ABROGADA
EN FECHA
04 JUN 2014
POR LEY MUNICIPAL
Nº 28 / 2014

Por cuanto el Honorable Concejo Municipal
Ha sancionado la siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL No. 018/2009

Sr. Hugo Enrique Landivar Zambrana
PRESIDENTE DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
DE SANTA CRUZ DE LA SIERRA

VISTOS:

La ausencia de coincidencias de los tiempos en los que se realizan los procesos de urbanización de inmuebles rústicos que consolidan la mancha urbana evidencia la necesidad de efectuar modificaciones al artículo 38 del actual Código de Urbanismo y Obras.

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Política del Estado en su artículo 283, establece que la autonomía municipal es la facultad, deliberativa, fiscalizadora y legislativa ejercida por el Gobierno Municipal en el ámbito de su jurisdicción territorial.

Que, la Ley Nº 2028 (Ley de Municipalidades) en su Art. 4, parágrafo I establece que la autonomía municipal consiste en la potestad normativa, fiscalizadora, ejecutiva, administrativa y técnica ejercida por el Gobierno Municipal en el ámbito de su jurisdicción territorial y de las competencias establecidas por Ley.

Que, en el artículo 20 de la Ley de Municipalidades estipula que las Ordenanzas Municipales son normas generales emanadas del Concejo Municipal y de cumplimiento obligatorio a partir de su publicación.

Que, el Artículo 38, del Código de Urbanismo y Obras que establece que los propietarios sobre afectados debe ser compensado en la misma unidad vecinal contemplada dentro del proceso aprobación de su urbanización.

Que, la efectividad del artículo 38 del actual Código de Urbanismo a la fecha ha sido rebasada por la ausencia de sincronía en los procesos de urbanización, originando un alto número de procesos de urbanización, inconclusos; sobre afectaciones no compensadas en tiempo oportuno, ausencia de regularizaciones de procesos ya concluidos y otros, generando un estancamiento en el proceso urbanístico de la ciudad.

Que, existen dos factores que originan la sobre afectación y la no compensación oportuna de terrenos: a) los proceso de urbanización de los predios rústicos de una misma unidad vecinal, se realizan en diferentes tiempos; b) la planificación municipal identifica de manera previa el lugar donde será generada el área de equipamiento y las áreas verdes, dando lugar a que el propietario sobre cuyos terrenos sobrecaigan las mismas sean afectados en un porcentaje mayor a lo establecido por norma. Estos propietarios sobre afectados no son oportunamente compasados por el Municipio, con otros terrenos dentro de la misma U.V. a causa de la ausencia de terrenos en compensación en la misma U.V.

Que, la ley no puede obligar a nadie a urbanizar su predio rústico, razón por la cual la persona que urbanizó y fue sobre afectada, en muchos casos, debe postergar el ejercicio de su derecho a ser compensado por tiempo indefinido, hasta que el último propietario de la misma U.V. dedica urbanizar, situación que expone al Gobierno Municipal a una condición de deudores de terrenos útiles en compensación a favor de estos urbanizadores, en cuyo caso resultan damnificados en sus derechos propietarios, puesto que han sido sobre afectados y no compensados de manera oportuna.

Que, como consecuencia de la diferencia de los tiempos en los que se realizan los procesos urbanos (urbanizaciones + reestructuraciones) los últimos predios en ser urbanizados dentro de una U.V. resultan no ser afectados para fines de equipamiento y áreas verdes, puesto que

la U.V., a la que pertenecen tienen ya consolidadas el 100 % de sus áreas planificadas, en los porcentajes de ley, siendo innecesario afectar a dicho predio para áreas de equipamiento en la misma U.V.

Que, por otra parte el Gobierno Municipal, tiene necesidades de consolidar espacios públicos en otras U.V. que por razones técnicas ajenas al presente caso, no han logrado cubrir sus porcentajes de ley.

Que, previo diagnóstico, existe la necesidad de contar con una norma que permita regularizar o completar los porcentajes de cesión áreas para uso público, fuera de los predios urbanizados en los casos de Urbanizaciones Privadas en Copropiedad y/o Urbanizaciones Privadas de Ingresos Vigilados, que sean identificadas por no haber realizado la cesión para uso público en los porcentajes de ley o por haber dado un uso privado a un área de dominio público.

Que, se hace necesario reglamentar los procesos técnicos de cesiones de áreas fuera de la unidad vecinal, para superar el referido estancamiento.

POR TANTO:

El Honorable Concejo Municipal de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, en uso de las atribuciones que le confiere la Constitución Política del Estado y la Ley de Municipalidades, dicta la siguiente:

O R D E N A N Z A

Artículo Primero.- Como norma general se debe aplicar a todo proceso típico de urbanización lo establecido en el artículo 38 del Código de Urbanismo y Obra en lo que respecta a la cesión de áreas y compensación por sobre afectación.

Sin embargo, además de los procesos típicos de urbanización antes descritos, se reconoce también la existencia de las siguientes cuatro situaciones atípicas de procesos de urbanización, en las cuales no es posible o no es conveniente para el municipio aplicar lo normado en el artículo 38, dado que generan estancamiento en los procesos urbanos:

1.1. Procesos de urbanización con sobre afectación, concluidos antes del 2006 en U.V. donde no existían terrenos en compensación.
1.2. Regularización de los procesos de urbanización consolidados en Urbanizaciones Privadas Cerradas y/o Urbanizaciones Privadas de Ingreso Vigilado, en las que los copropietarios han dado un uso común restringido a un área pública de uso irrestricto.
1.3. Procesos de urbanización en curso, con sobre afectación, en U.V. en las que no existen terrenos en compensación.
1.4. Recepción de cesión de áreas para uso público fuera de la U.V., en procesos de urbanización cuyo inmueble rustico se encuentra en una U.V. totalmente servida en los respectivos porcentajes de áreas verdes 7% y de equipamiento 10%

Para los cuatro casos antes descritos, y de manera excepcional, se amplia el artículo 38, y se autoriza al Ejecutivo Municipal a realizar la compensación por causa de sobre afectación, reubicar la cesión de áreas de uso público en UPC y UPIV, así como también recibir terrenos por concepto de cesión de áreas para uso público, fuera de la unidad vecinal en la que se encuentre el inmueble a urbanizar, en la medida en que se cumpla con los requisitos que se describen en los artículos siguientes.

Artículo Segundo.- En los procesos de urbanización con sobre afectación, concluidos antes del 2006, en los que a dicha fecha no haya habido terrenos en compensación, se autoriza extender a favor del urbanizador sobre afectado una minuta de compensación de terreno en otra U.V., previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

2.1. Certificación de la Dirección de Ordenamiento Territorial de que, el proceso de urbanización que generó la sobre afectación se haya realizad y aprobado antes del año 2006.

2.2. Certificación actual de la Dirección de Ordenamiento Territorial, de que el urbanizador sobre afectado se encuentra en posesión continuada y/o con introducción de mejoras civiles en el predio que se le haya compensado con Acta de Posesión.

Artículo Tercero.- En las Urbanizaciones Privadas en Condominio ó en las Urbanizaciones Privadas con Ingreso Vigilado en las que se este dando un uso común restringido a áreas de uso público irrestricto, se autoriza realizar la compensación del área común irrestricta fuera de la U.V., bajo los siguientes requisitos:

3.1. Solicitud expresa y escrita de la Persona Jurídica de Copropietarios de la urbanización, dirigida al Oficial Mayor de Planificación para iniciar el trámite.
3.2. Que los co- propietarios de dicha urbanización estén dando uso común restringido a áreas públicas de uso irrestricto, ubicadas al interior de la urbanización.
3.3. Informe técnico; justificado documental y técnicamente; emitido por la Dirección de Ordenamiento Territorial delimitando e identificando la cantidad de metros cuadrados que conforman el área pública de uso irrestricto, a la que se le estuviera dando un uso común restringido.
3.4. Certificación de la Dirección de Ordenamiento Territorial de que la u.v. en la que se encuentra la urbanización, está totalmente servida en sus áreas verdes y de equipamiento en los porcentajes de ley (7% y 10%)
3.5. Certificación catastral que demuestre que el valor económico total del terreno a reubicar sea igual al valor económico del área pública en la se este dando un uso restringido.
3.6. Conformidad escrita de la Dirección de Ordenamiento Territorial de que el terreno a recibir en compensación cumpla cualquiera de las siguientes condiciones:
   a) Crear o consolidar un Equipamiento Distrital, Equipamiento Primario u otros usos públicos.
   b) Para compensar a otro urbanizador sobre-afectado que y se evidencie que en su U.V. no existen terrenos en custodia.
   c) Para incorporar al patrimonio municipal las áreas de interés ambiental o patrimonial.
3.7. Los representantes legales de los interesados deberán ser notificados con los cuatro documentos antes mencionados.

Cumplidos todos los requisitos antes descritos, se procederá a la suscripción de una minuta aclarativa de reubicación de espacio público en la que el Gobierno Municipal y la Persona Jurídica de co-propietarios de la urbanización, se obligan a lo siguiente:

a) El Municipio restituye a favor de la persona jurídica de copropietarios el derecho de propiedad privada sobre el área objeto del presente, para fines de uso común restringido.
b) La persona jurídica de copropietarios, cede a favor del municipio el derecho de propiedad sobre un terreno para área de uso público irrestricto fuera del condominio y/o de la U.V.
c) El Gobierno Municipal extiende a nombre de la persona jurídica de copropietarios, el plano de uso de suelo del área objeto del presente trámite, identificando su uso como común con carácter restringido para equipamiento comunitario privado.

Artículo Cuarto:- En los procesos de urbanización en curso, con sobre afectación, ubicados en U.V., sin terrenos en compensación, se autoriza extender a favor del urbanizador una minuta de compensación de terreno, en otra U.V. diferente, previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

4.1. Informe técnico con balance de superficie de la U.V. donde se evidencie que se ha realizado la sobre afectación, y que a la fecha, en dicha U.V. no existen terrenos en compensación.

4.2. Certificación catastral que demuestre que el valor económico total del terreno compensado sea igual al valor económico del terreno sobre afectado.

Artículo Cinco.- En los procesos de urbanización nuevos ubicados en U.V. servidas en los porcentajes de áreas verdes y de equipamiento, se autoriza recibir cesiones de áreas de uso público irrestricto, fuera de la U.V., previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

5.1. Certificación de la Dirección de Ordenamiento Territorial de que el predio a urbanizar no está afectado con lineamientos de áreas de equipamiento ni áreas verdes.
5.2. Certificación de la Dirección de Ordenamiento Territorial de que la U.V. objeto de la urbanización, a la fecha está totalmente servida en sus áreas verdes y de equipamiento en los porcentajes de ley.
5.3. Certificación catastral que demuestre que el valor económico total del terreno compensado sea igual al valor económico del terreno sobre afectado.
5.4. Informe Técnico de la Dirección de Ordenamiento territorial en la que se demuestre e identifique de manera puntual que el área de cesión propuesta fuera de la U.V. sea de interés para el municipio en uno o más de los siguientes aspectos:
   a) Crear o consolidar un Equipamiento Distrital, Equipamiento Primario u otros usos públicos.
   b) Para compensar a otro urbanizador sobre-afectado que y se evidencie que en su U.V. no existen terrenos en custodia.
   c) Para incorporar al patrimonio municipal las áreas de interés ambiental o

Artículo Sexto.- Dentro de los 30 días siguientes a partir de la fecha de promulgación de la presente, la Oficialía Mayor de Planificación a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial deberá Publicar en un medio de comunicación escrito, la presente ordenanza a efecto de dar a conocer a los urbanizadores comprendidos en las figuras administrativas descritas en los artículo segundo, tercero, cuarto y quinto.

Artículo Séptimo.- A partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza, se establece un plazo de 180 días para que los urbanizadores comprendidos en las figuras administrativas antes descritas, se apersonen ante la Oficialía Mayor de Planificación y mediante oficio, soliciten iniciar el trámite administrativo correspondiente ya sea de cesión o de compensación.

Artículo Octavo.- A partir de la fecha de la publicación de la presente Ordenanza, se establece un plazo de 30 meses para la conclusión de todos los procesos de cesión de áreas de uso público, regularización, o compensación por sobre afectación, iniciados según el artículo sexto y comprendido en las situaciones descritas en los artículos segundo y tercero.

Artículo Noveno.- La Dirección de Ordenamiento Territorial, vía Oficialía Mayor de Planificación, vía H. Alcalde Municipal, deberá hacer elevar a este Ilustre Concejo Municipal mínimamente tres informes periódicos sobre el cumplimiento del calendario de ejecución de las actividades establecidas en los artículos sexto, séptimo y octavo de la presente ordenanza y dentro de los quince días siguientes de la conclusión de cada fase.

Artículo Décimo.- El Ejecutivo Municipal a través de la Oficialía Mayor de Planificación y la Dirección de Ordenamiento Territorial, quedan encargadas del cumplimiento y ejecución de la presente Ordenanza.

Es dada en la sala de sesiones del Honorable Concejo Municipal a los 24 días del mes de marzo de dos mil nueve.

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL Santa Cruz Bolivia

Lic. DAEN. Trifonia Griselda Muñoz Colque
CONCEJALA SECRETARIA

Sra. Desiree Bravo Monasterio
CONCEJAL PRESIDENTE a.i.

POR TANTO, *la promulgo para que se tenga y cumpla como Ordenanza Municipal de esta ciudad.* ***Santa Cruz de la Sierra, 01 de abril de 2009***

Percy Fernández Añez
ALCALDE MUNICIPAL