



**LEY AUTONOMICA MUNICIPAL No. 04/2022**  
**GOBIERNO AUTONOMO MUNICIPAL DE COBIJA**

**H. JUAN MANUEL RUIZ MOSCOSO**  
**PRESIDENTE DEL H. CONCEJO MUNICIPAL DE COBIJA**

Por tanto el Concejo Municipal de Cobija ha aprobado la siguiente Ley Municipal.

1

**EXPOSICION DE MOTIVOS:**

La Constitución Política del Estado establece el régimen descentralizado y con autonomías, implicando el ejercicio de las facultades legislativa, reglamentaria, fiscalizadora y ejecutiva, por los órganos del Gobierno Autónomo en el ámbito de su jurisdicción, competencias y atribuciones.

La Constitución Política del Estado en su Artículo 302, numerales 6 y 10, establece como competencias exclusivas de los Gobiernos Municipales Autónomos en su jurisdicción la "Elaboración de Planes de Ordenamiento territorial y de uso de suelos, en coordinación con los planes del nivel central del Estado, departamentales e indígenas" y el "Catastro Urbano en el ámbito de su jurisdicción en conformidad a los preceptos y parámetros técnicos establecidos para los Gobiernos Municipales."

La Ley N° 031 Marco de Autonomías y Descentralización "Andrés Bólvarez" de 19 de julio de 2010, en su artículo 6, párrafo II, numeral 3, define la Autonomía como la cualidad gubernativa que adquiere una entidad territorial de acuerdo a las condiciones y procedimientos establecidos en la Constitución Política del Estado y la señalada Ley, la misma que se ejerce a través de "...la administración de sus recursos económicos y el ejercicio de facultades legislativa, reglamentaria, fiscalizadora y ejecutiva por sus órganos de gobierno autónomo, en el ámbito de su jurisdicción territorial y de las competencias y atribuciones establecidas por la Constitución Política del Estado y la Ley".

La LEY DE GOBIERNOS AUTONOMOS MUNICIPALES, LEY 482, señala en su Artículo 15. (ESTRUCTURA ORGANIZATIVA). En los Gobiernos Autónomos Municipales donde se efectuó la separación administrativa de Órganos, se establecerá una estructura organizativa del Órgano Legislativo, conforme a su Reglamento General. En el Artículo 16. (ATRIBUCIONES DEL CONCEJO MUNICIPAL). El Concejo Municipal tiene las siguientes atribuciones: Numeral 11. Aprobar la delimitación de áreas urbanas propuesta por el Órgano Ejecutivo Municipal en concordancia con la normativa vigente.

Numeral 12. Aprobar el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, que incluye el uso de suelos y la ocupación del territorio, de acuerdo a políticas de planificación territorial y ordenamiento territorial del nivel central del Estado, en coordinación con los planes del nivel central del Estado, departamental e indígena.







Numeral 13. Aprobar el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial propuesto por el Órgano Ejecutivo Municipal, en concordancia con la normativa vigente

El catastro urbano, tiene fundamental importancia para todas las administraciones edilicias debido a que se constituye en una fuente de información permanente para la elaboración de proyectos en las ciudades, en todos los ámbitos del desarrollo humano y territorial, así como su aplicación en el ámbito tributario, implica la generación de recursos propios que derivan en inversiones en infraestructura, servicios y otros para la ciudad.

Por su naturaleza el catastro es un inventario dinámico, debido a que todos los días se producen modificaciones en predios, así como en la titularidad de dominio, siendo la obtención y registro de estas modificaciones, la tarea más importante que debe realizarse en el proceso de catastración.

En la actualidad se hace necesario establecer la base legal y técnica para la creación de mecanismos que permitan facilitar y mejorar la gestión catastral en el Municipio de Cobija, con una mayor difusión de conceptos elementales acerca de su utilidad, sus alternativas o formas de ejecución y de la utilización o administración de sus resultados a fin de que su implementación guarde entera relación con las necesidades, expectativas, prioridades y potencialidades de nuestro Municipio.

Es primordial la definición de políticas claras para un Catastro Urbano en el Municipio de Cobija, que permita la definición de los aspectos jurídicos, técnicos y económicos de la propiedad, la ubicación y el valor del bien inmueble, quién lo posee a efectos de determinar qué derechos, responsabilidades y restricciones se aplican sobre el mismo; que sirva de base para efectos de tributación municipal, que sea el centro de un gran Banco de Datos con transparencia, descentralización, participación ciudadana, economía de recursos, eficiencia, eficacia y responsabilidad.

En virtud a lo expuesto, se establece que en la actualidad, el único instrumento legal a nivel nacional es el Reglamento Nacional de Catastro aprobado el año 1991, el mismo que señala que las Alcaldías serán las entidades encargadas de la formación y administración de los catastros urbanos de su jurisdicción y los avalúos catastrales serán la Base Imponible para el pago del impuesto de los bienes inmuebles urbanos.

En ese sentido, tomando en cuenta que desde la aprobación del Reglamento Nacional de Catastro Urbano, vigente aún, el Nivel Central del Estado no ha emitido otra normativa técnica y/o legal con relación a los Sistemas de Catastro Urbano y debido al creciente requerimiento para la obtención de certificados catastrales, el Municipio de Cobija ha implementado como corresponde un Sistema de Catastro propio, con todas las condiciones técnico - informáticas necesarias para su adecuado manejo; sin embargo es imprescindible fortalecerlo, estableciendo su estructura, así como definiendo las atribuciones del Gobierno Autónomo Municipal de Cobija en materia de Catastro Urbano; siendo en consecuencia imperiosa la necesidad de establecer normativa que regule los aspectos técnicos de la administración del Catastro del Municipio de Cobija a través de una Ley Municipal específica en ejercicio de las competencias exclusivas otorgadas por la Constitución Política del Estado. En ese sentido y en atención a la creciente necesidad de contar







con un servicio de catastro municipal acorde a las necesidades cotidianas, atendiendo la regularización de construcciones fuera de norma y reduciendo los prolongados plazos para la obtención del certificado y el registro catastral, producto del alto porcentaje de observaciones en las solicitudes realizadas por profesionales externos al Gobierno Autónomo Municipal de Cobija, es que se plantea como otra alternativa para el administrador la prestación del servicio municipal de catastro, que comprende desde el levantamiento de información física, jurídica y económica de un bien inmueble hasta la emisión del Certificado Catastral mediante los funcionarios municipales. Asimismo la incorporación de nuevas tecnologías en la administración territorial ha impulsado al Gobierno Autónomo Municipal de Cobija a contar con los requerimientos actuales de la planificación, ordenamiento y administración territorial obteniendo y posteriormente brindando a la ciudadanía información precisa, confiable y homogénea, además de seguridad técnica y jurídica.

3

Dentro del Municipio de Cobija, existen las construcciones y edificaciones consolidadas no autorizadas encontrándose al margen de la norma municipal, careciendo de planos aprobados o si cuentan con ellos se han alterado en la obra, así mismo las edificaciones debido al cumplimiento de la normativa no pueden aprobar sus planos.

Es necesario generar mecanismos o procedimientos dirigidos a sanear dichas edificaciones y se brinde a todos los propietarios la posibilidad extraordinaria de regularizar sus bienes inmuebles en lo técnico - legal dentro el marco normativo, así mismo este hecho generara un incremento en el universo de los contribuyentes y se saneara el cobro de pago de impuestos a la propiedad del bien inmueble, por lo que resulta urgente la implementación de la aprobación de planos de construcción fuera de norma dentro la jurisdicción de Municipio de Cobija.



Que de acuerdo al INFORME al INF.P.T. 135/2021 de la Ing. Patricia Tolaba Cardozo DIR. DE PLANIFICACION URBANA S.M.P.U. a.i, vía Arq. Jose Andrez Valenzuela Becerra SECRETARIO MUNICIPAL DE PLANIFICACION URBANA Ref. : INFORME TÉCNICO SOBRE PROYECTO DE LEY AMNISTÍA DE REGULACIÓN EXCEPCIONAL DE EDIFICACIÓN FUERA DE NORMAS, señala en sus conclusiones; Se verifica que de un 100 % de la ocupación de la ciudad de Cobija un 10 % cumple con los permisos de construcción aprobados por la Dirección de Ordenamiento Territorial y Catastro. Se verifica que gran parte de la ciudad ha construido sin permiso por lo que cuando regularicen corresponde cobrar una multa de acuerdo a la ordenanza 77/003. En la que recomienda;

- se debe realizar la Ley para aquellas construcciones que no sacaron permiso de aprobación de construcción por la Dirección de Ordenamiento Territorial y Catastro.
- Se debe tomar en cuenta la normativa vigente, el PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE COBIJA (POUT) con ordenanza 77/003 donde en alguna zonificación se debe hacer excepción en los retiros frontales y laterales como ser:  
Z6, Z7, Z5 se aceptará hasta un retiro de 2.00 m. frontal y lateral 2.00 m.
- Se debe tomar en cuenta la normativa vigente, el PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE COBIJA (POUT) con ordenanza 77/003, donde por zonificación se





debe realizar excepciones en las superficies del predio como mínima 150.00 m<sup>2</sup>.

- Se debe tomar en cuenta que en una regulación de construcción dentro de los requisitos se tiene no se presentara los planos de diseño de la red de alcantarillado, diseño de instalación eléctrica y diseño de la red de agua potable.
- Se debe tomar en cuenta la excepción de la multa por construir sin permiso.

**POR TANTO:**

**EL ÓRGANO LEGISLATIVO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE COBIJA**, en uso de las facultades que le confiere la Constitución Política del Estado, la Ley Marco de Autonomías y Descentralización, la Ley de Gobiernos Autónomos Municipales, **Ley de Ordenamiento Jurídico y Administrativo y demás disposiciones legales conexas:**

4

**DECRETA:**

**LEY MUNICIPAL AUTONOMICA No.04/2022  
DE REGULARIZACION EXCEPCIONAL CON AMNISTIA PARA EDIFICACIONES FUERA DE  
NORMA EN EL MUNICIPIO DE COBIJA**

**ARTICULO 1.- (OBJETO).** La presente Ley Municipal, tiene por objeto la regularización excepcional con amnistia para edificaciones fuera de norma en el municipio de Cobija, las edificaciones que hayan transgredido lo normado por ordenanzas y normativas municipales vigentes, para cuyo efecto se establece el procedimiento al que deben someterse sus propietarios, sean personas naturales o jurídicas.

**ARTICULO 2.- (AMBITO DE APLICACIÓN).** Las disposiciones de la presente Ley Municipal tiene aplicación en toda la jurisdicción del Municipio de Cobija

**ARTÍCULO 3.- (UNIDAD ENCARGADA).** La Instancia Municipal encargada de la regularización excepcional de las edificaciones que se hallan fuera de norma es la Unidad de "Plan Regulador" – U.P.R., dependiente de la Dirección de Planificación Urbana y Secretaria Municipal de Planificación Urbana del Gobierno Municipal de Cobija.

**ARTICULO 4.- (FINALIDAD Y ALCANCE).** La presente Ley Municipal tiene la finalidad de sanear la situación técnica legal de las construcciones consolidadas no autorizadas antes de la promulgación de la presente ley, que cumplan con una de las siguientes características generales:

- a. Edificaciones con planos aprobados, cuya construcción hubiera sido alterada sin autorización municipal, encontrándose dentro de normativa.
- b. Edificaciones con planos aprobados, cuya construcción hubiera sido alterada sin autorización municipal, encontrándose fuera de normativa.
- c. Edificaciones sin planos aprobados, que se encuentran dentro de normativa.







- d. Edificaciones sin planos aprobados, que se encuentran fuera de normativa

**ARTÍCULO 5.- (OBJETIVOS).** La presente Ley tiene como meta los siguientes objetivos:

1. Dotar a los propietarios de construcciones dentro de la jurisdicción territorial del Municipio de Cobija, planos de construcción aprobados.
2. Tener la Información técnica actualizada sobre el uso de suelo, grado de aprovechamiento, patrones de asentamiento, calidad y modalidad de la construcción que posibilite el desarrollo de tareas de planificación y administración urbana traducidas en acciones a corto y mediano plazo en beneficio de la población.
3. Facilitar la actualización continua con la debida información técnica y social al Sistema de Catastro para la planificación municipal y gestión municipal.
4. Facilitar a los propietarios de los inmuebles debidamente saneados para que amplíen sus posibilidades financieras al contar con documentación legalmente autorizada de sus construcciones.
5. Lograr que las transacciones sobre inmuebles, se enmarquen dentro los parámetros técnicos definidos por el Gobierno Autónomo Municipal de Cobija y por tanto dentro de un marco mayor garantía de partes.
6. Generar mayores recursos económicos para el Municipio de Cobija, provenientes de los pagos anuales que realizan los contribuyentes que se acogen a la presente Ley.
7. Generar ingresos de recursos económicos a favor del Gobierno Autónomo Municipal de Cobija, por concepto de aprobaciones de planos de construcción.

5



**ARTÍCULO 6.- (DE LOS PLAZOS Y TÉRMINOS).** I. Los propietarios de las edificaciones que se encuentren dentro de lo estipulado en el artículo cuarto, tendrán un plazo de dos años calendarios, a partir de la aprobación del Reglamento de la presente Ley Municipal.

II. La solicitud para la regularización de edificaciones fuera de norma se debe realizar según lo estipulado en el **REGLAMENTO ESPECÍFICO**.

III. Una vez revisada y verificada la pertinencia de la documentación entregada en la Dirección de Planificación Urbana del GAMC y dependiendo de las características de la edificación, se analizará a objeto de que la misma sea aprobada en el marco de la presente ley Municipal y su reglamento.

**ARTÍCULO 7.- (DE LA AMNISTIA DE MULTAS).** Las personas que presenten sus solicitudes de manera voluntaria para sanear sus construcciones consolidadas no autorizadas, se beneficiarán con la amnistía total de multas referidas en el POUT sin perjuicio del cumplimiento de sus obligaciones tributarias.





## CAPITULO II RESPONSABILIDADES

**ARTICULO 8.- (RESPONSABILIDAD DE LOS PROFESIONALES).** La veracidad del respaldo documental será de exclusiva responsabilidad de los arquitectos que realicen la elaboración del proyecto de construcción, con el aval de su respectiva colegiatura, de conformidad a la normativa legal vigente. Los mismos que serán contratados por los propietarios de las edificaciones.

**ARTICULO 9.- (RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS).** En caso de que se evidencie que el propietario o propietarios debidamente facultados, hubieran alterado la documentación presentada, se rechazará el trámite conforme a procedimiento administrativo y se archivará sin derecho a reclamo o devolución, siendo obligación de la Dirección Jurídica del GAMC, presentar la denuncia ante el Ministerio Público.

**ARTICULO 10.- (RESPONSABILIDAD DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS).** En caso de evidenciarse que los servidores públicos municipales retarden maliciosamente los trámites de regularización o resuelvan los casos fuera de los plazos señalados en el reglamento, serán pasibles a las sanciones establecidas por Ley.

## CAPITULO III RESTRICCIONES Y EXCEPCIONES

**ARTICULO 11.- (RESTRICCIONES).** La presente Ley Municipal no será aplicada para las siguientes edificaciones:

- a. Construcciones o ampliaciones que se efectúen posterior a la publicación de la presente Ley Municipal.
- b. Edificaciones fuera de rasante o línea nivel municipal, invadiendo vías, calzadas y pasajes que afecten a la propiedad municipal.
- c. Edificaciones que ocupen áreas de dominio público de propiedad municipal como ser: áreas verdes, de equipamiento, plazas, parques, áreas forestales, áreas de río, franjas de seguridad o similares.
- d. Edificaciones ubicadas en áreas de riesgo natural o medio ambiental.
- e. Edificaciones ubicadas en conos de aproximación del Aeropuerto con alturas mayores a las determinadas por la Dirección General de Aeronáutica Civil - DGAC.
- f. Edificaciones que estén en riesgo de colapso verificable, por defecto material o físico, independientemente de sus estudios físicos estructurales.
- g. Edificaciones en vías públicas, calles, avenidas, pasajes o aceras.

**ARTÍCULO 12.- (EXCEPCIONES).** Excepcionalmente y para efectos de la presente Ley, se regularizará:

- a. La propiedad urbana en áreas de terreno menores a trescientos (300) m<sup>2</sup>, ubicados en el centro urbano de la ciudad.
- b. La subdivisión de predios urbanos en lotes que este consolidado con límites establecidos con la superficie de 150 metros mínimo.







### DISPOSICIONES TRANSITORIA

**DISPOSICION TRANSITORIA UNICA .** En el plazo de 30 dias a partir de la promulgación de la presente Ley Municipal, el Gobierno Autonomo Municipal de Cobija a través de la Secretaria Municipal de Planificación Urbana del GAMC, deberá elaborar el "Reglamento Específico de Regularización Excepcional de Edificaciones Fuera de Norma", que será aprobado por la Máxima Autoridad Ejecutiva del Municipio de Cobija.

### DISPOSICIÓN FINALES

7

**DISPOSICION FINAL PRIMERA.-** La presente Ley Municipal tendrá una vigencia de dos años calendario, computable a partir de la publicación del Reglamento de la presente Ley.

**DISPOSICION FINAL SEGUNDA.-** La regularización de cosntrucciones fuera de norma

- I. Se deja establecido que la regularizacion excepcional con amnistía para edificaciones fuera de norma en el municipio de Cobija, ES DE CARÁCTER TEMPORAL.
- II. El Ejecutivo Municipal del GAMC, queda encargado de la publicacion y difusión de la presente normativa. Asi mismo del estricto cumplimiento de lo establecido en la presente Ley

### DISPOSICIÓN ABROGATORIA Y DEROGATORIA

**DISPOSICION ÚNICA.** Quedan abrogadas y derogadas todas las disposiciones contrarias a la presente Ley.

Remítase al Órgano Ejecutivo Municipal para su promulgación y posterior publicación, quedando encargada la Máxima Autoridad Ejecutiva Municipal de su estricto cumplimiento.



Es dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Municipal de Cobija a los cuatro días del mes de marzo del año dos mil veintidós.

Firmado por:

H. Juan Manuel Ruiz Moscoso  
**PRESIDENTE DEL H. CONCEJO MUNICIPAL DE COBIJA**

H. Daniela Domínguez Arias  
**SECRETARIA DEL H. CONCEJO MUNICIPAL DE COBIJA**

Por tanto, la promulgo para que se tenga y cumpla como Ley Municipal del Gobierno Autónomo Municipal de Cobija a los.....días del mes de marzo del año dos mil veintidós.

Ana Lucía Reis Melena  
**ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTONOMO MUNICIPAL DE COBIJA**