

## Ordenanza Municipal N° 025/94

Autor Administrator  
lunes, 15 de junio de 2009

Condominios y Urbanizaciones privadas

### CONSIDERANDO

Que, la dinámica de la sociedad cruceña, está generando continuamente nuevas maneras de concebir la ciudad y la vida comunitaria y por lo tanto nuevas maneras de diseñar los espacios físicos de la vida urbana.

Que, existe una marcada búsqueda de recrear el barrio con las características que éste tenía de vida comunitaria, seguridad y servicios comunes.

Que, esa búsqueda es muy marcada sobretodo por la población asalariada que tienen su fuente de trabajo fuera del barrio y que por lo tanto prefiere una zona estrictamente habitacional y no de usos mixtos. La estructura de usos mixtos, o sea de viviendas con comercios y servicios es buscada por los &ldquo;trabajadores por cuenta propia&rdquo; pues esos grupos sociales tienen su fuente de trabajo en la propia vivienda.

Que, esa búsqueda se está concentrando en la creación de barrios con ingreso único y amplios espacios comunes, que implican en muchos casos modificar el diseño urbano tradicional.

Que, si bien estas tendencias están implícitamente aceptadas en la actual legislación, en especial en el Código de obras (art. 650 a 654) y las disposiciones nacionales sobre condominios, es necesario unificar su reglamentación para facilitar su evaluación y aprobación.

Que, existen propietarios y empresas que están incursionando en este tipo de proyectos, haciéndose cargo de la construcción de la infraestructura básica.

Que, estos nuevos enfoques están permitiendo revalorizar la escala peatonal, eliminar las bardas frontales y en general mejorar los detalles de paisaje urbano, objetivos que fueron planteados por el Plan Regulador en 1970, en áreas que se denominaron multifamiliares, pero que jamás se implementaron.

Que, en los hechos con estos proyectos se estaría introduciendo y consolidando un nuevo escalón urbano, denominado unidad básica o barrio, entre vivienda y la unidad vecinal.

Que, el Gobierno Municipal tiene la potestad para reglamentar e interpretar la legislación urbana existente, para hacerla lo más explícita posible, siempre con el objetivo de promover el Desarrollo Urbano y mejorar la calidad de la vida urbana.

Que, el texto de la presente Ordenanza ya fue publicado como proyecto en los medios de difusión local, habiéndose cumplido con los 30 días de plazo para recibir observaciones y sugerencias de los ciudadanos y/o instituciones. tal como lo establece la Ordenanza Municipal N° 018/94.

Que, el Concejo Municipal ha considerado las observaciones recibidas en el plazo fijado por las disposiciones vigentes.

**POR TANTO:**

El Honorable Concejo Municipal de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, en uso de las atribuciones y facultades que le asigna la ley, dicta la siguiente:

Artículo 1º.- Las urbanizaciones privadas en condominios se conciben como una forma de amanzanamiento y parcelamiento, en la que en un sólo gran manzano, existen propiedades individuales o familiares conectados entre sí y con el exterior mediante espacios de propiedad común o condominales. De esta forma, todo predio que conforma el conjunto es de propiedad privada y regido por las disposiciones de los artículos 650 al 654 del Código de Urbanismo y Obras y las leyes nacionales existentes para condominios.

Artículo 2º.- Todas las urbanizaciones privadas en condominios (UPC), para ser aprobadas por los mecanismos municipales deben sujetarse a las normas que establece la presente Ordenanza.

Artículo 3º.- Las Urbanizaciones Privadas en Condominios, deberán corresponder, como máximo, a una unidad básica de la Unidad Vecinal, tal como las define el Código de Obras y la Oficina Técnica del Plan Regulador.

Artículo 4º.- Con el fin de que el gran manzano en el que se desarrolla la urbanización privada no interfiera con los flujos sobretodo peatonales de la unidad vecinal, éste no deberá presentar una obstrucción o frente mayor a los 300ml, tal como lo establece el artículo 161 del Código de Urbanismo y Obras, artículo que además &rdquo;faculta a la Oficina Técnica del Plan Regulador a considerar situaciones particulares según el caso&rdquo;.

Artículo 5º.- La UPC, debe seguir con el requisito establecido por el Código de Urbanismo y Obras en su artículo 159, de ceder para la U.V., y fuera de sus propios límites un área equivalente al 17% de su superficie, desagregado de la siguiente forma:

- 10% de su superficie para el equipamiento primario de la unidad vecinal.
- 7% de su superficie para las áreas verdes públicas de la misma.

Teniendo la urbanización sus propias calles dentro del condominio, no corresponde la cesión del 18% para las calles de uso público de la unidad vecinal (pues ello implicaría contrar esas superficies dos veces), siendo ésta la forma cómo debe interpretarse el artículo 159 del Código de Urbanismo y Obras.

Al margen de ese 17% para uso público en la unidad vecinal, aplicado por analogía dentro del condominio la desagregación que establece el artículo 159 del Código antes citado, tendremos una donación adicional del 25% de áreas de uso colectivo en las siguientes proporciones:

- El 18% del área total deberá ser destinada a calles del condominio.

- El 7% deberá estar destinado a parques del condominio.

Es recomendable que los proyectistas busquen, dentro de ese 25%, aumentar el 7% de parques y disminuir, si es posible, el 18% destinado a calles.

Se excluye el equipamiento que corresponde a la unidad vecinal, pues éste será cedido fuera del condominio, ya que la unidad básica no contiene este nivel de equipamiento.

Por tanto, en este tipo de urbanizaciones el área útil máxima posible es de 58%, y no es de 65%, como en las urbanizaciones tradicionales.

Artículo 6º.- En el caso de que exista ya un proyecto de urbanización convencional para los terrenos donde sea construir una UPC, el proyecto existente podrá ser modificado por los propietarios, de acuerdo a los procedimientos señalados por los artículos 40 y 41 del Código de Urbanismo y Obras, y siempre que el mismo no haya sido ya consolidado en el terreno, como lo establece el mismo Código.

Artículo 7º.- El Gobierno Municipal, autorizará la construcción de UPC solamente en los casos en que la persona o empresa propietaria del proyecto asegure la construcción completa de toda la infraestructura y el equipamiento que exige la

Oficina Técnica del Plan Regulador para urbanizaciones privadas, es decir agua, alcantarillado, energía, drenajes internos y sus servicios con el exterior, pavimentación, veredas y parques. La construcción de la infraestructura y el equipamiento deberá garantizarse mediante boletas de garantía y otros mecanismos similares.

Artículo 8º.- La infraestructura a construir deberá realizarse bajo las normas y supervisión de la Municipalidad y las entidades prestadoras de los servicios.

Artículo 9º.- Las construcciones a realizar en la UPC, no deberán tener bardas frontales y deberán respetar las normas establecidas por el Código de Urbanismo y Obras para esa zona, pudiendo la empresa propietaria establecer otras normas adicionales, las mismas que deberán ser aprobadas por la Oficina Técnica del Plan Regulador y puestas en conocimiento de los compradores. En especial, la empresa urbanizadora establecerá los límites máximos de tiempo para construir las parcelas, con el fin de evitar que la especulación perjudique al condominio en su conjunto.

Artículo 10º.- En caso de no existir lotes que tengan salida hacia las calles serán duplicadas en su ancho, en terreno propio, para crear alamedas cuya parquización también estará a cargo de los urbanizadores. Estas áreas no forman parte de los porcentajes de cesión exigidos en el artículo 5º.

Artículo 11º.- Las dimensiones, diseño y especificaciones de los espacios comunes del condominio deben de todas formas responder a las normas urbanísticas establecidas por el Código de Urbanismo y Obras en su parte II, título I. II y III

del Código de Obras.

Artículo 12º.- Siendo la UPC una propiedad privada en la totalidad de su perímetro, la administración mancomunada o condominal puede establecer los controles de ingreso que considere convenientes.

Artículo 13º.- Toda la infraestructura y el equipamiento dentro del Condominio, construidos por éste en su totalidad pertenecen a los miembros del Conjunto, no existiendo ninguna responsabilidad ni obligación por parte de la Municipalidad u otras instituciones que presten servicios, salvos las establecidas por el Código de Urbanismo y Obras y las disposiciones de supervisión y control municipal.

Artículo 14º.- Toda propuesta urbanística que aporte nuevos enfoques y planteamiento no previstos por la presente Ordenanza de este Concejo, previo informe de la Oficina Técnica del Plan Regulador y las Comisiones de Obras Públicas y Planificación del H. Concejo Municipal.

Artículo 15º.- Una variable a la UPC, la constituye la Urbanización Privada de Ingreso Único y Vigilado (UPIV), la misma que se diferencia de las UPC, solamente en el hecho de que al no ser condominios, una vez construídas, ceden los espacios de uso público (calles y parques) a la Alcaldía Municipal y, por tanto, esas áreas verdes pasan a ser de uso público irrestricto.

Artículo 16º.- De acuerdo al artículo 159 del Código de Urbanismo y Obras, la UPIV debe ceder el 35% de sus superficie para uso público, 25% dentro de sus propios límites, para calles y áreas verdes y 10% fuera de sus límites, para el equipamiento primario o de la UV.

Artículo 17º.- Rigen para las UPIV todos los artículos de la presente Ordenanza, con excepción de los artículos 1, 2, 5, 12 y 13.

Artículo 18º.- Las UPIV podrán tener en sus manzanas ya consolidadas, áreas internas privadas en condominio, como clubs, piscinas, etc. de uso exclusivo de sus propietarios, las mismas que no se contabilizan como equipamiento público que establecen las disposiciones del artículo 5º.

Artículo 19º.- Las disposiciones de la presente Ordenanza son válidas para urbanizaciones en condominio, no así para manzanos ya definidos, que han cedido el 35% correspondiente, y a las que se les desea dar un tratamiento distinto, es decir un parcelamiento en condominio dentro del manzano. La aprobación de ese parcelamiento seguirá las normas existentes del Código de Urbanismo y Obras.

Artículo 20º.- La reglamentación bajo la cual se autoriza la vigilancia de ingreso, será única para todas las UPIV de la ciudad y, deberá ser elaborada y aprobada por el Ejecutivo Municipal, en concordancia con el artículo 61 de la Ley Orgánica de Municipalidades.

Es dada en la Sala de Sesiones de Honorable Concejo Municipal de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, al primero de agosto de mil novecientos noventa y cuatro años.

Abog. Marco Peredo Mercado Dr. Cástulo Chávez

Concejal Secretario

Dr. Cástulo Chávez

Concejal Presidente

Pasos a seguir para la creación de Urbanizaciones y Condominios

Paso 1

#### REGISTRO TOPOGRÁFICO

- 1.- Carta de solicitud firmada por el propietario dirigida al Arq. Percy Vargas Brittez - Director de Ordenamiento Territorial.
- 2.- Fotocopia de carnet de identidad del propietario.
- 3.- Fotocopia de Títulos de Propiedad. En caso de compra agregar fotocopia de minuta de Transferencia.
- 4.- Certificado Alodial en original y fotocopia de reciente solicitud a Derechos Reales (actualizado).
- 5.- Cinco (5) planos de Levantamiento Topográfico en escala 1:1000; 1:2000 o 1:5000 en sistema de coordenadas universal WGS-84 y sistema de coordenadas EX-OTPR.
- 6.- Cinco (5) ejemplares de Planillas de Coordenadas de Vinculación, Radiación y Superficie + vértices y memoria descriptiva originales en el sistema universal WGS-84 y sistema de coordenadas en EX-OTPR.
- 7.- Información digital en cd.

Nota 1.- Todo trámite debe tener solvencia profesional del agrimensor o topógrafo

Nota 2.- No se registran terrenos fuera del radio urbano menores de una hectárea (10.000m<sup>2</sup>)

Costo: 152.50 Bs (OM No. 020/98)

Paso 2

#### LINEAMIENTOS URBANOS

- 1.- Carta de solicitud firmada por el propietario dirigida al Director de Ordenamiento Territorial.
- 2.- Fotocopia de carnet de identidad del propietario.
- 3.- Fotocopia de Títulos de Propiedad. En caso de compra agregar fotocopia de minuta de Transferencia.
- 4.- Certificado Alodial en original y fotocopia de reciente solicitud a Derechos Reales (actualizado).
- 5.- Dos (2) planos de Registro Topográfico en escala 1:1000; 1:2000 o 1:5000 en sistema de coordenadas universal WGS-84 y sistema de coordenadas EX-OTPR.
- 6.- Un (1) ejemplar de planillas de coordenadas de vértices y superficie originales en sistema de coordenadas WGS-84 y sistema de coordenadas EX-OTPR.

7.- Un disco compacto (cd) en blanco.

Costo: 152.50 Bs (OM No. 151/02)

Paso 3

#### ANTE PROYECTO DE PARCELAMIENTO

1.- Dos copias de Plano de Anteproyecto de Parcelamiento con coordenadas en el sistema universal WGS-84 y sistema de coordenadas EX-OTPR; sellado por el Colegio de Arquitectos y firmado por el proyectista.

2.- Dos copias del Plano Altimétrico con curvas de nivel cada 0.25mt con un perfil longitudinal hasta el canal más próximo al terreno a urbanizar.

3.- Fotocopia del lineamiento del sector con fecha de otorgación dentro de los seis meses anteriores a esta solicitud.

4.- Fotocopia del Registro Topográfico.

Costo: 152.50 Bs (OM No.151/02)

Paso 4

#### APROBACIÓN DE REPLANTEO

1.- Copia del Anteproyecto de Parcelamiento para su replanteo. sellado por el Colegio de Arquitectos y firmado por el proyectista.

2.- Nueve (9) copias del Plano de Replanteo de la urbanización firmado por el topógrafo o agrimensor responsable del replanteo.

3.- Tres (3) juegos de Planillas de Coordenadas, ejes de calles, vinculación y Radiación mas memoria descriptiva.

Nota: El trámite continúa con la elaboración de la ficha técnica, pago de tarifas, cesión de áreas de uso público y resolución final de aprobación de la urbanización.

Costo: 152.50 Bs (OM No.151/02)