



CONCEJO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE LA SIERRA

LEY AUTONÓMICA MUNICIPAL GAMSCS N° 1563

Max Jhonny Fernández Saucedo
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"**

Artículo 1. (OBJETO). - La presente Ley Autonómica Municipal, tiene por objeto la regularización técnica y excepcional de edificaciones en el Municipio de Santa Cruz de la Sierra, estableciendo márgenes de flexibilidad en las edificaciones que no cuenten con el proyecto aprobado, así también a las edificaciones existentes con planos aprobados, donde se han ejecutado modificaciones o ampliaciones sin autorización que no se enmarcan dentro de la normativa vigente del Código de Urbanismo y Obras, en la jurisdicción del Municipio de Santa Cruz de la Sierra.

Artículo 2. (ÁMBITO DE APLICACIÓN). - El ámbito de aplicación de esta Ley alcanza a todas las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras, interesadas voluntariamente en regularizar sus edificaciones que no cuenten con proyecto aprobado, así también a las edificaciones existentes con planos aprobados, donde se han ejecutado modificaciones o ampliaciones sin autorización que no se enmarcan dentro de la normativa vigente del Código de Urbanismo y Obras, en la jurisdicción del Municipio de Santa Cruz de la Sierra, existentes con anterioridad a la presente Ley.

Artículo 3. (FINES). - La presente Ley Autonómica Municipal, tiene los siguientes fines y beneficios para la población:

1. Incrementar el valor patrimonial de los beneficiados con la ley.
2. Otorgar Seguridad Jurídica a la población.
3. Simplificar los trámites administrativos.
4. Las solicitudes serán ingresadas en la oficina central de la Secretaría Municipal para el Desarrollo (SEMPHAD) - Quinta Municipal, mediante reglamento se especificará su atención en los diferentes Distritos Municipales.
5. Condonación de tributos (Impuestos y Tasas) de la Gestión 2022 para ayudar a levantar la economía de las familias.

Artículo 4. (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) **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.





CONCEJO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE LA SIERRA

- b) **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.
- c) **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.
- d) **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.
- e) **Regularización de construcción:** Proceso técnico legal de aprobación de una edificación dentro del marco de la presente Ley, la cual fue ejecutada sin Licencia de Construcción y que no cumple con la normativa vigente, es decir, debe adecuarse a la misma para poder ser aprobada.
- f) **Retiro Frontal Obligatorio (RFO):** Distancia comprendida entre la Línea Municipal y la Línea de Construcción.
- g) **Retiro lateral y de fondo:** Distancia entre la edificación y sus colindancias.

Artículo 5. (ALCANCE GENERAL).- La presente Ley, es aplicable a todas edificaciones ubicadas dentro de la jurisdicción municipal de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, existentes con anterioridad al 30 de abril de 2022, bajo las siguientes características generales:

- a) Edificaciones existentes con planos aprobados donde se han ejecutado modificaciones o ampliaciones sin autorización. Solo se regularizará únicamente la superficie que hubiera sufrido alguna modificación y/o ampliación, para lo cual se deberá presentar planos de proyecto aprobado, su licencia de construcción.
- b) Edificaciones existentes sin planos aprobados. En edificaciones sin proyecto previamente aprobado se regularizará la totalidad de la superficie construida.
- c) Las edificaciones concluidas existentes previas al 30 de abril de 2022 demostrable a partir de avisos de cobranza de servicios, contrato o facturas de alquiler, avalúos para hipotecas u otros.
- d) Las edificaciones que estén inhabitadas que solo contemplen la fase estructural de construcción, es decir cuando la estructura se encuentre materializada. Estas edificaciones se regularizarán en dos fases:

FASE 1: Se regularizará la estructura con un arancel establecido en el Artículo 15 (MULTAS), y se otorgará un permiso y certificación para la conclusión de la misma.

FASE 2: Una vez concluida la edificación adecuándose al proyecto inicial, se deberá solicitar el CERTIFICADO DE HABÍTESE, el mismo será otorgado debiéndose cancelar el arancel establecido en el Artículo 15 (MULTAS), previa inspección por parte de la Unidad Técnica correspondiente.

- e) Edificaciones de uso asistencial, ejemplo: Hospitales, clínicas, farmacias, etc., que sean compatibles de acuerdo a los cuadros de usos compatibles del Código de Urbanismo y Obras (CUO) y el Plan de Ordenamiento Territorial (PLOT).





CONCEJO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE LA SIERRA

- f) Las edificaciones de cementerios y servicios mortuorios, que sean compatibles de acuerdo a los cuadros de usos compatibles del Código de Urbanismo y Obras y del Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 6. (RESTRICCIONES). - La presente Ley Municipal no será aplicada para las siguientes edificaciones:

- a) Las construcciones o ampliaciones que se efectúan posterior al 30 de abril de 2022, deben ser sancionadas de acuerdo a lo establecido por el Código de Urbanismo y Obras (CUO) u otras disposiciones vigentes.
- b) Las edificaciones de vivienda de interés social establecidas en el Código de Urbanismo y Obra vigente.
- c) Edificaciones que ocupen Áreas de Dominio Municipal o propiedad Municipal como ser: áreas verdes, de equipamientos, plazas, parques, áreas forestales, cordón ecológico, franjas de seguridad o similares, áreas de riesgo natural, riberas del río o torrenteras de protección ecológica, conos de aproximación del Aeropuerto Viru Viru y Aeropuerto El Trompillo, con alturas mayores a las establecidas por la Dirección General de Aeronáutica Civil (DGAC).
- d) Las edificaciones que estén en riesgo de colapso o en deterioro evidente.
- e) Edificaciones cuyo uso actual es incompatible según la zona, establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (PLOT) y el Código de Urbanismo y Obras.
- f) Las edificaciones de surtidores, soportes de antena, casas de juego.
- g) Las edificaciones que de acuerdo al Uso de Suelo y la zonificación urbana no sean compatibles en su actividad con relación a lo establecido en el Artículo 351 del Código de Urbanismo y Obras y artículos afines.
- h) Inmuebles catalogados como Patrimoniales.
- i) Edificaciones ubicadas en la Zona Central - Centro Histórico (Z1.1), Zona Central de transición (Z1.2) y Zona Central de uso mixto (Z1.3), que no cuenten con galería peatonal sobre acera, que no cumplan con la línea municipal, con la línea de galería peatonal (lineamientos) y que sobrepasen la altura máxima, datos establecidos en el Reglamento de la Zona Central y en el Código de Urbanismo y Obras.

Artículo 7. (EDIFICACIONES CON PROCESOS DE CONTRAVENCIÓN). - Las edificaciones concluidas o en fase estructural de construcción que presenten procesos de obras en contravención abierta o vigente, solo podrán acogerse a esta Ley Municipal previo pago de la multa correspondiente, según infracción, presentando el descargo o boleta adecuada para el caso.

Artículo 8. (CERTIFICACIONES). - I.- De manera excepcional y única en el marco de la presente Ley Autónoma Municipal, la Resolución Técnica de Regularización de Edificación se constituye también en Certificación de Compatibilidad de Uso para Funcionamiento de Actividades y en Certificación de Habitabilidad (Certificado de Habítese).





CONCEJO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE LA SIERRA

II. Las modificaciones internas u obras menores posteriores a la regularización aprobada por esta Ley, podrán realizar la solicitud de modificación de proyecto aprobado manteniendo vigente como antecedente la regularización aprobada.

III. Todo cambio de Uso de actividad por la cual fue aprobada en la regularización, deberá realizar la respectiva solicitud ante la Oficina Técnica para la obtención del Certificado de Compatibilidad respectivo de acuerdo a normativa vigente del Código de Urbanismo y Obras.

Artículo 9. (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, contraincendios y otras de acuerdo a las características de la edificación, 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 10. (MÁRGENES DE TOLERANCIA ADMISIBLES). - Para la efectividad del proceso de regularización excepcional, se utilizará 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, superficies 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 edificaciones y número de plantas:** Se regularizará niveles adicionales, en función a las categorías de vías.
 - c.1) **Vías menores:** Se regularizarán con las plantas existentes.
 - c.2) **Vías principales y Colectoras:** Se regularizarán con las plantas existentes.
 - c.3) **Subzona sur- Z1.4:** Se regularizarán con las plantas existentes.
- d) **Uso del Retiro Frontal Obligatorio:** Se permitirá edificaciones con invasión al retiro frontal al cien por ciento (100%) y con las plantas existentes.
- e) **Retiro laterales y de fondo:** Se permitirá un retiro que no podrá ser menor a 1.00 metro, medido desde la colindancia siempre y cuando no generen servidumbres de vista (muro ciego).
- f) **Retiros de categoría hacia patios internos:** Se permitirá un retiro inferior a lo que establece el Código de Urbanismo y Obras en cualquier categoría de ambientes, siempre y cuando garanticen la buena ventilación e iluminación, donde la dimensión mínima requerida no debe ser menor a 1.00m x 0.60m.
- g) **Apoyos laterales y fondo:** En planta baja y plantas superiores se permite apoyo en colindancias laterales y fondo hasta en el cien por ciento (100%); siempre y cuando no generen servidumbres de vista.
- h) **Índice de aprovechamiento:** Se regularizará con el excedente existente.





CONCEJO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE LA SIERRA

- i) **Conectores verticales, escaleras y ascensores:** Las escaleras se regularizarán con las dimensiones que se encuentren construidas.
- j) **Voladizos:** A partir del 1er. anillo hasta el límite urbano, se permiten voladizos hasta 1,00 mts. desde la línea municipal. La distancia de seguridad hacia el tendido eléctrico estará sujeta a reglamento.
- k) **Áreas de parqueo al interior de la edificación:** Plazas de estacionamientos, circulaciones, radios de giro y números de parqueos: se regularizará con las dimensiones y número con que se encuentran construidos, previa presentación de plano de funcionalidad.
- l) **Acceso a parqueos:** Se regularizarán los accesos como estén construidos siempre y cuando no invadan con desniveles u obstáculos las aceras peatonales públicas.
- m) **Porcentajes 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 regularizarán como estén construidas.
- o) **Salón de copropietarios y portería:** Se regularizará toda edificación, aunque no cuenten con dichos ambientes.
- p) **De las escaleras según altura de la Edificación:** No se requerirán escaleras de emergencia (de evacuación) en edificaciones de hasta cuatro niveles; a partir del quinto nivel el Departamento de Emergencias Municipales encargado determinará el sector donde se pueda implementar una escalera de emergencia (evacuación), las características y las dimensiones de la misma.
- q) En las edificaciones a partir del nivel de complejidad 4, se deberá prever la implementación de un sistema contra incendios según su tipología o acorde a la actividad de la edificación con la presentación de un plan de contingencia contra incendios, aprobado por la unidad organizacional municipal competente. El cual deberá ser implementado en un plazo máximo de seis (6) meses que, será verificado y aprobado por los bomberos municipales. Se revocará la Resolución de Regularización Excepcional de edificación en caso de su incumplimiento.

Artículo 11. (REQUISITOS).- Los requisitos para acceder a los beneficios de la presente Ley Municipal, son los siguientes:

1. Declaración Jurada debidamente llenada y firmada por el propietario - beneficiario.
2. Fotocopia simple del Certificado Alodial del Registro de Derechos Reales (vigencia de 6 meses).
3. Título que acredite su Derecho Propietario (Edificaciones en copropiedad adicionalmente deberá presentar la constitución de copropiedad y anuencia de copropietarios)
4. Fotocopia simple de Plano de Ubicación y Uso de Suelo debidamente aprobado





CONCEJO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE LA SIERRA

5. Fotocopia simple de Certificado Catastral o Boleta de Pago de Impuestos Municipales.
6. Fotocopia simple de Cédula de Identidad del/los propietarios o representante legal. Si el propietario es persona jurídica, deberá presentarse fotocopia simple del NIT y documentación del representante legal.
7. Fotografías impresas a colores de las fachadas: principal, posterior, perspectiva lateral, desde la calle y otras que correspondan de la edificación.
8. Boleta Original de Pago de Derecho de Regularización por el total de la superficie a regularizar (m2) emitida por las entidades financieras debidamente autorizadas por el Gobierno Autónomo Municipal de Santa Cruz de la Sierra.
9. Cuatro ejemplares del relevamiento arquitectónico de la edificación, según escala y formato establecido en el Código de Urbanismo y Obras, indicando de forma clara que la obra corresponde a una REGULARIZACIÓN.
10. Dos ejemplares de cada una de las instalaciones Eléctricas, Hidrosanitarias e informe del ingeniero habilitado que Certifique el buen estado de éstas.
11. Dos copias de planos estructurales e informe del ingeniero habilitado que Certifique la estabilidad de la edificación. Para edificaciones mayores a 4 niveles o mayores a 600m2 los planos estructurales deberán tener el visado de la Sociedad de Ingenieros Departamental Santa Cruz (SIB).

Artículo 12. (RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS). - I. En caso de que se evidencie 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 iniciar las acciones o los procesos legales correspondientes.

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

Artículo 13. (CONDONACIÓN DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS). - Los propietarios que se acojan a la presente Ley Municipal de Regularización Técnica y Excepcional de Edificaciones, podrán acceder a la condonación del 50% del Tributo Omitido al Impuesto Anual de la Propiedad de Bienes Inmuebles correspondiente a la gestión 2022 y al 100% de condonación sobre multas e intereses de todas las gestiones adeudadas sobre el inmueble regularizado.

Artículo 14. (SANCIONES). - Las edificaciones en contravención que no se acojan al proceso de regulación técnica, una vez vencido el plazo, serán pasibles a sanciones contempladas en el Código de Urbanismo y Obras.

Artículo 15. (MULTA). - Las edificaciones que se encuentren en fase estructural y las edificaciones concluidas que se acojan a la presente Ley Autonómica Municipal, deberán pagar una multa de Bs. 30 por m2 (Treinta 00/100 Bolivianos) por metro cuadrado, acorde a la superficie total construida de la edificación.





CONCEJO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE LA SIERRA

Artículo 16. (VIGENCIA). – I. La presente ley estará vigente por 365 días calendario a partir de su promulgación y publicación.

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 estas intervenciones respetar las normas impuestas por el Código de Urbanismo y Obra vigente.

III. Las modificaciones internas u obras menores posteriores a la regularización aprobada por la presente Ley, podrán realizar la solicitud de modificación de proyecto aprobado manteniendo vigente como antecedente la regularización aprobada.

IV. Todo cambio de Uso de actividad por la cual fue aprobada en la regularización, deberá realizar la respectiva solicitud ante la Oficina Técnica para la obtención del Certificado de Compatibilidad respectivo de acuerdo a normativa vigente del Código de Urbanismo y Obras.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- La difusión de la presente Ley, estará a cargo de la Dirección de Comunicación del Gobierno Autónomo Municipal de Santa Cruz de la Sierra.

Segunda.- El Órgano Ejecutivo a través de la Secretaría Municipal de Planificación para el Desarrollo deberá elaborar el Reglamento correspondiente y los formularios necesarios para la aplicación de la presente Ley, en un plazo máximo de diez (10) días hábiles a partir de su promulgación.

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 seis días del mes de diciembre del año dos mil veintidós.

Abg. Israel Alcocer Candia
CONCEJAL PRESIDENTE

Sr. Luis Miguel Fernández Rea
CONCEJAL SECRETARIO a.i.

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

Santa Cruz de la Sierra 14 de diciembre de 2022

Max Jhonny Fernández Saucedo

ALCALDE MUNICIPAL

