

MEMORANDUM

Para: Luis Revilla Herrero

ALCALDE DEL GOBIERNO AUTONOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

De: Dario Alcázar Postigo

ANALISTA URBANO DE LA DIRECCION DE ADMINISTRACION TERRITORIAL Y CATASTRAL

Referencia: **MODIFICACION DEL REGLAMENTO DE HABILITACION DE TIERRAS PARA USOS URBANOS**

Fecha de envío: **13 de Julio de 2017**

Fecha límite para la toma de decisión: **20 de Julio de 2017**

Se debe realizar modificaciones al reglamento de habilitación de tierras que lo vuelvan más efectivo, que permita al inversor capitalizarse en el proceso de habilitación del sector y que evite la invasión de áreas protegidas y terrenos en alta pendiente. Esto generara aportes significativos en la adminitracion del territorio.

En los últimos 14 años menos del 10% de las planimetrías aprobadas han seguido y finalizado el Reglamento de Habilitación de Tierras para Usos Urbanos esto debido a que la mayoría de las planimetrías aprobadas ha habilitaron siguiendo el proceso de regularización de derecho propietario o en su defecto se hay desarrollado Planes Integrales de Área que establecen una estructura urbana general.

Si bien el actual reglamento establece que los promotores del terreno de extensión mayor a 10000 metros son los que deben correr con todos los gastos de habilitación tomando en cuenta: movimientos de tierras, estudios geológicos geotécnicos, obras hidráulicas, licencias ambientales, perfiles y rasantes, instalación de servicios básicos, vías habilitadas (por lo menos adoquinadas), aceras, cordones de aceras, sesión de áreas y una póliza de garantía por la inversión realizada. Es en definitiva un reglamento bastante detallado que le elimina gastos al municipio que lógicamente corresponden al promotor pues el mismo genera un usufructo de toda la inversión realizada al momento de vendes los terrenos, sin embargo este proceso en promedio tarda más de dos años con lo cual el inversor se descapitaliza por en ese periodo y como no puede vender los lotes hasta que la habilitación esté terminada, en definitiva es un reglamento que requiere fuertes inversionistas, lo cual limita las expectativas de los promotores y los desmotiva, generando aprobaciones en otros municipios dentro de la jurisdicción de La Paz o la transferencia de dichas superficies de manera irregular.

En la coyuntura actual la no habilitación de acuerdo al reglamento vigente ha generado la deslegitimación de la administración de estos sectores por parte del municipio de La Paz debido a que los compradores de estos terrenos responden al municipio en el que se aprobó su planimetría por la

condición que esta aprobación les otorga pese a que se entiende que son actos inescrupulosos y carentes de legalidad pues están realizados fuera de la jurisdicción de los municipios cercanos.

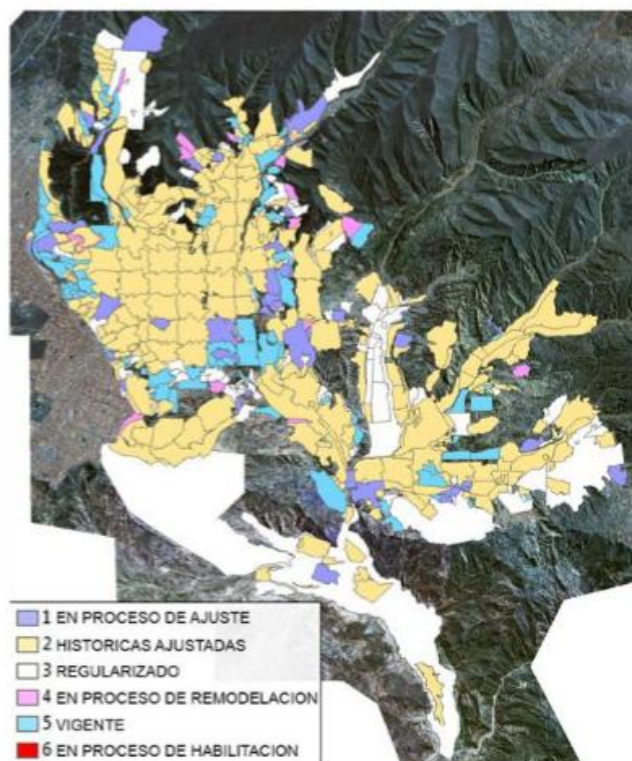
Se entiende que la mayoría de estos sectores se sienten a su vez defraudados por sus aprobaciones (en municipios aledaños) pues al constatar que su calidad de vida no mejora y la carencia de servicios básicos se prolonga por varios años, es que después de periodos muy largos en los que se han consolidado ya viviendas en números importantes, son regularizados en el municipio de La Paz. Lo cual en desmedro de una política de habilitación acertada genera anillos de consolidación clandestina que con los años sigue demandando fuertes inversiones y además no generan en muchos casos la cesión de áreas públicas correspondiente o peor aun se edifica en áreas de riesgo vulnerando la seguridad y la vida misma de sus pobladores.

Es en ese contexto que se debe optar por generar las siguientes modificaciones:

- 1.- Flexibilizar la transferencia de predios mientras el proceso de habilitación está en curso, generando mecanismos de resguardo de los futuros dueños en caso de que no se finalice el proceso.
- 2.- Evitar movimientos de tierra que signifiquen alterar la geomorfología del sector en un porcentaje mayor al 40% de su superficie, ya esto elimina las cerranías circundantes.
- 3.- Establecer estructuras viales con visión prospectiva que cada urbanización nueva devan asimilar en su diseño y respetarlas en su configuración.
- 4.- Evitar la depredación de áreas protegidas circundantes, misma que así cuenten con derechos propietarios privados no puedan ser habilitadas, generando mecanismos de compensación por su preservación.
- 5.- Establecer plazos temporales límites con respecto a cada etapa del proceso administrativo de habilitación de tierras.

Los cinco lineamientos establecidos coadyubaran con el mejoramiento del crecimiento del área urbana de la ciudad y mejoraran la actual política de habilitación misma que podrá ser modificada a detalle en los próximos tres meses.

Imagen 1. Planimetrías vigentes del Municipio de La Paz



Fuente: DATC. 2017.

La presente imagen expone que solo se cuenta con pequeñas áreas en proceso de habilitación según el reglamento vigente.