucapión, por estructuración vial del Plan Director o Sectorial vigente, no serán tomados en cuenta, debiendo los mismos ajustarse al Reglamento General de Urbanizaciones y Subdivisiones de Propiedades Urbanas.
- Los requerimientos técnicos no tendrán otra disposición adicional, por lo que los inmuebles a acogerse a dichas disposiciones deberán cumplir con los requerimientos, incluyendo los terrenos en esquina.
- Se respetará los retiros correspondientes según la zona (comercial residencial y otros).
- Los inmuebles que no se ajustaren a las disposiciones procederán a la aprobación como inmuebles no edificables o para anexión, bajo el conducto regular.
- La presente Ley Municipal no será aplicable en planos de subdivisión o urbanización, excepto cuando la estructuración vial del Plan Director o Sectorial vigente genere superficie inferior al mínimo edificable.

IV. JUSTIFICACIÓN JURÍDICA

La Constitución Política del Estado en su Artículo 19 párrafo I establece que: **“Toda persona tiene derecho a un hábitat y vivienda adecuada que dignifiquen la vida familiar y comunitaria”**. Por su parte el Artículo 302 del mismo cuerpo legal en su párrafo I núm. 29) dispone como competencia exclusiva **“Desarrollo urbano y asentamientos humanos urbanos”**.

Al efecto el tratadista Cabanellas señaló: *Que el hábitat es el ambiente, medio o región adecuada para la vida y desenvolvimiento de un grupo humano también de especies animales o vegetales*. Como vemos se trata de un área o territorio físico, en donde los seres humanos se desarrollan en común acuerdo con los demás miembros de su sociedad. Asimismo, la normativa Internacional encuentra a este derecho protegido por el Artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales (PIDESC) señalando que será ejercido mediante los principios siguientes:

1. Solidaridad. - Este principio radica en una colaboración eficaz entre los diferentes sistemas de gobierno, que se cristaliza en la ejecución de los planes de vivienda de interés social.
2. Equidad. - Tiene que ver con la igualdad de las personas en torno al acceso a las viviendas de interés social, cuyo control estará a cargo de diferentes sistemas de gobierno.

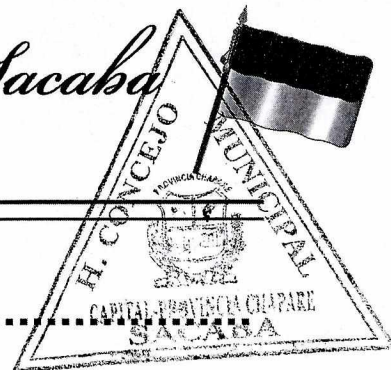
La Ley N° 031 Marco de Autonomías y Descentralización “Andrés Bóñez” en su artículo 82 (Habitad y vivienda) párrafo V núm. 1) y 2) describe como competencia exclusiva de los Gobiernos Municipales: 1) *Diseñar, aprobar y ejecutar el régimen del desarrollo urbano en su*





H. Concejo Municipal de Sacaba

Sacaba - Cochabamba - Bolivia



Ley Municipal N°. 074/2017

jurisdicción. 2) Formular, aprobar y ejecutar políticas de asentamientos urbanos en su jurisdicción".

La Ley N° 482 de Gobiernos Autónomos Municipales en su Artículo 16 (Atribuciones del Concejo Municipal) num. 4 "En el ámbito de sus facultades y competencias, dictar leyes Municipales y Resoluciones, interpretarlas, derogarlas, abrogarlas y modificarlas".

La Ley Municipal N° 12/2014 de Ordenamiento Normativo de fecha 06 de mayo de 2014 en su Artículo 11 señala: "después de la Carta Orgánica la Ley Municipal será la máxima norma legal del municipio emanada del Concejo Municipal."

Finalmente, la Ordenanza Municipal N° 122/99 del 05 de octubre de 1999 (Reglamento General de Urbanizaciones y Subdivisiones de Propiedades Urbanas, y Reglamento de Edificaciones), establece los siguientes parámetros para aprobación de lotes:

- Superficie mínimo edificable 180.00 m2 (artículo 59)
- Superficie lotes en esquina 250.00 m2 (artículo 86)
- Frente mínimo 8.00 m. (artículo 86)

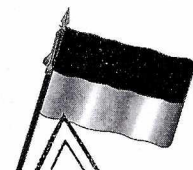
Que, en razón a las facultades inherentes al cumplimiento de la normativa legal establecida y las funciones inmersas en la Ley Marco de Autonomías y Descentralización Andrés Ibáñez, (Ley No. 031), que establece en el Artículo 34 Parag. I **"Un Concejo Municipal, con la facultad deliberativa, fiscalizadora y legislativa en el ámbito de sus competencias. (...)",** praxis normativa legal que asimila la factibilidad jurídica establecida en nuestra Constitución Política del Estado que en su Art. 283: **"El Gobierno Autónomo Municipal está constituido por un Concejo Municipal, con facultad deliberativa, fiscalizadora y legislativa municipal en el ámbito de sus competencias; y un Órgano ejecutivo presidido por la Alcaldesa o el Alcalde".**



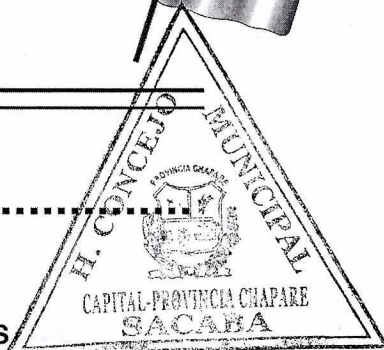


H. Concejo Municipal de Sacaba

Sacaba - Cochabamba - Bolivia



Ley Municipal N°. 074/2017



LEY MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN PARA TERRENOS CON SUPERFICIES INFERIORES AL MÍNIMO EDIFICABLE

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- (OBJETO).

El objeto de la presente Ley Municipal, es normar el procedimiento a seguir para la regularización de los inmuebles con superficies inferiores al mínimo edificable que establece el reglamento vigente (180,00 m²., en centro de manzano y 250,00 m²., en esquina), normando el proceso de regularización en los inmuebles existentes dentro del radio urbano del municipio de Sacaba; permitiendo que los contribuyentes, sean personas naturales o jurídicas, puedan regularizar sus inmuebles enmarcados en la presente Ley.

ARTÍCULO 2.- (MARCO JURÍDICO).

La presente Ley Municipal, es elaborada en el marco legal de las siguientes normas jurídicas vigentes:

- a) Constitución Política del Estado.
- b) Ley N° 031 Marco de Autonomías y Descentralización "Andrés Bólvarez".
- c) Ley N° 482 de 9 de enero 2014 de Gobiernos Autónomos Municipales.
- d) Ley Municipal N° 012/2014 de Ordenamiento Normativo de 06 mayo del 2014.
- e) Ordenanza Municipal N° 122/99 del 05/10/1999 que aprueba el Reglamento General de Urbanizaciones y Subdivisiones de Propiedades Urbanas, y Reglamento de Edificaciones.

CAPITULO II ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 3.- (ÁMBITO DE APLICACIÓN GENERAL).

Para efectos de la presente Ley, los requisitos básicos para la regularización de inmuebles urbanos, es tener el derecho propietario debidamente registrado en las oficinas de Derechos Reales y contar con una superficie inferior al mínimo edificable (180,00 m²., en centro de manzano y 250,00 m²., en esquina) siempre que sean resultado de:

1. Expropiaciones por apertura de vías.
2. Regularización del Derecho Propietario. (Ley N° 247).
3. Usucapión.
4. Predios que tengan modificaciones en sus perfiles de vías.
5. La estructuración vial del Plan Director o Sectorial vigente que genere superficie inferior al mínimo edificable.

ARTÍCULO 4.- (ÁMBITO DE APLICACIÓN ESPECÍFICA).

Fuera de los preceptos descritos en el artículo anterior, los inmuebles a regularizar deberán cumplir las siguientes características técnicas:

- Frente mínimo 5.00 m.
- Fondo neto edificable mínimo 5.00 m.
- Superficie mínima edificable en planta baja de 48.00 m², que permita un diseño funcional aplicando los retiros correspondientes conforme a la normativa vigente.
- Será permisible, disminuir la superficie mínima edificable, en aquellos predios que producto de la estructuración vial del Plan Director o Sectorial Vigente, generen una superficie menor a 48,00 m², siempre y cuando, la misma cuente con construcción consolidada y demuestre que sumadas todas las plantas generen la superficie mínima edificable y habitable.





H. Concejo Municipal de Sacaba

Sacaba - Cochabamba - Bolivia

Ley Municipal N° 074/2017

CAPITULO III DE LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS



ARTÍCULO 5.- (REQUISITOS Y UNIDADES QUE INTERVIENEN).

Para la regularización de inmuebles con superficie inferior al mínimo edificable, se cumplirá con los siguientes requisitos y procedimiento:

I. Requisitos.

1. Memorial dirigido al Alcalde o Sub Alcalde, firmado por el propietario.
2. Título de propiedad del inmueble registrado en Derechos Reales, debidamente matriculado, en original y fotocopia para su legalización más timbre de Bs.10.-
3. Impuestos de las últimas 5 gestiones original más fotocopias y 5 timbres de Bs.2.- para su legalización.
4. Planos de lote visado por el Colegio de Arquitectos de Sacaba, cinco originales en papel bond.
5. Soporte magnético que contenga los planos (en formato Shapefile SHP y AutoCad)
6. Fotocopia de cédula de identidad del o los propietarios (legible).
7. En caso de tramitarse con poder, presentar fotocopia legalizada del mismo emitida por Notario de Fe Pública.
8. Declaración Jurada, donde se indique las características del predio, colindancias, así como la responsabilidad y la veracidad de los datos proporcionados.
9. Acta de Conformidad suscrita con los colindantes de que no existe conflicto de límites con la propiedad del solicitante o Declaración Jurada suscrita con dos testigos, que tengan su residencia en un perímetro no mayor a los 500,00 m., del emplazamiento del terreno. En ambos casos dichos instrumentos deberán ser emitidos por Notaria de Fe Pública donde debe constar la superficie de mensura del terreno (requisito a presentar posterior a la inspección topográfica).
10. Compra de valores (Alcaldía Central o Sub Alcaldía).

II.- Unidades que intervienen en la Tramitación.

1. Alcaldía Central o Sub alcaldía correspondiente.
2. Oficina legal.
3. Inspección Topográfica e Informe.
4. Jefatura de Catastro (cuando corresponda)
5. Informe Técnico
6. Emisión de la boleta de liquidación por concepto de tasas de aprobación
7. Cancelación de la boleta y valores correspondientes
8. Resolución Técnica.
9. Elaboración de la Minuta de Cesión y/o Avance (cuando corresponda)
 - a) Protocolización en Notaria de Gobierno.
 - b) Registro en oficinas de Derechos Reales.
10. Rubricas de aprobación
11. Remisión de carpetas aprobadas a la sección de Archivos.

ARTÍCULO 6.- (DE LAS CONDICIONES MÍNIMAS A SER CUMPLIDAS).

1. Dentro el procedimiento de aprobación del Plano de Regularización de Lote debe realizarse de acuerdo al Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisiones aprobados por Ordenanza Municipal 122/99, exceptuando lo establecido en el Artículo 62 por la presente Ley Municipal.
2. Para la verificación topográfica, el predio debe estar estacado o mojonado.
3. Luego de la verificación topográfica presentará la Declaración Jurada y Acta de Conformidad descrita anteriormente.
4. Se aceptarán trámites mixtos de regularización y construcción o legalización, no siendo aplicable para subdivisiones, debiendo los mismos sujetarse a la normativa vigente.
5. Las cesiones económicas que correspondan producto de la aprobación, serán calculadas a valor catastral actual.





H. Concejo Municipal de Sacaba

Sacaba - Cochabamba - Bolivia

Ley Municipal N°. 074/2017



6. Si la documentación presentada no se hallara en orden, faltare algún requisito, o presentare alguna observación, será devuelta al administrado para su corrección o complementación respectiva.
7. El trámite administrativo, debe estar registrado en el sistema informático (ventanilla única), con la carpeta debidamente foliada.
8. Registrada la superficie de cesión (cuando corresponda), el propietario deberá adjuntar el testimonio correspondiente debidamente registrado en Derechos Reales, así como el Folio Real con la superficie inscrita.
9. Una vez concluido el trámite, se procederá al archivo correspondiente de la aprobación en la Alcaldía Central o Sub- Alcaldía que corresponda.
10. Si el trámite en curso, presentare observación técnica y/o legal, y el interesado no subsana en el plazo de 30 días, el mismo será archivado. Debiendo el contribuyente presentar memorial o nota de desarchivo para su continuidad.
11. La presente Ley Municipal, no será aplicable en planos de subdivisión o urbanización, excepto cuando la estructuración vial del Plan Director o Sectorial vigente genere superficie inferior al mínimo edificable.
12. En ningún caso el interesado debe cancelar otros dineros no señalados en la presente Ley.

DISPOSICIÓN FINAL

DISPOSICIÓN ÚNICA. - La presente Ley Municipal es de aplicación inmediata a partir de su publicación.

DISPOSICIÓN ABROGATORIA Y DEROGATORIA

DISPOSICIÓN ABROGATORIA. Se abrogan todas las disposiciones que sean contrarias a la presente Ley Municipal.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA. Se deroga el Artículo 62 del Reglamento General de Urbanizaciones y Subdivisiones de Propiedades Urbanas, aprobada mediante Ordenanza Municipal N° 122/99 de fecha 05 de octubre de 1999.

REGÍSTRESE, PUBLÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE

Es dada en la Sala de Sesiones "Prof. Oscar Arévalo Rivera" del Honorable Concejo Municipal de Sacaba, a los veinticuatro días del mes de febrero de dos mil diecisiete años.



Arq. Limbert Céspedes López
PRESIDENTE

Dra. Lucero Norca Rojas Echeverría
VICEPRESIDENTA

Dra. Dora Lizeth Morales Ríos
CONCEJAL SECRETARIA

Prof. René Orlando Delgadillo Torrico
CONCEJAL

Dra. Marlen Zurimana Quispe Abasto
CONCEJAL



H. Concejo Municipal de Sacaba

Sacaba - Cochabamba - Bolivia



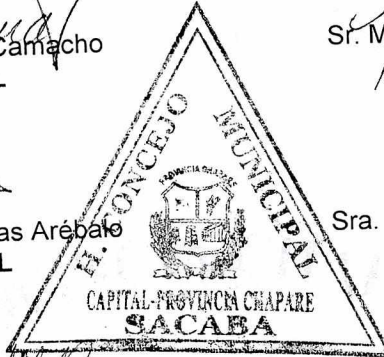
Ley Municipal N° 074/2017

Lic. Lida Antezana Camacho
CONCEJAL

Sr. Mario Hernán García Ovidio
CONCEJAL

Lic. José Cidar Vargas Arévalo
CONCEJAL

Sra. Fanny Ledezma Rodríguez
CONCEJAL



Sra. Zelma Morales Revollo
CONCEJAL

Lic. Herlan Marcos Ramírez Murillo
CONCEJAL