

Sucre Capital del Estado Plurinacional de Bolivia

**REGLAMENTO ESPECIAL DE DIVISION PARA PREDIOS
DE SUPERFICIES MENORES A 150 M²**



**Decreto Municipal N° 114/21
Fecha: 23 de diciembre del 2021**

Sucre-Bolivia

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Municipal de Sucre, en el marco de sus competencias conferidas por la Constitución Política del Estado Plurinacional de Bolivia, Ley Marco de Autonomías “Andrés Ibáñez”, Ley 482 de Gobiernos Autónomos Municipales y otras, establece normas técnico - legales para un desarrollo planificado y ordenado de las áreas urbanas existentes al interior del Municipio de Sucre, con la respectiva asignación de usos de suelo.

Que, en gestiones pasadas se consideró la regularización de predios menores a 150 m², tal es el caso de la Ordenanza Municipal 53/95, la 58/98, la 72/01 (abrogadas) y en actual vigencia la Ordenanza Autonómica Municipal N° 102/2002; todas con el espíritu de que los propietarios de los predios con superficies menores a 150 m², que no registraron su derecho propietario antes de las fechas límites enunciadas en cada uno de los referidos reglamentos puedan regularizar la legalidad de su propiedad, lo cual es también importante para el Gobierno Municipal porque la irregularidad significa una pérdida económica al no poder ejecutar el cobro de impuestos y otras obligaciones que deben cumplir todos los inmuebles que se encuentran dentro del área urbana de la ciudad de Sucre.

Que, en la Ordenanza Autonómica Municipal N° 102/2002 de 21 de octubre de 2002, que aprueba el “Reglamento Especial de Intervenciones Urbanas para Predios Menores a 150 m²” se tiene como objetivo el regularizar los trámites de aprobación de proyectos de división, línea municipal, anexión, construcción, ampliación, relevamiento, re-funcionalización, remodelación, refacción, restauración sobre predios con superficies menores a 150 m², a todos los que tengan código catastral, cuenten con documento legal de propiedad de división o transferencias registrado en Derechos Reales con fecha de protocolización o reconocimiento de firmas hasta al 31 de mayo de 2001

Que, en reglamentos anteriores se ha justificado técnicamente establecer como superficie mínima la de 150 m², y se ha evitado divisiones que ocasionen condiciones de fraccionamiento y regularización, inevitablemente se evidencio un gran número de casos que se han fraccionado por diferentes causas, entre ellas desconocimiento de la normativa vigente, sucesiones hereditarias, imposibilidad económica de poder realizar compras de predios con superficies mayores, que a la fecha se consideran clandestinos con la imposibilidad de regularizar.

Que, a consecuencia de la época de pandemia, la realidad socioeconómica de la población chuquisaqueña estuvo en franco deterioro y en la mayoría de los casos imposibilitó la compra de predios con mayor superficie, lo que orienta concebir la flexibilización en la regularización de predios que se encuentren dentro del mínimo permitido, sin que esto represente una degradación de la imagen urbana y la baja calidad y condición de vida, puesto que dicha flexibilización estará sujeta a las normas de edificación emitidas en la línea municipal del predio beneficiado.

Que, en el caso del Centro Histórico de Sucre se reconoce que los inmuebles de valor patrimonial clasificados en las categorías A (Valor de Preservación Monumental) y B (Valor de Preservación Patrimonial), de acuerdo al Reglamento de las Áreas Históricas de Sucre queda terminantemente prohibido la división física del inmueble que imposibilite la lectura unitaria de la tipología original del edificio, debiendo regirse al Art. 40 del Reglamento citado. Por cuanto la división de este tipo de inmuebles patrimoniales no se acoge ni enmarcan al presente reglamento propuesto.

Que, según informe N° 3929/2021 de la Jefatura de Catastro Multifinanciero donde establece que en los últimos 3 años se empadronaron en el municipio 8.748 predios menores a 150 m². que cuentan con código catastral provisional es decir que NO cuentan con la documentación técnica solicitada por el municipio para que puedan regularizar de manera definitiva el resto de documentación como ser división, línea municipal, anexión, construcción, ampliación, relevamiento, re-funcionalización, remodelación, refacción, etc.

REGISTRO DE PREDIOS EMPADRONADOS EN LA JEFATURA DE CATASTRO MULTIFINANCIERO

Gestión	PREDIOS EMPADRONADOS
2021	2959
2020	2925
2019	2864
TOTAL	8748

FUENTE: Informe Técnico CAT MULTF Cite: N° 3929/2021

Se puede evidenciar que la cantidad de solicitudes para el empadronamiento de predios menores a 150 m², con códigos catastrales provisionales se incrementó en más del 2 % por año desde la gestión 2019.

Que, después de casi 20 años de promulgada la Ordenanza Municipal 102/2002, existe un alto porcentaje de predios que no se enmarcan a la fecha limite estipulada en la nombrada Ordenanza Municipal, por cuanto el informe N° 3929/2021 de la Jefatura de Catastro Multifinalitario, indica: "...estimar la cantidad de predios que se beneficiarán si en caso se regularizaría su situación técnico legal como predio menor a 150 m²....dando un total a la fecha de 18.500 predios sin regularizar".

En este entendido se ve la necesidad de plantear la actualización del Reglamento de División para Predios Menores a 150 m², que cuenten con documentación legal de propiedad de división o transferencia con fecha de protocolización con reconocimiento de firmas hasta la promulgación del presente reglamento, a partir de lo cual el cliente administrativo podrá contar con todos los documentos posteriores de regularización como ser la línea municipal y otros, de acuerdo a los procedimientos administrativos ya existentes.

Este reglamento se aplicará a predios emergentes del fraccionamiento de un predio mayor que tenga Folio Real, Código Catastral definitivo, y que cuente con documento legal de propiedad de división o transferencia con fecha de protocolización o reconocimiento de firmas, Escritura Pública o Testimonio de Propiedad, Acta de Conciliación Judicial de División o Provisión Ejecutoria Judicial de División hasta la promulgación del presente reglamento.

**REGLAMENTO ESPECIAL DE DIVISION PARA
PREDIOS DE SUPERFICIES MENORES A 150 M²**

**CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1 (OBJETO). - El presente reglamento tiene por objeto regular los trámites de aprobación de división sobre predios con superficies menores a 150 m², con el propósito de evitar intervenciones que distorsionen la imagen urbana y la riqueza arquitectónica y cultural de la ciudad de Sucre.

Artículo 2 (ALCANCE). - El trámite previsto en el Art. 1 de este reglamento se aplicará a predios emergentes del fraccionamiento de un predio mayor que tenga Folio Real, Código Catastral definitivo, y que cuente con documento legal de propiedad de división o transferencia con fecha de protocolización o reconocimiento de firmas, Escritura Pública o Testimonio de Propiedad, Acta de Conciliación Judicial de División o Provisión Ejecutoria Judicial de División hasta la promulgación del presente reglamento.

Artículo 3 (AMBITO DE APLICACIÓN). - Este reglamento es de observancia y cumplimiento obligatorio por todas las personas naturales y jurídicas, publicas y privadas en las diferentes áreas del Radio Urbano de la ciudad de Sucre que a continuación se detallan:

- **Área de Preservación Intensiva.** - Dentro de los límites definidos por el Art. 11 del Reglamento de las Áreas Históricas de Sucre, únicamente sobre inmuebles de la categoría "C" (Valor de Integración).
- **Área de Transición.** - Dentro de los límites definidos por el Art. 50 del Reglamento de las Áreas Históricas de Sucre.
- **Áreas de Expansión.** - Es el espacio comprendido entre los límites exteriores del Área de Transición y la línea que delimita el radio urbano de la ciudad de Sucre.

Artículo 4 (GLOSARIO).

Áreas de Expansión. - Es el espacio comprendido entre los límites exteriores del Area de Transición y la línea que delimita el Radio Urbano de la ciudad de Sucre.

Área de Transición. - Se refiere a las construcciones inmediatas al centro histórico que representan un cinturón de protección y seguridad para este. Su regulación permite mantener un equilibrio en el control de uso de suelo especulativo de esta zona buscando que las edificaciones nuevas (edificios, galerías, etc.) se integren a las antiguas.

Área Urbana. Poligonal cerrada con hitos georreferenciados, que delimita el área urbanizable de un centro poblado, condicionada a la implantación de políticas de desarrollo urbano y planificación.

Ciente Administrativo. Persona que solicita los servicios ofrecidos por el Estado a través del Gobierno Autónomo Municipal de Sucre, para la ejecución de diferentes trámites.

Derecho Propietario. Es el poder legal e inmediato que tiene una persona para gozar, disponer y reivindicar su inmueble, sin afectar los derechos de los demás ni sobrepasar los límites impuestos por la ley. Para efectos del presente reglamento, el derecho propietario se encuentra regido por las normas establecidas en el Código Civil y leyes afines.

Derechos Reales (DD.RR.).- Oficina de Registro de Derechos Reales, dependiente del Consejo de la Magistratura, de carácter administrativo, encargada de dar publicidad a los documentos que en ella se registran.

División. - Es un proceso de división del suelo que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes.

Liquidación del trámite..- Cancelación económica en base a un sistema tarifario a la conclusión del trámite.

O.D.A.U..- Oficina de Atención al Usuario

Predio Mayor.- Es aquel más grande de mayor amplitud, vasto que ocupa cierto espacio de terreno del cual se puede separar cierta porción de terreno.

Predio Menor. - Es el producto del fraccionamiento de un predio, teniendo como resultado lotes con superficies menores a 150 m².

Radio Urbano. Poligonal georreferenciada continua que delimita el Área Urbana.

CAPITULO II COMPETENCIA

Artículo 5 (ÁREAS DEL CENTRO HISTORICO). - La Dirección de Patrimonio Histórico con sus instancias dependientes, en base a su normativa vigente, son competentes para el conocimiento de los trámites regulados en este reglamento, en las Áreas de Preservación Intensiva y de Transición del Centro Histórico de Sucre.

Artículo 6 (ÁREAS DE EXPANSION URBANA). - La Dirección de Regularización Territorial con sus instancias dependientes, son competentes para el conocimiento de los trámites regulados en este reglamento en el Área de Expansión Urbana.

Artículo 7 (ALCALDE MUNICIPAL). El Alcalde Municipal, como la Máxima Autoridad Ejecutiva del Gobierno Autónomo Municipal de Sucre es la instancia competente para conocer y resolver el recurso jerárquico que se plantee contra las resoluciones de la Dirección de Patrimonio Histórico ó la Dirección de Regularización Territorial que resuelvan los recursos de revocatoria.

CAPITULO III DE LOS REQUISITOS Y PARAMETROS TECNICOS – LEGALES

Artículo 8 (DOCUMENTOS TECNICOS-LEGALES). - Para solicitar la aprobación de división de un predio, deberá presentar la siguiente documentación técnica y legal, organizada en expediente foliado:

- Requisitos de orden legal:

1. Memorial dirigido a la Dirección que corresponda, con firma de todos los involucrados en el proyecto.
2. Escritura Pública o Testimonio de propiedad, Acta de Conciliación Judicial de División o Provisión Ejecutoria Judicial de División (legalizada).
3. Folio Real actualizado en fotocopia simple del predio mayor (dentro de los 3 meses de emitido).
4. Poder notarial en copia legalizada (si corresponde) a nombre de quien lleva adelante el trámite.
5. Fotocopia legalizada del documento de transferencia de los solicitantes con fecha de protocolización o reconocimiento de firmas hasta la promulgación del presente reglamento, que acredite el fraccionamiento de un predio con superficie menor a 150 m².
6. Fotocopia de cambio de nombre más comprobante de pago legalizado, para acreditar el registro en la Jefatura de Catastro Multifinalitario del predio objeto de la división.
7. Comprobantes de pago de impuestos a la propiedad del inmueble urbano de los últimos cinco años debidamente fiscalizados.
8. Fotocopia de Cédula de Identidad de los propietarios (vigente).

- Requisitos de orden técnico:

1. Plano de división original y dos copias fiscalizadas, presentar el mismo utilizando el formato del formulario F-02, firmado por él ó los propietarios y/o apoderados con N° de C.I. y proyectista (con patente municipal), demostrando la conformidad del proyecto presentado y en formato digital (CD).
2. Fotocopia simple de la última Línea Municipal aprobada del predio a dividir. (Solo en la jurisdicción de la Dirección de Patrimonio Histórico).
3. Fotocopia de Ficha de Inspección de la Jefatura de Catastro Multifinalitario, más su Declaración Jurada.

El proyectista que elabore la propuesta de división en el formulario F-02 deberá ser un profesional arquitecto debidamente acreditado en su colegio respectivo.

- Valores

1. Folder Municipal.
2. Carátula Municipal.

3. Timbre Rojo.
4. Formulario F-02 de División.

Artículo 9 (PARAMETROS DE EDIFICACION).- Los proyectos referidos a superficies de 80 a 150 m², se sujetarán a los siguientes parámetros de edificación:

Superficie mínima libre 20%

Superficie máxima de ubicación 80%

Superficie máxima de construcción:

1 piso	80%
2 pisos	160%
3 pisos	240%

Para los proyectos de construcción, relevamiento, ampliación, re-funcionalización y remodelación que se planteen en predios menores a 80.00 m², serán sujetos a estudio por parte de los técnicos correspondientes para la asignación de los parámetros de edificación definidos en la línea municipal, cuidando siempre que las intervenciones estén integradas en el conjunto urbano, tomando en cuenta la imagen urbana del sector y las condiciones de habitabilidad como ser iluminación y ventilación.

Artículo 10 (FRENTE MINIMO DE LOTE). - El frente mínimo de lote admitido es de 6m. Los proyectos de división que propongan frentes inferiores a 6m, serán autorizados previa presentación de un documento privado con reconocimiento de firmas, donde los propietarios se comprometan a la elaboración de un proyecto de diseño de fachada conjunta, siendo el único color permitido en el Centro Histórico de Sucre, el color blanco.

Artículo 11 (MARGEN DE ERROR). - Se admite una diferencia como margen de error técnico de medición del predio de hasta +/-6.00 m² del total de la superficie real en el terreno según Ordenanza Municipal N° 083/2014.

Artículo 12 (INTERVENCIONES INDIVIDUALES). - Las intervenciones en la parte que corresponda a cada propietario individual, se autorizaran, de acuerdo a los parámetros de edificación otorgados en la línea municipal.

CAPITULO IV DEL TRÁMITE

Artículo 13 (PRESENTACION DE SOLICITUD). - La solicitud deberá presentarse en las oficinas de O.D.A.U. de la Dirección de Patrimonio Histórico ó en la Dirección de Regularización Territorial, según corresponda con la documentación especificada en el Artículo 8.

Artículo. 14 (PROCEDIMIENTO PARA DIVISIONES DE PREDIOS MENORES).

I. DIRECCIÓN DE REGULARIZACIÓN TERRITORIAL:

1. El cliente administrativo realizará la presentación de los requisitos técnicos - legales en la Oficina de Atención al Usuario (O.D.A.U.) para su revisión, registro y posterior remisión al Área Legal en el día.
2. Valoración legal que establezca el cumplimiento de requisitos conforme al Artículo 8 y elaboración del informe legal correspondiente, el mismo que será remitido a la instancia técnica. **(1 día hábil).**
3. Valoración técnica mediante la revisión de los datos técnicos del formulario F-02 consignados como: Superficies, cotas, ancho de vía, distancia a esquina, cálculo de áreas, código convencional, catastral, colindancias, inspección técnica in situ (si corresponde), etc., una vez concluida la revisión técnica se emitirá el informe técnico correspondiente. **(1 día hábil).**
4. Posteriormente con los informes técnico y legal, el trámite se remitirá a Dirección de Regularización Territorial para la elaboración de la Resolución Administrativa de Aprobación ó de Rechazo **(1 día hábil).**
5. Con la Resolución Administrativa de Aprobación, el trámite será derivado a la (Jefatura de Administración Urbana y Rural) para la firma de aprobación. **(1 día hábil).**
6. Una vez aprobado el trámite será remitido al Área de Mapoteca para la Certificación de la División y emisión de copias legalizadas del plano de División. **(1 día hábil).**
7. El trámite se remitirá a Dirección de Regularización Territorial, para firma de los planos y certificación de división emitido por Mapoteca. **(1 día hábil).**

8. Con las firmas correspondientes se deriva a O.D.A.U., para proceder a la liquidación y la cancelación correspondiente del trámite; posteriormente con dos copias del comprobante de cancelación se realiza la entrega al propietario el plano de división aprobado en formulario F-02, Resolución Administrativa y Certificación de Mapoteca.
9. El trámite ingresa a Mapoteca para su archivo.

El procesamiento se realizará en un plazo de **6 días hábiles** (sin observaciones), que serán computados a partir de la presentación del trámite de división en la Oficina de Atención al Usuario (O.D.A.U.)

II. DIRECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

El procedimiento para realizar el trámite de División Para Predios de Superficies Menores a 150 m². se desarrollará de la siguiente manera:

1. El cliente administrativo realizará la presentación de los requisitos técnico - legales señalados en el Artículo 8 del presente reglamento en ventanilla de la Oficina de Atención al Usuario (O.D.A.U.) para revisión de requisitos y registro. **(1/2 día)**
2. Si cumple con el paso anterior, se remitirá el expediente al Asesor Legal de Normas y Trámites quien realizará una valoración legal que establece el cumplimiento de requisitos y la congruencia entre los mismos, superficie según títulos y su coherencia con el tema impositivo y todas las características del trámite. **(1 día)**
3. Si no tiene observaciones, pasa a la instancia técnica, donde el Técnico de Normas y Trámites realizará la inspección técnica y la revisión del plano de división; si no existe observaciones se solicita la presentación del formulario F-02 en limpio y a continuación se emitirá el Informe Técnico respectivo. **(2 días)**
4. Consiguientemente el expediente se derivará al Responsable de Conservación y Revitalización para revisión y visto bueno del informe técnico. **(1 día)**
5. Luego pasa el trámite a la instancia legal, donde el Asesor Legal de Normas y Trámites emite el Informe Jurídico en base al Informe Técnico y Formulario F-02. **(1 día)**
6. A continuación pasa el trámite al Asesor Legal de Dirección, para la elaboración de la Resolución Administrativa de Aprobación ó Rechazo. **(1 día)**
7. Finalmente el trámite pasará a despacho de la Dirección de Patrimonio Histórico para la firma de aprobación del plano de división en formulario F-02 y la firma correspondiente de la Resolución Administrativa. **(2 días)**

8. Liquidación del trámite en O.D.A.U. y posterior cancelación del cliente administrativo por aprobación del trámite; con la presentación de dos fotocopias del comprobante de cancelación a O.D.A.U., se hará el desglose del expediente, entregando al propietario el plano de división aprobado en formulario F-02 en original con su respectiva Resolución Administrativa. (1/2 día)
9. Culminado el proceso del trámite, el expediente pasa a Archivo de la Dirección de Patrimonio Histórico.

El procesamiento se realizará en un plazo de **9 días hábiles** (sin observaciones), que serán computados a partir de la presentación del trámite de división en la Oficina de Atención al Usuario (O.D.A.U.)

En todos los pasos, si existiera observación por parte de algunas de las áreas revisoras del expediente, se anotarán las mismas en la hoja de ruta correspondiente adjunta al trámite, las cuales deberán ser subsanadas, reingresando el proceso en un plazo no mayor a 10 días hábiles en la Dirección de Regularización Territorial o la Dirección de Patrimonio Histórico.

Artículo 15 (RECURSOS DE REVOCATORIA). - Contra la Resolución Administrativa procede el recurso de revocatoria que los solicitantes podrán plantear ante la misma Dirección que la dictó. El trámite del recurso se sujetará a las disposiciones de la Ley 2341. (Procedimiento Administrativo).

Artículo 16 (RECURSO JERÁRQUICO). – El recurso jerárquico se interpondrá ante la Dirección que resolvió el recurso de revocatoria, quien elevara el recurso ante el Alcalde Municipal como la Máxima Autoridad Ejecutiva del Gobierno Autónomo Municipal de Sucre. El trámite se sujetará a las disposiciones de la Ley 2341. (Procedimiento Administrativo).

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. - El presente reglamento entrará en vigencia plena, a partir de su aprobación mediante Decreto Municipal y publicación en la Gaceta del Gobierno Autónomo Municipal de Sucre

SEGUNDA. – Para la Abrogatoria del Reglamento de Intervenciones Urbanas para Predios con Superficies Menores a 150 m², aprobado mediante la Ordenanza Municipal N°102/2002 y demás disposiciones contrarias al presente reglamento estará a cargo de la Secretaria Municipal de

Ordenamiento Territorial quien deberá realizar el trámite correspondiente ante el Concejo Municipal de Sucre.

TERCERA. – Todos los trámites en curso y presentados con anterioridad a la vigencia plena del presente reglamento, deberán concluir conforme a la normativa vigente al momento de su inicio.

CUARTA.- El presente reglamento estará sujeto a modificaciones con las deficiencias que se pudieren identificar en el momento de su aplicación con los respectivos respaldos técnicos – legales por las unidades que están involucradas en su aplicación.