



Concejo Municipal de Santa Cruz de la Sierra



LEY AUTONÓMICA MUNICIPAL GAMSCS N° 203/2015
LEY DE FECHA 17 DE DICIEMBRE DE 2015

Ing. Percy Fernández Añez
ALCALDE MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE SANTA
CRUZ DE LA SIERRA

Por cuanto, el Concejo Municipal ha sancionado la siguiente Ley

DECRETA:

“LEY TRANSITORIA MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN TÉCNICA Y
EXCEPCIONAL DE EDIFICACIONES EN EL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LA
SIERRA”

DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES

Artículo 1.- (OBJETO). La presente Ley Autonómica Municipal, tiene por objeto legislar transitoriamente la REGULARIZACIÓN TÉCNICA Y EXCEPCIONAL DE EDIFICACIONES EN EL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LA SIERRA, estableciendo márgenes de flexibilidad normativa para regularizar las edificaciones que no cuenten con proyecto aprobado; o las edificaciones que hayan transgredido las normas de edificación establecidas por ley, para cuyo efecto se establece el procedimiento al cual tienen que someterse los propietarios, sean éstos personas naturales o jurídicas.

Artículo 2.- (ÁMBITO DE APLICACIÓN). La presente Ley Municipal, se aplicará en toda la jurisdicción del Gobierno Autónomo Municipal de Santa Cruz de la Sierra y será de cumplimiento obligatorio para todas las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras.

Artículo 3.- (DEFINICIONES). Para fines de aplicación de esta Ley Municipal, se adoptan las siguientes definiciones y otras establecidas en el Código de Urbanismo y Obras (CUO):

- a) **Regularización de construcción:** Proceso y procedimientos de regularización de una edificación dentro del marco de la presente ley.
- b) **Altura Total de Edificación.-** Altura medida desde la cota 0.00 a nivel de la acera hasta el cielorraso del último piso habitado; si el nivel de la acera no es constante deberá considerarse el promedio de cota entre la menor y la mayor, sobre el frente del terreno.
- c) **Edificación Clandestina:** Edificación o Ampliación de lo ya edificado que no cuenta con los respectivos planos arquitectónicos aprobados por el Gobierno Autónomo Municipal de Santa Cruz.



Concejo Municipal de Santa Cruz de la Sierra

- d) **Legalización de construcción:** Proceso Técnico legal de aprobación de una edificación que fue ejecutada sin licencia de construcción, pero la edificación cumple con la normativa vigente.
- e) **Porcentaje de apoyo en colindancia:** Porcentaje de la colindancia en la que se apoya la edificación, considerado en la longitud de cada lado del terreno.
- f) **Regularización de construcción:** Proceso técnico legal de aprobación de una edificación que fue ejecutada sin licencia de construcción y que no cumple con la normativa vigente, es decir que debe adecuarse a la misma para poder ser aprobada.
- g) **Retiro Frontal Obligatorio (RFO):** Distancia comprendida entre la Línea Municipal y la Línea de Construcción.
- h) **Retiro lateral y de fondo:** Distancia entre la edificación y sus colindancias.

CAPÍTULO II ALCANCE GENERAL Y RESTRICCIONES

Artículo 4.- (ALCANCE GENERAL). La presente Ley, es aplicable a todas las edificaciones ubicadas dentro del radio urbano aprobado de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, existentes con anterioridad al 26 de junio de 2014, es decir, a la fecha de promulgación de la Ley 028/2014 que aprueba el Código de Urbanismo y Obras vigente, bajo las siguientes características generales:

- a) Edificaciones existentes con planos aprobados, donde se han ejecutado modificaciones o Ampliaciones sin autorización.
- b) Edificaciones existentes sin planos aprobados.
- c) Las edificaciones existentes con una antigüedad, mínimo, de un año calendario, en uso y habitadas, previo a la promulgación del Código de Urbanismo y Obras (CUO), demostrable a partir de avisos de cobranza de servicios, contrato o facturas de alquiler, avalúos para hipotecas u otros.

Artículo 5.- (RESTRICCIONES). La presente Ley Municipal no será aplicada para las siguientes edificaciones:

- a) Las construcciones o ampliaciones que se efectúen posterior a la publicación de la Ley Municipal 028/2014; las mismas deben ser sancionadas de acuerdo al "Reglamento de Sanciones y Contravenciones a Disposiciones Municipales" vigente.
- b) Edificaciones fuera de rasante o línea municipal, invadiendo vías o pasajes de propiedad municipal.
- c) Edificaciones que ocupen áreas de dominio o propiedad municipal como ser: áreas verdes, de equipamiento, plazas, parques, áreas forestales, aires de río, franjas de seguridad o similares.
- d) Las edificaciones que estén inhabitadas o que solo contemplen la fase estructural de construcción, es decir, que solo la estructura se encuentre materializada.
- e) Las edificaciones de vivienda de interés social establecidas en el Código de Urbanismo y Obra Actual.



Concejo Municipal de Santa Cruz de la Sierra

- f) Las Edificaciones fuera de norma, ubicadas en áreas de riesgo natural, riberas de río o torrenteras, de protección ecológica, o en conos de aproximación del Aeropuerto Viru Viru y del Aeropuerto El Trompillo, con alturas mayores a las determinadas por la Dirección General de Aeronáutica Civil -DGAC.
- g) Las Edificaciones que estén en riesgo de colapso o en deterioro evidente.
- h) Edificaciones cuyo uso actual es incompatible según la zona, establecido en el Código de Urbanismo y Obras.
- i) Edificaciones de uso Asistencial, con excepción de farmacias, debido a su tipología especial.
- j) Las edificaciones de surtidores, soportes de antena, casas de juego, cementerios y servicios mortuorios.

Artículo 6.- (EDIFICACIONES CON PROCESOS DE CONTRAVENCIÓN). Las edificaciones concluidas que presenten procesos de obras en contravención abiertos o vigentes, sólo podrán acogerse a esta Ley Municipal previo pago de la multa correspondiente, según infracción, presentando el descargo o boleta adecuada para el caso.

CAPITULO III MÁRGENES DE ADMISIBILIDAD

Artículo 7.- (MÁRGENES DE TOLERANCIA ADMISIBLES). Para la efectividad del proceso de regularización excepcional, se manejará en la revisión de los proyectos de edificaciones, un **margen de tolerancia admisible distinta a la normativa vigente**, conforme al detalle establecido:

- a) **Dimensiones, superficie y alturas de ambientes.-** Se regularizará las edificaciones con las dimensiones, superficie y altura de ambientes con que se encuentren construidos.
- b) **Vanos y aberturas.-** Se regularizará las edificaciones con los vanos o aberturas con las que se encuentren construidos, siempre y cuando no tengan o generen servidumbre de vistas.
- c) **Exceso en alturas máximas de edificación y número de plantas:** Se permitirá niveles adicionales a los permitidos, en función a las categorías de vías.
 - **Vías menores:** Se permitirá hasta dos niveles adicionales siempre que supere la altura máxima en el Código de Urbanismo y Obras, no tenga aberturas con servidumbre de vistas, o estas cumplieran con retiro de categoría según altura.
 - **Vías principales y Colectoras:** Se permitirá hasta tres niveles adicionales siempre y cuando, no tenga aberturas con servidumbre de vistas.
 - **Zona Central.-** En caso de las edificaciones que se encuentren dentro de la zona central, deberá sujetarse a la siguiente determinación según altura máxima.

1. **Z1.1 Centro histórico.-** Hasta 12,50 m de altura máxima.
2. **Z1.2 Transición.-** Hasta 15,50 m de altura máxima.



Concejo Municipal de Santa Cruz de la Sierra

- o) **Salón de copropietarios y Portería:** Se regularizará toda edificación aunque no cuenten con dichos ambientes.
- p) **Escalera de emergencia:** No se requerirán escaleras de emergencia en edificaciones de hasta cuatro niveles, a partir del quinto nivel se deberá implementar de una escalera de emergencia, esta no tendrá limitación de ubicación.

CAPÍTULO IV RESPONSABILIDADES

Artículo 8.- (RESPONSABILIDAD DE LOS PROFESIONALES). La veracidad de los estudios de suelo, así como los planos según lo construido, arquitectónicos, estructurales, eléctricos y de instalaciones hidrosanitarias, son de responsabilidad de los profesionales contratados por los solicitantes o propietarios, conforme a la especialidad que les corresponda, en concordancia a la normativa legal vigente.

Artículo 9.- (RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS). En caso de que se evidenciare que el propietario o propietarios debidamente facultados, hubiera(n) alterado documentación técnica o legal se rechazará el trámite conforme procedimiento administrativo, siendo obligación del Asesor Legal de la Oficina Técnica instaurar las acciones o los procesos legales correspondientes.

Los propietarios deberán firmar una declaración jurada de conformidad sobre la estabilidad estructural y funcionamiento de la edificación a ser regularizada.

CAPÍTULO V VIGENCIA PLAZOS Y SANCIONES

Artículo 10. - (VIGENCIA). I. La presente Ley tendrá una vigencia de doce (12) meses, computables a partir de su promulgación.

II. Todas las edificaciones que hayan sido beneficiadas con esta Ley Transitoria Municipal, al momento de realizar modificaciones totales o parciales, refacciones o iniciar una obra nueva, deberán obligatoriamente respetar las normas impuestas por el Código de Urbanismo y Obras vigente.

Artículo 11.- (SANCIONES). Las edificaciones en contravención que no se acojan al proceso de regulación técnica, una vez vencido el plazo, serán pasibles a las sanciones contempladas en la Ley Municipal Autónoma de Sanciones Administrativas que establece que todo edificio fuera de norma será pasible a demolición conforme a normas.

Artículo 12.- (TASA ÚNICA). Las edificaciones que se acojan a esta Ley, deberán pagar una tasa única, acorde a la superficie construida total de la edificación, según m², diferenciado en dos categorías:

1. Vivienda Unifamiliar con uso de suelo individual: 15 bs / m².
2. Otras tipologías y usos de edificación: 50 bs / m².



Concejo Municipal de Santa Cruz de la Sierra

3. Z1.3 y Z1.4 de uso mixto y subzona Sur.- En función a la categoría de vías.

- d) **Uso del Retiro Frontal Obligatorio:** Se regularizará la invasión de la edificación al retiro frontal, en función a las categorías de vías.
- I. **Vías menores:** Se permitirá edificaciones con invasión al retiro frontal hasta un 100 %, siempre y cuando, no exceda la altura de tres niveles.
 - II. **Vías principales y colectoras:** Se permitirá edificación con invasión al retiro frontal hasta en un 100 %, siempre y cuando no sea superior a tres niveles.
- e) **Retiros laterales y de fondo:** Se permitirá un retiro menor al establecido en la normativa, dicho retiro no podrá ser menor a 1,00 m medido desde la colindancia, siempre y cuando no generen servidumbres de vista (muro ciego).
- f) **Retiros de categoría hacia patios internos:** Se permitirán, un retiro menor al establecido en la normativa para todo ambiente, siempre y cuando garanticen la buena ventilación e iluminación de los ambientes, cumpliendo las dimensiones mínimas de ductos de ventilación (1,00 m x 0.60 m).
- g) **Apoyos laterales:** En Planta Baja se permite apoyo en colindancias laterales y fondo hasta en un 100 %; en plantas superiores se permitirá hasta un porcentaje del 80% de apoyo a las colindancias, siempre y cuando no generen servidumbres de vista.
- h) **Índice de Aprovechamiento:** se regularizara el excedente sobre el cálculo de índices según zonas.
- i) **Conectores verticales- escaleras y ascensores:** Las escaleras se regularizarán con las dimensiones que se encuentren construidas.
- j) **Voladizos:** Se permiten voladizos sobre acera peatonal, hasta 1,50 mts, siempre y cuando, no existan redes de distribución de energía eléctrica sobre el frente de la edificación cuyo caso, la distancia entre los cables de distribución y la fachada de la edificación no sea menor a 2,30 metros.
En caso de que la edificación se encuentre en zona central (Z1), exceptuando la subzona Sur (Z1.4) la galería es obligatoria y deberá regirse a la normativa vigente.
- k) **Áreas de parqueo al interior de la edificación: Boxes de estacionamientos, circulaciones, radios de giro y número de parqueos:** Se regularizará con las dimensiones y número con que se encuentran construidos, previa presentación de plano de funcionalidad. Para actividades de uso masivo deberá cumplir con la cantidad de parqueos según normativa, en otro terreno aledaño.
- l) **Acceso a parqueos:** Se regularizaran los accesos como estén construidos siempre y cuando no invadan con desniveles u obstáculos las aceras peatonales públicas.
- m) **Porcentaje de Pendiente de rampas:** Se regularizará con el porcentaje (%) que se encuentren construidas, siempre y cuando no obstruyan la libre circulación peatonal en aceras.
- n) **Condiciones de habitabilidad:** El acondicionamiento interno, en dimensionamiento de pasillos, de ambientes y alturas de los mismos, se regularizaran como estén construidas.



Concejo Municipal de Santa Cruz de la Sierra

CAPÍTULO VI DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. La difusión de la presente Ley Transitoria Municipal de REGULARIZACIÓN TÉCNICA Y EXCEPCIONAL DE EDIFICACIONES EN EL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LA SIERRA, estará a cargo de la Dirección de Comunicación del Gobierno Autónomo Municipal de Santa Cruz de la Sierra.

SEGUNDA. El Ejecutivo Municipal deberá elaborar los procedimientos administrativos correspondientes para la aplicación de la presente Ley, en un plazo máximo de Cuarenta y Cinco (45) días hábiles a partir de su promulgación.

CAPÍTULO VII DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. La presente Ley Municipal deberá ser remitida al Servicio Estatal de Autonomías - SEA, para su registro en el plazo de 15 días hábiles a partir de su promulgación.

Remítase al Órgano Ejecutivo Municipal para su promulgación y publicación.

Es dada en el Salón de Sesiones Andrés Ibáñez del Concejo Municipal de Santa Cruz de la Sierra, a los diecisiete días del mes de diciembre del año dos mil quince.

Arq. Angelica Sosa de Perovic
CONCEJALA PRESIDENTA



Sr. Francisco Rómel Pórcel Plata
CONCEJAL SECRETARIO

POR TANTO, la promulgo para que se tenga como Ley del Municipio Autónomo de Santa Cruz de la Sierra.

Santa Cruz de la Sierra, 18 de diciembre de 2015.

Ing. Percy Fernández Añez
ALCALDE MUNICIPAL