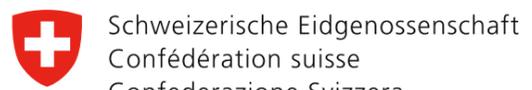




UNIR
 Centro de Conciliación
 y Capacitación
**CONCILIACIÓN
 EXTRAJUDICIAL**
 por el mejor acceso a la
JUSTICIA

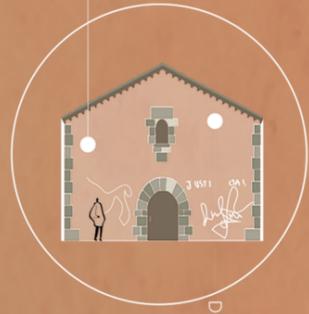
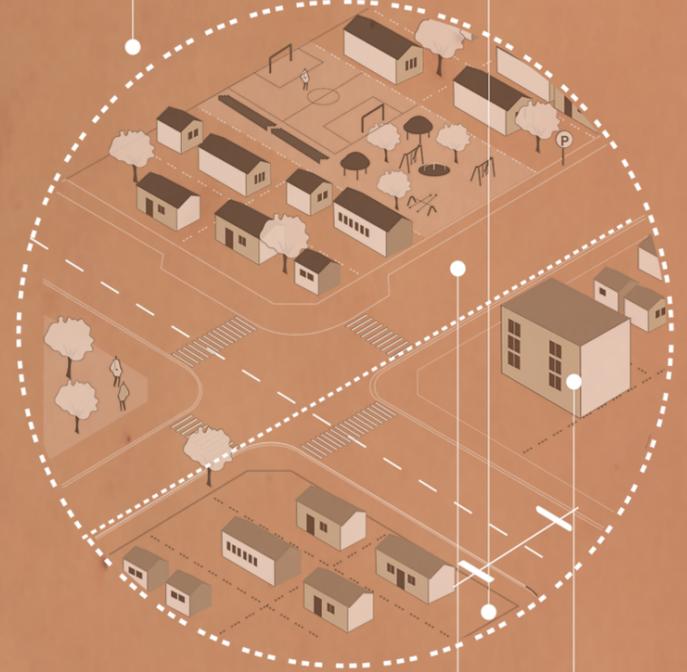
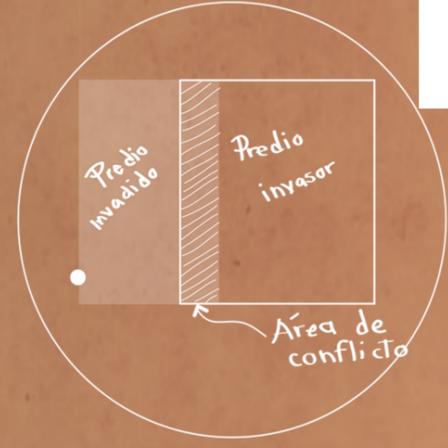
CAJA DE HERRAMIENTAS
 SOBRE
**CONFLICTOS
 TERRITORIALES
 MUNICIPALES**



Schweizerische Eidgenossenschaft
 Confédération suisse
 Confederazione Svizzera
 Confederaziun svizra

Embajada de Suiza

Cooperación Suiza en Bolivia



Mojon

Lindero

Planimetría

Sobreposición

Predio

limites

bano

Patrimonio

Deterioro

Via

Equipamiento

**Caja de Herramientas sobre Conflictos Territoriales Municipales
2020 1ra Edición**

Fátima Luna Pizarro

Coordinadora del Proyecto Acceso a Justicia – Fundación UNIR BOLIVIA

Martín Pérez

Coordinador de Solidar Suiza en Bolivia

Consultor y compilador

Arq. Msc. Patricia Salinas Murillo

Equipo Técnico

Arq. Silvana Rosio Cruz Marca

Lic. Joaquín Eduardo León Salinas

La reproducción parcial de este libro, no autorizada por los editores, viola derechos reservados.
Cualquier utilización debe ser previamente solicitada.

Presentación

El proyecto de acceso a justicia que se viene ejecutando con el financiamiento de la Cooperación Suiza en Bolivia del cual la Fundación UNIR BOLIVIA es mandataria dentro su componente de conciliación viene promoviendo la conciliación vecinal municipal y se cuenta con un modelo de atención de los conflictos vecinales vinculados a la gestión municipal mediante el proceso de conciliación.

Los gobiernos autónomos municipales que se constituyen en la contraparte del citado modelo con el desarrollo del municipio y el crecimiento de la mancha urbana ha presentado mayores controversias entre los vecinos que a su vez presentan un componente técnico para su entendimiento y tratamiento dentro de un proceso de conciliación, por este motivo se ha elaborado un instrumento denominado "caja de herramientas" siendo uno de sus elementos las fichas que se presentan para fortalecer el apoyo del o la conciliadora para alcanzar junto a las partes acuerdos que conduzcan a la resolución pacífica y dialogada de este tipo de controversias.

Esperando pueda ser de utilidad y de aporte a una construcción conjunta de una cultura de paz.

FICHA 1

SOBREPOSICIÓN DE LINDEROS ENTRE PRIVADOS

CONFLICTO ENTRE PROPIEDADES PRIVADAS

DESCRIPCIÓN

La sobreposición de *linderos* es el desplazamiento del límite de una propiedad privada sin consentimiento del titular de la *propiedad colindante*. Esta modificación del límite de propiedad no autorizada es una forma de expansión ilícita que busca incrementar la superficie de un terreno en base a la reducción de otro.

CAUSAS DEL CONFLICTO

UBICACIÓN DE MOJONES

La ubicación de *mojones* debe corresponder con los documentos de derecho propietario.

El proceso de amojonamiento depende de variables como la pendiente del terreno, tipo y uso de cinta métrica, identificación del límite municipal, hitos de referencia, entre otras, que deben ser medidas correctamente. Al no ser así, los mojones podrían quedar instalados fuera o dentro de los límites del lote.

INESTABILIDAD DE LOS LÍMITES

Se puede deber a *límites naturales o arcifinios* que son aquellos que emergen de elementos geográficos como ríos, senderos, montes, árboles, etc. Sin embargo, se caracterizan por ser inestables y vulnerables a fenómenos naturales o intervenciones humanas. Por lo tanto, pueden alterar la delimitación de un predio. En nuestro contexto, las personas usan estas referencias a falta de instrumentos y criterios profesionales y técnicos de delimitación, esto provoca una doble interpretación de los límites de los predios.

INCONSISTENCIAS ENTRE PLANO Y LOTE FÍSICO

Los problemas técnicos en la delimitación de un lote o predio generan que los planos no tengan correspondencia con el predio físico, esto se visualiza en el saneamiento de los predios para la transcripción o actualización de la planimetría.

CONCEPTOS CLAVE

LINDERO

MOJÓN

LÍMITE ARCIFINIO

RECURSOS



NORMATIVA RELACIONADA

Documentos adjuntos en el CD



VIDEO

Archivo adjunto en el CD



NORMATIVA RELACIONADA

(G.A.M.L.P)
Decreto Municipal N° 002/2015



ÁREA INSTITUCIONAL DE INTERVENCIÓN

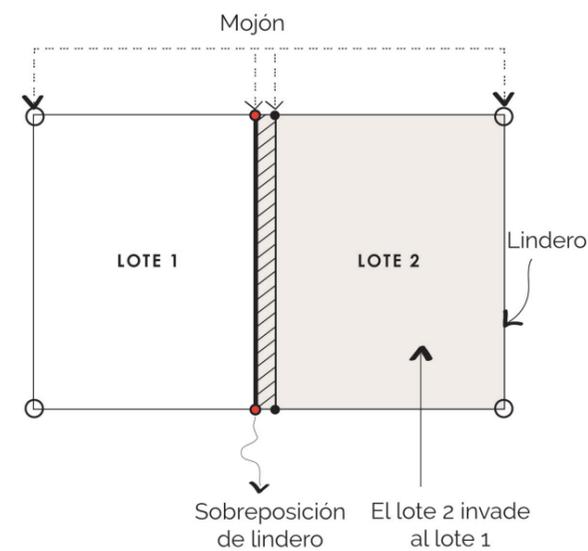
Unidad de Administración y Control Territorial (U.A.C.T.)
Unidad de Catastro (U.C.)



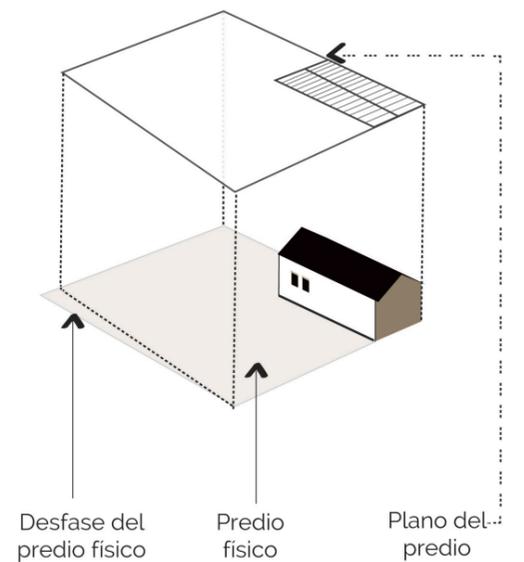
INTERVENCIÓN TÉCNICA

Informe técnico legal de sobreposición

CONFLICTO POR UBICACIÓN DE MOJONES



CONFLICTO POR DIFERENCIAS ENTRE PLANO Y LOTE



RECOMENDACIONES

- En caso de que los predios no tengan construcciones, se puede recorrer los mojones según las superficies establecidas en los derechos propietarios.
- En caso de que el predio invasor este delimitado con muros, cercos, mallas se debe realizar el avalúo del muro ubicado fuera del límite del lote y del total de la superficie invadida para comparar beneficios.
- En caso de que el valor del muro exceda el valor de la superficie invadida el titular invasor podrá comprar la superficie apropiada y no demolerá el muro.
- En caso de que el muro o cerco no llegue ni al 50% del precio de la superficie invadida, deberá ser removido.
- Es importante contar con profesionales y técnicos municipales capacitados, con conocimientos legales y técnicos relacionados a procesos de medición y amojonamiento.

FICHA 2

INVASIÓN/SOBREPOSICIÓN DE PREDIOS FÍSICAMENTE CONSOLIDADOS

CONFLICTO ENTRE PROPIEDADES PRIVADAS

DESCRIPCIÓN

La **sobreposición** de **predios físicamente consolidados** se refiere a las construcciones desarrolladas fuera del límite de propiedad que invaden un predio vecino. La construcción de estas edificaciones altera el frente y superficie total de los lotes, causando problemas en la transcripción de planimetrías y ordenamiento territorial. Además, son una forma ilícita de expansión y apropiación.

CONCEPTOS CLAVE

INVASIÓN

SUPERFICIE

PREDIO CONSOLIDADO

RECURSOS



NORMATIVA RELACIONADA

Documentos adjuntos en el CD



VIDEO

Archivo adjunto en el CD

CAUSAS DEL CONFLICTO

POR LÍMITES NATURALES

Cuando la delimitación de lotes está basada en límites naturales el propietario asume el riesgo de que estos cambien con el transcurso del tiempo. Además, la inestabilidad de los límites naturales y su genérica descripción provoca una doble interpretación de la delimitación del predio.

POR LOTE VACIO

Un predio que no tiene una función o delimitación física (muros, cerco, mallas, etc.) es accesible y vulnerable a ser invadido. Puede presentar diferentes tipos de invasión: por construcciones vecinas, por deterioro del sector tornándose en basureros o puntos de encuentro de grupos delictivos y pandillas, por convertirse en depósitos de desechos de construcción, entre otros.

LOTEAMIENTO

En el caso de zonas y barrios en proceso de consolidación, se presentan modificaciones de superficie determinadas por loteadores que buscan lucrar con el suelo, ignorando las consecuencias y daños a las propiedades colindantes.



NORMATIVA RELACIONADA

Decreto municipal N° 059
Decreto municipal 38/2014
(G.A.M.L.P.)



ÁREA INSTITUCIONAL DE INTERVENCIÓN

Unidad de Administración y Control Territorial (U.A.C.T.)
Unidad de Catastro (U.C.)

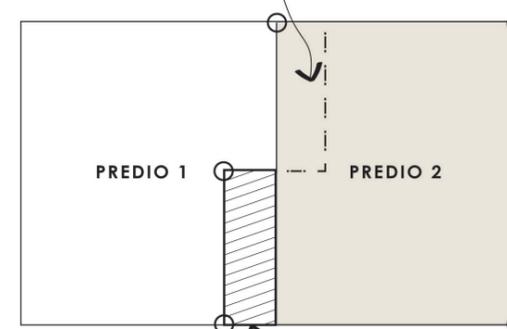


INTERVENCIÓN TÉCNICA

Informe Técnico Legal de Sobreposición

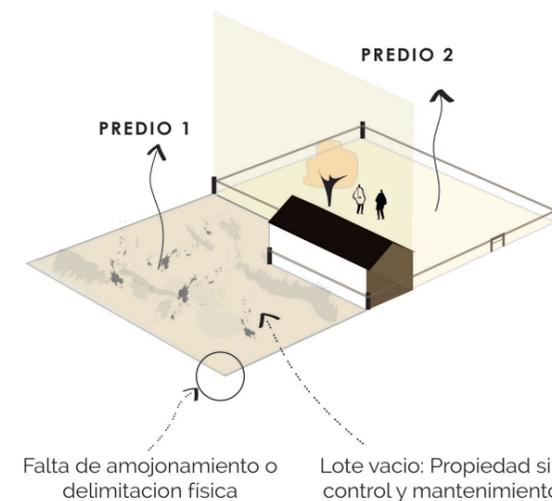
CONFLICTO POR LOTE VACIO

Posible superficie para compensar al predio 1



Construcción existente invadiendo al predio 1

FACTORES QUE PROMUEVEN EL CONFLICTO



RECOMENDACIONES

- En caso de que la construcción invasora afecte el frente mínimo del predio invadido se podrá **conciliar para negociar** la retribución económica de los gastos de regularización del terreno y superficie valuada.
- En caso de que la construcción sea mayor a un piso e inmodificable por las características de la estructura, el titular de la propiedad invasora podrá retribuir a su vecino la misma superficie de su propiedad.
- En caso de que la construcción no esté definida se debe negociar la forma de retirar los elementos construidos o la remuneración de la superficie ocupada.

FICHA 3

LEVANTAMIENTO DE ÁREAS SUJETAS A REVISIÓN (A.S.R.)

CONFLICTO ENTRE PROPIEDADES PRIVADAS

DESCRIPCIÓN

El levantamiento de *áreas sujetas a revisión* es un procedimiento que consiste en el levantamiento de las restricciones técnicas o legales, impuestas a predios con el objeto de que se encuentren sin observaciones para la administración territorial. Las observaciones pueden deberse a problemas de *lotes enclaustrados* o duplicidad de *derecho propietario*.

CONCEPTOS CLAVE

DERECHO PROPIETARIO

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

LOTE ENCLAUSTRADO

RECURSOS



NORMATIVA RELACIONADA

Documentos adjuntos en el CD



VIDEO

Archivo adjunto en el CD

CAUSAS DEL CONFLICTO

REFERIDO AL DIMENSIONAMIENTO

La ausencia de criterios sobre ordenamiento territorial en los barrios es el inicio de los conflictos por dimensionamiento. Entre estos, propiedades con frentes fuera de norma, propiedades que no cumplen con la superficie mínima de lote, propiedades enclaustradas, entre otros.

POR ENCLAUSTRAMIENTO

En casos de lotes sin salida, enclaustrados o sin acceso a servicios al interior de una manzana. El enclaustramiento de un lote es generado por una decisión arbitraria ya sea en el diseño del loteamiento o por modificaciones en los predios al momento de realizar el replanteo en terreno. Así se producen lotes inaccesibles, ya sea porque se encuentra en un lugar de alta pendiente, no tiene acceso a la calle, etc.

POR CONFLICTO DE DERECHO PROPIETARIO

Cuando dos titulares respecto de un mismo predio acreditan su interés legal.

POR DESLINDE

Cuando no hay disposición de los titulares de los predios involucrados en el ASR de levantar la condición de observación técnico legal.



NORMATIVA RELACIONADA

Ley Municipal Autónoma N° 059 (GAMLP)



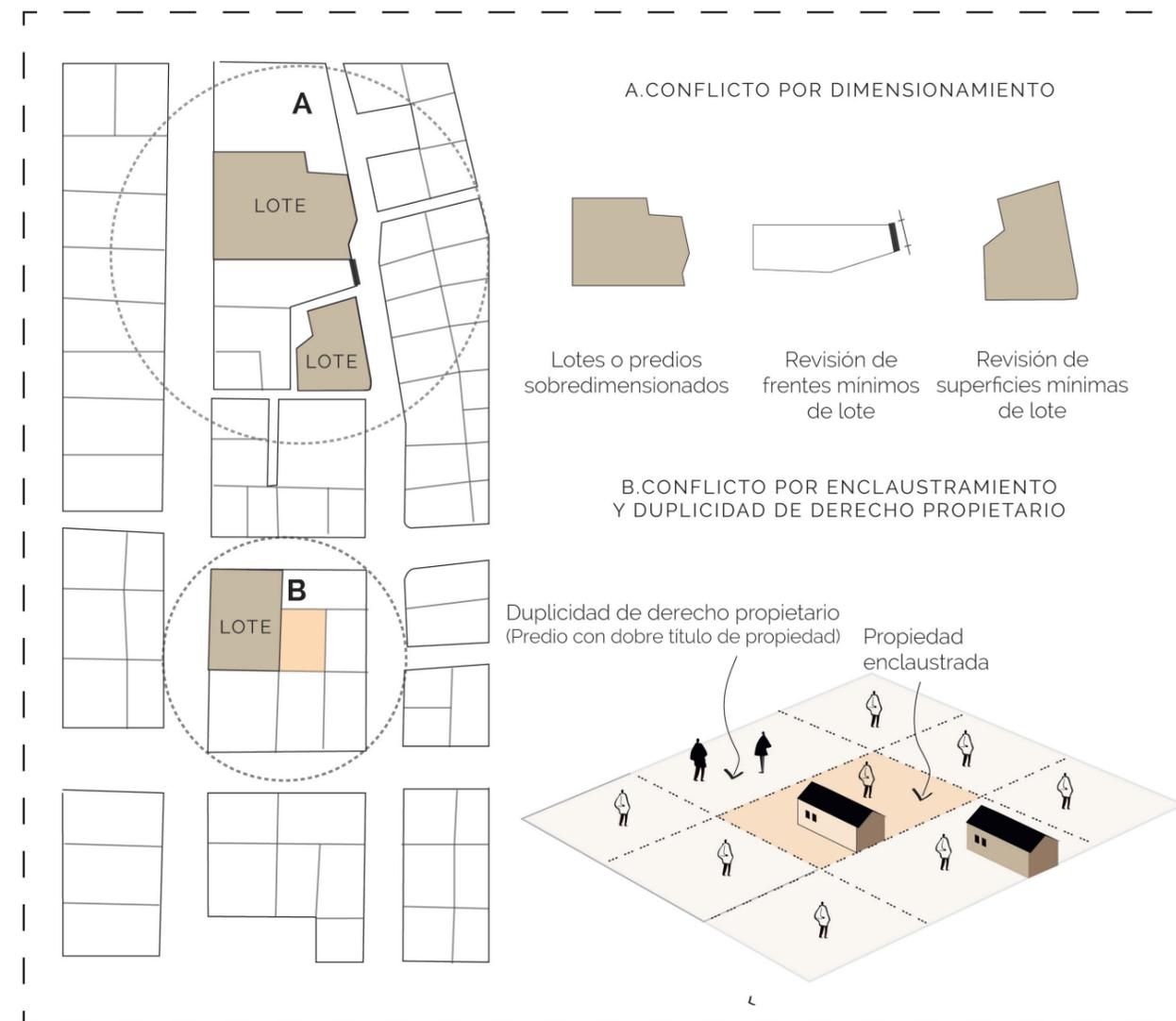
ÁREA INSTITUCIONAL DE INTERVENCIÓN

Unidad de Administración y Control Territorial (U.A.C.T.)



INTERVENCIÓN TÉCNICA

Informe Técnico Legal que evidencie de conflictos de enclaustramiento y/o accesos.



RECOMENDACIONES

- En el caso de enclaustramiento, si el predio no tiene acceso a la vía, se puede negociar con el vecino un acceso mediante servidumbre de paso.
- En caso de duplicidad de derecho propietario deberá existir un informe técnico legal que determine el mejor derecho.
- Es importante que el Gobierno Municipal cuente con una normativa para tratar los temas de restricciones administrativas o áreas sujetas a revisión.

FICHA 4

REGISTRO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CONFLICTO ENTRE PROPIEDADES PRIVADAS

DESCRIPCIÓN

Los edificios pueden pertenecer a varios propietarios debido al establecimiento de la **propiedad horizontal**. Para realizar este trámite, todos los **copropietarios** deben acordar los porcentajes de pertenencia del inmueble y realizar un reglamento interno que guíe sus funciones y beneficios de uso. El conflicto surge cuando la propiedad no llega a ser registrada debido a las diferencias y desacuerdos entre los copropietarios.

CONCEPTOS CLAVE

COPROPIETARIO

PROPIEDAD HORIZONTAL

RECURSOS



NORMATIVA RELACIONADA

Documentos adjuntos en el CD



VIDEO

Archivo adjunto en el CD

CAUSAS DEL CONFLICTO

MODIFICACIONES Y USOS

Las modificaciones no acordadas de los espacios comunes de un edificio alteran los derechos de los demás copropietarios. La apropiación de un área de uso común, como una terraza, pasillo, patio, jardín, etc., se considera invasión a la propiedad compartida y desacato al convenio.

REGLAMENTO INTERNO

La falta de un reglamento interno que especifique: finalidades de uso permitidas dentro del inmueble, áreas de uso común, pago de expensas, deberes y derechos de los copropietarios, entre otros, es una de las causas por las que los copropietarios no pueden regular e incluso registrar la propiedad horizontal.

LICENCIAS

Toda remodelación, mantenimiento y modificación del inmueble debe ser aprobado por los copropietarios. El problema respecto a las licencias de autorización surge cuando las modificaciones no son aceptadas por los copropietarios debido a las diferencias de criterios respecto a la propiedad.



NORMATIVA RELACIONADA

Ley de propiedad horizontal
Ley de 30 de diciembre de 1949
Código Civil



ÁREA INSTITUCIONAL DE INTERVENCIÓN

Unidad de Administración y Control Territorial (U.A.C.T.)



INTERVENCIÓN TÉCNICA

Informe de áreas correspondiente a cada copropietario y áreas de uso común



RECOMENDACIONES

- Cuando se pretende registrar una propiedad horizontal, los copropietarios deben establecer un reglamento interno que especifique las áreas pertenecientes a cada copropietario y anexas los planos de las áreas comunes para evitar problemas de uso en caso de que un copropietario venda o herede su fracción del bien inmueble.
- Cuando se quiere fraccionar un inmueble entre herederos, se debe establecer un reglamento interno independientemente de sus vínculos familiares para facilitar las responsabilidades y controlar el mantenimiento del inmueble.
- Cuando un copropietario se apropia de un área de uso común se podrá negociar un monto de indemnización por el espacio ocupado a cada copropietario, o el retiro estas modificaciones.

FICHA 5

DIVISIÓN Y PARTICIÓN EN ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA

CONFLICTO ENTRE PROPIEDADES PRIVADAS

DESCRIPCIÓN

Se trata de la división de terrenos en áreas de *expansión urbana*, es decir áreas que están previstas para el crecimiento de las ciudades.

Las comunidades que cuentan con áreas colectivas y desean dividir las, pueden tener desacuerdos ya sea entre los beneficiarios de la dotación o entre sus herederos.

CONCEPTOS CLAVE

EXPANSIÓN URBANA

ÁREA DE RIESGO

USO DE SUELO

RECURSOS



NORMATIVA RELACIONADA

Documentos adjuntos en el CD



VIDEO

Archivo adjunto en el CD

CAUSAS DEL CONFLICTO

PARTICIÓN

Cuando el proceso de partición no es asesorado por un experto, el dimensionamiento de las áreas puede resultar sobredimensionadas o insuficientes para las funciones designadas.

En el caso de que la comunidad no logre dividir la nueva *área de expansión*, estas pueden ser ocupadas por terceros o edificadas sin planificación por las necesidades de la misma comunidad.

USO DE SUELO

Si la comunidad no define los *usos de suelo* para el predio, este no puede ser planificado ni intervenido para potenciar el desarrollo de la comunidad. En el caso de que exista una ley de uso del suelo y la partición esté desarrollada en desconocimiento de esta, la alcaldía no aprobará la planimetría de las nuevas áreas.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Cuando la partición se desarrolla de forma empírica, se producen deficiencias en la transcripción de los planos de partición. Ignorar las variables como: pendiente, resistencia del suelo, características físicas, ubicación, clima, etc., provoca que el uso designado a las áreas de expansión no llegue a ser ejecutado por mala planificación.



NORMATIVA RELACIONADA

(G.A.M.L.P.)

Decreto municipal N° 002/2015



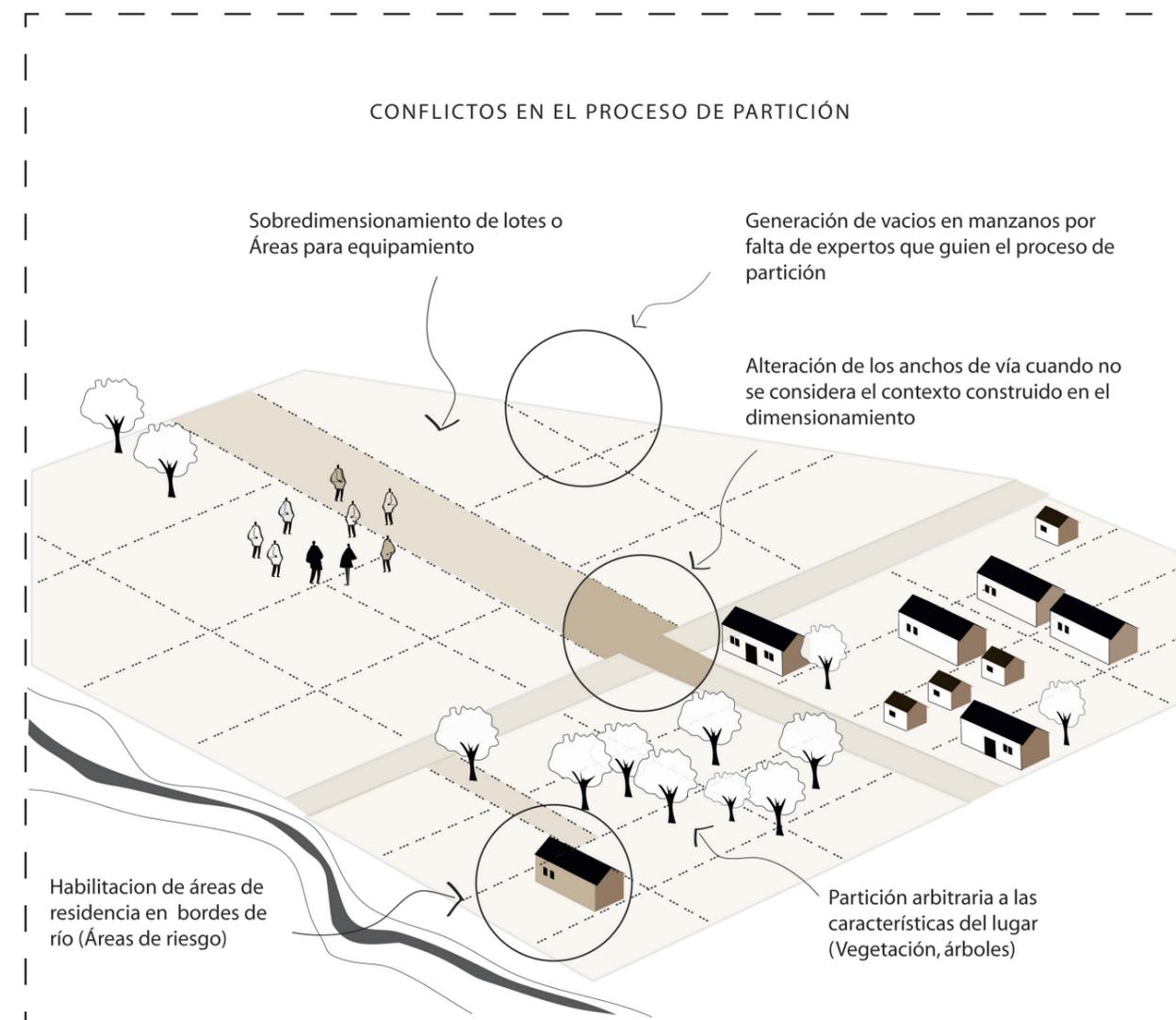
ÁREA INSTITUCIONAL DE INTERVENCIÓN

Unidad de Administración y Control Territorial (U.A.C.T.)



INTERVENCIÓN TÉCNICA

Informe técnico legal de sobreposición



RECOMENDACIONES

- El proceso de partición deberá ser asesorado por un experto bajo criterios técnicos para que el dimensionamiento este acorde a norma.
- Cuando la partición no es aprobada por la comunidad, se debe negociar en base a dos propuestas de partición para llegar a un acuerdo mutuo.
- Si los usos y dimensiones no están de acuerdo a la ley de uso de suelo, antes de cualquier intervención se deberá regular la partición y presentar la nueva propuesta a la comunidad.
- Cuando las características físicas del área de expansión son diferentes a lo planificado la comunidad deberá designar nuevos usos al área de expansión priorizando las necesidades actuales.

FICHA 6

CONSOLIDACIÓN DE PASO DE SERVIDUMBRE

CONFLICTO ENTRE PROPIEDADES PRIVADAS

DESCRIPCIÓN

El conflicto se produce cuando un propietario de un **predio colindante** restringe, con construcciones, el libre **paso de servidumbre** de un propietario de un **lote enclaustrado**, impidiendo el tránsito a vías de acceso o servicio.

CAUSAS DEL CONFLICTO

INVASIÓN AL PREDIO

Un predio puede ser enclaustrado cuando el titular de un predio colindante se apropia de la superficie del primero. La invasión a lotes es frecuente en predios que no tienen muros delimitantes, construcciones o amojonamiento.

VÍA INACCESIBLE

Cuando las vías son planificadas en desconocimiento del terreno físico, estas pueden ser ubicadas en áreas inaccesibles por pendiente, bordes de río, pie de cerro, etc.

CONSTRUCCIONES ILICITAS

Construcciones fuera de norma que invaden predios ajenos, esto es provocado por la falta de control en la zona y ausencia del propietario. En algunos casos, las propiedades extensas son vendidas por loteadores que lucran con suelo ajeno o buscan acceder a los derechos de la propiedad por usucapión.

CONCEPTOS CLAVE

SERVIDUMBRE DE PASO

PREDIO ENCLAUSTRADO

PREDIO COLINDANTE

RECURSOS



NORMATIVA RELACIONADA

Documentos adjuntos en el CD



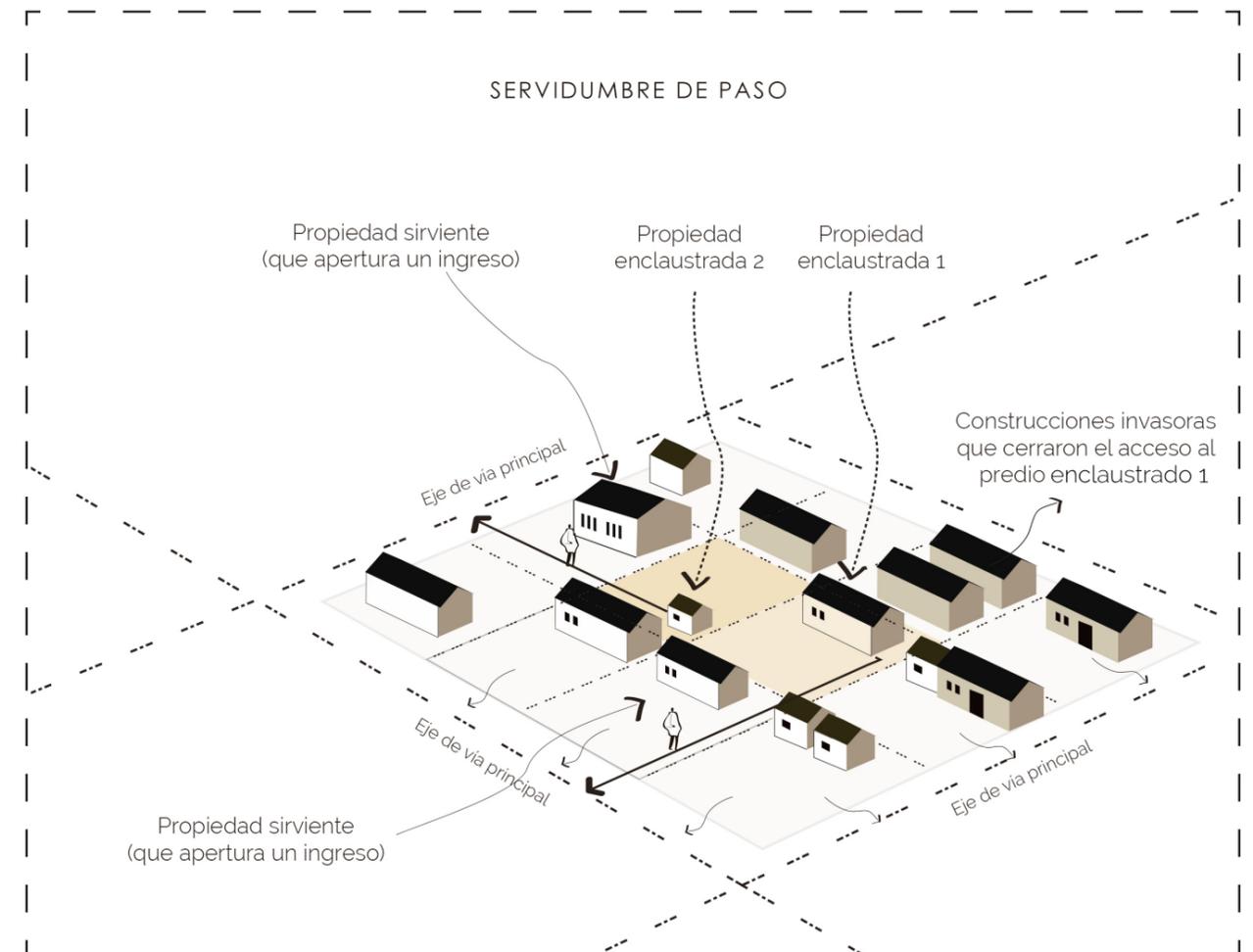
VIDEO

Archivo adjunto en el CD


NORMATIVA RELACIONADA
Código Civil


ÁREA INSTITUCIONAL DE INTERVENCIÓN
Unidad de Administración y Control Territorial (U.A.C.T.)


INTERVENCIÓN TÉCNICA
Informe técnico y propuesta de servidumbre de paso



RECOMENDACIONES

- En caso de invasión, el propietario del predio enclaustrado, podrá solicitar indemnización de la superficie ocupada y negociar una salida a la vía para la instalación de servicios.
- En caso de acuerdo por servidumbre de paso por servicios, ambos propietarios deberán elaborar un documento de servidumbre para asegurar que, en caso de que la propiedad se venda, no se cancelará el contrato de servidumbre. Si la propiedad servida fuese vendida, se deberá actualizar el documento de servidumbre para evitar la cancelación de este servicio.
- En caso de construcciones ilícitas, si el predio fuese invadido con construcciones de loteadores que sean inestables, se deberá solicitar su desalojo. Si se trata de una construcción consolidada, los invasores deberán indemnizar al propietario original por la superficie apropiada y otorgarle salida a la vía.

FICHA 7

CONSOLIDACIÓN DE PASAJE PARTICULAR DE USO COMÚN

CONFLICTO ENTRE PROPIEDADES PRIVADAS

DESCRIPCIÓN

Un *pasaje* particular de uso común es un acceso peatonal privado que está destinado a los propietarios de viviendas enclaustradas por un vecino. Esto permite que los afectados tengan acceso a la vía y servicios básicos.

CAUSAS DEL CONFLICTO

CIERRE DE PASO

La principal causa del enclaustramiento de predios es el desarrollo de edificaciones o muros de cerco, destinados a cerrar accesos. Estas construcciones pretenden extender la superficie de un predio de forma ilícita. Algunos factores que influyen en la consolidación de estas construcciones son: ausencia y control de los vecinos, lotes sin delimitación física, y lotes vacíos.

RECOMENDACIONES

Cuando un predio no tiene acceso a la vía se interrumpe la instalación de servicios, y consecuentemente pierde valor. Para evitar estos conflictos se debe delimitar físicamente y de manera oportuna el lote o realizar seguimiento a las transformaciones del predio y del sector.

En caso de que una vía se cierre por arbitrariedad de un vecino, este deberá asumir la responsabilidad sobre las propiedades enclaustradas y negociar con los vecinos sobre el establecimiento del pasaje común, a fin de que no se cree áreas de inseguridad para las propiedades.

CONCEPTOS CLAVE

SERVIDUMBRE DE PASO
PREDIO ENCLAUSTRADO
PREDIO COLINDANTE

RECURSOS



NORMATIVA RELACIONADA

Documentos adjuntos en el CD



VIDEO

Archivo adjunto en el CD



NORMATIVA RELACIONADA

Ley Municipal Autonómica N° 058 de fecha 30 de diciembre de 2013
Catastro.



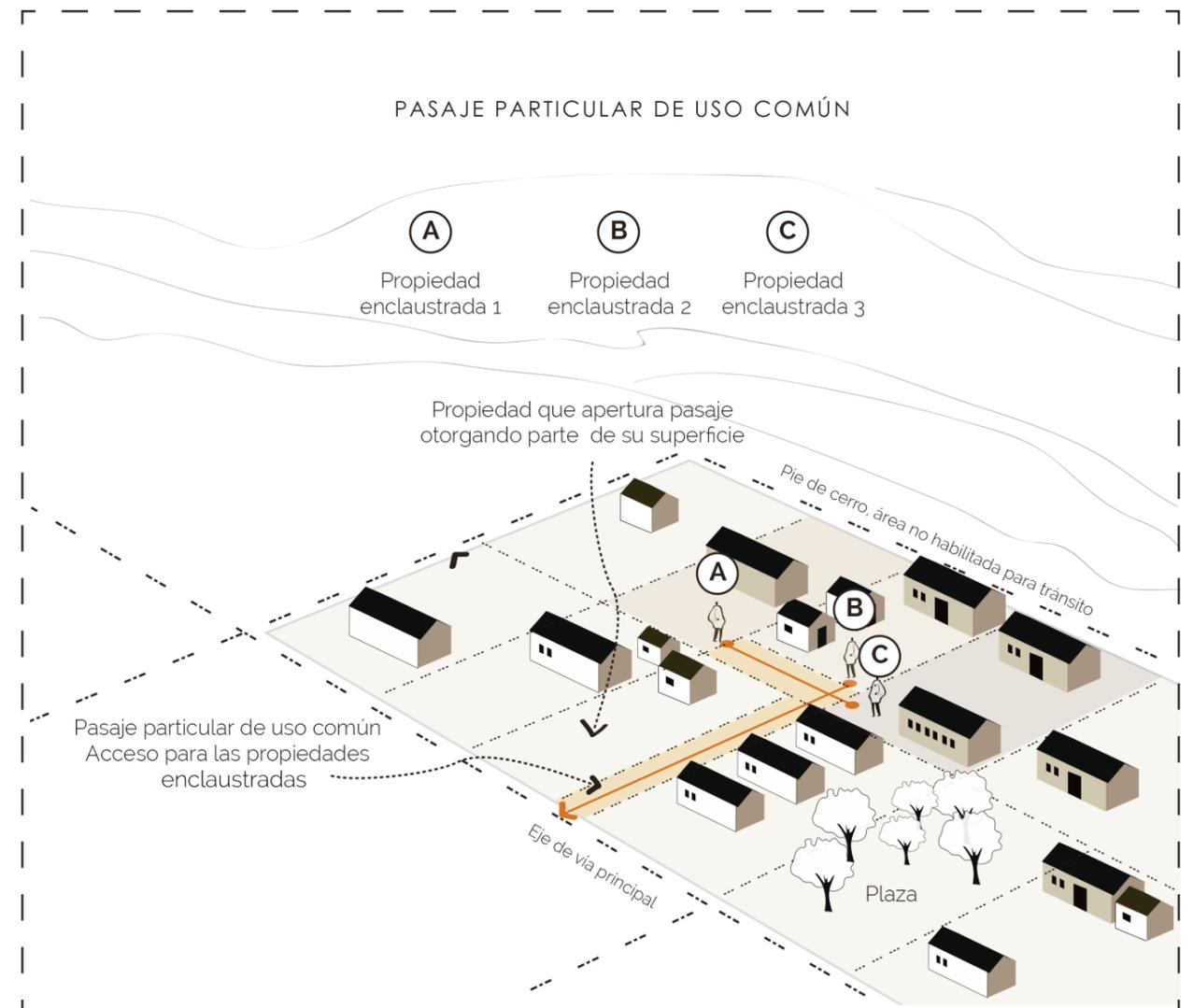
ÁREA INSTITUCIONAL DE INTERVENCIÓN

Catastro



INTERVENCIÓN TÉCNICA

Informe Técnico de las observaciones del caso



FICHA 8

APERTURA Y CIERRE DE VÍAS CUANDO NO HAY PLANIMETRÍA

CONFLICTO ENTRE PROPIEDAD PRIVADA Y ALCALDÍA

DESCRIPCIÓN

Se trata de abrir o cerrar vías en el plano que se está elaborando en la unidad técnica correspondiente de la alcaldía municipal. Este caso se presenta en zonas que se están consolidando o que ya se encuentran consolidadas pero que no cuentan con *planimetría*. Durante la intervención en un sector para generar la planimetría se consolidan las vías existentes con anchos regulares, asimismo, se apertura o se cierra vías, producto del consenso con los vecinos.

CONCEPTOS CLAVE

VÍA - LOTE

PROPIEDAD MUNICIPAL

PLANIMETRÍA

RECURSOS



NORMATIVA RELACIONADA

Documentos adjuntos en el CD



VIDEO

Archivo adjunto en el CD

CAUSAS DEL CONFLICTO

ASENTAMIENTOS INFORMALES

Los asentamientos humanos son núcleos de población. Pueden ser regulares o informales. Los primeros cuentan con la infraestructura urbana básica y planimetría aprobada. Los segundos están asentados en lugares declarados como espacios de alto riesgo físico - geográfico, por tal razón están fuera del programa de desarrollo urbano municipal y no cuentan con planimetría.

FALTA DE PLANIMETRÍA

La planimetría es el plano del asentamiento, urbanización, remodelación o reestructuración que incluye el referenciamiento respecto a coordenadas geográficas y estructura vial. La falta de planimetría puede generar problemas en los trazos de las vías y en la accesibilidad de todos los lotes a la vía.

DESACUERDO EN APERTURA DE VÍA

Todo asentamiento o urbanización debe tener vías para permitir el acceso a todos los predios y a las viviendas. Estas vías deben ser regulares en su trazado y en su ancho. Sirven para instalar los servicios de agua potable, alcantarillado, gas domiciliario. Puede darse un conflicto cuando los vecinos no admiten que se abran o cierren algunas vías para mejorar la estructura vial del lugar.



NORMATIVA

Ley 482 de 9 de enero de 2014 de Gobiernos Autónomos Municipales



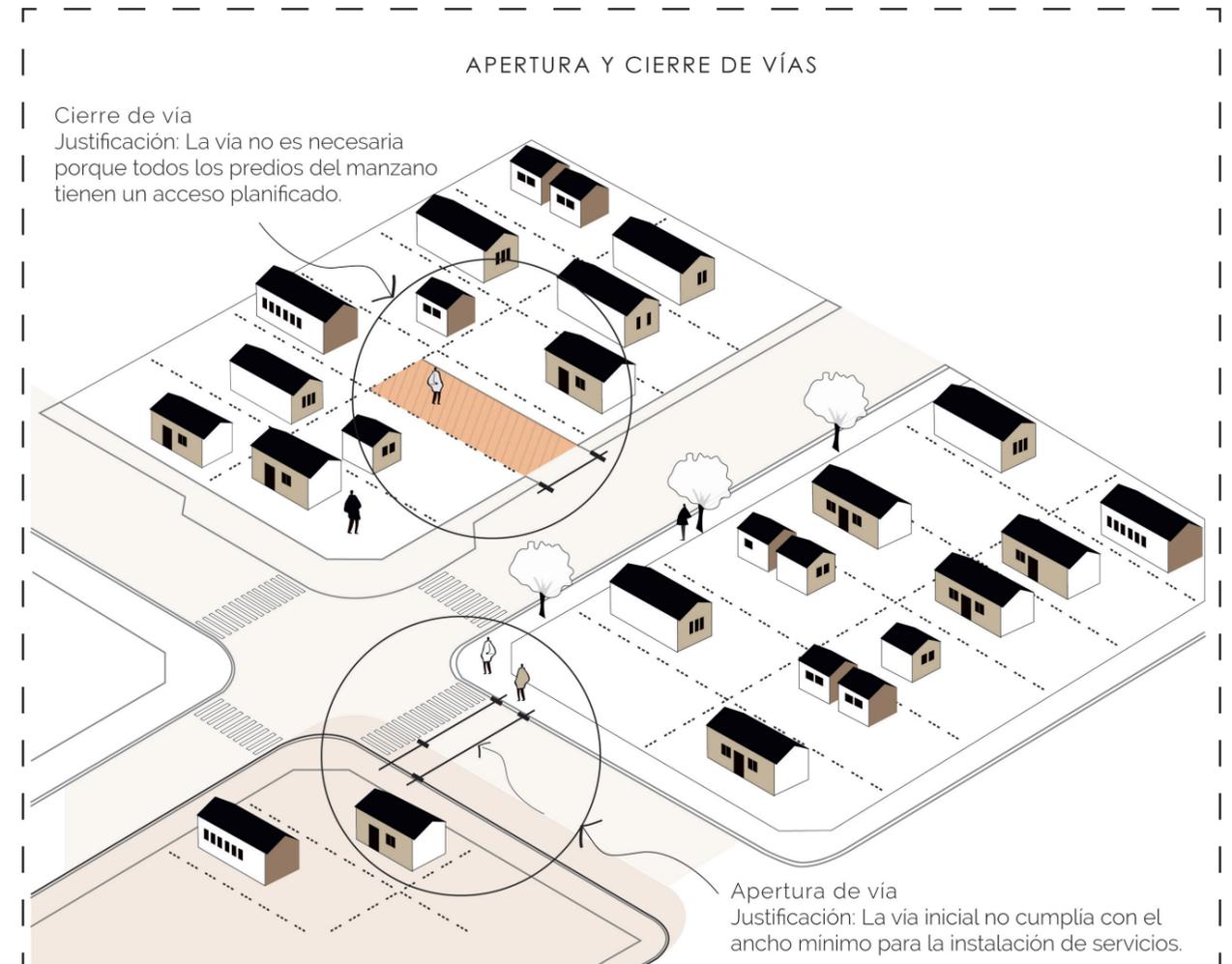
ÁREA INSTITUCIONAL DE INTERVENCIÓN

Administración territorial, administración urbana



INTERVENCIÓN TÉCNICA

Informe técnico legal de la Unidad Técnica correspondiente



RECOMENDACIONES

- Es importante lograr la accesibilidad de todos los predios a la vía pública.
- Cada calle, cada proyecto es diferente. Resolver los conflictos propios de un lugar determinado necesita una solución única. Los principales factores que se deben tomar en cuenta para el diseño de vías son:
 - La función de la vía dentro de la red vial global de la ciudad (primer, segundo y tercer orden).
 - La determinación de los usuarios a privilegiar.
 - La definición de la velocidad de circulación deseada en el tramo (una vía a 30 km/h no se dimensiona, ni se habilita como una vía a 50 km/h).
 - El tipo de actividades que existen alrededor de la vía (escuela, comercios, estadio, administración, etc.) actualmente y a futuro.
 - La necesidad o no de prever estacionamiento para vehículos privados.

FICHA 9

REGULARIZACIÓN DE TRAZO DE VÍA CUANDO HAY PLANIMETRÍA

CONFLICTO ENTRE PROPIEDAD PRIVADA Y ALCALDÍA

DESCRIPCIÓN

Se trata de la modificación del trazo de vía, del ancho de la **vía** o recorrer el **eje de la vía** a uno u otro lado en la **planimetría** existente.

Es la autorización (aprobación) de modificaciones en los trazos viales contenidos en las planimetrías vigentes, con el objeto de consolidar la **línea municipal** respecto a los asentamientos, realizar mejoras de tipo vial y administrar adecuadamente las áreas públicas y privadas.

CONCEPTOS CLAVE

TRAZO DE VÍA
EJE DE VÍA
ANCHO DE VÍA
PLANIMETRÍA
COORDENADAS UTM

RECURSOS



NORMATIVA RELACIONADA

Documentos adjuntos en el CD



VIDEO

Archivo adjunto en el CD

CAUSAS DEL CONFLICTO

DESACUERDO DE LOS VECINOS PARA LA MODIFICACIÓN DEL TRAZO DE VÍA

Cuando uno o más vecinos no aceptan la solicitud de mover un eje de vía, modificar el ancho o recorrer la vía de su ubicación actual en los planos, puede ocasionar conflictos con propietarios que ya están establecidos en el terreno al generar modificaciones en los terrenos. La efectivización de estas solicitudes requiere un acuerdo del 80% de los vecinos. La conciliación posibilitará la regularización del trazo de vía con beneficio para los vecinos.

AFECTACIÓN A UN PREDIO

Cuando se presenta la disminución en la superficie del predio original.

RECOMENDACIONES

Las solicitudes de regularización de trazo, en todos los casos, deberán ser realizadas por: Propietario del inmueble colindante al trazo a regularizar, Junta de vecinos de la urbanización, y Gobierno Autónomo Municipal de La Paz.

Existen cuatro tipologías de regularización de trazos:

1. Regularización de trazo.- Se considera como "tipología A", cuando la consolidación de trazo no guarda relación con el aprobado mediante planimetría aprobada o vigente, sin embargo, tampoco se observa una reducción ni ampliación en el ancho de vía, encontrándose la diferencia en el alineamiento de eje de vía.



NORMATIVA RELACIONADA

Resolución Administrativa N° 038/2017 de fecha 22 de febrero de 2018 - Guía Técnica de Regularización de Trazos Viales (G.A.M.L.P.)



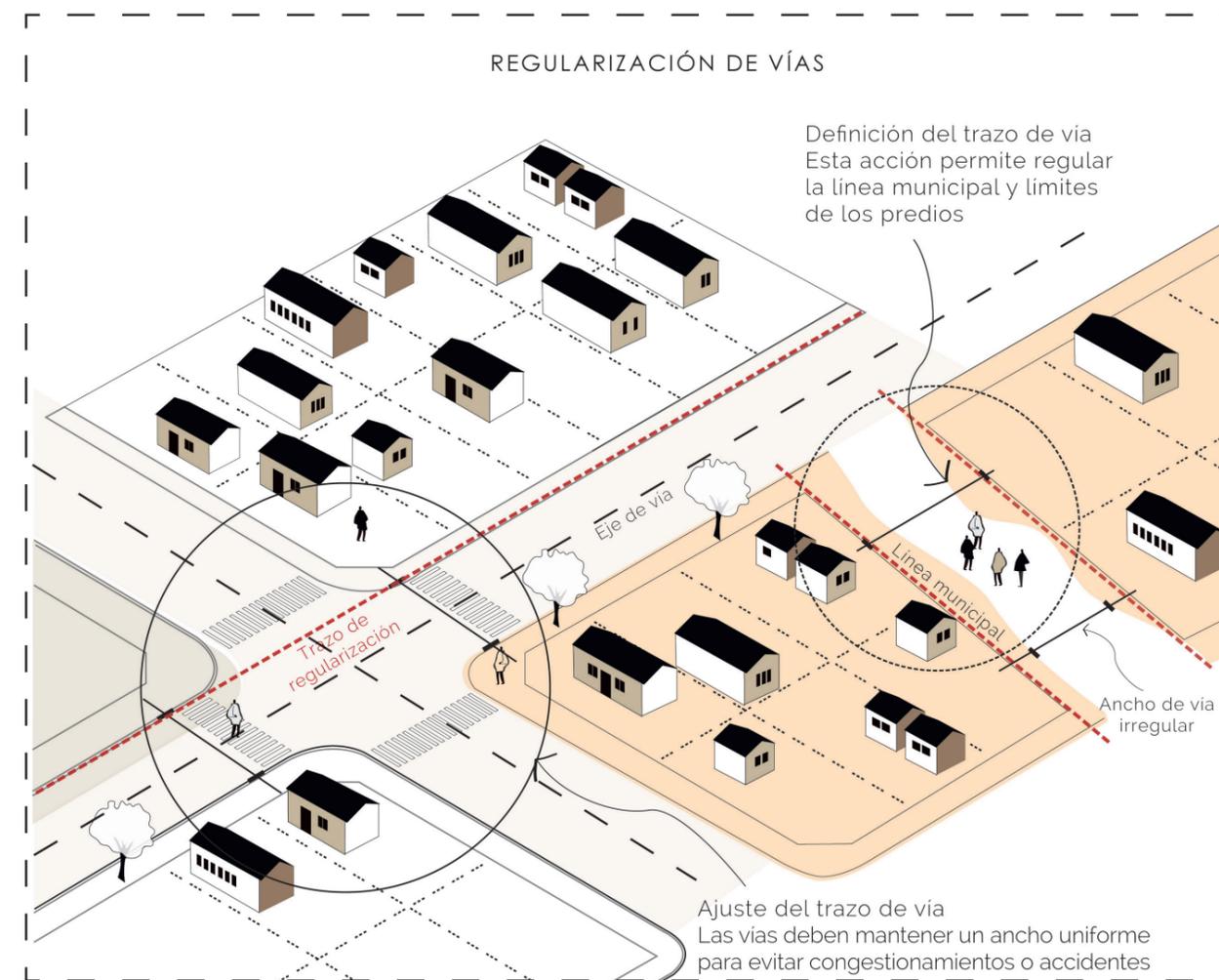
ÁREA INSTITUCIONAL DE INTERVENCIÓN

Unidades técnicas del Gobierno municipal, puede ser Administración territorial, Catastro o Subalcaldía



INTERVENCIÓN TÉCNICA

Informe técnico de la unidad correspondiente



2. Reducción de vía.- Considerada como "tipología B", es cuando el trazo consolidado no respeta o técnicamente no puede respetar al aprobado en planimetría vigente, por lo que se requiere reducir el ancho de vía aprobado o vigente y se justifica sólo en los casos en los cuales la consolidación de los predios fuera del trazo vigente es de por lo menos el 80 % o cuando los predios colindantes demuestran su derecho propietario hasta el lugar que ocupan.

3. Ampliación de vía.- Se considera "tipología C", cuando el trazo consolidado no respeta al aprobado en planimetría vigente siendo el ancho de vía consolidado mayor al aprobado, por lo que se requiere ampliarlo en planimetría aprobada o vigente.

4. Anulación de vía.- Es cuando el trazo aprobado en planimetría vigente no respeta al aprobado y/o es inexistente y se justifica en el caso de existir mejor derecho propietario que el GAML.P. en la superficie a anular o cuando exista una razón técnica fundamentada que demuestre la inutilidad del trazo y la imposibilidad de su habilitación

FICHA 10

REUBICACIÓN DE ÁREA PÚBLICA

CONFLICTO ENTRE PROPIEDADES PRIVADAS Y ALCALDÍA

DESCRIPCIÓN

Cuando el titular de una superficie sujeta a *loteamiento*, transfiere a un tercero una parte que ya fue consignada para el uso público. En este caso es posible reubicar el *área pública* a otro sector del *asentamiento* o *urbanización*.

Se puede requerir el consenso entre los propietarios de los predios con el titular de origen para que el área pública sea reubicada.

CONCEPTOS CLAVE

LOTEAMIENTO
ASENTAMIENTO
URBANIZACIÓN
ÁREA PÚBLICA
HABILITACIÓN URBANA

RECURSOS



NORMATIVA RELACIONADA

Documentos adjuntos en el CD



VIDEO

Archivo adjunto en el CD

CAUSAS DEL CONFLICTO

INEXISTENCIA DE UNA PLANIMETRÍA APROBADA

La inexistencia de una planimetría aprobada puede generar estas situaciones, ya que no se cuenta con un documento respaldatorio y permite arbitrariedades de parte de algunos propietarios.

LA INESTABILIDAD DE LOS LÍMITES

Se puede deber a límites naturales o arcafinios que son aquellos que emergen de elementos geográficos como ríos, senderos, montes, árboles, etc. Sin embargo, se caracterizan por ser inestables y vulnerables a fenómenos naturales o intervenciones humanas. Por lo tanto, pueden alterar la delimitación de un predio. En nuestro contexto, las personas usan estas referencias a falta de instrumentos y criterios profesionales y técnicos de delimitación, esto provoca una doble interpretación de los límites de los predios.

OPOSICIÓN DE LOS OTROS VECINOS

Se origina un conflicto cuando los otros propietarios de predios se oponen a la reubicación del área pública. En este caso es necesario el consenso de los propietarios y vecinos para realizar dicha reubicación.



NORMATIVA RELACIONADA

Decreto Municipal N° 002/2015
Ordenanza Municipal GAMLN N° 557/2010
Resolución Municipal N° 313/2011



ÁREA INSTITUCIONAL DE INTERVENCIÓN

Unidad de Administración y Control Territorial, administración urbana



INTERVENCIÓN TÉCNICA

Informe técnico legal



RECOMENDACIONES

- Con el propósito de satisfacer las demandas de espacio destinadas al uso de Equipamiento Residencial en conjuntos habitacionales emergentes de los procesos de crecimiento urbano, ya sea por Urbanización o Renovación Urbana, todo propietario deberá ceder al municipio correspondiente en forma gratuita y bajo la figura de aportes, la superficie de suelo que corresponda en cada caso.
- La determinación, en cuanto a cálculo y posible ubicación, de las áreas de Equipamiento Urbano que no esté considerado en el Equipamiento Residencial o que deba ser incorporado dentro de usos del suelo diferentes al de vivienda, estará a cargo de cada gobierno municipal, para los efectos de la cesión correspondiente.
En todos los asentamientos deben existir áreas para el uso público.

FICHA 11

DESLINDE ENTRE ORGANIZACIONES TERRITORIALES DE BASE OTB'S

CONFLICTO ENTRE MUNICIPIOS U OTB

DESCRIPCIÓN

Es la delimitación o definición de los límites entre las **organizaciones territoriales de base** OTBs, expresada en un plano. Los límites pueden ser arcifinios, es decir naturales (ríos, quebradas) o pueden ser por elementos contruidos, por ejemplo, calles.

CONCEPTOS CLAVE

(OTB) ORGANIZACIÓN TERRITORIAL DE BASE

JUNTA VECINAL

EQUIPAMIENTO

BARRIO

RECURSOS



NORMATIVA RELACIONADA

Documentos adjuntos en el CD



VIDEO

Archivo adjunto en el CD

CAUSAS DEL CONFLICTO

DESACUERDOS DE LÍMITES

Cuando entre OTB's no existe acuerdo sobre los límites determinados porque en su determinación no existió la necesaria y suficiente participación vecinal.

UBICACIÓN Y EXISTENCIA DE ÁREAS DE EQUIPAMIENTO EN CADA ZONA

La ubicación y existencia de áreas de **equipamiento**, canchas, vías, áreas verdes; para cada una de las zonas. La inexistencia de ciertos equipamientos puede generar conflictos.

En estos casos, el G.A.M. exige el acuerdo entre OTB's para establecer sus límites. La conciliación entre OTB's permitirá claridad respecto a los límites, sobre las áreas de equipamiento y con su correspondiente control.



NORMATIVA RELACIONADA

Ordenanza Municipal N° 270/2016



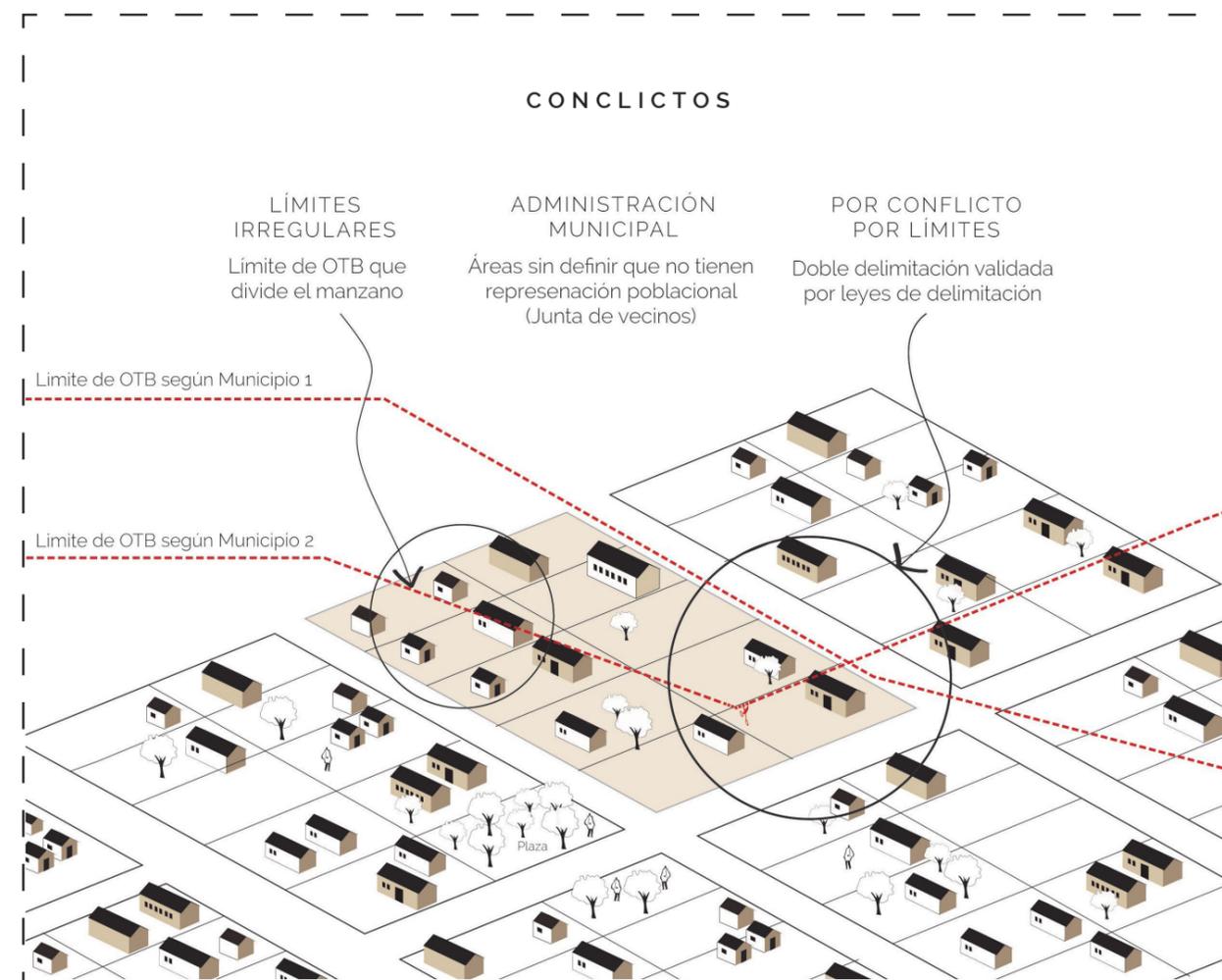
ÁREA INSTITUCIONAL DE INTERVENCIÓN

Dirección de Planificación Estratégica - Subalcaldías



INTERVENCIÓN TÉCNICA

Informe técnico



RECOMENDACIONES

- Los barrios y unidades vecinales son definidos por el Gobierno Municipal, en consulta con la población. Un conjunto de éstos conforma el distrito municipal establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Las juntas vecinales, al igual que las comunidades campesinas, comunidades indígenas y originarias y pueblos indígenas, son los sujetos de la Participación Popular y, además, se las reconoce otorgándoles personalidad jurídica.
- Ya que implica sentido de pertenencia entre sus habitantes; su vida asociativa es fundamental para la revalorización de la vida urbana, por tanto es importante que el Gobierno municipal consensue y concilie aspectos relevantes como sus límites y la ubicación de equipamientos en cada barrio, buscando que sean complementarios y satisfagan las necesidades de toda la población. Por ello es vital la planificación urbana y el ordenamiento territorial del territorio en su conjunto, para la distribución adecuada de equipamientos.

FICHA 12

INVASIÓN/ OCUPACIÓN DE ÁREAS VERDES, EQUIPAMIENTO O DE PROPIEDAD MUNICIPAL

CONFLICTO ENTRE PROPIEDADES PRIVADAS Y ALCADÍA

DESCRIPCIÓN

Se trata de los **asentamientos** informales que de manera irregular ocupan espacios destinados a **área verde, equipamiento** o áreas de propiedad municipal. Las áreas en las que se determinó el uso de equipamiento o área verde no pueden ser ocupadas con fines de vivienda.

CONCEPTOS CLAVE

USO - USO DE SUELO
 ÁREA VERDE
 EQUIPAMIENTO
 ASENTAMIENTO INFORMAL

RECURSOS



NORMATIVA RELACIONADA

Documentos adjuntos en el CD



VIDEO

Archivo adjunto en el CD

CAUSAS DEL CONFLICTO

ASENTAMIENTOS INFORMALES

Se presenta el conflicto cuando los asentamientos informales están ocupando áreas destinadas para la comunidad es decir para usos que permitan el bienestar común, como son las áreas verdes, áreas de equipamiento, incluso vías. También pueden existir asentamientos que de manera informal ocupan áreas destinadas a la forestación o áreas de riesgos. Pueden existir loteadores que de manera ilegal venden estas áreas.

FALTA DE CONTROL VECINAL O INSTITUCIONAL

Cuando hay un insuficiente o nulo control vecinal o de la institución municipal a partir de unidades de fiscalización de las áreas destinadas a uso público que aún no están consolidadas o con construcciones acordes a su uso.

ABANDONO O FALTA DE CONSOLIDACIÓN DEL ÁREA VERDE O EQUIPAMIENTO

Cuando la comunidad o gobierno municipal no priorizan la mejora de áreas públicas de la urbanización o asentamiento de tal manera que se convierten en áreas abandonadas, susceptibles a ser ocupadas de manera de formal e informal.



NORMATIVA RELACIONADA

Leyes Municipales Autonómicas
 Nros. 017 - 024 -050 -080
 (G.A.M.L.P.)



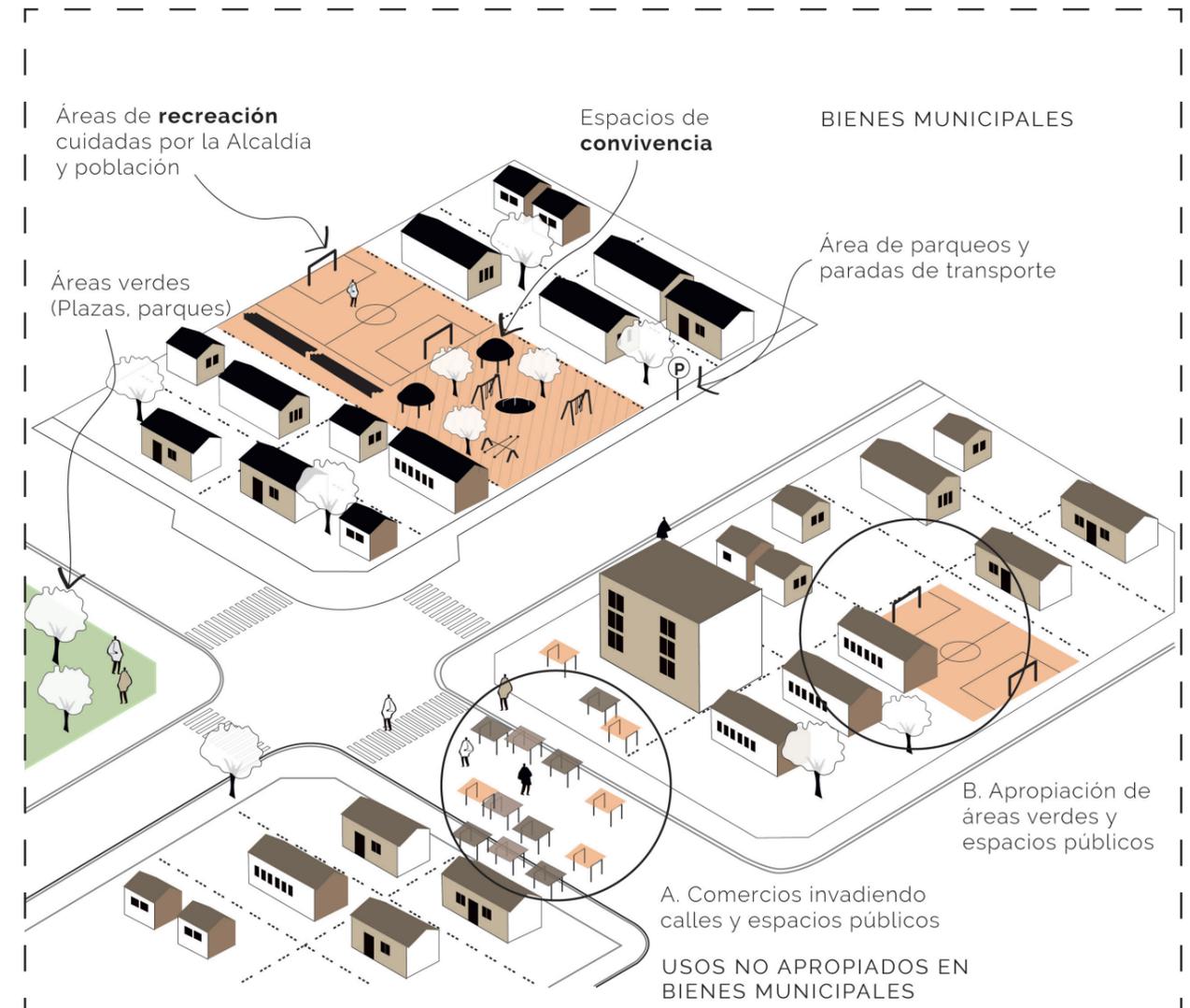
ÁREA INSTITUCIONAL DE INTERVENCIÓN

Unidad Técnica, Catastro,
 Administración urbana



INTERVENCIÓN TÉCNICA

Informe técnico y planimetría de regularización



RECOMENDACIONES

- Es necesario conciliar con la población y lograr el entendimiento de que los espacios comunes son importantes para la comunidad porque pueden servir para áreas verdes y/o equipamientos.
- También se debe explicar que existe una normativa y cesiones para ese fin.
- También es importante que la comunidad y el gobierno municipal realice acciones oportunas para lograr mejoras en las áreas públicas que garanticen el uso al que están destinadas.

FICHA 13

CONFLICTOS CUANDO HAY OBRAS O CONSTRUCCIONES EN PREDIOS PÚBLICOS O PRIVADOS

CONFLICTO ENTRE PROPIEDADES PRIVADAS Y PÚBLICAS

DESCRIPCIÓN

Al realizar una obra o construcción pueden surgir problemas relacionados a caída de muros, rajaduras, derrumbes. En este caso, quien construye debe resolver los problemas que esté generando al vecino, por ejemplo, *calzar un muro* o la cimentación afectada.

CONCEPTOS CLAVE

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

RECURSOS



NORMATIVA RELACIONADA

Documentos adjuntos en el CD



VIDEO

Archivo adjunto en el CD

CAUSAS DEL CONFLICTO

MALA ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DE LA OBRA O CONSTRUCCIÓN

Cuando los constructores de la obra no cumplen los requisitos establecidos que generalmente hacen a la Dirección de Obra o la Asistencia Técnica, con el objetivo de asegurar unas condiciones de ejecución adecuadas a las buenas prácticas de la construcción. Esta mala administración puede ocasionar derrumbes, fisuras, caídas de muros.

INCUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS DE EDIFICACIÓN POR PARTE DEL CONSTRUCTOR

Puede ser causa del conflicto en una construcción el diseño realizado que incumpla las normativas establecidas por el gobierno municipal, referidas a retiros de la edificación, alturas, y otros (parámetros de edificación).

PROBLEMAS DE DISEÑO O CÁLCULO ESTRUCTURAL

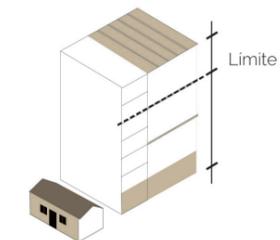
Pueden generar desestabilización de la estructura en una obra.

AFECTACIÓN A LOS DERECHOS DE LOS CIUDADANOS

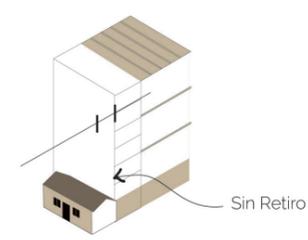
Los vecinos pueden sentirse afectados por la obra que se está realizando o por el funcionamiento de un proyecto debido a los ruidos molestos, emisiones de gases, interrupción del tráfico peatonal o vehicular.



A. INCUMPLIMIENTO DE NORMAS DE EDIFICACIÓN

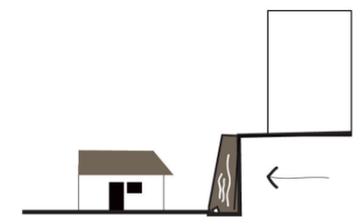


Alturas que superan lo especificado por la norma



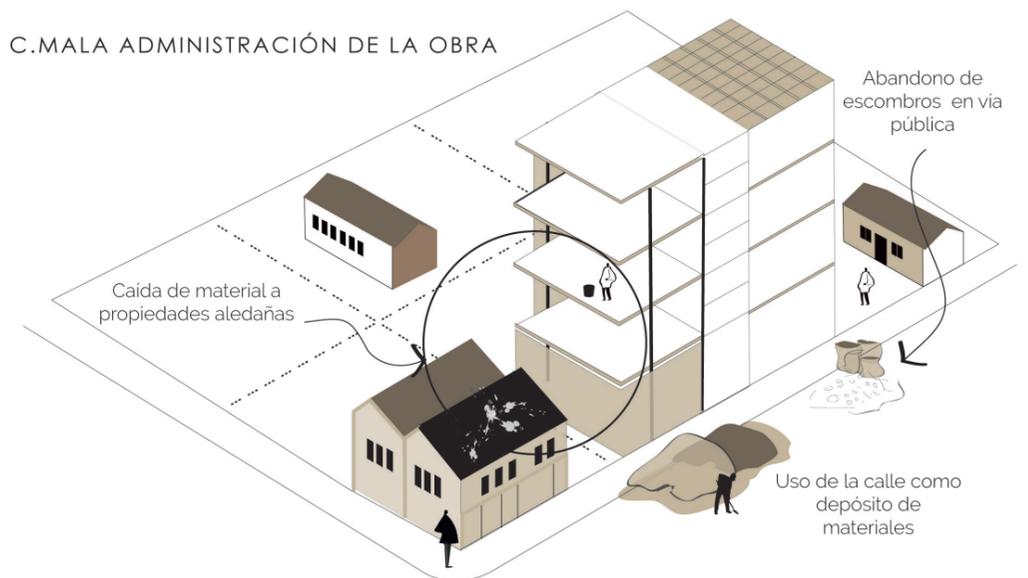
Ausencia de Retiros (frontales, laterales, establecidos en la norma

B. PROBLEMAS DE DISEÑO Y CÁLCULO



Rajaduras en muro de contención que afectan a la propiedad continua

C. MALA ADMINISTRACIÓN DE LA OBRA



RECOMENDACIONES

- La obra debe contar con el permiso de construcción que emite el gobierno municipal.
- Para garantizar la seguridad de las personas, calidad de vida y protección del medio ambiente, las edificaciones deben proyectarse con sistemas estructurales que respondan a los tipos de suelo, función del edificio y fenómenos naturales.
- Una obra en construcción debe garantizar accesibilidad, para que las personas con discapacidad transiten sin conflicto debido a la generación de *barreras arquitectónicas y urbanas*.
- Los responsables del desarrollo de una obra son: fiscal de obra, inspector, propietario, proyectista, residente de obra, director de obra y supervisor de obra. La responsabilidad civil de la obra es de todos los individuos que intervengan en la construcción. Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias, para no alterar el comportamiento, funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes.

FICHA 14

MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS PATRIMONIALES

CONFLICTOS SOBRE LA PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO

DESCRIPCIÓN

En la ciudad existen edificios que son *patrimonio*, de propiedad privada o pública y que deben ser protegidos y por lo tanto existen normativas específicas para su mantenimiento, conservación o para la construcción que se puede hacer en ellos.

CAUSAS DEL CONFLICTO

PROCESOS BUROCRÁTICOS EXTENSOS / POCO CLAROS

Cuando la institución no cuenta con claridad administrativa y normativa, con los siguientes problemas:
Relacionados con la legislación (definiciones obsoletas; falta de medidas de implementación y regulaciones; obligaciones imposibles de cumplir)
Relacionados a las prácticas de la conservación (ausencia de normas y de tradiciones de mantenimiento, la competencia entre diversas disciplinas) Relacionados a los listados y registros patrimoniales (con enfoques exclusivos en vez de inclusivos, intereses especiales, sin actualización)
Falta de incentivos para la protección del patrimonio.

FALTA DE RECURSOS ECONÓMICOS DEL PROPIETARIO

Cuando los propietarios del bien inmueble catalogado como patrimonial no tienen los recursos económicos para su mantenimiento y conservación, deciden acelerar el deterioro hasta el colapso y evitan endeudarse con las exigencias de preservación o intervenciones onerosas. La destrucción de patrimonio también es provocada por la ausencia de incentivos económicos de los gobiernos municipales

PROBLEMAS PROFESIONALES

Debido a formación insuficiente, incompleta o fortuita, a conocimientos limitados de algunos profesionales, o al desperdicio de jóvenes profesionales calificados que pueden involucrarse en tareas de conservación y mantenimiento de edificios patrimoniales, desde la actividad privada o pública.

NORMATIVAS NO DIFUNDIDAS O INCOMPREENDIDAS

Las normativas referidas a la conservación del patrimonio no siempre son comprendidas por los propietarios quienes muchas veces desean realizar otras construcciones y no necesariamente proteger el patrimonio.

CONCEPTOS CLAVE

PATRIMONIO HISTÓRICO

EDIFICACIÓN PATRIMONIAL

CATEGORIZACIÓN

RECURSOS



NORMATIVA RELACIONADA

Documentos adjuntos en el CD



VIDEO

Archivo adjunto en el CD



NORMATIVA RELACIONADA

Normas de edificaciones, reglamento usos de suelo, fichas de catalogación de edificios patrimoniales



ÁREA INSTITUCIONAL DE INTERVENCIÓN

Administración urbana, catastro, unidad de aprobaciones de proyectos



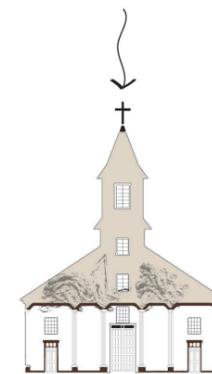
INTERVENCIÓN TÉCNICA

Informe técnico de la unidad competente

CATEGORÍAS PATRIMONIALES

CATEGORÍA A

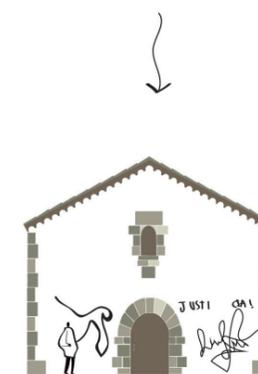
El Valor Monumental
Grado de intervención:
Controlada



Pintura desgastada

CATEGORÍA B

Valor Patrimonial
Grado de intervención:
Flexible y controlada



Grafitis en fachadas exteriores

CATEGORÍA C

Valor de integración
Grado de intervención:
Flexible



Publicidad en casas patrimoniales

DETERIORO DEL PATRIMONIO

EXCESIVA BUROCRACÍA
Algunos bienes patrimoniales no están catalogados debido al extenso trámite para su inscripción

DETERIORO
La falta de recursos económicos y exigencias de mantenimiento provocan las propiedades se deterioren.

TIEMPO DE CATALOGACIÓN
Falta de especialistas para catalogar los bienes patrimoniales.

RECOMENDACIONES

- Es necesario que el gobierno municipal realice una catalogación de edificios patrimoniales en su jurisdicción. Esta catalogación o relevamiento puede ser llevada a cabo por la unidad de administración urbana o por la unidad de catastro.
- El contar con la información sobre los edificios patrimoniales permitirá que se puedan preservar, identificar, valorar, proteger y conservar del patrimonio.
- También es importante que se informe a la población sobre la existencia de estos edificios patrimoniales y su conservación.

FICHA 15

PROYECTO DE DESARROLLO QUE AFECTA A PREDIOS INDIVIDUALES

CONFLICTOS POR EL DESARROLLO DE UN PROYECTO

DESCRIPCIÓN

Existen *proyectos* en la ciudad que en su planteamiento o ejecución podrían afectar algunos intereses de personas particulares o de grupos de vecinos u otros. Estos proyectos son de interés común, pero en ocasiones tocan afectar intereses de personas particulares o de grupos, que por alguna razón se ven perjudicados.

CONCEPTOS CLAVE

PROYECTO
DESARROLLO
DESARROLLO URBANO

RECURSOS



NORMATIVA RELACIONADA

Documentos adjuntos en el CD



VIDEO

Archivo adjunto en el CD

CAUSAS DEL CONFLICTO

AFECTACIÓN A INTERESES PARTICULARES

Cuando el gobierno municipal plantea algún proyecto de interés común pero que puede afectar algún interés particular de personas o de grupos, ya sea por el tipo de actividad que se desarrollará o por estar emplazado en algún sector que concierna a la propiedad privada.

FALTA DE CONSENSO DE LA COMUNIDAD

Cuando no existe el consenso de la comunidad por falta de información adecuada y oportuna información

EXPROPIACIONES DE PROPIEDAD

Cuando es necesario realizar expropiaciones a la propiedad privada para el logro del proyecto que tiene un interés público y está relacionado con el desarrollo urbano.



NORMATIVA RELACIONADA

Planes de desarrollo urbano de los gobiernos municipales



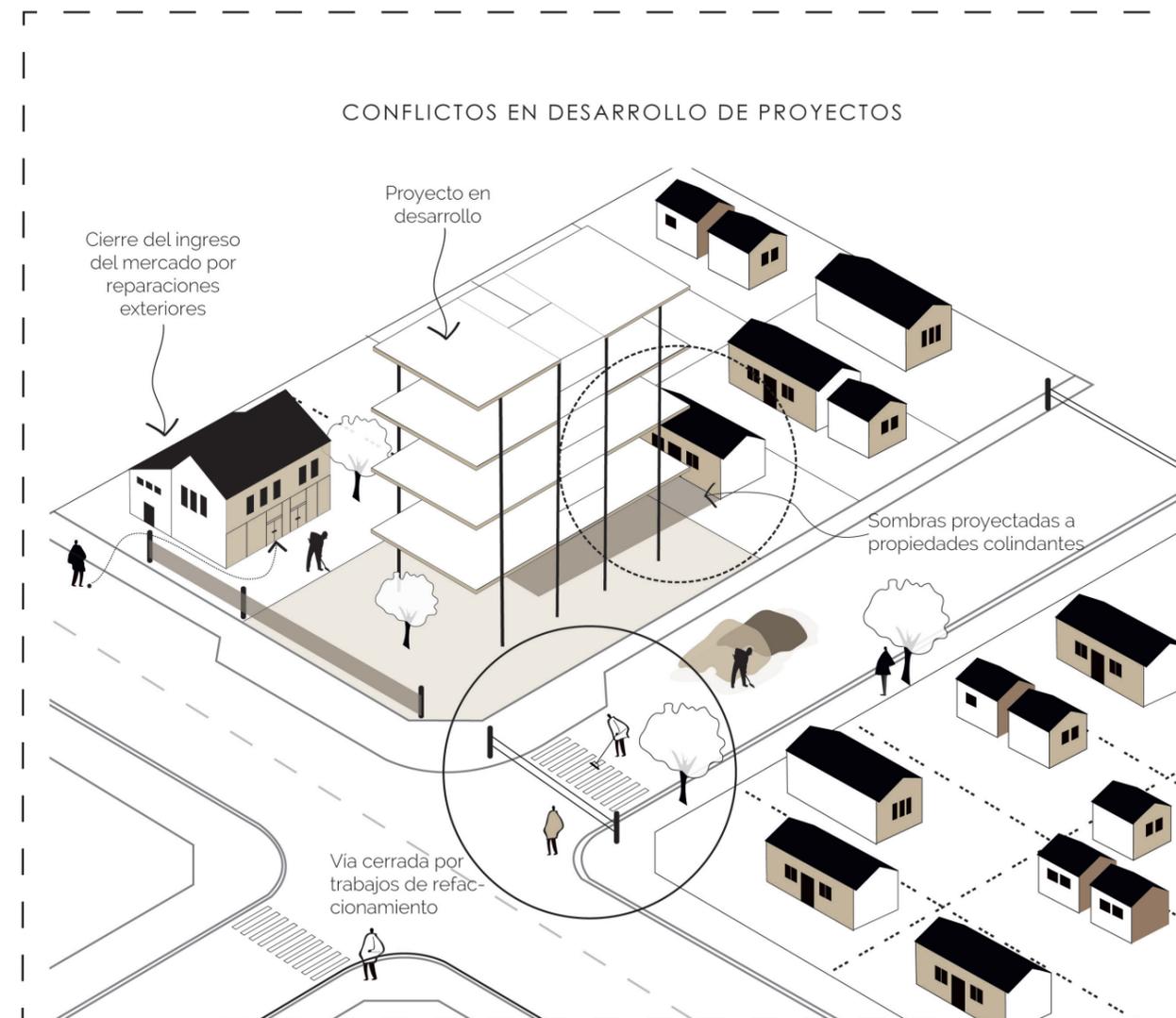
ÁREA INSTITUCIONAL DE INTERVENCIÓN

Unidad estratégica, Subalcaldía



INTERVENCIÓN TÉCNICA

Informe técnico
Actas de conciliación



RECOMENDACIONES

- La naturaleza de los conflictos es multidimensional, y es más dinámica de lo que tradicionalmente se ha concebido tanto por empresas como por gobiernos. La mayoría de los conflictos se materializan por la interacción de factores medioambientales, sociales, gubernamentales y económicos en un largo plazo. En general, la planificación deficiente, el acceso reducido a los recursos, la falta de beneficios para la comunidad y la carencia de consultoría adecuada, son los elementos causantes de conflicto más prominentes.

