

**LEY AUTÓNOMICA MUNICIPAL N°44/2025  
GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE COBIJA**

Dr. Mirlo Aurello Rodríguez Ibáñez  
**PRESIDENTE DEL H. CONCEJO MUNICIPAL DE COBIJA**

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

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

Que, según la solicitud emitida por el Ing. Paul Eduardo Bowles Díaz, Representante Legal Lucana Inversiones S.A., quien solicita a la Alcaldesa Municipal del Gobierno Autónomo Municipal de Cobija, la Reasignación de Uso de Suelo de Área de Reserva Urbana a Área de Expansión Urbana Destinado al Uso Industrial Comercial y Residencial con documentación legal del Terreno Ubicado en el Distrito 09, Manzano 400, Predio 002, de propiedad de LUCANA INVERSIONES S.A., con plano catastral con código catastral 09400002, Folio Real con número de Matrícula 9.01.2.02.0001286, debidamente registrado en Derechos Reales.

Que, según el Informe técnico CITE VEZC-UC/D.G.C.-SISTEMA-170/2025, del 27 de noviembre de 2025 emitido por la Ing. Vanessa E. Zúñiga Callizaya - Jefe de Control y Fiscalización de inmuebles del GAM Cobija, vía Juan Calos Velarde Franco - Director de Gestión Catastral GAM Cobija, vía Jesús Ernesto Sapiencia Kerdy - Secretario Municipal de Planificación Urbana y Obras Públicas, señala que el objetivo principal es evaluar y fundamentar la Reasignación del Uso de Suelo de Área de Reserva Urbana a Área de Expansión Urbana, facilitando el desarrollo integral y sostenible del lote de terreno ubicado en el Distrito Catastral 09, Manzano 400, Predio 002, promoviendo su uso para actividades de uso industrial, comercial, residencial y de servicios. En busca de alinearse con los objetivos del Plan de Desarrollo económico y social (PDES) 2021-2025, Plan Territorial de Desarrollo Integral (PTDI), que enfatiza impulsar la industrialización local, generar empleo, mejorar la calidad de vida de la población y fortalecer la infraestructura urbana ligada a la zonificación del Plan de Ordenamiento Urbano Territorial (POUT). Se pretende fomentar un crecimiento ordenado que impulse la diversificación económica, garantizando que las nuevas actividades se desarrollen en un marco normativo que priorice la sostenibilidad ambiental y la cohesión social. Asimismo, se busca articular las políticas urbanas con las necesidades de la comunidad, promoviendo un entorno que favorezca la inversión y el desarrollo de servicios que respondan a las demandas de la población de Cobija, contribuyendo así al bienestar general y al progreso del Departamento de Pando.

Dentro de la justificación, señala que, en primer lugar, el **PDES 2021-2025** establece la necesidad de potenciar la industrialización local como motor de desarrollo económico, promoviendo la creación de empleos y el fortalecimiento de la Infraestructura urbana. La Reasignación del Uso de Suelo permitirá la instalación de actividades industriales y comerciales que generen valor agregado a los productos amazónicos, contribuyendo a la economía local y a la reducción de la dependencia de importaciones.

Por otro lado, el **PTDI** resalta la importancia del ordenamiento territorial como un elemento clave para el desarrollo sostenible de Cobija. La propuesta de reasignación se enmarca en esta visión, buscando un crecimiento urbano ordenado que respete las características ambientales y sociales de la región. Esto incluye la integración de espacios residenciales y de servicios que responden a las necesidades de la población, mejorando así la calidad de vida de los habitantes.

También, que el POUT establece que la zona Z15. Corresponde a usos industriales de carácter, nocivo y peligroso, se encuentra ubicado en el sector sur-oeste del municipio, Esta zona se



se encuentra en proceso de transición y estaría vinculada funcionalmente a un uso mixto, en virtud de su localización en un área que está migrando de reserva urbana hacia la expansión urbana.

En ese contexto, se destaca la presencia de áreas Z6, caracterizada por la existencia de viviendas aisladas emplazadas en zonas bajas de la ciudad, especialmente dentro del perímetro definido como expansión urbana en el mismo POUT. Y según la evaluación integral contempla la compatibilidad de usos, los impactos potenciales en la habitabilidad, y las condiciones de infraestructura y servicios, a fin de garantizar un desarrollo urbano armónico y conforme a la normativa de ordenamiento territorial vigente.

Finalmente, la Agenda Urbana de Cobija enfatiza la necesidad de un desarrollo inclusivo y sostenible que favorezca la cohesión social y la participación comunitaria. La transformación del uso de suelo en el predio mencionado no solo facilitara la generación de empleo y la diversificación económica, sino que también promoverá un entorno urbano más dinámico y accesible, donde los servicios y comercios estén al alcance de la población.

La justificación para la Reasignación del Uso de Suelo se basa en la alineación con los planes y políticas nacionales y municipales que buscan un desarrollo sostenible, inclusivo y que responda a las realidades económicas y sociales de Cobija, garantizando así un futuro próspero para la comunidad y el departamento de Pando.

Por lo que se propone la reasignación de uso de suelo de "Área de Reserva Urbana" a "Área de Expansión Urbana", de acuerdo con la recomendación emitida por la Unidad de Medio Ambiente siendo este únicamente sobre 1.179.458,22 m<sup>2</sup> correspondiente al 80% del predio y 294.942,88 m<sup>2</sup> se mantendrá como uso de suelo de Reserva Urbana, definiendo de esta manera el polígono correspondiente a dicho porcentaje de terreno, cuyas coordenadas y límites se detallan en el mapa N° 8 del Informe técnico CITE VEZC-UC/D.G.C.-SISTEMA-170/2025.

Que, según el **Informe Técnico INF. S.M.P.U./U.M.A./A.A.P.A. N°23/03/2025 del 21 de marzo de 2025**, emitido por el Lic. Bruno Aguilar Colmenares - Profesional Biólogo del GAM Cobija, vía Ing. Lizet Nataly Chávez Vargas - Jefe de la Unidad de Medio Ambiente del GAM Cobija, informa al Ing. Oscar Julio Terán Ayala - Secretario Municipal de Planificación Urbana y Obras Públicas del GAM Cobija, en el acápite de Conclusiones señala entre ello: "La cobertura la cobertura de uso actual del suelo en zona de amortiguamiento del área protegida al interior del predio, donde se evidencia la distribución de tres unidades de vegetación correspondientes a las áreas mínimas de bosque amazónico de tierra firme en penillanura no inundable conjuntamente a bosque depresionado constituyendo un porcentaje relativo al 20% y en la parte nor-este, está constituida de vegetación pastizal en un porcentaje relativo del 80% por tanto nos muestra una proporción mayor del cambio de la aptitud natural del suelo del bosque primario amazónico a pastizal.

En la parte sud este del predio privado en la zona de amortiguamiento del área protegida ANGICAB se encuentran distribuidos dos afluentes de recarga hídrica con presencia de relictos de bosque amazónico siempre verde, importante en el ciclo hidrológico y ecológico de la subcuenca del arroyo Bahía como se determina al arroyo Floresta sujeto a conservación estricta por la fragilidad del ecosistema.

El presente informe brinda elementos técnicos ambientales sustentados en trabajos y estudios científicos como normativa vigente no restringe la pertinencia de la Reasignación de Uso de Suelo en su totalidad; sin embargo, hace referencia a preservación y conservación de los sistemas ecológicos e hidrológicos que cumplen una función ambiental para su conservación estricta o uso sostenible, garantizando la cantidad y calidad del agua para el consumo de agua potable.



el **Informe Técnico -Legal INF. A.L./S.M.P.U.O.P. N°022/2025** del 28 de noviembre de 2025, emitido por la Abg. Shirley Solange Gutiérrez Mercado - Asesora Legal de la Secretaría Municipal de Planificación Urbana y Obras Públicas del GAM Cobija, vía Ing. Jesús Ernesto Sapiencia Kerdy - secretario Municipal de Planificación y Obras Públicas del GAM Cobija, con visto bueno del Abg. Pedro Melgar Dorado - Director de Asuntos Jurídicos del GAM Cobija, concluye : considerando los antecedentes es necesario realizar el proyecto de Ley Municipal autonómica de REASIGNACION DE USO DE SUELO DE AREAS DE RESERVA URBANA A AREA DE EXPANSIÓN URBANA el 80% de la superficie del predio correspondiente a 1.179.458,22 m2 DESTINADO AL USO INDUSTRIAL, COMERCIAL Y RESIDENCIAL DEL LOTE DE TERRENO y el 20% correspondiente a 294.942,48 m2 deberá mantenerse como Área de Reserva Urbana UBUCADO EN EL DISTRITO CATATRAL 09, MANZANO 400, PREDIO 002, dicho procedimiento técnico - legal, generara impactos económicos y sociales directos, a partir de la creación de empleos para la población de Cobija, además del crecimiento de la región a través de la producción, inversión, expansión y oportunidad de oferta de exportación diversificada con alto valor agregado, impulsando una transformación productiva, generando empleo especializado a innovar con crecimiento de saberes juntamente con la tecnología.

La Reasignación del suelo del predio de referencia pretende un desarrollo urbanístico enfocado en el cuidado del medio ambiente, a través de aprovechamiento del suelo de forma eficiente y la protección de los recursos naturales hídricos existentes en la zona, por tanto, está comprometido en políticas ambientales que aporten a la conservación y protección de los bosques, recursos hídricos, fauna y flora en el sector local y la región amazónica de Pando.

Es necesario contar con un instrumento normativo que permita la Reasignación del uso de suelo en función de las necesidades que, el crecimiento demográfico, la expansión de los asentamientos humanos y el desarrollo de las actividades económicas e industriales, lo exijan en el marco de un desarrollo urbano planificado y sostenible del Municipio de Cobija.

Por lo expuesto anteriormente **es VIABLE** la APROBACIÓN del PROYECTO DE LEY AUTONÓMICA MUNICIPAL DE RE ASIGNACION DE USO DE SUELO DE "AREA DE RESERVA URBANA" A "AREA DE EXPANSION URBANA" del 80% de la superficie del predio, DESTINADO AL USO INDUSTRIAL, COMERCIAL Y RESIDENCIAL DEL LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL DISTRITO CATASTRAL 09, MANZANO 400, PREDIO 002, misma que debe ser considerada por el H. Concejo Municipal de Cobija.

Que, la Resolución Administrativa N°032/2025, Secretaría Municipal de Planificación Urbana y Obras Públicas del 28 de noviembre de 2025, indica lo siguiente: Aprueba los INFORMES VEZC-UC/D.G.C-SISTEMA 170/2025 de Reasignación de uso de suelo de "Área de reserva urbana a "Área de expansión urbana", destinado al uso industrial, comercial y residencial del predio ubicado en el distrito catastral 09, manzano 400, predio 002, Informe S.M.P.UU.M.A/A.A.P.A/N°23/03/2025 e informe A.L/S.P.U.O.P. N 022/2025 de Asesoría Legal.

Así mismo Aprueba la Reasignación de "Área de reserva urbana" a "Área de expansión Urbana" del distrito catastral 09, manzano 400, predio 002 de propiedad de Lucana Inversiones SA, considerando el informe S.M.P.U/U.M.A/A.A.P.A/N° 23/03/2025 que determina área conservación estricta por la función ecológica que cumple, zona de flujo hídrico arroyo floresta, y recarga hídrica.

### FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

Que, la Constitución Política del Estado en su artículo 302 parágrafo 1 señala que: Son competencias exclusivas de los Gobiernos Municipales Autónomos, en su Jurisdicción: Núm. 6) Elaboración de Planes de Ordenamiento Territorial y de Uso de suelos, en coordinación con los



planes del nivel central del Estado, departamentales e indígenas. Núm. 10) Catastro Urbano en el ámbito de su jurisdicción en conformidad a los preceptos y parámetros técnicos establecidos para los Gobiernos Municipales. Núm. 29) Desarrollo Urbano y asentamientos humanos urbanos.

Que, la Ley Marco de Autonomías en su artículo 6 Parágrafo II. Respecto a la administración de las unidades territoriales: Núm. 3) Es la cualidad gubernativa que adquiere una entidad territorial de acuerdo a las condiciones y procedimientos establecidos en la Constitución Política del Estado y la presente Ley, que implica la igualdad jerárquica o de rango constitucional entre entidades territoriales autónomas, la elección directa de sus autoridades por las ciudadanas y los ciudadanos, 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.

Que, la Ley N°482 Ley de Gobiernos Autónomos Municipales de 9 de enero de 2014, en su Artículo 26. La Alcaldesa o el Alcalde Municipal, tiene las siguientes atribuciones: núm. 1. Representar al Gobierno Autónomo Municipal. núm. 2. Presentar Proyectos de Ley Municipal al Concejo Municipal; núm. 24. Presentar al Concejo Municipal, la propuesta de reasignación del uso de suelos.

Que, la Ley N°1333, Ley del Medio Ambiente establece los principios y normas para la gestión ambiental, incluyendo la reasignación de suelos. Esta Ley busca asegurar un ambiente saludable y proteger los componentes ambientales, incluyendo el suelo a través de diferentes mecanismos.

Que, la Ley N°300 Ley Marco de la Madre Tierra y Desarrollo Integral para Vivir Bien de fecha 15 de octubre de 2012, Artículo 23 (Conservación de la diversidad biológica y cultural) Numeral 5: Respeto a la clasificación de las zonas y sistemas de vida y cumplimiento estricto de la aptitud de uso del suelo por parte del nivel central del Estado, entidades territoriales autónomas y propietarios agrarios y comunitarios.

Artículo 25 (Bosques) Numeral 4: Prohibir de manera absoluta la conversión de uso de suelos de bosque a otros usos en zonas de vida de aptitud forestal, excepto cuando se trata de proyectos de interés nacional y utilidad pública.

Artículo 28 (Tierra y territorio) El uso y aprovechamiento de tierras debe ajustarse a las características de las zonas y sistemas de vida, según su vocación. Deben crearse instrumentos técnicos, jurídicos e institucionales para verificar que el uso de tierras y territorios se ajuste a esas características, incluyendo condiciones para continuidad de ciclos de vida y restauración.

Artículo 94.1.1 (Planificación y ordenamiento territorial) El nivel central del Estado tiene la competencia de diseñar la política nacional de planificación y el Plan Nacional de Ordenamiento Territorial, incluyendo normas técnicas obligatorias para los planes de uso del suelo en niveles departamentales, municipales y de autonomías indígenas originarias campesinas.

Que, la Ordenanza Municipal N°77/2023, en su Artículo Primero aprueba el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial (POUT) constituye un instrumento técnico-normativo fundamental para la planificación, regulación y gestión del desarrollo urbano y territorial del municipio. Su contenido establece lineamientos para el uso racional del suelo, zonificación, jerarquización vial, protección de áreas verdes, patrimonio cultural y ambiental, entre otros aspectos esenciales para garantizar un crecimiento urbano sostenible y ordenado.

Municipio de Cobija se constituye en el más importante del norte boliviano, con una capacidad local que le ha permitido alcanzar niveles significativos de exportación de productos de industria extractiva y de manufactura. La infraestructura de apoyo a la producción con que ha logrado contar, se debe a estos volúmenes de exportación y a los aportes al PIB nacional. Dicha infraestructura permite a la vez incentivar las actividades productivas, y comerciales, tanto en un nivel rural como un urbano.

El crecimiento de la industria manufacturera en la ciudad de Cobija se ha visto fortalecida tanto con la generación de la infraestructura de apoyo a la producción generada por la inversión pública municipal como con la asignación de usos de suelo industrial con control ambiental para beneficio del medio ambiente. El crecimiento del sector industrial manufacturero ha incorporado nuevos elementos para la generación de empleos en forma considerable, lo que permite en definitiva crear condiciones que benefician a los ciudadanos de Cobija, incidiendo en la calidad de vida urbana y rural.

Es fundamental analizar el uso y la compatibilidad de las áreas definidas según el Plan de Ordenamiento Urbanístico Territorial (POUT), con el fin de verificar su adecuación respecto a la solicitud planteada y al estudio técnico realizado.

#### **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 de Gobiernos Autónomos Municipales, Ley de Ordenamiento Jurídico y Administrativo y demás disposiciones legales conexas.

#### **DECRETA:**

### **LEY AUTONÓMICA MUNICIPAL N° 44/2025**

**"REASIGNACIÓN DE USO DE SUELO DE AREA DE PROTECCIÓN DE RESERVA URBANA A ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL 80% DEL PREDIO DESTINADO AL USO INDUSTRIAL, COMERCIAL, RESIDENCIAL Y SERVICIOS DEL LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL DISTRITO CATASTRAL 09, MANZANO 400, PREDIO 002 EN EL MUNICIPIO DE COBIJA"**

**ARTICULO 1.- (OBJETO).** La presente Ley Autonómica Municipal, tiene por objeto la APROBACIÓN de "Cambio o Reasignación de Uso de Suelo, de "Área de Protección de Reserva Urbana" a "Área de Expansión Urbana", **ÚNICAMENTE** sobre una superficie de 1.179.458,22 m<sup>2</sup>, equivalente al 80% del predio destinado al Uso Industrial, Comercial, Residencial y Servicios del Lote de Terreno Ubicado en el Distrito Catastral 09, Manzano 400, Predio 002 en el municipio de Cobija ubicado en la zona km.19 Carretera Cobija -Porvenir, de propiedad del Lucana Inversiones S.A.

El área restante de 294.942,88 m<sup>2</sup> equivalente al 20% se mantendrá con la categoría de reserva urbana. En consecuencia, se establece y delimita el polígono correspondiente al área autorizada para la reasignación, criterios establecidos mediante normativas ambientales vigentes considerando la colindancia del área protegida "ANGIGAB".



**ARTICULO 2. (MARCO NORMATIVO)**

- La Constitución Política del Estado en su artículo 302 parágrafo I señala que: Son competencias exclusivas de los Gobiernos Municipales Autónomos, en su jurisdicción: Núm. 6,10 y 12.
- Ley N°482 Ley de Gobiernos Autónomos Municipales de 9 de enero de 2014
- El Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial (POUT)
- Ley N°1333, Ley del Medio Ambiente
- Ley N°300 Ley Marco de la Madre Tierra y Desarrollo Integral para Vivir Bien

**ARTICULO 3.- (CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS).** Las características técnicas de acuerdo con el Folio Real y Plano catastral son las siguientes:

- Predio ubicado en la ciudad de Cobija, zona km.19.
- Distrito Catastral: 09, Manzana: 400, Predio: 002.
- Superficie total del predio: 1474401.11 m<sup>2</sup>
- Código Catastral N°09400002
- Folio Real matricula N° 9.01.2.02.0001286

**ARTICULO 4.- (COORDENADAS).** - Para la Reasignación de Uso de suelo deberá considerarse las características biogeográficas, hidrológicas y edáficas de acuerdo a siguientes coordenadas:

LISTA DE COORDENADAS DE LÍMITE Y/O TRAMO DE LA PROPIEDAD LUCANA INVERSIONES S.A. COBIJA PANDO – PARA REASIGNACIÓN				
N°	CÓDIGO DE VERTICE	COORDENADAS UTM		ZONA
		ESTE (X)	NORTE (Y)	
1	PL-01	522408.62	8769207.30	19S
2	PL-02	523359.21	8768939.62	19S
3	PL-03	523755.11	8768236.96	19S
4	PL-04	523601.29	8768033.91	19S
5	PL-05	523447.48	8767830.86	19S
6	PL-06	523140.17	8768063.74	19S
7	PL-07	522832.87	8768296.62	19S
8	PL-08	522775.77	8768221.26	19S
9	PL-09	522839.14	8768096.58	19S
10	PL-10	522902.51	8767971.89	19S
11	PL-11	523008.75	8767793.99	19S
12	PL-12	523114.99	8767616.09	19S
13	PL-13	522958.84	8767614.26	19S
14	PL-14	522877.26	8767750.87	19S
15	PL-15	522784.25	8767906.63	19S
16	PL-16	522444.89	8768574.33	19S
17	PL-17	522373.54	8768722.15	19S
18	PL-18	522359.73	8768768.39	19S
19	PL-19	522339.31	8768859.44	19S
20	PL-20	522347.01	8768993.54	19S
21	PL-21	522388.96	8769139.00	19S

**DISPOSICIÓN ADICIONAL**

**DISPOSICION ADICIONAL UNICA.** - El Órgano Ejecutivo Municipal de Cobija, a través de sus Secretarías y Direcciones correspondientes, queda encargado de la **fiscalización y seguimiento** de la correcta implementación del Cambio o Reasignación de Uso de Suelo de Área de Protección de Reserva Urbana a Área de Expansión Urbana del 80% de la superficie del predio destinado al uso industrial, comercial, residencial y servicios del lote de terreno ubicado en el Distrito Catastral 09, Manzano 400, Predio 002 ,en el Municipio de Cobija, denominado Lucana Inversiones S.A ", en estricto cumplimiento con los planos aprobados, la normativa urbanística municipal, el Plan de Ordenamiento Urbano Territorial (POUT) y la legislación ambiental vigente.

**DISPOSICIÓN FINAL UNICA**

**DISPOSICIÓN FINAL UNICA.** - A efectos de cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 14 de la ley Nº 482 de Gobiernos Autónomos Municipales, remítase la presente Ley Municipal al Servicio Estatal de Autonomías en el plazo establecido.

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.** - Quedan abrogadas y derogadas todas las disposiciones contrarias a la presente Ley.

Es dado en sesión del Concejo Municipal de Cobija, a los quince días del mes de diciembre de dos mil veinticinco.

**Regístrese, comuníquese, publíquese**

Dr. Mirlo Aurelio Rodríguez Ibáñez  
**PRESIDENTE DEL H. CONCEJO MUNICIPAL DE COBIJA**



H. Giovanna Castedo Pérez  
**SECRETARIA EN EJERCICIO 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.....22..... días del mes de .....diciembre..... del año dos mil veinticinco.

H. Ana Lucia Rels Melena  
**ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE COBIJA**