



POLÍTICA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT

ANEXO II - Propuesta de Transferencia de Edificabilidad

SECRETARÍA MUNICIPAL DE PLANIFICACIÓN PARA EL DESARROLLO / DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA

La publicación “Transferencia de Edificabilidad” fue elaborada en la gestión de:

Álvaro Blondel Rossetti

Secretario Ejecutivo Municipal

Javier Marcelo Arroyo Jiménez

Secretario Municipal de Planificación para el Desarrollo

Vannia Tamara Villegas Vargas

Directora de Planificación Estratégica

Susana Magaly Valdez Zapata

Jefe Unidad de Desarrollo y Ordenamiento Urbano y Rural

Roberto Carlos Auchén Orozco

Asesor de Secretaría Municipal de Planificación para el Desarrollo

Javier Julio Crespo Tellería

Asesor de Secretaría Municipal de Planificación para el Desarrollo

EQUIPO TÉCNICO:

Suzette Gabriela Gumiel De Ugarte

Diego Collazos Gottret

Juan Pablo Alfaro Linares

Aida María Rada Hervas

COLABORACIÓN:

Laura Natalia Zabala Tarifa

Roberto Osmar Macuchapi Ticona

PORTADA

Juan Pablo Alfaro Linares

GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

Secretaría Municipal de Planificación para el Desarrollo

Calle Potosí N° 1285, Edificio Tobía Piso 8.

Teléfono: (591-2) 2650997

www.lapaz.bo

CONTENIDO

TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD -----	3
1 INTRODUCCIÓN -----	4
2 MARCO CONCEPTUAL RECUPERACIÓN DE PLUSVALÍAS -----	5
2.1 Marco referencial para la recuperación de plusvalías	7
3 TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD -----	8
3.1 Transferencia de Derechos de Construcción.....	8
3.2 Instrumento de ordenamiento territorial.....	9
3.3 Parámetros de edificabilidad LUSU	9
4 ÁREAS EMISORAS: PRIORIZACIÓN DEL PATRIMONIO -----	11
4.1 Estado de situación del patrimonio	11
4.2 Costos para la revitalización patrimonial.....	13
4.3 Compensación priorización de edificabilidad	13
5 ÁREAS RECEPTORAS: DENSIFICACIÓN ORIENTADA -----	15
5.1 Factores para la densificación.....	15
5.2 Metodología para cálculo de incremento de edificabilidad.....	16
6 METODOLOGÍA PARA CÁLCULO DE PLUSVALÍA -----	18
6.1 Generación de suelo virtual	18
7 OPERATIVIDAD PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE TE -----	19
7.1 Programa de Desarrollo Inmobiliario	19
7.2 Emisión de Certificados de Edificabilidad.....	20
8 ANÁLISIS DE CASO DE APLICABILIDAD POTENCIAL -----	21
8.1 Aplicación prospectiva de Av. Camacho a Irpavi.....	21
9 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES -----	22
BIBLIOGRAFÍA -----	24

TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD

Instrumento para la revitalización del patrimonio y el ordenamiento territorial

1 INTRODUCCIÓN

El crecimiento urbano en las ciudades implica un gran reto para la gestión pública del territorio y suelo urbano en las ciudades que tienen altos índices de crecimiento demográfico, informalidad en las edificaciones y altos índices de especulación inmobiliaria. En el caso de la ciudad de La Paz se acervan estas condicionantes debido al limitado acceso a suelo urbanizable y una gestión territorial empañada por una tendencia de ocupación y gestión previa a la planificación y aplicación de normativas. Adicionalmente, los factores que se generan causados por un crecimiento urbano priorizado por la promoción inmobiliaria ha significado que los inmuebles sean vistos como oportunidades de desarrollo económico dándole un sentido de valor de cambio que en muchos casos implica la afectación a sectores que brindan servicios ambientales, áreas con valor cultural patrimonial; afectando negativamente a la imagen urbana y que también degeneran en una segregación socioespacial.

El presente documento representa una propuesta de proyecto de Transferencia de Edificabilidad para fomentar la preservación del patrimonio inmueble mediante un instrumento que propicie incentivos sobre la base de la potencialidad edilicia en un marco de ordenamiento territorial integral de forma colaborativa con el sector inmobiliario, bajo la conceptualización de recuperación de plusvalías que permitan el financiamiento hacia factores de beneficio colectivo de los ciudadanos.

Es pertinente resaltar que en el marco de los objetivos enunciados en el Plan Integral “La Paz 2040 La Paz que Queremos” se enfatiza la relevancia para una producción de suelo urbanizable adecuado integrando acciones referentes a la recuperación de plusvalías para la implementación de proyectos con beneficio social. También la Política Municipal de Vivienda y Hábitat plantea al proyecto de Transferencia de Edificabilidad dentro de los proyectos prioritarios para su implementación en el corto plazo.

2 MARCO CONCEPTUAL RECUPERACIÓN DE PLUSVALÍAS

Uno de los factores para la generación de recursos y patrimonio monetario está ampliamente ligado al mercado inmobiliario al ser una de las apuestas más seguras para invertir y generar réditos en el mediano plazo, no obstante, esta situación se convierte en un serio problema en ciudades desiguales, donde existen altos índices de pobreza que no pueden hacer frente a la especulación del suelo urbano y la continua alza de precios de las viviendas.

Esta problemática implica que se generen polos de segregación territorial donde ciertos sectores de las ciudades tienen un alto valor por su ubicación. En consecuencia la población de bajos ingresos o de actividades informales que no pueden acceder a financiamiento bancario tiende a asentarse de forma informal en sectores periféricos de las ciudades donde el territorio tiene altos niveles de riesgos, el uso de suelo no permite la edificación o tienen falencias respecto al saneamiento del derecho propietario.

Al cuestionarse sobre la causa de que un terreno sea más costoso que otro o cuál es la razón por la que algunos terrenos tienden a subir más de precio que otros a pesar que aparentan tener características similares, es importante resaltar los factores que generan las plusvalías urbanas por parte de la actuación pública de los gobiernos que administran el territorio al tener injerencia en:

- El Cambio de Uso de Suelo: Un terreno que tiene diferentes posibilidades de ocupación puede valer más que otros, en especial los predios que cambian de uso de suelo de no edificable a edificable o de suelo rural a urbano, puesto que el valor inmobiliario representa un factor primordial sobre otras actividades como ser forestales, ganaderas u otras.
- El cambio de restricciones en la normativa constructiva: Los instrumentos normativos constructivos tienen restricciones en altura de pisos, cantidad de superficie de construcción y el índice de ocupación del terreno entre otros aspectos; lo que de forma circunstancial implica que afecte en el valor del terreno. Al realizar algún proceso técnico-administrativo en el que se modifiquen los parámetros de edificación permitida, cambia el valor del terreno o inmueble.
- Implementación de servicios e infraestructura: Proveer servicios a los habitantes, indirectamente valorizan a los predios beneficiados de obras que mejoran las condiciones de hábitat y habitabilidad como ser el acceso a vías, agua, electricidad, transporte, y equipamientos urbanos.

Es pertinente mencionar que, si bien las acciones mencionadas realizadas por la actuación pública generan plusvalor o **Beneficios** a los dueños de los inmuebles, esta actuación pública también genera **Cargas** a la ciudad y las entidades encargadas de la administración del territorio; por ejemplo, si se urbaniza un sector de la ciudad, en un corto plazo se deberá proveer servicios básicos y sociales que permitan realizar las funciones urbanas, igualmente pasa si se densifica un sector.

La Recuperación de Plusvalías se conceptualiza como una serie de instrumentos que buscan la equidistribución entre los Beneficios logrados por el plusvalor del suelo mediante las acciones

administrativas realizadas por los gobiernos locales con relación a las Cargas que implica el desarrollo de la infraestructura pública necesaria para responder a las exigencias urbanas de los proyectos beneficiados. En este entendido, la Recuperación de Plusvalías faculta que las ganancias derivadas de actuaciones públicas sean compensadas por parte de los promotores inmobiliarios, para la financiación de las Cargas del desarrollo urbano.

Adicionalmente, la aplicación de instrumentos de Recuperación de Plusvalías posibilita el desarrollo estratégico del Ordenamiento Territorial, puesto que se pueden plantear lineamientos para orientar los recursos hacia cierto tipo de proyectos prioritarios, fomentar la ocupación de una ciudad compacta y policéntrica mediante la regulación de las densidades o usos mixtos adecuados, gestionar el acceso a suelos públicos o incluso condicionando aspectos respecto a la tipología de vivienda.

Si bien los instrumentos pueden tener variaciones según el contexto local o la idiosincrasia social, algunos de los instrumentos más comunes aplicados en Latinoamérica son:

- Contribución de Mejoras: Consiste en la repartición del total o de un porcentaje representativo del valor de una obra de infraestructura pública entre todos los beneficiados directos o indirectos de la obra que valorizarán al sector.
- Cargos por Derechos de Construcción: Compensación monetaria o en especies a los gobiernos municipales por hacer cambios a la normativa, ya sea por cambio de uso de suelo, aumento de superficie edificable o pisos de construcción.
- Reajuste de Terrenos: Gestionar con propietarios terrenos para urbanizar un sector se con beneficio colectivo en la valorización y acceso a cesiones para desarrollo de obras públicas.
- Transferencia de Derechos de Construcción: Se conceptualiza a los derechos de construcción como un valor activo virtual que se puede transferir e incluso se puede gestionar en un marco de oferta y demanda.
- Bancos de Tierras: Consolidar una reserva de predios e inmuebles públicos que sean utilizados indiferentemente al crecimiento del valor de la tierra.

2.1 Marco referencial para la recuperación de plusvalías

A pesar de que existe un limitado contexto en la aplicabilidad de instrumentos de recuperación de plusvalías en Bolivia, existen algunos marcos referenciales relevantes a considerar.

Tabla N°1. Marco Referencial para la recuperación de plusvalías

Instrumento	Alcance	Referencias
Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible	Internacional	Metas Objetivo de Desarrollo Sostenible 11 Ciudades y Comunidades Sostenibles <ul style="list-style-type: none"> • Para 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales • Para 2030, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para una planificación y gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países • Redoblar los esfuerzos para proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural del mundo
Nueva Agenda Urbana - Hábitat III	Internacional	Dimensión Económica <ul style="list-style-type: none"> • Promover la función de las viviendas asequibles y sostenibles y la financiación de la vivienda, en particular la producción social del hábitat, la vivienda aumenta la formación de capital, los ingresos, la generación de empleo y el ahorro y puede contribuir a la transformación económica sostenible e inclusiva a nivel nacional, subnacional y local.
Política de Ciudades	Nacional	Ciudades Ordenadas - Línea Estratégica <ul style="list-style-type: none"> • Gestionar equitativamente el suelo potenciando procesos integrados de ordenamiento urbano territorial. Ciudades Ordenadas - Línea de Acción <ul style="list-style-type: none"> • Administrar, y regular la valorización del mercado de suelo para la redistribución equitativa de sus beneficios y la financiación del desarrollo urbano.
Plan Integral La Paz 2040	Municipal	Objetivos Subeje Vivienda y Hábitat: <ul style="list-style-type: none"> • General: Producir suelo urbanizable para efectivizar el acceso y distribución de la vivienda, mejorar las condiciones de habitabilidad de la población presente y futura, procurando su seguridad física y territorial” • Específico: Recuperar las plusvalías urbanas para su aplicación en proyectos de interés social o de necesidad específica en sectores de la ciudad con beneficio social.
Política Municipal de Vivienda y Hábitat	Municipal	Estrategias Componente Económico <ul style="list-style-type: none"> • Recuperación de plusvalías urbanas acordes al contexto local • Alianzas con actores involucrados para canalizar recursos: Proyecto Componente Económico <ul style="list-style-type: none"> • Transferencia de Edificabilidad

Fuente: SMPD-DPE, ONU Hábitat, MOPSV

Elaboración: SMPD-DPE

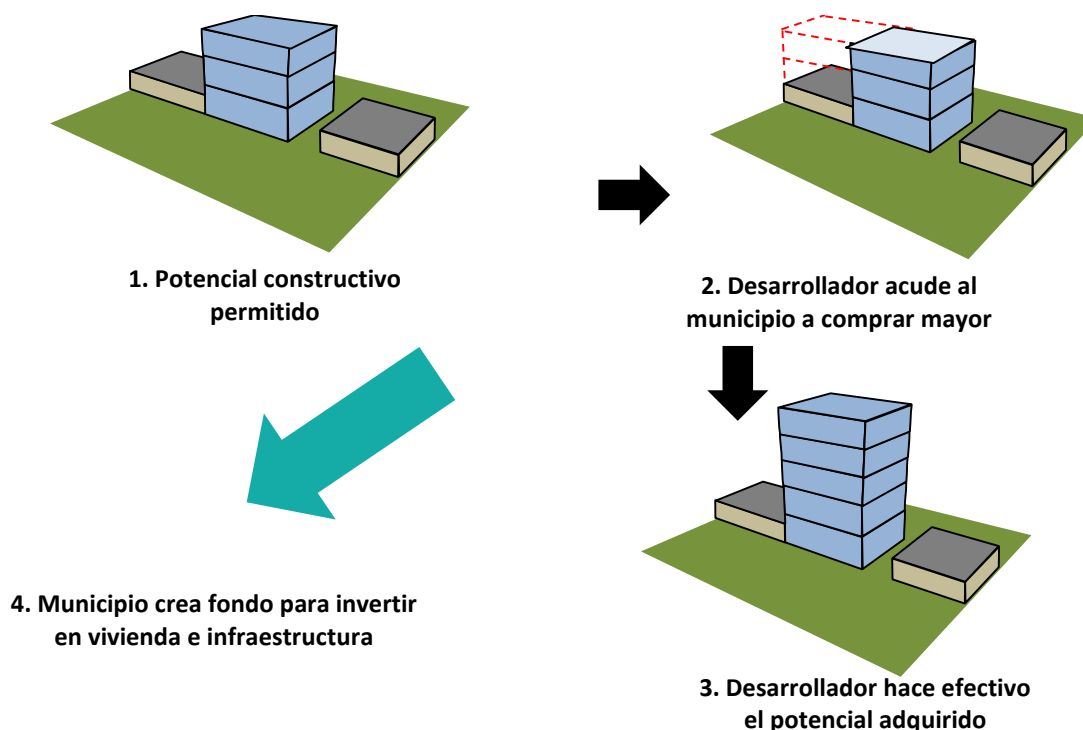
3 TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD

3.1 Transferencia de Derechos de Construcción

La Transferencia de Derechos de Construcción (TDC) corresponde a certificados emitidos por la administración de la ciudad que compensa en especie a un propietario por restricciones al derecho de construir que se imponen a su propiedad o cuando el propietario cede parte de su tierra para un proyecto de interés (Smolka, 2013, pág. 42).

En el caso de la Transferencia de Edificabilidad, se conceptualiza como un instrumento de desarrollo urbano que permite ceder los derechos de intensidad de construcción no edificados que le correspondan a un predio con restricciones administrativas por su valor patrimonial¹, a favor de un predio tercero ubicado en un área predefinida que tenga limitantes edilicias de acuerdo a la normativa vigente, a cambio de una transferencia monetaria que se utilizará en inversiones orientadas a la recuperación del patrimonio, mejoramiento del hábitat y financiamiento de vivienda social (SMPD-DPE, 2019, pág. 73).

Figura N°1. Conceptualización Transferencia de Edificabilidad



Elaboración: SMPD-DPE

¹ Existe el potencial para implementar instrumentos de Transferencia de Derechos de Construcción para predios con restricción en áreas forestales, de preservación del paisaje natural o como estrategia para la expropiación para el desarrollo de proyectos estratégicos. En el marco de la presente propuesta y al ser un instrumento piloto, la presente propuesta buscará su aplicabilidad para la revitalización de inmuebles patrimoniales.

En otras palabras, el inmueble patrimonial se convierte en un Emisor que tiene la protestad de vender los metros cuadrados que no han sido edificados debido a las restricciones patrimoniales a un predio Receptor que se encuentra en un sector que tiene una vocación de densificación y podría comprar los metros cuadrados que le han sido vendidos por parte del inmueble patrimonial para construir superficie extra respecto a la normativa de construcción vigente. Bajo esta figura, el Gobierno Municipal es el encargado de la operatividad del instrumento al ser la entidad encargada del ordenamiento territorial y el Emisor tiene como compromiso de utilizar los recursos recibidos por el concepto de TE para que sean invertidos de forma parcial o total en la preservación y mantenimiento del inmueble patrimonial.

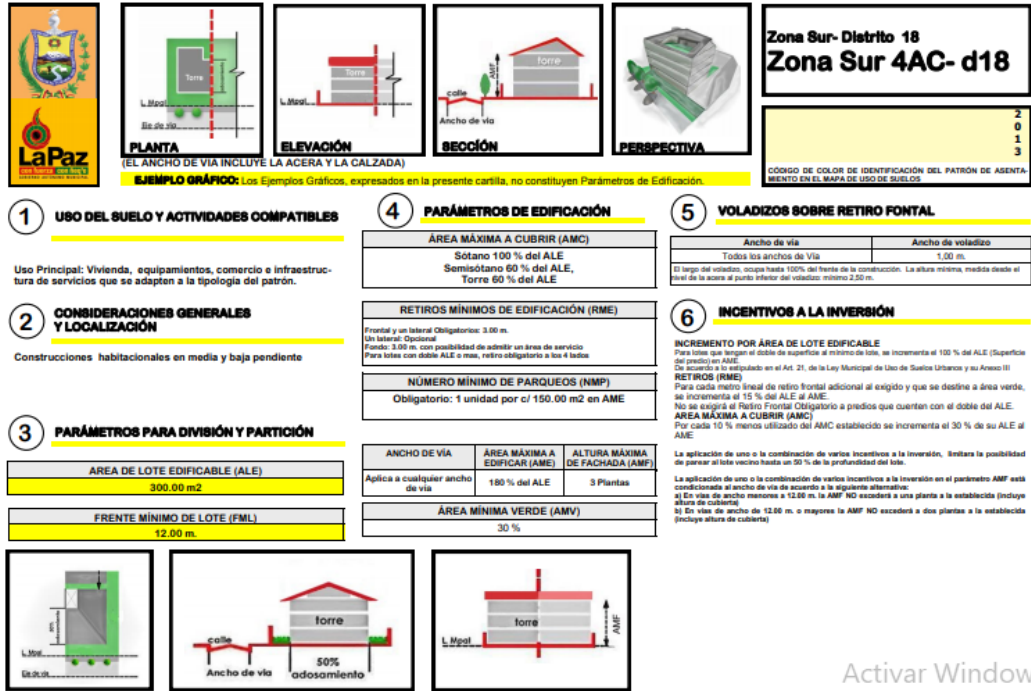
3.2 Instrumento de ordenamiento territorial

Es pertinente recalcar que TE tiene como esencia ser un instrumento de ordenamiento territorial, no solo porque permite gestionar la ocupación en sectores prioritarios o con necesidad de revitalización como tienden a ser los barrios que presentan prominencia de inmuebles patrimoniales; sino también porque permite guiar a la densificación urbana sobre criterios en base a la capacidad del suelo, el acceso a servicios, equipamientos urbanos y transporte público en un marco estructuración a la trama urbana de forma integral. Asimismo, el instrumento puede ser complementado bajo criterios de buenas prácticas habitacionales, toda vez que se pueden implementar requisitos para su aplicabilidad en la que se exijan a los Receptores que contemplen porcentajes para la producción de vivienda de interés social en sus proyectos, implementación de códigos verdes en las edificaciones y estándares constructivos sismo resistentes.

3.3 Parámetros de edificabilidad LUSU

La Ley de Uso de Suelos Urbanos (LUSU) se refiere a la utilización que se dará a un fragmento de territorio con fines urbanísticos y/o edilicios y que está definido por la actividad posible de ser desarrollada en el suelo (GAML P-LUSU, 2014, pág. 8). El uso de suelo edificable con fines habitacionales según la LUSU presenta parámetros de edificación según la reglamentación de las cartillas normativas que señalan el potencial constructivo en cada predio. Dentro de los parámetros edilicios existe el Área Máxima a Edificar (AME), que consiste en “la superficie total a ser edificada o la sumatoria de las superficies de todas las plantas a ser emplazadas al interior del lote” (GAML P-LUSU, 2014, pág. 17) y que se calcula mediante un porcentaje predeterminado del terreno que es el que se puede construir. Este parámetro se complementa con el parámetro de Altura Máxima de Fachada (AMF) que se estipula como “la longitud vertical de la edificación medida desde el nivel de la acera de la vía, o suelo acondicionado, hasta el límite superior habitable de la fachada” (GAML P-LUSU, 2014, pág. 18) y es identificado por la cantidad de pisos permitidos en las edificaciones.

Figura N°2. Ejemplo de cartilla normativa LUSU



Fuente: LUSU

En el caso de las áreas patrimoniales (Emisores), se tiene restringido de forma parcial o total está posibilidad de edificación puesto que se les exige que se mantenga su morfología existente; el resto de la ciudad presenta la potencialidad de construir hasta lo que permita el AME y el AMF. El instrumento de TE permitiría que las áreas Receptoras puedan sobrepasar esta restricción de la normativa del AMF y AME siempre y cuando exista la posibilidad de densificación bajo criterios urbanísticos integrales².

² A pesar de que exista la posibilidad de crecer por encima del AME y AMF actual, se deberán establecer limitantes edilicias incluyendo el potencial de compra mediante TE.

4 ÁREAS EMISORAS: PRIORIZACIÓN DEL PATRIMONIO

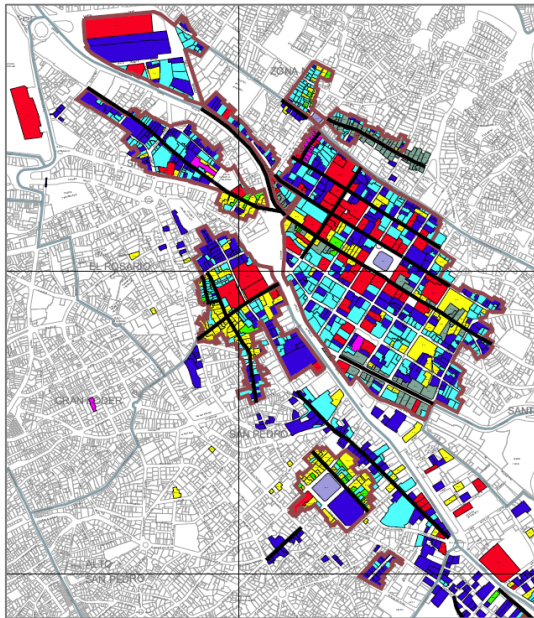
4.1 Estado de situación del patrimonio

El Gobierno Autónomo Municipal de La Paz promueve la preservación del patrimonio arquitectónico mediante incentivos para la reducción de impuestos mediante la Ordenanza Municipal N° 150/2008 la emisión del Certificado de Registro Catastral de forma gratuita, apoyo y asesoramiento técnico mediante la Escuela Taller, además de tener una robusta legislación y normativa como ser la Ley Autónoma Municipal N° 265/2017 que promueve el desarrollo de incentivos administrativos, técnicos, legales y/o económico, con un enfoque multidisciplinar, para la valorización de los inmuebles patrimoniales (GAMLP - Ley Culturas, 2017, pág. 46).

Sin embargo, las construcciones catalogadas como patrimonio en la ciudad de La Paz, se encuentran enclavadas en contextos edilicios que tienden a crecer en altura, por lo que existe una presión inmobiliaria por desarrollar dichos predios con un enfoque de rentabilidad, por lo cual, en muchos casos los inmuebles están abandonados y optan por su deterioro intencional. En este sentido, los propietarios se ven “limitados” en sus expectativas y se oponen a la preservación del patrimonio, sin una compensación adecuada por el perjuicio que esto significa, al punto de que se evidencian inmuebles patrimoniales abandonados o en proceso de derrumbe en la misma Plaza Murillo.

Según la normativa existente referente a la conservación del patrimonio en el marco de la Ley de Uso de Suelos Urbanos (LUSU) existen tres categorías para la conservación del patrimonio, que engloban a 473 inmuebles tipificados con respaldo legal como patrimonio inmueble:

- **Categoría A:** Nivel de protección integral, deben ser conservadas íntegramente.
- **Categoría B:** Nivel de protección parcial, área construida a ser preservada y conservada con aprovechamiento de intervenciones físicas.
- **Categoría C:** se permiten transformaciones modificaciones y alteraciones contemporáneas, pero manteniendo las características propias del entorno (Alturas, volumen, línea de fachada y forma de ocupación espacial).

Figura N°3. Cuantificación de categorías y mapa de patrimonio

Fuente: LUSU, SMC
 Elaboración: SMPD-DPE




CATEGORÍA	Nº PEDIOS	SUPERFICIE (m ²)
CATEGORÍA A	115	263.299,56
CATEGORÍA B	309	251.664,69
CATEGORÍA C	52	22.410,87
TOTAL	476	537.375,12

Asimismo, existen otras tipologías identificadas que se engloban en conjuntos patrimoniales y de interés patrimonial que hacen injerencia en mantener la esencia urbana histórica y se presentan predios con restricciones de compatibilidad y preservación morfológica.

4.2 Costos para la revitalización patrimonial

Bajo criterios para la recuperación de inmuebles patrimoniales según costos referenciales de construcción se identifican tres tipologías de intervención según las condiciones del edificio:

Tabla N°2. Costos para intervención en patrimonio

Estado de Inmueble	Tipo de Intervención	Costo \$us/m2	
Conservado	Intervención únicamente en fachada y trabajos de mantenimiento.	\$us 250	
Deteriorado	Solamente interviniendo en el reforzamiento de estructura y cubierta (acciones prioritarias)	\$us 350	
Muy Deteriorado	Recuperación integral incluyendo acciones estructurales y acabados	\$us 450-500	

Fuente: SMC-DPC, Escuela Taller

Elaboración: SMPD-DPE

4.3 Compensación priorización de edificabilidad

En el marco de que se está compensando por restricciones en la administración territorial del patrimonio y los instrumentos urbanos para la gestión del uso de suelo, se concibe que los inmuebles patrimoniales puedan vender los metros extras no construidos según los porcentajes de AME máximos que existan en patrones de asentamiento aledaños que no tienen restricción en zonas inmediatas. Consecuentemente, un predio que se encuentre en una zona en la que predomina un uso de suelo que permite mayor densificación (Alto % de AME), tendrá la posibilidad de vender más metros cuadrados que un predio similar que el uso de suelo de las zonas que predomina un menor potencial de crecimiento en altura según la LUSU (Bajo % AME).

Bajo este criterio es pertinente resaltar que existen casuísticas en las que no se podría recuperar de forma íntegra a los inmuebles patrimoniales, por lo que es importante resaltar que el instrumento de Transferencia de Edificabilidad debería ser complementado con otros incentivos para la revitalización de los conjuntos y sectores patrimoniales.

Al ser un instrumento dependiente de la disponibilidad de demanda para comprar edificabilidad, se ve necesario en su implementación criterios para la priorización de inmuebles patrimoniales:

- Inmuebles emplazados en sectores que cuentan con Proyectos Estratégicos de Reconversión de Imagen Urbana.
- Inmuebles en riesgo de colapso por mal estado de conservación.
- Inmuebles en mal estado de conservación, orientando a una intervención preventiva.
- Inmuebles con la totalidad de la edificación con valor patrimonial.
- Inmuebles aislados.
- Inmuebles ubicados sobre tramo patrimonial.
- Inmuebles con predominio de uso residencial.

Se considera importante excluir a los inmuebles que, contando con normativa, permiso de construcción y/o planos aprobados; han vulnerado cualquiera de los parámetros establecidos. También será indispensable que los beneficiarios acrediten Derecho Propietario, Catastro, desarrollen un proyecto de intervención patrimonial integral y que se emita un compromiso notariado de culminación de proyecto de rehabilitación para formalizar la conclusión de las obras por parte de los beneficiarios y que sea vinculante a los desembolsos realizados por el concepto de TE.

5 ÁREAS RECEPTORAS: DENSIFICACIÓN ORIENTADA

5.1 Factores para la densificación

La densidad debe ocupar un lugar destacado en cualquier propuesta de planificación urbana, como variable crítica para modular la intervención urbanística; en este sentido, con el fin de identificar zonas receptoras de edificabilidad, se tomaron en cuenta los siguientes factores que deberán ser tomados en cuenta para la incrementación superficie de edificabilidad:

CONDICIONES FÍSICAS

- **Grado de riesgo:** De acuerdo al Mapa de Riesgos 2011 se identifican zonas según categorías de riesgo geológicos. En el marco de TE, se permitiría la densificación en áreas geográficas en las que no existen elementos expuestos y no existen fenómenos de remoción en masa de magnitud con capacidad portante de buenas a excelentes. Por lo tanto, no sería factible incrementar la densidad en sectores que presentan Riesgo Alto y Muy Alto.
- **Pendiente:** Se debe evitar la densificación de áreas con pendientes altas, para evitar que se generen condicionantes de consolidación adversas en zonas que presentan dificultades para su estructuración a la trama urbana. Asimismo, se considera que pendientes mayores a 45 grados deben ser consideradas como áreas forestales.
- **Ancho de vía:** El factor de ancho de vía no solo es importante para la estructuración de la red fundamental, sino que también permite generar un distanciamiento entre las manzanas y viviendas. En este sentido, el ancho de la vía incide en factores para la calidad de vida habitacional referente a factores de asoleamiento, vistas e imagen urbana. Consecuentemente, mientras más ancha sea la vía, existirán más posibilidades de densificación.
- **Área de Lote edificable:** Según las cartillas con los parámetros de construcción de la LUSU, el Área de Lote Edificable (ALE) determina la mínima superficie que debe tener un terreno para su parcelación. En el marco de TE, se debe propiciar que exista mayor potencialidad de densificación en los terrenos que tengan mayor superficie, de forma que se generen proyectos más espaciados en terrenos mayores.

PLANIFICACIÓN URBANA

- **Planificación Urbana:** Se deberá identificar si el área receptora de SE TE encuentra incluido en un área interés para la densificación planificada, bajo esta premisa se debe evaluar las condiciones en el marco de un Estudio de Impacto Urbano que analiza los factores referentes a la infraestructura urbana que brindan servicios al sector, aspectos socio económicos, funcionalidad urbana según vocación existente, imagen urbana referente a la integración de contexto y marco legal referente a los planes existentes para el ordenamiento territorial del sector.

5.2 Metodología para cálculo de incremento de edificabilidad

La valoración de los predios se enmarca en dos ámbitos, referentes a las condiciones físicas y la planificación urbana; bajo estos criterios se desarrolla una ponderación que permita identificar primeramente si es factible incrementar la densidad del predio y también en qué medida puede crecer la edificación, a mayor puntaje, mayor edificabilidad en el marco del perfil urbano deseable para la ciudad.

Tabla N°3. Metodología para cálculo del incremento de edificabilidad

A. CONDICIONES FÍSICAS						
1	RIESGOS (Catalogación en el Mapa de Riesgos)	ALTO Y MUY ALTO	MODERADO	BAJO	MUY BAJO	PONDERACIÓN
	x	20	80	100		35%
2	PENDIENTE (Pendiente del terreno en grados)	MAYOR A 45°	30° - 44°	15° - 30°	0° - 15°	25%
	x	20	80	100		
3	ANCHO DE VÍA (ML)	MENOR A 9		DE 9 - 12	MAYOR A 12	
	x		50	100		20%
4	ÁREA DE LOTE EDIFICABLE (De acuerdo al ALE de la cartilla correspondiente)	MENOR 0.8 ALE	+ del ALE	+ de 2 Veces	+ de 3 Veces	10%
	x	60	80	100		
	Los predios NO deben estar calificados en este rango				SUB TOTAL	90%
B. PLANIFICACIÓN URBANA						+
	PLANIFICACIÓN URBANA (Si está incluido en un área interés para la densificación planificada)	NO	SI			
		0	100			10%
		TOTAL				100%

Elaboración: SMPD-DPE

Al realizar un ejemplo aplicativo, se realiza la simulación de un predio ubicado en la zona de Achumani con una superficie de 610 m² y con un patrón de asentamiento Zona Sur 4AC-d18 que tiene los parámetros de ALE 300m², AMC 60%; AME 180% y un AMF que especifica 3 plantas de construcción, se obtienen los siguientes resultados:

Tabla N°4. Ejemplo de incremento de edificabilidad

A. CONDICIONES FÍSICAS						
1	RIESGOS (Catalogación en el Mapa de Riesgos)	ALTO Y MUY ALTO x	MODERADO 20	BAJO 80	MUY BAJO 100	CALIFICACIÓN 28%
2	PENDIENTE (Pendiente del terreno en grados)	MAYOR A 45 x	30-44 20	15° - 30° 80	0° - 15° 100	25%
3	ANCHO DE VÍA (ML)	MENOR A 9 x		DE 9 - 12 50	MAYOR A 12 100	20%
4	ÁREA DE LOTE EDIFICABLE (De acuerdo al ALE de la cartilla correspondiente)	MENOR 0.8 ALE x	+ del ALE 60	+ de 2 Veces 80	+ de 3 Veces 100	8%
Los predios NO deben estar calificados en este rango					SUB TOTAL	81%
B. PLANIFICACIÓN URBANA						+
	PLANIFICACIÓN URBANA (Si está incluido en un área interés para la densificación planificada)	NO 0		SI 100		10%
					TOTAL	91%

Elaboración: SMPD-DPE

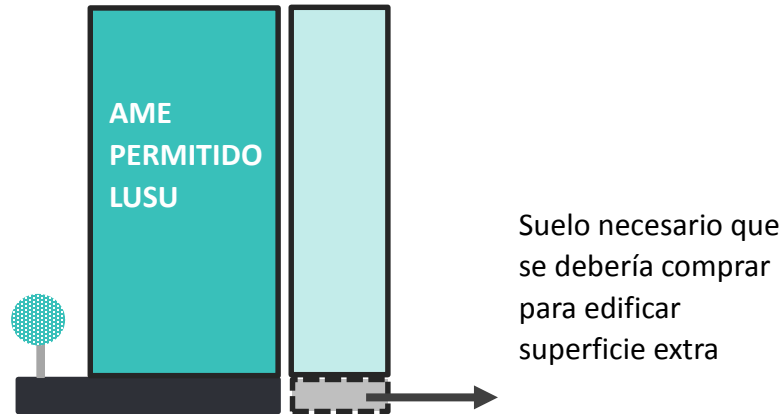
En el ejemplo que precede el predio objeto de análisis tendría la potencialidad de incrementar su AME en un 91% en relación al terreno lo que implicaría que pueda llegar hasta siete plantas de altura lo que representaría 555 m² extras de construcción que podría ser adquirido mediante la compra en el marco de TE.

Superficie lote	610 m ²
Cartilla	4AC –D18
AME cartilla	180 % = 1.098 m ²
AME incentivos	145 % = 884 m ²
AME TE	91% = 555 m ²
TOTAL	416 % = 2.538 m²
Plantas Totales	7

6 METODOLOGÍA PARA CÁLCULO DE PLUSVALÍA

6.1 Generación de suelo virtual

El concepto de cuanto es lo que se debería cobrar por concepto de Transferencia de Edificabilidad, se basa sobre la premisa del valor del suelo según la capacidad edilicia existente en la LUSU, por lo tanto, se busca identificar el valor que representaría si el inmobiliario pretendería comprar un terreno “virtual” en el mismo lugar con los mismos parámetros edilicios.




Bajo esta metodología se podría fácilmente identificar el valor comercial del suelo mediante un avalúo y sobre la base de los parámetros del porcentaje del AME se puede definir cuantos metros cuadrados rinden en la superficie de construcción, de forma que permita identificar el valor prorrateado por metro cuadrado para la compra mediante el instrumento de Transferencia de Edificabilidad.

FÓRMULA SIMPLIFICADA

$$\text{T.E. (M2)} = \frac{\text{Valor suelo (M2)}}{\text{AME\%}}$$

La metodología de cálculo del suelo virtual para identificar la plusvalía, tiene la gran ventaja de que se plantea en base al valor del suelo real lo que permite desligar al terreno de la construcción comercial. Asimismo, al estar correlativo a la permisividad edilicia del predio permite que el cálculo de la plusvalía sea un valor justo en el mercado inmobiliario, ya que al enmarcarse en los patrones de la LUSU evita especulaciones edilicias.

Figura N°4. Cálculo de plusvalía según valor de suelo - Irpavi

Valor Terreno:	\$us 350.000	
Superficie total:	602 m2	
Valor m2:	\$us 581 m2	
Superficie Construible:	1.625 m2	
% AME³ Inc. Incentivos:	270%	
Valor TE: 581/ 270% = 215 \$us/M²		

Fuente: Portal UltraCasas

Elaboración: SMPD-DPE

7 OPERATIVIDAD PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE TE

7.1 Programa de Desarrollo Inmobiliario

El Programa de Desarrollo Inmobiliario (PDI) es la instancia que permite gestionar la producción de vivienda y hábitat adecuado, en el marco de la oferta y la demanda del mercado inmobiliario (tierras/inmuebles), a través de la gestión del suelo, promoción del desarrollo inmobiliario y la recuperación de plusvalías, a partir de la aplicación de instrumentos de planificación urbana y normativas afines, para acceder a suelos fiscales. Por lo tanto, el PDI se encargaría de administrar los recursos financieros o contribuciones en especie provenientes de instrumentos de recuperación de plusvalías (SMPD-DPE, 2019, pág. 58).

En el marco de Transferencia de Edificabilidad la operación y gestión del instrumento sería realizada mediante el Programa de Desarrollo Inmobiliario, que se encargaría de gestionar los recursos monetarios, no solo para que se invierta en los bienes patrimoniales, sino también para crear un fondo que permita garantizar que parte de los recursos provenientes de las transacciones sean utilizados para realizar inversiones en ciudad de beneficio colectivo; en especial en las áreas Emisoras, para que la revitalización de los sectores patrimoniales sea bajo un espectro de integralidad y en las zonas Receptoras para mitigar posibles afectaciones causadas por la densificación de sectores específicos.

Las principales competencias del PDI consisten en:

EMISORES

- Revisión y aprobación de proyectos de rehabilitación patrimonial conjuntamente con las instancias municipales respectivas.
- Controlar el cumplimiento de inversión (rehabilitación patrimonial) con los informes de las direcciones de Fiscalización de obras y de patrimonio

³ El predio tiene el Patrón de Asentamiento Zona Sur 4P, que tiene un AME de 150% sobre el tamaño del predio. Sin embargo, para calcular la plusvalía, esta debe ser calculada sobre la potencialidad del terreno, por lo que se toma en cuenta la superficie referente a los posibles incentivos que se pueden aplicar en el terreno.

- Orientar y asesorar a los administrados para el saneamiento de documentos y el proceso para ser Emisores de TE.
- Generar el reglamento de pago y procedimientos administrativos.
- En coordinación la DIR. De Patrimonio, priorizar tramos o inmuebles y recomendar la incorporación de nuevos casos.
- En coordinación la DIR. De Patrimonio, sensibilizar sobre la conservación y rehabilitación de los inmuebles patrimoniales.

RECEPTORES

- Aprobar la inclusión como predio receptor para que a través de los procesos administrativos existentes se aprueben los proyectos arquitectónicos.

RECEPTORES

- Generación y venta de Certificado de Edificabilidad CDE.
- Generar el reglamento para asegurar el uso de los recursos en la gestión municipal y Fondo de Fomento del Patrimonio Cultural Boliviano FONAPAC.

7.2 Emisión de Certificados de Edificabilidad

Los Certificados de Edificabilidad (CDE), tienen como objetivo establecer un medio por el cual se puedan transferir, de manera onerosa, derechos de edificabilidad a inmuebles aprobados mediante instrumentos de transferencia de derechos de construcción. El CDE es un título valor que certifica el derecho de edificabilidad, expresado en metros cuadrados, para el tenedor y deriva su valor de la superficie del terreno sobre el que se calculó; por lo tanto, no son títulos valor representativo de deuda, por lo que no representa una obligación financiera para el emisor a corto ni a largo plazo, ni tampoco es un título valor de participación, por lo que el tenedor del mencionado título no tiene ninguna influencia en las decisiones que podrían determinarse a futuro por parte del emisor.

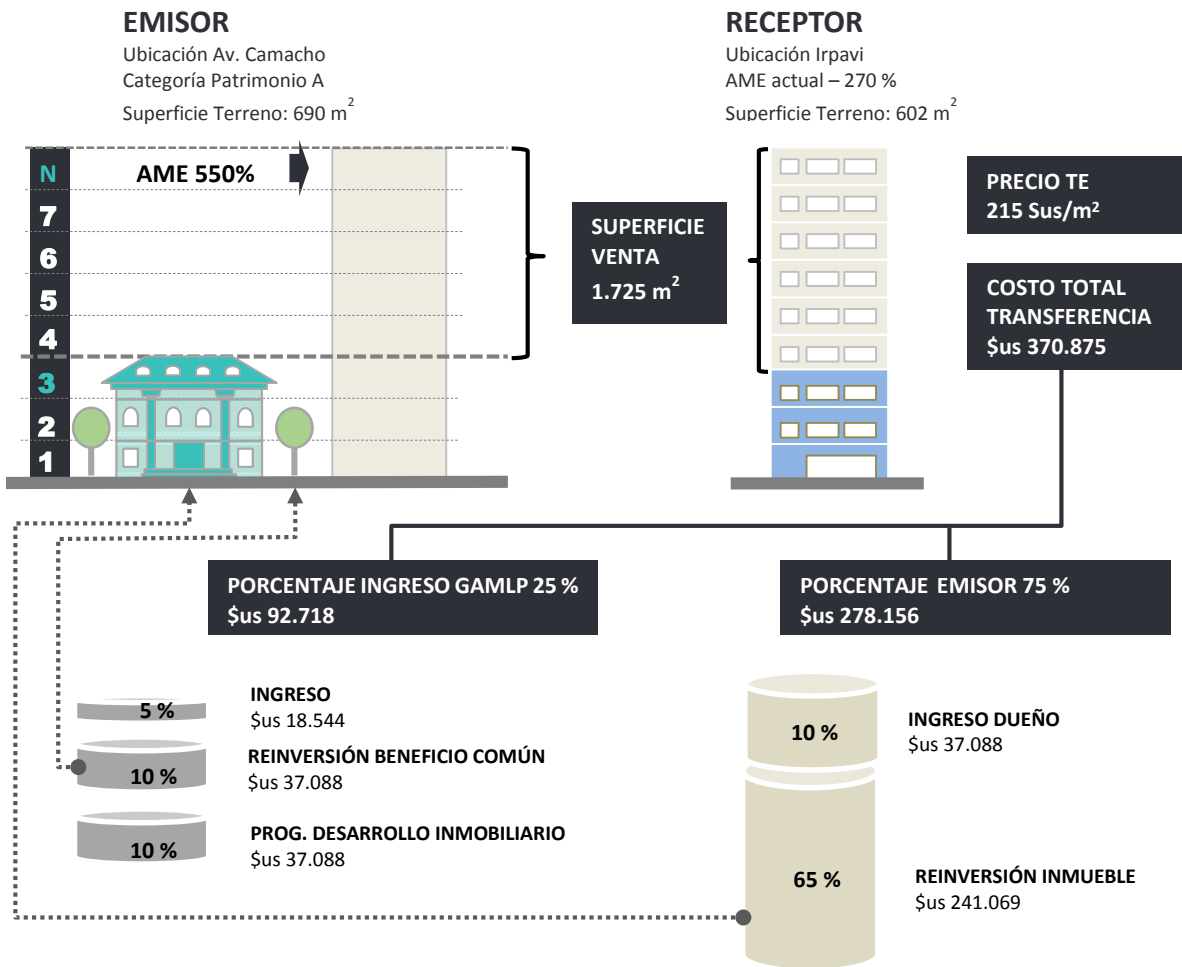
Para su aplicación inicialmente se recomienda que los CDEs sean emitidos directamente en la municipalidad para que sean adquiridos mediante el PDI. Asimismo, para que la titularidad de este título pase a un tercero, la transacción se la debería realizar en la mencionada instancia por el precio nominal y su respectiva variación por la valuación del terreno que representa; por lo tanto, cada transacción realizada en el PDI, debería pagar una comisión porcentual al valor transado.

8 ANÁLISIS DE CASO DE APLICABILIDAD POTENCIAL

8.1 Aplicación prospectiva de Av. Camacho a Irpavi

A continuación, se desarrolla una simulación para visualizar la potencialidad del instrumento de Transferencia de Edificabilidad sobre un análisis vinculante a casuísticas de predios y condiciones existentes en el municipio de La Paz. Para fines de simplificación del ejercicio de simulación se plantea que el valor de compensación a la plusvalía (monto de compra venta) sea igual tanto en las áreas Receptoras como las Emisoras⁴; asimismo, se efectuará el análisis de sobre la venta de TE desde un inmueble patrimonial Emisor hacia un solo inmueble Receptor⁵.

Figura N°5. Ejemplo de aplicación de TE



Elaboración: SMPD-DPE

⁴ Para fines del ejercicio se utilizará el valor calculado en el ejemplo del capítulo del presente documento: Metodología para Cálculo de Plusvalía

⁵ Para efectos de la graficación se plantea que sea un solo inmueble receptor, a pesar de que debe existir limitaciones sobre la cantidad de superficie extra a construir incluso utilizando el instrumento de TE y que en la práctica lo más común es que varios predios sean los que compren Certificados de Edificabilidad a un mismo Emisor.

9 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El instrumento de Transferencia de Edificabilidad se instaure como una propuesta innovadora para fomentar la recuperación del patrimonio cultural arquitectónico en un marco de ordenamiento territorial integral. Sin embargo, es pertinente resaltar que es necesario tener una estrategia integral para la conceptualización e implementación de instrumentos de recuperación de plusvalías para que se apliquen de forma complementaria fomentando la gestión de recursos para el bien colectivo de la población; asimismo, se debe evitar que los instrumentos de recuperación de plusvalías compitan entre ellos limitando el impacto de su aplicación. Consecuentemente, se recomienda plantear de forma complementaria una Ley de Plusvalías que permita gestionar el marco normativo de forma estructurada al ordenamiento territorial.

El instrumento TE debe ser percibido como una iniciativa que coadyuva a la revitalización del patrimonio, al permitir la canalización de recursos financieros para que sean destinados a los inmuebles patrimoniales; sin embargo, debe ser complementado en conjunto con otras iniciativas e inversiones que permitan un mayor impacto en las zonas patrimoniales bajo un enfoque holístico.

Por otra parte, las áreas Receptoras que tienen una consolidación de densidad baja o media, el incrementar su capacidad constructiva implicará un cambio en la imagen urbana de los sectores, por lo que se deberá gestionar inversiones para la mitigación de la densificación para facilitar servicios y sobre todo estructurar una metodología que permita conservar y promover la vocación residencial de las áreas receptoras en un marco de ciudad compacta, integrada y policéntrica.

Finalmente, es altamente recomendable complementar la propuesta y plantear la promulgación de una Ley Autonómica Municipal y un reglamento referente al instrumento de Transferencia de Edificabilidad que permita su aplicación en el municipio de La Paz lo que marcaría como un hito importante para la gestión del uso de suelo en un marco de sostenibilidad integral.



BIBLIOGRAFÍA

- Banco Interamericano de Desarrollo. (2016). *El potencial de la captura de plusvalías para la financiación de proyectos urbanos: Consideraciones metodológicas y casos prácticos*. Washington: BID.
- Banco Interamericano de Desarrollo. (2016). *Expandiendo el uso de la valorización del suelo La captura de plusvalías en América Latina y el Caribe*. Washington: BID.
- Bolivia - Congreso de la República. (25 de enero de 2009). Constitución Política del Estado. La Paz, Bolivia: Gaceta Oficial de Bolivia.
- Corporación Andina de Fomento. (2017). *Crecimiento urbano y acceso a oportunidades: Un desafío para América Latina*. Bogotá: CAF.
- FOPEVI-RED HÁBITAT. (2012). *Política de Vivienda y Hábitat para el Municipio de La Paz*. La Paz: FOPEVI-RED HÁBITAT.
- GAMLP - Ley Culturas. (2017). *Ley Autónoma Municipal N° 265/2017 de Fomento, Salvaguarda, Desarrollo y Promoción de las Culturas y las Artes*. La Paz: Gobierno Autónomo Municipal de La Paz.
- GAMLP-LUSU. (27 de Junio de 2014). Ley de Uso de Suelos Urbanos. La Paz, Bolivia: Gobierno Autónomo Municipal de La Paz.
- GAMLP-LUSU. (27 de junio de 2014). Ley Municipal de Uso de Suelos Urbanos - Mapa 10. La Paz: Gobierno Autónomo Municipal de La Paz.
- Ministerio de Obras Públicas Servicios y Vivienda. (2020). *Política de Ciudades*. La Paz: MOPSV.
- Organización de las Naciones Unidas - Hábitat III. (2017). *Nueva Agenda Urbana - Hábitat III*. Quito: Naciones Unidas - Hábitat III.
- Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo. (2019). *Objetivos de Desarrollo Sostenible*. Obtenido de <https://www.undp.org/content/undp/es/home/sustainable-development-goals.html>
- SMGIR. (2011). *Memoria Explicativa del Mapa de Riesgos*. La Paz: Gobierno Autónomo Municipal de La Paz.
- Smolka, M. O. (2013). *Implementación de la Recuperación de Plusvalías en América Latina: Políticas e Instrumentos para el Desarrollo Urbano*. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy.
- SMPD-DATC. (2017). Cálculo del Valor Catastral. *Documento Interno*. La Paz, Bolivia.

SMPD-DATC. (2019). *Atlas Catastral del Gobierno Municipal de La Paz*. La Paz: Gobierno Autónomo Municipal de La Paz.

SMPD-DIIM. (2018). *El Sector de la Construcción en el Municipio de La Paz*. La Paz: Gobierno Autónomo Municipal de La Paz.

SMPD-DIIM. (2019). *Agenda ODS para el Municipio de La Paz*. La Paz: Gobierno Autónomo Municipal de La Paz.

SMPD-DIIM, DOT. (2013). *Atlas Cartográfico del Municipio de La Paz*. La Paz: Gobierno Autónomo Municipal de La Paz.

SMPD-DPE. (2019). *Política Municipal de Vivienda y Hábitat*. La Paz: Gobierno Autónomo Municipal de La Paz.

SMPD-PLAN 2040. (2014). *Plan Integral La Paz 2040 - Eje 3 Viva Dinámica y Ordenada*. La Paz: Gobierno Autónomo Municipal de La Paz.



<http://sitservicios.lapaz.bo/politicavivienda/>