



Secretaría Municipal de
Planificación

ANÁLISIS LUSU

**Evaluación normativa y sus efectos en la consolidación
urbana en el municipio de La Paz**

**Análisis LUSU:
Evaluación normativa y sus efectos en la consolidación
urbana en el municipio de La Paz**

Fue elaborado en la gestión de:

Hernán Iván Arias Durán
Alcalde Municipal de La Paz

Diego Andrés Chávez Rodríguez
Secretario Municipal de Planificación (SMP)

Huascar Fidel Mantilla Gutiérrez
Director de Investigación, Información y Estadísticas Municipales a.i. (DIIEM - SMP)

Patricia Isabel Jiménez Marini
Jefe de Unidad de Investigación y Políticas Municipales (UIPM - DIIEM – SMP)

ELABORACIÓN

Paola Marcia Gutierrez Aliaga
Analista de la Unidad de Investigación y Políticas Municipales (UIPM)

DISEÑO DE TAPA Y DIAGRAMACIÓN

Axel Salas Espinoza
Analista Técnico de Comunicación



Secretaría Municipal de
Planificación

GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ
Secretaría Municipal de Planificación
Calle Potosí Nº 1285, Edif. Tobia, piso 8
Teléfonos/Fax: (591-2) 2203122, (591-2) 2651026
www.lapaz.bo
Diciembre, 2025
La Paz – Bolivia

1. INTRODUCCIÓN	9
1.1. Contexto urbano del Municipio de La Paz.....	9
1.2. LUSU como instrumento de regulación urbana	9
1.3. Problema de investigación: transgresiones a la normativa y su impacto en la consolidación urbana.....	9
1.4. Objetivo principal.....	9
1.5. Justificación.....	10
1.6. Descripción de la metodología.....	10
2. LA NORMATIVA: LEY DE USO DE SUELOS URBANOS	10
2.1. ¿Qué es la Ley de Uso de Suelos Urbanos?	10
2.2. ¿De qué se compone la Ley de Uso de Suelos Urbanos?	12
2.2.1. Uso de Suelo	13
2.2.2. Patrón de Asentamiento.....	14
2.2.3. Parámetros de edificación	14
2.2.4. Incentivos	16
2.2.5. Proyecto individual.....	19
2.2.6. Anexos complementarios de la LUSU	19
2.2.7. Modificaciones en la LUSU	20
2.3. ¿Cómo se aplica la Ley de Uso de Suelos Urbanos?	21
2.4. ¿Quiénes se encargan del cumplimiento y aplicación de la LUSU y de las Ordenanzas Municipales que aprueban los mapas de usos de suelo patrones de asentamiento y cartillas normativas?.....	24
2.5. ¿Es posible modificar, cambiar o ajustar las asignaciones prediales o zonificaciones aprobadas por las Ordenanzas Municipales Nº 493/2013 al 516/2013?	24
2.5.1. Cambios de Uso de Suelos según LUSU.....	24
2.5.2. Procedimiento de los cambios de uso de suelos según reglamento	25
3. LEY DE USO DE SUELOS URBANOS Y OTROS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN TERRITORIAL	26
3.1. ¿Cómo se relaciona la LUSU con otros instrumentos de administración territorial?	26
3.1.1. LUSU y Habilitación de tierras	27
3.1.2. LUSU y Planimetrías.....	27
3.1.3. LUSU y Catastro	29
3.1.4. El área urbana y suburbana no prevista por la LUSU.....	29
3.1.5. LUSU y Ley Municipal de Compensación por Cambio de Uso de Suelo.....	30
3.1.6. LUSU y Ley Municipal del Sistema Jerárquico de Centralidades.....	30
3.1.7. LUSU y la fiscalización territorial	31
4. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA NORMATIVA DE LA LUSU	32
4.1. Contradicciones.....	32
4.2. Ambigüedades	34
4.3. Vacíos	35

5. ANALISIS DE LA RELACION DE NORMATIVA CON OTROS INSTRUMENTOS DE ADMINISTRACIÓN TERRITORIAL	37
5.1. Jerarquía ambigua.....	37
5.2. Discrecionalidad Administrativa.....	38
5.3. Fragmentación territorial.....	38
5.4. Falta de Articulación y Control	38
6. LUSU Y ORDENANZAS MUNICIPALES POR DISTRITO EN LA PRÁCTICA: UN ÁREA DE ESTUDIO.....	41
6.1. Delimitación del área de estudio dentro del Marco de la LUSU.....	41
6.2. LUSU y su Zonificación en el Área de Estudio.....	42
6.3. Caracterización del área de estudio dentro del Marco de la LUSU y sus Ordenanzas Municipales	43
6.3.1. Contexto del Área de estudio	43
6.3.2. Categorización de predios	44
6.3.3. Uso de suelo del área de estudio	45
6.3.4. Patrones de Asentamiento	46
6.4. Selección de predios en el área de estudio.....	48
7. METODOLOGÍA.....	50
7.1. Enfoque del estudio	50
7.2. Unidad de análisis	50
7.3. Variables.....	50
7.3.1. Criterios de selección de las variables	50
7.4. Limitaciones	52
7.5. Información y Datos	52
7.6. Modelo.....	52
8. RESULTADOS DEL MODELO DE INFRACCIÓN LUSU	53
8.1. Resultados generales del modelo	53
8.2. Resultados según variables	54
8.2.1. Número de patrones de asentamiento por manzano.....	54
8.2.2. Ancho de vía máximo del predio	56
8.2.3. Altura máxima consolidada del patrón de asentamiento más cercano	58
8.2.4. Superficie cubierta máxima	61
8.2.5. Distancia a la vía principal.....	63
8.2.6. Promedio de cantidad de inmuebles en uso.....	65
9. CONSIDERACIONES DESDE EL APORTE TEÓRICO.....	68
10. CONCLUSIONES	70
11. ELEMENTOS PARA LA PROPUESTA DE POLÍTICAS MUNICIPALES	72
BIBLIOGRAFÍA.....	75
LISTA DE ACRONIMOS:	77
GLOSARIO DE TÉRMINOS:	78

ÍNDICE DE IMÁGENES

Imagen Nº 1 Esquema articulación de la LUSU y Ordenanzas Municipales Nº 493/2013 a la Nº 516/2013	11
Imagen Nº 2 Esquema disposiciones generales de la LUSU	12
Imagen Nº 3 Esquema definiciones generales de la LUSU	13
Imagen Nº 4 Área de estudio Obrajes: Esquema Corte de Alturas máximas aplicadas según LUSU	18
Imagen Nº 5 Resumen de anexos complementarios LUSU	19
Imagen Nº 6 Aplicación de la LUSU en función a sus mecanismos y la gestión del desarrollo	21
Imagen Nº 7 Instancias en el cumplimiento de la LUSU	24
Imagen Nº 8 Relación de los instrumentos de Administración Territorial con La LUSU	26
Imagen Nº 9 Fragmentos del Mapa Consolidado de Uso de Suelos y Patrones de Asentamiento...	34
Imagen Nº 10 Contradicciones con otros Instrumentos de Administración Territorial	37

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa Nº 1 Área de estudio Obrajes: Delimitación.....	41
Mapa Nº 2 Área de estudio Obrajes: Distribución Patrones de Asentamiento	42
Mapa Nº 3 Área de estudio Obrajes: Distribución de los casos	45
Mapa Nº 4 Área de estudio Obrajes: Distribución del uso de suelo.....	46
Mapa Nº 5 Área de estudio Obrajes: Predios con más de un Patrón de Asentamiento.....	47
Mapa Nº 6 Área de estudio Obrajes: Distribución de los casos de observación	49
Mapa Nº 7 Área de estudio Obrajes: Casos de observación y patrones de asentamiento por manzano.....	55
Mapa Nº 8 Área de estudio Obrajes: Número patrones de asentamiento por manzano	56
Mapa Nº 9 Área de estudio Obrajes: Ancho de vía	57
Mapa Nº 10 Área de estudio Obrajes: Altura máxima más cercana a casos de estudio	60
Mapa Nº 11 Área de estudio Obrajes: Superficie cubierta.....	62
Mapa Nº 12 Área de estudio Obrajes: Cercanía de predios a la vía principal	64
Mapa Nº 13 Área de estudio Obrajes: promedio de inmuebles en uso por edificio	66

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro Nº 1 Área de estudio Obrajes: Parámetros de edificación por patrón de asentamiento.....	15
Cuadro Nº 2 Área de estudio Obrajes: Incentivos a la inversión por Patrón de Asentamiento.....	17
Cuadro Nº 3 Área de estudio Obrajes: Predios según tipología ocupación.....	44
Cuadro Nº 4 Área de estudio Obrajes: Predios según uso de suelo.....	45
Cuadro Nº 5 Área de estudio Obrajes: Predios con más de un patrón de asentamiento.....	47
Cuadro Nº 6 Área de estudio Obrajes: Cantidad de predios por uso de suelo ¹	48
Cuadro Nº 7 Área de estudio Obrajes: Cantidad de predios por Patrón de Asentamiento seleccionados para la muestra	49
Cuadro Nº 8 Descripción de las variables Independientes según tipo	51
Cuadro Nº 9 Área de estudio Obrajes: Coeficientes por variable.....	53

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico Nº 1 Gobierno Autónomo Municipal de La Paz: Procesos de fiscalización territorial iniciados según Macrodistrito, 2012-2024 (P).....	23
Gráfico Nº 2 Patrones de asentamiento por manzano	43
Gráfico Nº 3 Rangos de ancho de vía en predios casos de estudio	54
Gráfico Nº 4 Altura máxima consolidada del patrón de asentamiento más cercano en número de pisos	57
Gráfico Nº 5 Superficie máxima cubierta	59
Gráfico Nº 6 Distancia a vía principal	61
Gráfico Nº 7 Promedio de unidades útiles por edificio	63

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Contexto urbano del Municipio de La Paz

El Municipio de La Paz presenta una morfología urbana compleja, tanto en su geografía como en la forma en la que crece y se expande, se determina por la topografía accidentada y la coexistencia de centralidades, áreas residenciales en laderas y crecientes zonas de expansión y densificación en determinados sectores. En las últimas décadas el crecimiento urbano se caracterizó por la densificación en altura y la consolidación de una ocupación heterogénea, donde conviven edificaciones unifamiliares, y desarrollos de gran escala. Estas dinámicas han puesto en tensión la planificación urbana, la administración territorial y la capacidad de sus instrumentos normativos para dar luces a un desarrollo urbano sostenible.

1.2. LUSU como instrumento de regulación urbana

En este contexto, la Ley de Uso de Suelos Urbanos (LUSU) **se constituye en el principal instrumento normativo para regular la forma en cómo se construye en el área urbana del municipio a partir de sus parámetros de edificación, la zonificación de los patrones de asentamiento y la clasificación del uso de suelo urbano.** La LUSU define criterios vinculados principalmente al ancho de vía, la superficie de lote y la localización del predio para determinar la altura máxima de una edificación además de su volumen. Adicionalmente, plantea incentivos que influyen en la zonificación de los patrones de asentamiento, su aplicación ha revelado situaciones que requieren de un análisis, esto permite evaluar las limitaciones que surgen a lo largo del tiempo a medida que se materializa su aplicación a través de las construcciones que se acogen a esta normativa.

Las limitaciones que pueden surgir en la aplicación de una normativa no son exclusivas del Municipio de La Paz, estas reflejan un efecto común de las ciudades en América Latina. En general, la naturaleza de los marcos normativos aplicados en varias ciudades de la región suele ser contradictoria, Smolka (2013) y Morales Schechinger (2005) coinciden en que la normativa urbana no solo regula la forma de construir, también producen y distribuyen el valor del suelo a partir de este tipo de mecanismos, como efecto, se crean desigualdades entre predios según su localización y los beneficios normativos que reciben. De manera complementaria Goytia (2012) enfatiza que la fragmentación normativa y la aplicación de instrumentos suelen profundizar las asimetrías territoriales, favoreciendo a algunos sectores mientras limitan las oportunidades en otros. En esta misma línea, Abramo (2011) plantea que las normas rígidas en el papel conviven con prácticas flexibles y transgresiones que no son anomalías sino consecuencias de los propios marcos regulatorios.

1.3. Problema de investigación:

transgresiones a la normativa y su impacto en la consolidación urbana

Si bien la LUSU plantea reglas para las edificaciones según las condiciones del territorio, existen transgresiones sistemáticas a los parámetros que plantea, particularmente referidos a la altura máxima permitida. En algunos casos, el número de pisos edificados en un predio superan lo establecido en la normativa, este fenómeno no solo refleja debilidades en el control urbano, sino que también responde a condiciones estructurales, lo que puede generar un efecto de imitación en los alrededores. Los lotes colindantes con vías amplias, cercanos a ejes principales y rodeados de edificaciones más altas, tienen mayores probabilidades de alcanzar alturas superiores. El impacto de estas transgresiones se traduce en una consolidación urbana desigual y fragmentada, con cargas desproporcionadas y tensiones en la coherencia del tejido urbano.

1.4. Objetivo Principal

Examinar las condiciones normativas y los componentes territoriales que inciden en el incumplimiento de la normativa urbanística, particularmente en lo referido a la altura establecida por la LUSU.

1.5 Justificación

Este análisis aporta a la evaluación crítica de la LUSU, evidenciando hasta qué puntos los parámetros más importantes son eficaces o, por el contrario, generan incentivos a la transgresión de la norma. Esto permite comprender la relación entre la normativa y la consolidación real, mostrando como las condiciones del entorno inmediato y las condiciones del predio inciden en la configuración del tejido urbano.

1.6 Descripción de la metodología

Se seleccionó una zona del municipio de La Paz como estudio de caso para realizar un análisis sobre la zonificación asignada por los patrones de asentamiento, los parámetros de edificación y la consolidación del entorno urbano en función a lo planteado por la normativa. El sector seleccionado, cuenta con grandes construcciones en altura consolidadas como nuevos desarrollos que ofrecen nuevas unidades de vivienda a disposición del mercado.

A grandes rasgos, el fenómeno de la sobre edificación impacta en la calidad urbana, al generar presión sobre servicios básicos, movilidad y convivencia barrial. En este sentido, la combinación de estadística descriptiva y un modelo de regresión ofrecen una base empírica sólida para interpretar la brecha entre lo normado y lo construido, aportando un método replicable en otros sectores de la ciudad.

2. LA NORMATIVA: LEY DE USO DE SUELOS URBANOS

2.1 ¿Qué es la Ley de Uso de Suelos Urbanos?

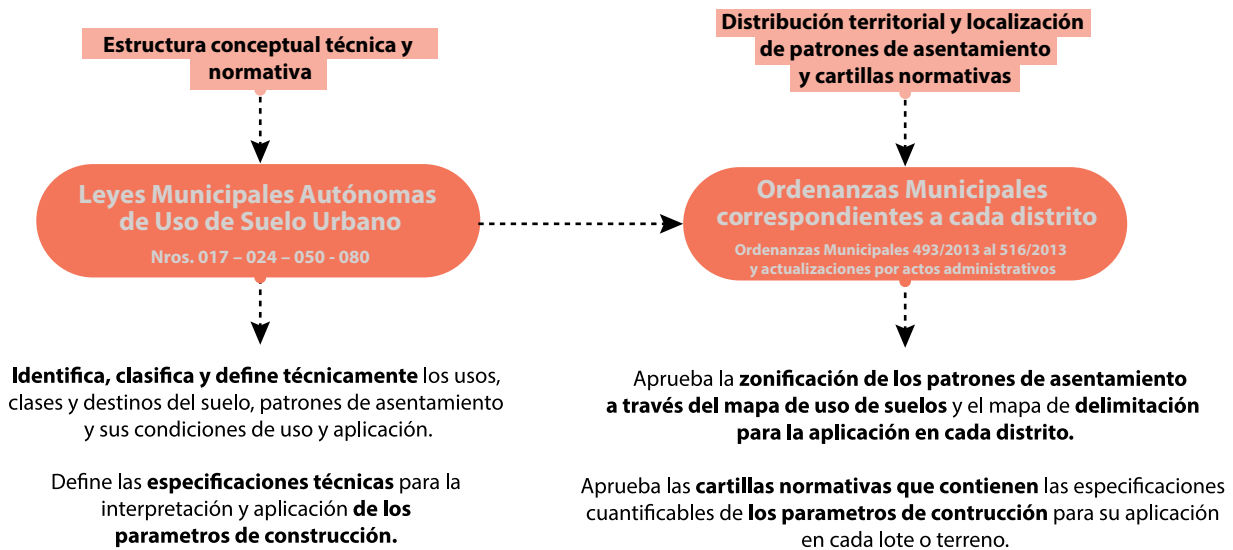
El Texto Ordenado de las Leyes Municipales Autonómicas N° 17,24, 50, 80/14 de Uso de Suelos Urbanos (LUSU) es el **marco normativo que explica las definiciones técnicas para el uso del suelo urbano dentro del municipio. Desde el 2012, esta ley establece las normas que determinan la clasificación y definiciones de los usos, clases y destino del suelo, así como los patrones de asentamiento (densidad, altura, etc.) y parámetros de edificación plasmados en cartillas normativas correspondientes al área urbana administrada por el Municipio de La Paz.** Estas definiciones se aplican al territorio para su asignación predial a través de las Ordenanzas Municipales correspondientes a cada distrito¹. Estas ordenanzas aprueban los mapas con la asignación de los distintos patrones de asentamiento asignado a cada predio en un distrito, además de aprobar las cartillas normativas que corresponden a los patrones del distrito identificado en cada ordenanza.

En términos sencillos, la LUSU a través de las respectivas Ordenanzas Municipales correspondientes a cada distrito, **establece dónde y cuánto se puede construir**, indicando los tipos de actividades o edificaciones admitidas en cada zona del municipio y bajo qué condiciones técnicas y físicas.

El objetivo de la LUSU expresa la finalidad general de la norma: orientar a una administración territorial adecuada, delimitando áreas edificables y no edificables, gestionando los riesgos propios del territorio paceño, entre las cuales, la inestabilidad geológica, condiciones geotécnicas, dinámica hídrica y presiones antrópicas; promoviendo la concientización ciudadana sobre el uso responsable del suelo. Por otra parte, **el objeto y naturaleza de la LUSU establece las normas sobre el uso, clases y destino del suelo, define patrones de asentamiento y fija parámetros de edificación dentro del área urbana administrada por el GAMLP.**

¹ El mapa de uso de suelos y el mapa de delimitación para la aplicación de uso de suelos correspondiente a cada distrito aprobados por las distintas Ordenanzas Municipales no necesariamente coinciden con la delimitación distrital municipal, ya que las modificaciones de las delimitaciones de este último proceso de distritación municipal fue posterior a la aprobación de la LUSU y las Ordenanzas Municipales que aprueban tanto los patrones de asentamiento como las cartillas normativas, esta diferencia también es visible en la identificación de planimetrías.

Imagen N° 1 Esquema articulación de la LUSU y Ordenanzas Municipales N° 493/2013 a la N° 516/2013



Fuente: Texto Ordenado de las Leyes Municipales Autónomas N° 17,24, 50, 80/14 de Uso de Suelos Urbanos (LUSU) y Ordenanzas Municipales N° 493/2013 a la N° 516/2013

El objetivo de la LUSU expresa la finalidad general de la norma: orientar a una administración territorial adecuada, delimitando áreas edificables y no edificables, gestionando los riesgos propios del territorio paceño, entre las cuales, la inestabilidad geológica, condiciones geotécnicas, dinámica hídrica y presiones antrópicas; promoviendo la concientización ciudadana sobre el uso responsable del suelo. Por otra parte, el objeto y naturaleza de la LUSU establece las normas sobre el uso, clases y destino del suelo, define patrones de asentamiento y fija parámetros de edificación dentro del área urbana administrada por el GAMLP.

Para su aplicación, la LUSU señala sustento en once mapas temáticos con información técnica que respaldan técnicamente la zonificación que se refleja en el mapa consolidado del Uso de Suelo y Patrones de Asentamiento aprobadas por las Ordenanzas Municipales correspondientes a cada distrito, donde se definen y se distribuyen los usos, clases y destinos del suelo, así como los patrones de asentamiento en todo el municipio.

La LUSU, como instrumento normativo, busca equilibrar el desarrollo urbano y fomentar el ordenamiento, a través de:

- La consolidación de áreas urbanas centrales con la edificación en altura.
- La regulación de las alturas máximas de construcciones y el área edificable en cada predio, diferenciando por zonas.
- La incorporación de criterios de seguridad estructural (construcciones sismo-resistentes) obligatorios para edificaciones por las complejas condiciones topográficas del Municipio de La Paz.

Asimismo, procura proteger el centro histórico y el patrimonio urbano ya que el carácter técnico y legal de esta norma se centra en los siguientes enunciados entre otros:

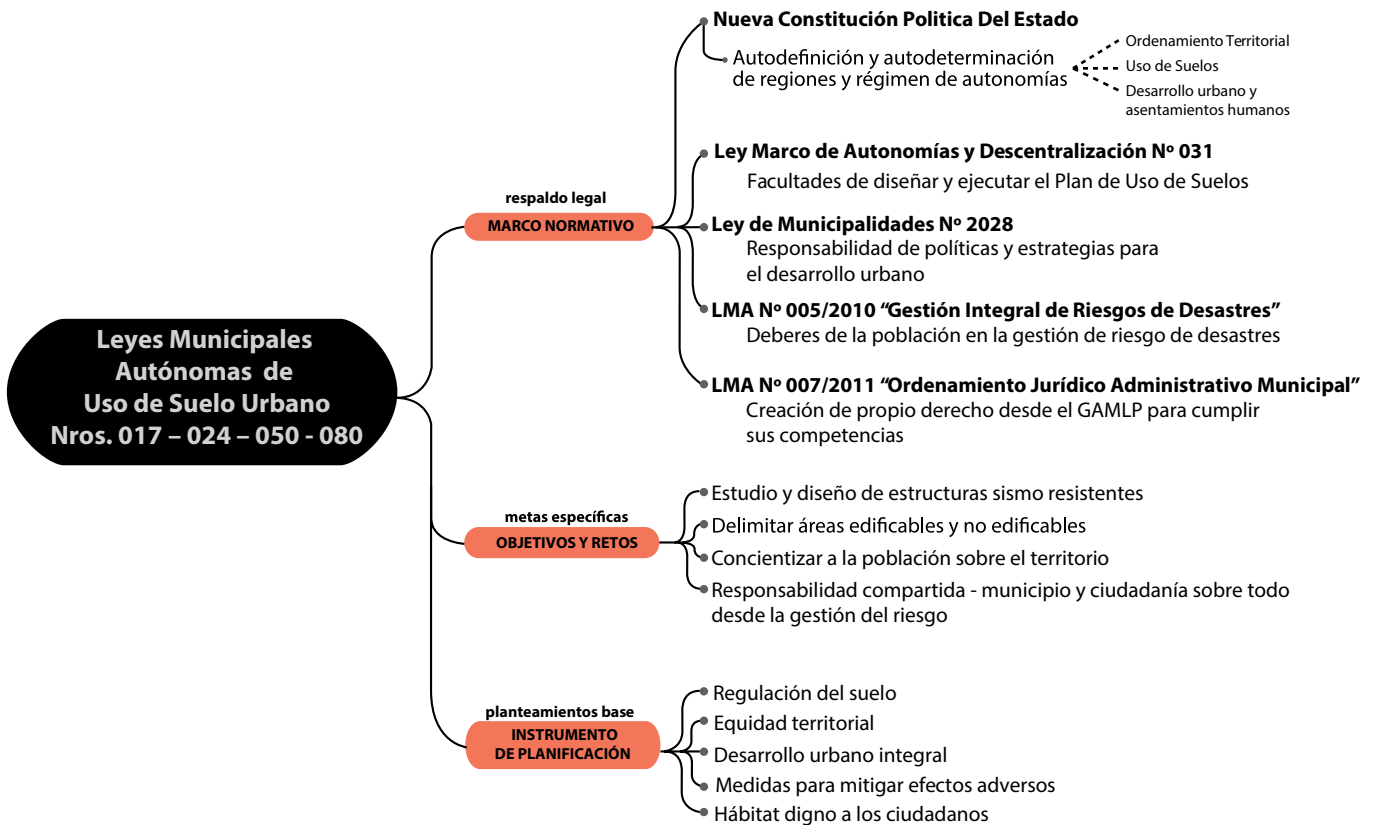
- Aliviar el actual centro histórico y los conjuntos patrimoniales precautelando la imagen costumbrista e histórica, contrastada con una ciudad moderna y creciente, en resguardo del paisaje cultural y natural evitando agresiones arquitectónicas y buscando la integración con el entorno construido.
- Fomentar nuevos centros urbanos de gestión, comercio y servicio, en función a la construcción de mayores superficies o áreas.
- Instituir la incorporación automática del patrón de asentamiento en el certificado catastral.

Este último, con el fin de que todo propietario conozca las normas aplicables a su predio desde el registro catastral.

2.2. ¿De qué se compone la Ley de Uso de Suelos Urbanos?

La LUSU está compuesta por un Texto Ordenado, por las distintas modificaciones que surgieron hasta el 2014 y se complementa por ocho anexos técnicos (Anexos I al VIII) que desarrollan disposiciones específicas. El cuerpo principal de la LUSU contiene las disposiciones generales, estas se desglosan en su respaldo legal dentro de un marco normativo, los objetivos y retos principales de esta normativa, y los planteamientos base que lo componen como un instrumento de planificación en el ámbito urbano.

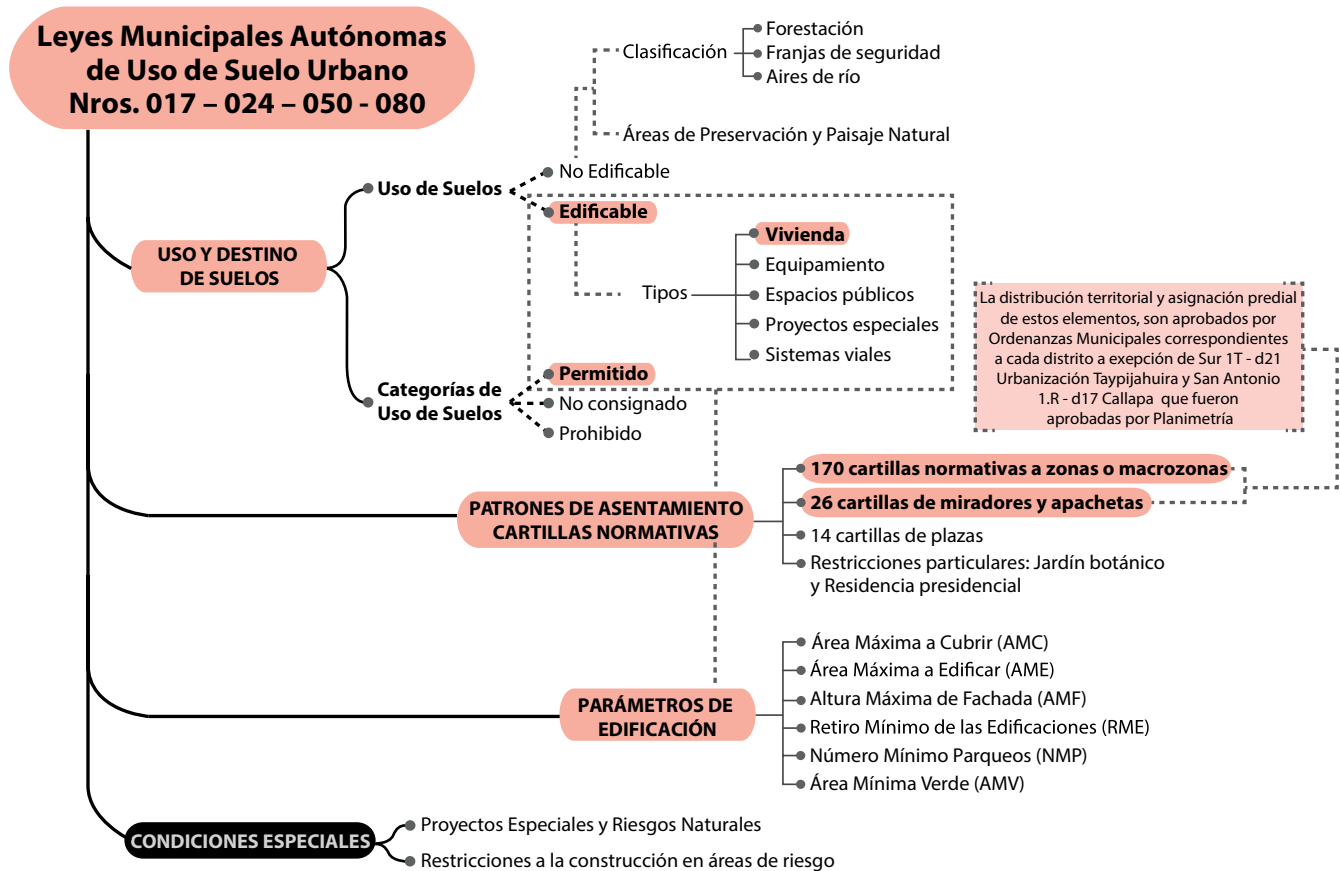
Imagen N° 2 Esquema disposiciones generales de la LUSU



Fuente: Texto Ordenado de las Leyes Municipales Autonómicas N° 17,24, 50, 80/14 de Uso de Suelos Urbanos (LUSU)

Además, el cuerpo principal contiene definiciones de clases de uso de suelo (edificable y no edificable), categorías de destino (residencial, equipamiento, áreas especiales, entre otros), y establece la **clasificación de Patrones de Asentamiento**. Dichos patrones son códigos que identifican un conjunto de parámetros de construcción que definen la intensidad edificatoria permitida (por ejemplo, alturas, porcentajes de construcción, retiros, etc.) en función del macrodistrito, zona o macrozona. Estos patrones se detallan mediante "*Cartillas Normativas*" por distrito o macrozona, las cuales forman parte de la documentación técnica de la LUSU que muestran las especificaciones aplicables a cada lote del municipio.

Imagen N° 3 Esquema definiciones generales de la LUSU



Fuente: Texto Ordenado de las Leyes Municipales Autonómicas N° 17,24, 50, 80/14 de Uso de Suelos Urbanos (LUSU)

Mediante Decreto Municipal N°13/2012 se aprobó el **Reglamento a la Ley Municipal de Uso de Suelos Urbanos**, en el cual se establecen los mecanismos para aplicar la Ley en forma racional acorde a los lineamientos de la legislación vigente respecto al ordenamiento y administración territorial, y de esa manera implementar acciones integradas en coordinación con las instancias competentes en materia de gestión y administración territorial. Este reglamento fue aprobado en noviembre del 2012, sin embargo, fue aplicado a partir de 2013, especialmente para los procedimientos de Permisos de Construcción.

Posteriormente, este reglamento se modificó en dos ocasiones, primero mediante Decreto Municipal N°17/2018 donde se incluyen definiciones que distinguen el cambio de uso y destino además de sus requisitos y procedimientos. El segundo, mediante Decreto Municipal N°12/2021 donde se amplían los requisitos y los procedimientos respecto a las solicitudes de cambio de uso de suelo y cambio de destino para los administrados.

2.2.1. Uso de Suelo

El uso de suelo se organiza mediante un sistema de áreas homogéneas con identidades diferenciadas asociadas a diferentes tipologías constructivas y requerimientos de diseño urbano específicos, además define la función urbanística asignada a un fragmento del territorio (destino de uso de suelo²) en función a la actividad a ser desarrollada en él.

² Son las categorías contempladas dentro las clases de Uso de Suelos, que establecen los fines de ocupación o actividad reconocida de una determinada superficie o predio, estas categorías son:

- Uso Permitido: Son todos los usos (predominantes o complementarios) que puede admitir un fragmento de territorio, cumpliendo con las prescripciones de la presente norma.
- Uso No Consignado: Es aquel uso o destino no consignado y no identificado en la presente ley y que requiere ser definido expresamente para su administración territorial.
- Uso Prohibido: Es aquel incompatible o inadecuado con el uso predominante del entorno.

2.2.2. Patrón de Asentamiento

Es el código alfanumérico consignado por cada macrodistrito, distrito y macrozona del área urbana del Municipio de La Paz, que rige la forma de ocupación del suelo para toda la edificación en un predio, mismo que se aplica con base a los parámetros de edificación. Esta codificación sirve para identificar el conjunto de parámetros de edificación que se encuentran en cada Cartilla Normativa.

2.2.3. Parámetros de edificación

Según el artículo 19 de la LUSU, los parámetros de edificación son: *“las referencias de dimensión (cuantificación) que definen la tipología de cada Patrón de Asentamiento y se encuentran consignados en las Cartillas Normativas de Patrones de Asentamiento.”* Estos parámetros toman como base la superficie real del lote señalada en la certificación catastral.

Como ejemplo, a continuación, se muestran los parámetros de edificación que componen las cartillas que identifican a los patrones de asentamiento, para fines ilustrativos, estos corresponden al área de estudio que se exponen en el punto 6 de este documento.



Zona de Obrajes - Macrodistrito Sur

Cuadro N° 1 Área de estudio Obrajes: Parámetros de edificación por patrón de asentamiento

Patrón de asentamiento	Área de Lote edificable en m ²	Área máxima a cubrir (%ALE)	Ancho de Vía ¹ (m) para el área de lote	Área Máxima Edificable (% del ALE)	Altura Máxima de Fachada en número de plantas ²	Altura máxima total después de aplicación de incentivos ³
Sur 5-d21	1.000	Sótano 100 Semisótano y Torre 50	Aplica a cualquier ancho de vía	500	En función de AME y Retiros	Se determina según aplicación de incentivos.
Sur 4-21	450	Sótano 100 Semisótano 50 Torre 50	Aplica a cualquier ancho de vía	280	6	8
Sur 3C-d21	150	Sótano 100 Semisótano 90 Zócalo 90 Torre 70	Menores a 5,00 m	180	2	3
			De 5,00 m, a menores de 8,00 m	250	3	4
			De 8,00 m, a menores de 10,00 m	320	4	5
			De 10,00 m, a menores de 12,00 m	390	5	6
			De 12,00 m, a menores de 15,00 m	480	6 (incluye 1 zócalo)	8
			Igual o mayor a 15,00 m	530	7 (incluye 2 zócalos)	9
Sur 3F-d21	150	Sótano 100 Semisótano 70 Torre 70	Menores a 5,00 m	140	2	3
			De 5,00 m, a menores de 8,00 m	210	3	4
			De 8,00 m en adelante	240	4	6
Sur 4A-d21	500	Sótano 100 Semisótano 50 Torre 50	Aplica a cualquier ancho de vía	150	3	No aplican incentivos
Sur PEP-d21	La Existente	De acuerdo al Patrón dominante	-	Definida por la Altura	4	

Área de Lote Edificable (ALE): Es la superficie mínima de lote determinada de acuerdo a las características del sitio urbano.

Área Máxima a Cubrir (AMC): Es el porcentaje de la superficie del lote destinada a la ocupación del suelo por una edificación.

Área Máxima Edificable (AME): Es la superficie total a ser edificada o la sumatoria de las superficies de todas las plantas a ser emplazadas al interior del lote.

Altura Máxima de Fachada (AMF): Es 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 (No incluye las cubiertas inclinadas, los parapetos, tanques elevados, salas de máquinas, terrazas accesibles de uso común u otras instalaciones técnicas).

EL Patrón de Asentamiento PEP refiere al "Patrón especial para plazas". La Ordenanza Municipal G.A.M.L.P. No.513/2013, artículo cuarto, aprueba la Cartilla Normativa de las siguientes plazas: i) Plaza Franz Tamayo y Plaza Cueto Vidaurre (Calle 12 esquina Hernando Siles de la zona de Obrajes) ii) Plaza 16 de julio (Av. Ormachea esquina Calle 8 de la zona de Obrajes) y, iii) Plaza del Ingeniero (Alto Obrajes).

1: Los parámetros de edificación del área seleccionada responden a una estructura urbana que toma el ancho de vía como factor fundamental para determinar la capacidad de edificar en un predio.

2: Altura máxima total después de aplicación de incentivos: los incentivos a la inversión varían según el Patrón de Asentamiento, su especificación se encuentra en la parte de "incentivos a la inversión" en cada cartilla normativa.

3: Para la altura máxima total después de aplicación de incentivos, también se considera 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.

Para comprender como se componen los patrones de asentamiento es importante entender las distinciones entre ellos. Por ejemplo en este caso específico, el patrón de asentamiento Sur 5-d21 es el más permisivo y flexible. A pesar de que indica que se aplica a cualquier ancho de vía, su distribución sobre una avenida principal (salvo aquellos que se encuentran en esquina, y que contarían con dos anchos de vía) hace que sea el más permisivo, determinando un área máxima edificable de hasta 500% del área del lote edificable, y la altura máxima se define según la superficie libre que se no se construye dentro del predio, es decir decir que, a menor area o superficie cubierta, mayor posibilidad de altura, lo que incrementa la lógica de densidad sobre avenidas principales.

Según el grado de permisividad, el Patrón de Asentamiento Sur 4-d21 también se aplica a cualquier ancho de vía. Sin embargo, al no distribuirse sobre avenidas principales, se restringe a casi la mitad del patrón Sur 5-d21 en el porcentaje asignado al área máxima edificable, permitiendo únicamente 6 y 8 plantas con incentivos en vías de 12 metros de ancho (Ver Cuadro N° 2 Área de estudio Obrajes: Incentivos a la inversión por Patrón de Asentamiento).

El patrón de asentamiento Sur 3C-d21 y Sur 3F-d21 cuentan con permisividad intermedia, el primero permite alturas en función a determinados anchos de vía, con rangos de 5 metros a más de 15 metros mientras que la superficie máxima edificable varía entre 180% a 530% en vías más amplias, distribuyéndose entre 2 a 7 plantas. En el segundo, la altura permitida y el rango de vías es más bajo, limitando la altura a 4 plantas y máximo 5 plantas con incentivos.

El patrón de asentamiento más restrictivo en el caso de análisis es el de Sur 4A-d21 ya que limita su altura a 3 plantas, y no contempla incentivos a la inversión. Algo particular, es que sugiere mínimos de lote que tengan 500m², similar a los patrones de asentamiento de alta densidad. Otro patrón con particularidades es el PEP-d21 (Patrón Especial para Plazas), en el cual no se define parámetros específicos y se adecúa según los parámetros del patrón predominante; El PEP, por lo general se centra en la conservación y no en el incentivo ya que se encuentran alrededor de plazas específicas.

Los patrones descritos regulan la intensidad del uso de suelo, la lógica normativa detrás de esto plantea que **la altura de las edificaciones están en función al ancho/jerarquía de vía:**

- **Los predios sobre vías principales cuentan con asignación de patrones de asentamiento con mayor permisividad e incentivos a la inversión más atractivos (como Sur 5-d21)** que permiten alcanzar mayores alturas según la proporción que se ocupe del lote.
- **Los predios sobre vías de menor proporción o vías secundarias** se asignan con patrones de asentamiento que restringen la construcción en altura (**Sur 3C-d21 y Sur 3F-d21**), lo que respondería a una jerarquía de densificación.

Esto refleja que la LUSU, como instrumento normativo, genera una diferenciación espacial a través de su zonificación, incentivando la densidad alrededor de la estructura vial principal del área urbana y restringe el desarrollo en predios en sectores secundarios.

2.2.4. Incentivos

Los incentivos a la inversión son beneficios que se aplican a las construcciones nuevas: los incentivos buscan ampliar superficies libres de construcción, en áreas verdes, retiros y parqueos de uso público a cambio de mayor área o superficie edificable, es decir mayor volumen de edificación.

Su aplicación tiene la misma lógica progresiva, donde se asignan patrones con mayor posibilidad edificable, cuentan también con mayor cantidad de incentivos y en efecto mayor posibilidad de edificación, haciendo que sea más flexible e irrestricto.

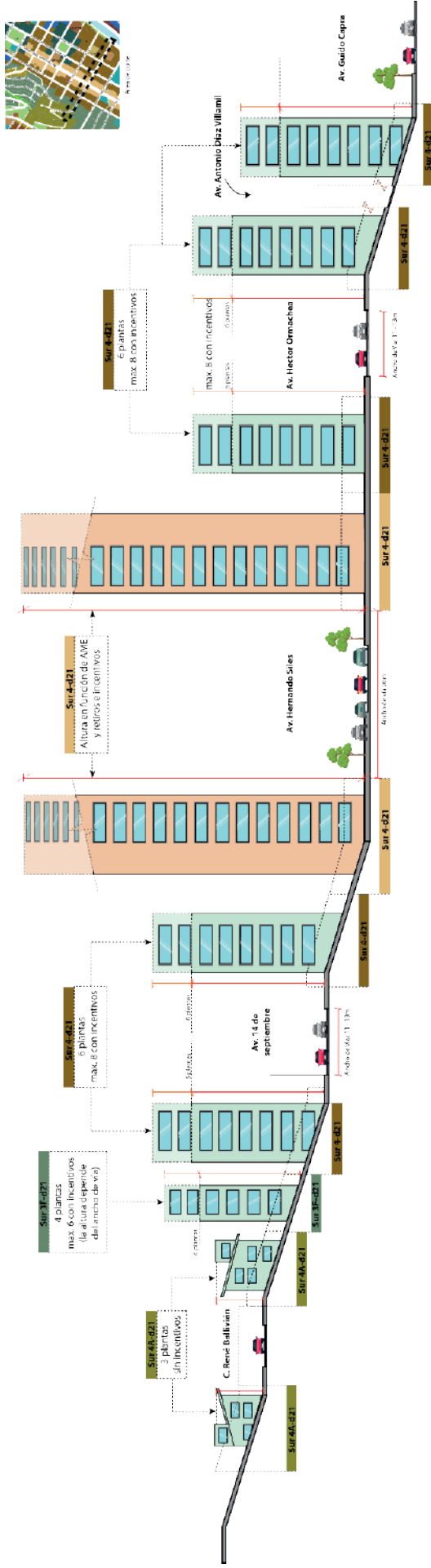
Cuadro N° 2 Área de estudio Obrajes: Incentivos a la inversión por Patrón de Asentamiento

Patrón de asentamiento	Incremento por Área de Lote Edificable	Incremento por Retiros Mínimos de Edificación	Incremento por Área Máxima a Cubrir	Restricciones por aplicación de incentivos	Parqueos
Sur 5-d21	Para lotes que tengan el doble de superficie al mínimo de lote, se incrementa el 100 % del ALE (Superficie del predio) en AME. De acuerdo a lo estipulado en el Art. 21, de la Ley Municipal de Uso de Suelos Urbanos y su Anexo III	Para cada metro lineal de retiro frontal adicional al exigido y que se destine a área verde, se incrementa el 8 % del ALE al AME.	Por cada 10 % menos utilizado del AMC establecido se incrementa el 15 % de su ALE al AME	Los incentivos a la inversión son los únicos que modifican el parámetro AMF, no limitando su altura, cumpliendo con los retiros en función a la altura de proyecto	La implementación de 50 % adicional del número de parqueo mínimo requerido para uso exclusivamente público y de acceso directo a la vía, incremento de 100 % en AME
Sur 4-21		Para cada metro lineal de retiro frontal destinado a área verde, adición del 15 % de su ALE al AME.	Por cada 10 % menos utilizado en AMC y destinado exclusivamente a área verde adición del 15 % de su ALE al AME	La aplicación de uno o la combinación de varios incentivos a la inversión en el parámetro AMF está condicionada al ancho de vía de acuerdo a la siguiente alternativa: a) En vías de ancho menores a 12,00 m. o mayores la AMF NO excederá a una planta a la establecida (incluye altura de cubierta). b) En vías de ancho de 12,00 m. o mayores la AMF NO excederá a dos plantas a la establecida (incluye altura de cubierta).	No aplica
Sur 3C-d21		Para cada metro lineal de retiro frontal que se destine a área verde, se incrementa el 8 % del ALE al AME.			
3F-d21		Por cada 10 % menos utilizado del AMC y destinado exclusivamente a área verde se incrementa el 30 % del ALE al AME.			
4A-d21	No aplican incentivos				
PEP-d21	No determina ningún incentivo en específico, pero los parámetros se ajustan de acuerdo al patrón dominante, considerando que los incentivos del entorno, no aplican los que modifiquen AMF				

Retiros Mínimos de Edificación (RME): Es el espacio medido entre el límite de la edificación y el límite del lote.

Fuente: Mapa Consolidado de Uso de Suelos y Patrones de Asentamiento - Sistema de Información Territorial –<https://sitservicios.lapaz.bo/sit/LUSU/>

Imagen N° 4 Área de estudio Obrajes: Esquema Corte de Alturas máximas aplicadas según LUSU



Fuente: Mapa Consolidado de Uso de Suelos y Patrones de Asentamiento - Sistema de Información Territorial - <https://sitservicios.lapaz.bo/sit/LUSU/>

Este esquema representa una sección transversal del área de estudio en la aplicación de la LUSU y sus Ordenanzas Municipales, muestra que los lotes con patrón de asentamiento 5 Sur-21 sobre vías principales como la av. Hernando Siles, pueden alcanzar grandes alturas en función a los incentivos y retiros aplicados a partir de la superficie del terreno. La lógica de la normativa, plantea que, a menor superficie cubierta, una construcción puede alcanzar mayor altura llegando hasta un 500% de la superficie del terreno como explicado en el cuadro N° 1 y párrafos explicativos correspondientes.

Respecto a los patrones de asentamiento en los predios ubicados en vías paralelas a la avenida principal, como la Av. 14 de septiembre y la Av. Héctor Ormachea, la altura está restringida tanto en la cantidad de plantas como en los incentivos aplicables. En patrón de asentamiento Sur 4-d21 aplica la misma altura a cualquier ancho de vía, la más alta alcanza 6 pisos más dos adicionales como máximo al aplicarse incentivos.

El patrón de asentamiento Sur 3F-d21 permite alcanzar 4 plantas y máximo 6 según el ancho de vía y la aplicación de incentivos. El patrón de asentamiento más restrictivo es el Sur 4A-d21, que permite únicamente 3 plantas y esta altura se aplica a cualquier ancho de vía.

2.2.5. Proyecto individual

La LUSU permite la presentación de un proyecto individual de manera excepcional para ciertos predios, es decir que permite el ajuste de ciertos parámetros de edificación debido a las **condiciones particulares del lote, ya sea de forma, topografía o por cuestiones administrativas**. la evaluación se realiza caso por caso por las instancias técnicas pertinentes y se aprueba mediante Resolución Administrativa³, en este caso mediante las instancias competentes en materia de administración territorial. El lote debe contar con las siguientes características:

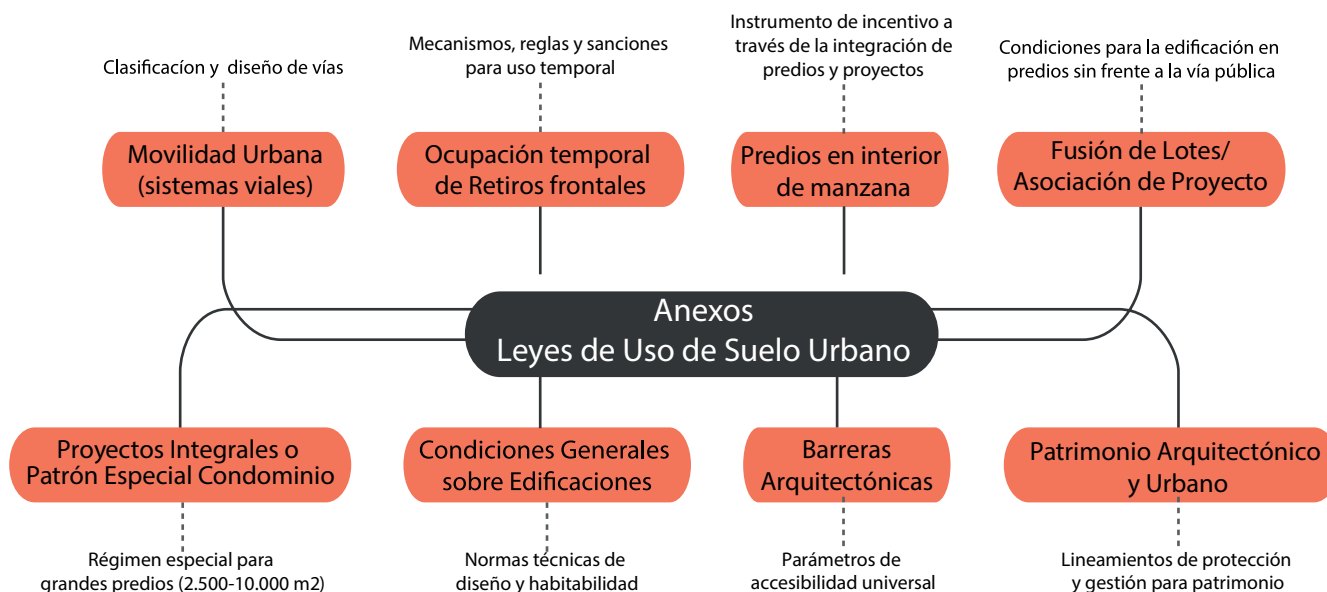
- El lote tiene menos de 50% del frente.
- El predio, por su forma, dimensiones o topografía no permite aplicar de manera estricta los parámetros normativos, pudiendo variar los parámetros de edificación.

El proyecto debe tomar como referencia volumétrica las edificaciones de los predios vecinos inmediatos, además los predios afectados por regularización de trazo, ampliación de vías u otras restricciones al derecho de propiedad pueden ajustar el Área Máxima Edificable incorporando el área cedida al GAML, pudiéndose autorizar la ocupación de retiros laterales.

2.2.6. Anexos complementarios de la LUSU

Los anexos de la LUSU complementan la estructura normativa de la misma, a través de la definición de aspectos puntuales por áreas de intervención, relacionados con los parámetros de edificación que comprenden las cartillas normativas.

Imagen N° 5 Resumen de anexos complementarios LUSU



Fuente: Anexos de la Ley de Uso de Suelos Urbanos

³ Según la ley N° 2341 de Procedimiento Administrativo, una resolución administrativa se refiere a un acto jurídico formal y escrito emitido por una autoridad pública competente, que decide sobre un asunto específico previo a un procedimiento administrativo, esta puede modificar o extinguir derechos u obligaciones para los administrados.

2.2.7. Modificaciones en la LUSU

A partir de la promulgación inicial de oficio de la Ley Municipal Autonómica N°017 de la LUSU se realizan una serie de ajustes que definen de mejor manera y complementan lo que esta ley inicialmente plantea.

- **La primera modificación** corresponde a la **LMA N°24**, de octubre del 2012, donde se modifican algunos artículos y anexos para aclarar aspectos que podrían tener más de una interpretación, de esta manera, reducir la discrecionalidad en la aplicación de la normativa por parte de la administración. Además, refuerza la idea de que la norma debe ser operativa y aplicable de forma homogénea en todas las Subalcaldías.
- **La segunda modificación** bajo la **LMA N° 50**, de diciembre del 2013, modifica algunos artículos y anexos bajo el mismo sentido, enfocándose en corregir, precisar y ordenar partes de la LUSU y sus anexos, en función de los problemas detectados en la gestión y aplicación, parámetros y procedimientos, de la normativa a un año de su aplicación.
- **La última reforma** a través de la **LMA N° 080**, de mayo del 2014, consolida el Texto Ordenado junto a las anteriores leyes modificatorias. A diferencia de las anteriores modificaciones, se producen cambios más importantes y trascendentales que dan lugar al Texto Ordenado final:
 - **Reconoce jurídicamente los lotes pequeños y fragmentados (menores a 100m²), es decir que no existe una superficie mínima de lote edificable.** Esto se refleja en la Disposición Final Primera de la LMA N° 80 donde se señala que: *“Cada cartilla normativa debe incluir el siguiente texto “No existe superficie mínima para la aplicación de los parámetros de edificación y otorgación de permisos de construcción y aprobación de planos As Built⁴”.* Esto permite que sea viable construir en lotes pequeños.
 - **Permite que los predios limitados por forma, frente, fondo y/o topografía presenten proyectos individuales tomando como referencia volumétrica los predios vecinos del entorno.** Además, pueden variar parámetros de edificación, sin considerar superficie mínima para permisos de construcción ni para planos As Built⁴, esto quiere decir que, para este tipo de predios, se adopta una lógica de caso por caso donde se reduce la rigurosidad de la normativa.
 - **Modificaciones del Anexo IV, el Área Máxima Edificable se aplica según el patrón de asentamiento y la superficie real registrada en el Certificado de Registro catastral,** esto implica que los parámetros normativos se conectan directamente con el registro catastral actualizado para dejar de lado referencias abstractas.
 - **Se modifican también disposiciones de procedimiento para agilizar la carga burocrática para el ciudadano,** es decir, tramites conjuntos como “Planos As Built + Fraccionamiento en Propiedad Horizontal” o Permisos de Construcción⁵ + demolición/o excavación de sótanos y semisótanos.
 - **Se implementan reglas para voladizos como una forma de compensación en predios afectados por vías superiores al 20% en lotes menores a 100m²,** es decir que pueden optar por voladizos en el retiro frontal de 1 metro, además de permitir exceder el parámetro de área máxima cubierta.
 - **Se admite que en el Área Mínima Verde se ubiquen columnas estructurales,** sin que cuenten en el Área Máxima Edificable ni en el Área Máxima a Cubrir.

4 Es la aprobación definitiva de edificaciones ya construidas, reflejando su estado real de consolidación el cual debe sujetarse a la normativa y los parámetros de edificaciones vigentes, a fin que sobre esta base se viabilicen trámites posteriores como el fraccionamiento en propiedad horizontal y la obtención del registro catastral. Este procedimiento se posterior a la construcción de la edificación.

5 Es la autorización de los trabajos de construcción de una edificación en un predio, previa verificación técnica del cumplimiento normativo por el anteproyecto arquitectónico. Se aplica solamente a construcciones nuevas sin que exista una infraestructura previa o aquellas que estén en proceso de construcción siempre y cuando cumplan con los parámetros normativos vigentes.

6 Es el cambio de régimen que permite que una edificación se divida en varias propiedades de uso común y privado, por medio de la habilitación de nuevas unidades catastrales para su administración territorial.

- Las Áreas Mínimas Verdes se deben identificar tanto en certificados Catastrales como en Fraccionamientos en Propiedad Horizontal⁶.
- Para edificaciones o equipamiento que contemplen servicios o atención al público se permite la ocupación temporal del retiro frontal según procedimientos específicos.
- Propone la incorporación de algún elemento artístico, mural o escultura a edificaciones consignadas en los patrones de asentamiento 5, 5Z, 6, 6Z, y PUC.

La disposición final cuarta de LMA N°80 instruye al Ejecutivo Municipal elaborar un Texto Ordenado de la Ley Municipal Autónoma de Uso de Suelos urbanos, donde se consolidan las Leyes N° 017, 024, 050, y 080, tal y como se la conoce hoy en día.

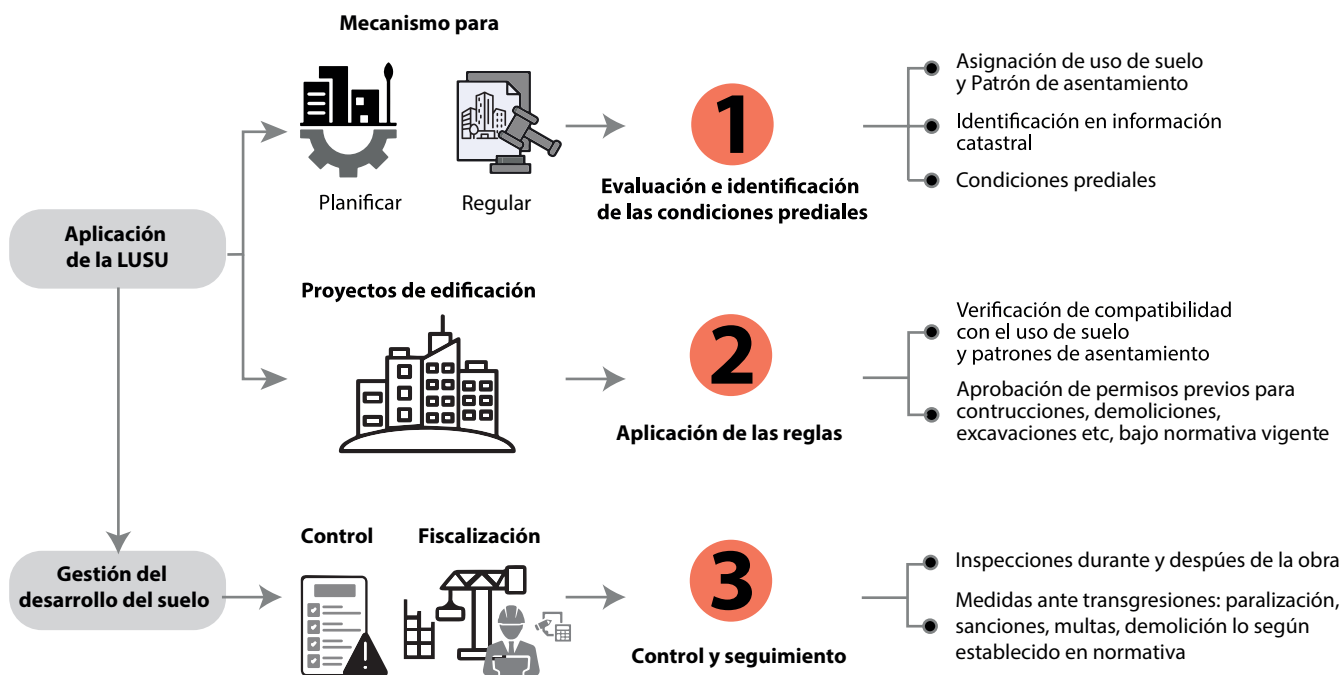
2.3. ¿Cómo se aplica la Ley de Uso de Suelos Urbanos?

La aplicación de la LUSU se plantea como un mecanismo de planificación-regulación-control:

- i) La norma en conjunto, a través de las Ordenanzas Municipales vinculadas a la LUSU, asigna a cada porción del área urbana del municipio un uso y un patrón de asentamiento.
- ii) Cualquier iniciativa privada o pública debe someterse a esos lineamientos obteniendo permisos previos (o gestionando cambios normativos si es el caso).
- iii) El municipio supervisa que la ejecución corresponda con lo autorizado.
- iv) Se sanciona o regulariza según corresponda a las obras que se apartan de la norma.

La eficacia de esta aplicación depende de la capacidad técnica y política del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz (GAMLP) para hacer respetar las leyes, aspecto que ha enfrentado desafíos significativos en la última década, como se muestra a continuación.

Imagen N° 6 Aplicación de la LUSU en función a sus mecanismos y la gestión del desarrollo



Fuente: Texto Ordenado de las Leyes Municipales Autónomas N° 17,24, 50, 80/14 de Uso de Suelos Urbanos (LUSU)

En la práctica, cualquier modificación en un predio, ya sea por un proyecto de edificación, fraccionamiento o cambio de uso dentro del área urbana del Municipio de La Paz, debe definirse bajo las disposiciones de la LUSU para el desarrollo urbano de este municipio. Esto implica que, antes de construir o habilitar un uso nuevo en un predio, el interesado debe obtener las aprobaciones correspondientes que verifiquen la compatibilidad con el uso de suelo y patrón asignado a partir de un permiso de construcción. Los mecanismos de aplicación son:

- **Desde la información catastral:** En el Certificado Catastral se indica el uso permitido en un lote determinado (residencial, mixto, equipamiento, etc.). Además, identifica el patrón de asentamiento correspondiente. El primer paso para cualquier trámite (sea construir, ampliar, fraccionar, fusionar lotes, entre otros) es contar con este certificado catastral debidamente actualizado. Si el interesado desea modificar lo expresado en el certificado, deberá gestionar un cambio de uso de suelo o una modificación normativa – trámites que requieren estudios técnicos y aprobación municipal vía Ordenanza Municipal, conforme al procedimiento que la misma LUSU y sus reglamentos establecen.

El Decreto Municipal N° 017/2018 (que estandariza los requisitos y procesos⁷ para solicitar cambios de uso de suelo) refleja la importancia de ese mecanismo en la aplicación de la LUSU y las Ordenanzas Municipales que aprueban los mapas de uso de suelo y patrones de asentamiento para cada distrito.

- **Revisión y aprobación de proyectos para la construcción de edificaciones:** Todo proyecto arquitectónico adjunto a sus planos de construcción debe someterse a una revisión por la unidad competente para la emisión de su respectivo permiso de construcción. En esa revisión se verifica el cumplimiento de los parámetros de construcción establecidos por las cartillas normativas de cada patrón de asentamiento y distrito. La propuesta de edificación (y la edificación concluida en sí) no puede exceder los parámetros establecidos en las cartillas normativas.

Además, la LUSU está vinculada con factores de riesgos, si el predio se encuentra dentro de un sector identificado con alta susceptibilidad a deslizamientos, el GAMLP puede denegar construcciones de gran magnitud o exigir estudios geotécnicos exhaustivos antes de autorizar las mismas. Esto quiere decir que la aplicación de la LUSU se operacionaliza mediante un control técnico previo.

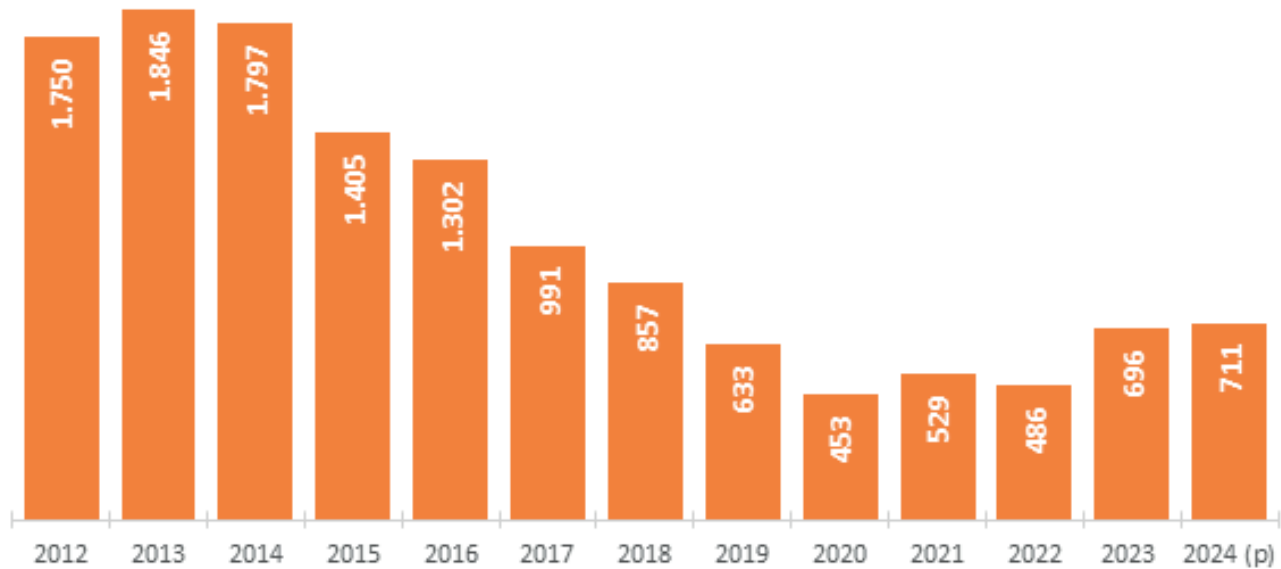
- **Fiscalización durante y después de la obra:** El GAMLP, a través de las Subalcaldías, realiza inspecciones en obra para garantizar que lo construido concuerde con lo aprobado a solicitud o denuncia de un tercero. Si se detectan transgresiones (por ejemplo, un edificio en construcción excediendo pisos autorizados), se aplican sanciones a través de otros mecanismos normativos que determinan **la paralización de obra, multas, e incluso demolición de lo indebidamente construido (Ley Municipal Autónoma N°233 de fiscalización técnica territorial complementada por la Ley Municipal Autónoma N°240).**



Paralización de obra - Macrodistrito Centro
Fuente: Agencia Municipal de Noticias 08/2024

⁷ Estos requisitos se encuentran en el reglamento a la Ley Municipal de Usos de Suelos Urbanos, aprobado por el Decreto Municipal N°013 (05/11/2012), y se modifican por el DM N°017/2018 (31/07/2018), DM N°12/2021 (16/03/2021), DM N°12/2022 (21/07/2022) (este último abroga el DM N°12/2021).

Gráfico N° 1 Gobierno Autónomo Municipal de La Paz: Procesos de fiscalización territorial iniciados según Macrodistrito, 2012-2024 (P)



Nota 1: Se aclara que la Unidad de fiscalización territorial y Defensa de la Propiedad Municipal realiza la fiscalización a construcción de viviendas fuera de norma y no así la fiscalización de obras.

Nota 2: Se aclara que desde la gestión 2021 se consideran los procesos de fiscalización territorial iniciados por gestión.

(p): Preliminar

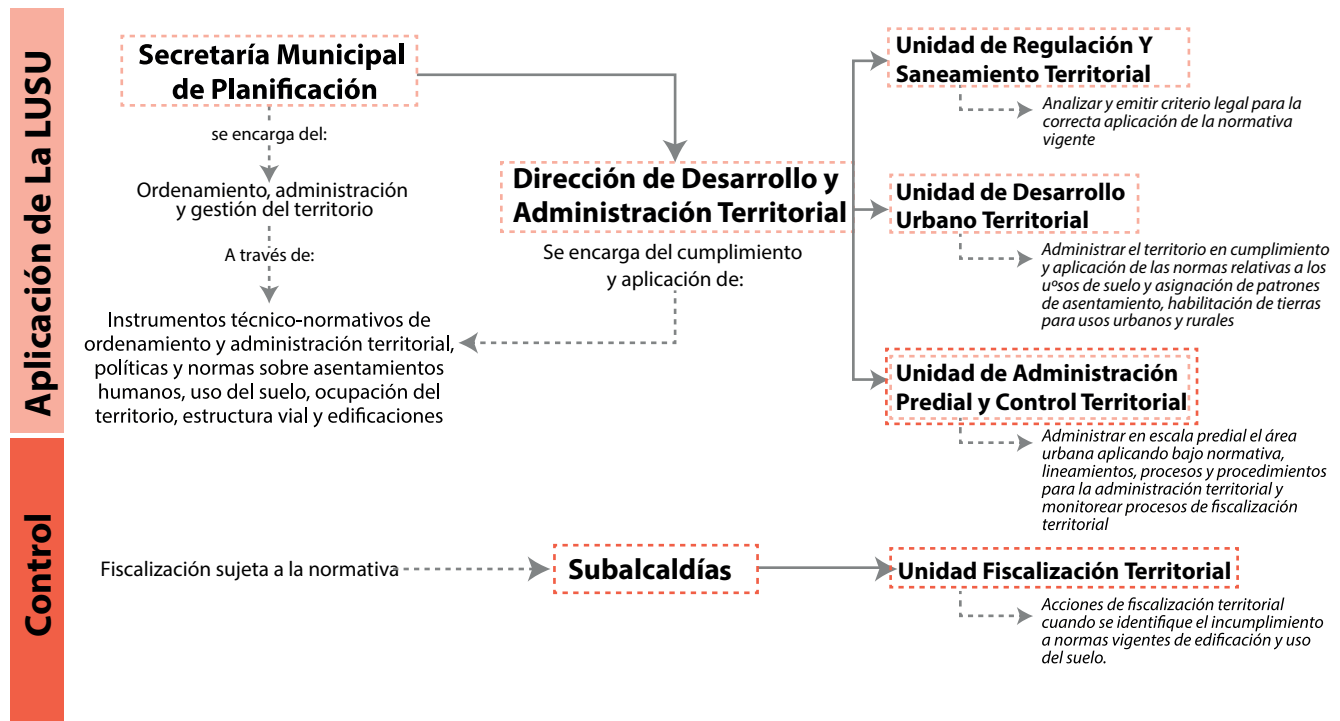
Fuente: Portal Estadístico del Municipio de La Paz 2025

En general, entre 2012 y 2024, se observa una disminución progresiva del total de procesos de fiscalización en el Municipio de La Paz. Durante 2012 y 2014 se registra un mayor número de procesos, siendo el año con mayor cantidad de registros el 2013 (1.846), mientras que, a partir de 2015, descienden, esta tendencia se mantiene hasta 2020. A partir de 2021 se produce una leve recuperación a excepción del 2022, con incrementos en el 2023 (696) y 2024 (711).

2.4. ¿Quiénes se encargan del cumplimiento y aplicación de la LUSU y de las Ordenanzas Municipales que aprueban los mapas de usos de suelo patrones de asentamiento y cartillas normativas?

Existen dos instancias principales que se encargan del cumplimiento y la aplicación de la LUSU en el Municipio de La Paz, que son: La Secretaría Municipal de Planificación desde sus instancias territoriales y de forma operativa; en cuanto al control y fiscalización las Subalcaldías de cada macrodistrito a través de las unidades de fiscalización territorial:

Imagen N° 7 Instancias en el cumplimiento de la LUSU



Fuente: Manual de Organización y Funciones 2025, aprobado por Decreto Municipal N°14/2025

2.5. ¿Es posible modificar, cambiar o ajustar las asignaciones prediales o zonificaciones aprobadas por las Ordenanzas Municipales N° 493/2013 al 516/2013?

La LUSU y su reglamento permiten cambios de uso de suelo y patrones de asentamiento, estableciendo procedimientos sujetos a un análisis previo, basado principalmente bajo principios de compatibilidad y complementariedad.

2.5.1. Cambios de Uso de Suelos según LUSU

La LUSU y su reglamento describe procedimientos para el cambio de uso de suelo⁸ bajo la referencia de otros instrumentos (p.ej., mapas de riesgos, planimetrías, reglamentos). Estos cambios están sujetos al artículo 9 de la LUSU donde se señala que el cambio de uso de suelo es la modificación del uso originalmente asignado a una determinada superficie de acuerdo al plano de asignación de Uso de Suelos correspondiente o de la planimetría vigente.

El procedimiento de estos cambios se ampara en el artículo 8 de la misma ley, bajo principios, de **compatibilidad y complementariedad**, esto se entendería, según la descripción del mismo artículo, como la relación existente entre diferentes usos que por su afinidad, semejanza y pertinencia que aportan y coadyuvan en el funcionamiento integral y armónico del sector para mejorar las condiciones de vida de sus habitantes.

⁸ Es decir, redefinir el uso asignado a un predio mediante trámites técnicos y administrativos específicos.

La LUSU menciona que se aplica a través de los instrumentos administrativos y procedimentales aprobados por las unidades jerárquicamente responsables. A su vez, señala que la actualización cartográfica del mapa de uso de suelos de cada distrito o macrozona se basa en los datos reflejados en planimetrías, aprobaciones de cambios de uso, urbanizaciones u otros instrumentos de administración territorial emitidos en el ámbito del ordenamiento territorial.

Además de este procedimiento, se encuentra en vigencia la Ley Municipal Autónoma N°359 de compensación por cambio de uso de suelo, esta ley es aplicable solamente a predios cuya superficie es igual o mayor a 5 000m² en toda la jurisdicción del Municipio de La Paz (ver subtítulo 3.1.5).

2.5.2. Procedimiento de los cambios de uso de suelos según reglamento

El artículo 4 del Reglamento a la LUSU señala que uno de sus objetivos es: *“c) Facilitar la coordinación institucional para efectuar los cambios de uso del suelo, patrones de asentamiento y destinos de predios y edificaciones, determinando el procedimiento técnico y legal de control al que deberán sujetarse los diferentes cambios de uso de suelo”*.

A su vez, en su artículo 5 indica: *“h) Actualizar periódicamente los cambios efectuados en los mapas de uso de suelo, por los actos administrativos realizados y por la identificación de posibles errores en la asignación de patrones de asentamiento. Al ser un plano a nivel de predio, se debe mantener la uniformidad de los sectores”*.

En ambos señalamientos, y considerando que la consolidación del área urbana del municipio muestra que cada sector cuenta con características propias y particularidades que describen la complejidad del ámbito urbano, el cambio de uso de suelo puede resultar un procedimiento discrecional, al determinarse con base en un análisis del sector y su entorno sin contar con parámetros o indicadores establecidos. Su aprobación mediante Ordenanza Municipal no garantiza la adaptación o el funcionamiento integral y armónico en los sectores intervenidos.

Por su parte, el análisis para el **cambio de uso de suelo** está a cargo de una Comisión Técnica conformada por las instancias de Administración y Ordenamiento Territorial y la Subalcaldía del macrodistrito involucrado, esta comisión técnica recomienda su aprobación o rechazo al Concejo Municipal.

Los cambios de uso de suelo están reglamentados por Decreto Municipal GAMLP N°13/2012 (varias veces modificado después de su emisión⁹), donde se determinan las condiciones para la solicitud de cambio de uso de suelos urbano o patrones de asentamiento. Aquí se regulan las condiciones para los trámites y las unidades organizacionales que conforman la comisión técnica que analiza este tipo de solicitudes y determina su procedencia o improcedencia, para remitirlo posteriormente al Concejo Municipal.

En el Decreto Municipal GAMLP N°17/2018 y sus posteriores modificaciones, estandarizan los requisitos y procedimientos correspondientes para solicitar cambios de uso de suelo, así también el Reglamento de Uso de Suelos Urbanos, cuenta con la misma definición para el cambio e de uso de suelo. Mientras que el cambio de destino se define como: *“(…) la modificación de la ocupación o actividad reconocida de una determinada superficie o predio, contemplada en el Plano de Uso de Suelo o en Planimetría aprobada y/o vigente”*.

Además de las definiciones, estos Decretos Municipales establecen una serie de requisitos para la solicitud de cambio de uso de suelo y/o destino, tanto para los administrados como para las diferentes unidades organizacionales del GAMLP. Respecto al procedimiento, señala que existe una Comisión Técnica de Cambios de Uso de Suelos y/o destino que analiza las solicitudes y que determina la procedencia o improcedencia de dicho cambio.

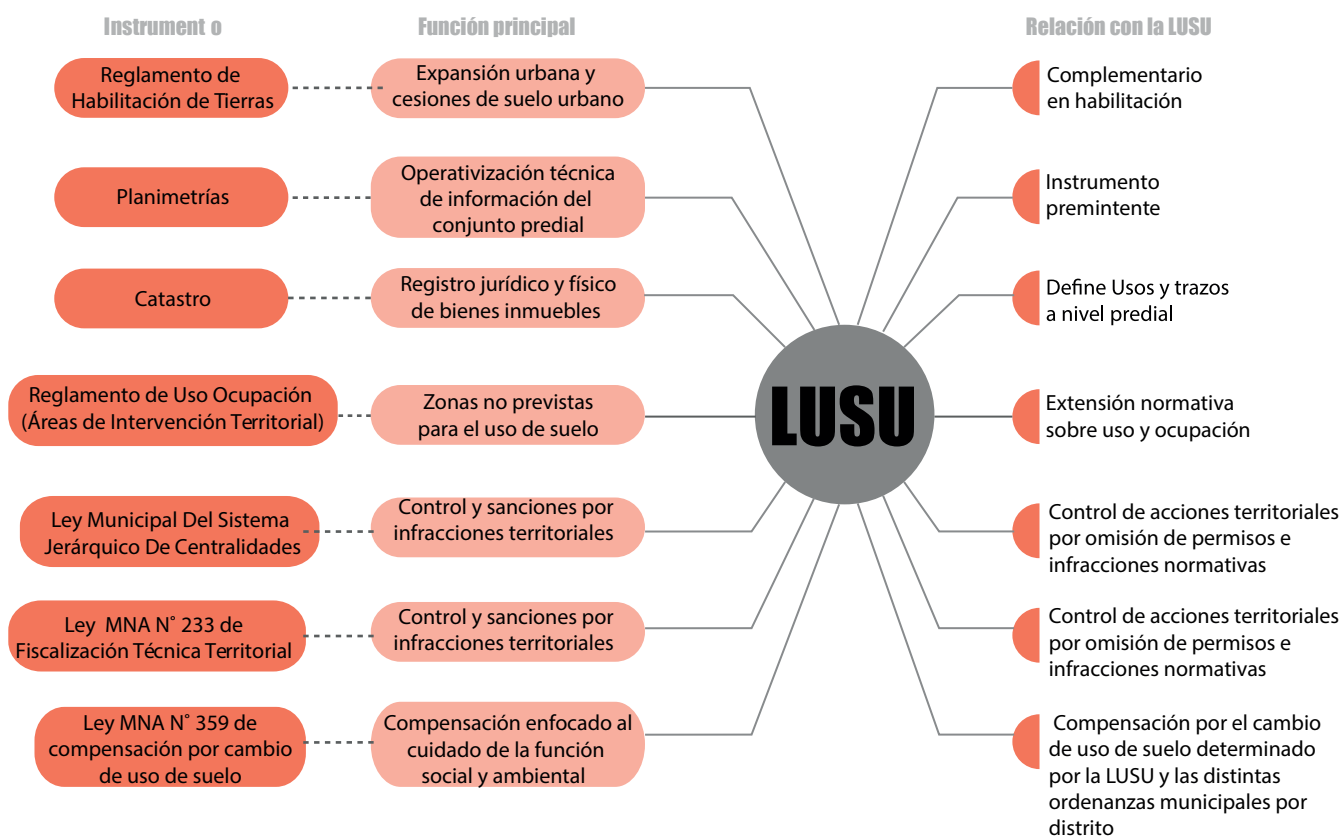
9 Modificado por los DM N°017/2018 (31/07/2018), DM N°12/2021 (16/03/2021), DM N°12/2022 (21/07/2022) (este último abroga el DM N°12/2021).

3. LEY DE USO DE SUELOS URBANOS Y OTROS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN TERRITORIAL

3.1. ¿Cómo se relaciona la LUSU con otros instrumentos de administración territorial?

La LUSU se relaciona directa o indirectamente con varios instrumentos utilizados en la administración territorial por parte del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz. Existen varios instrumentos que permiten esta acción, todas tienen una función principal relacionada con aspectos técnicos, jurídicos y operativos, tanto del suelo como del territorio. En este sentido, la relación de estos instrumentos con la LUSU depende del grado de incidencia, la acción u objetivo de cada instrumento. A continuación, se describe la relación de la LUSU con los procesos de habilitación de tierras, planimetrías y catastro.

Imagen N° 8 Relación de los instrumentos de Administración Territorial con La LUSU



Fuente: Municipal N° 032/95 HAM – HCM 031/95, DM N° 002/2015, LMA N°058/2013, DM N° 017/2018 Texto Ordenado Ley Municipal Autonómica GAMLP N° 17,24, 50, 80

3.1.1. LUSU y Habilitación de tierras

La habilitación de tierras para usos urbanos se define como *“la autorización municipal a nuevas urbanizaciones y/o asentamientos planificados en áreas destinadas a usos habitacionales y compatibles con éste, en el cual se garantice, de acuerdo a norma, la dotación de espacios destinados a equipamientos, áreas verdes y vías a ceder al Gobierno Autónomo Municipal de La Paz”*¹⁰

De acuerdo al artículo 33.II., los requisitos para este trámite se enmarcan dentro de la LUSU bajo criterios de equidad, solidaridad, racionalidad, sustentabilidad y uso óptimo del suelo urbano, a fin de garantizar la dotación de servicios básicos y condiciones apropiadas de habitabilidad.

El Reglamento de Habilitación de Tierras para Usos Urbanos, aprobado mediante Ordenanza Municipal Nros. 032/95 HAM – HCM 031/95, tiene por objeto *“establecer el marco de referencia, así como las normas técnico-legales y administrativas, para el diseño, ejecución y aprobación, a las que deberán sujetarse todas las operaciones de Habilitación de Tierras con destino a usos urbanos”*.

Este instrumento, previo a la gestión de planimetrías, y en consecuencia previa a la asignación de un uso de suelo y un patrón de asentamiento, define los tipos de habilitación que pueden ser lotes para vivienda unifamiliar o plurifamiliar, conjunto de desarrollo vertical, horizontal o de desarrollo mixto, además de definir áreas no habitables destinadas a la preservación histórica, ecológica o agrícola; aires de río, zonas de riesgo, equipamiento, vialidad y dominio público.

Esto implica que la Habilitación de Tierras para Usos Urbanos designa usos y funciones previa a la aplicación de la LUSU y a otros instrumentos precediendo las funciones de la LUSU, donde no queda claro si son lineamientos que se adoptan posteriormente para definir patrones de asentamiento y su posterior consolidación y desarrollo, tomando en cuenta que los criterios de clasificación del suelo en la habilitación de tierras considera la calidad, densidad máxima permitida, régimen de propiedad y tipo de promotor.

3.1.2. LUSU y Planimetrías

El Reglamento a la Ley de Uso de Suelos Urbanos define a la **planimetría vigente** como el *“Plano de urbanización, remodelación, complementación, sustitución debidamente referenciada respecto a coordenadas geográficas UTM¹¹, que define usos de suelo y sus compatibilidades que, aunque no cuentan con disposición legal de aprobación, se utilizan para la administración urbana”*.

Las planimetrías cuentan con un conjunto de acciones y procedimientos que reflejan el trazado urbano en cuanto a manzanas, vías y conjunto de predios del municipio, al definir usos y compatibilidades. La LUSU se encuentra subordinada a las planimetrías, así como lo menciona en el artículo 42 del Texto Ordenado, **donde la LUSU reconoce a la planimetría como instrumento con preeminencia sobre otros instrumentos territoriales**, esto significa que las modificaciones técnicas o administrativas en planimetrías tiene un impacto directo sobre la normativa territorial vigente al ser un insumo para el Mapa de Uso de Suelo, siendo la base “consolidada” que plasma los diferentes actos administrativos realizados con base en distintos instrumentos jurídico y legales y que operativiza la ley.

Estas acciones y procedimientos relacionados con las planimetrías son ajustados en el **Mapa Consolidado de Uso de Suelos y Patrones de Asentamiento**, y son atendidos por las instancias de la Administración Territorial, los cuales son:

- **La Información del estado técnico y/o legal de predio y/o planimetría:** *“es la solicitud el informe con datos técnicos y/o legales de un predio y/o planimetría, requerida por el administrado interesado, en el ejercicio de sus derechos y demostrando interés legal legítimo”*¹².

10 Artículo 33. Reglamento a la Ley de Uso de Suelos Urbanos

11 Las coordenadas UTM (Universal Transverse Mercator) son un sistema de referencia cartográfica bidimensional que divide la tierra en zonas y expresa la posición en metros dentro de cada zona, lo cual facilita el cálculo de distancias y áreas sobre mapas planos.

12 Artículo 29. Reglamento a la Ley de Uso de Suelos Urbanos

En esta información se reflejan tanto el uso de suelo como el patrón de asentamiento del predio y/o planimetría.

- La **Sustitución, Remodelación y/o Complementación de Planimetría**: *“Es la elaboración y/o modificación parcial y/o total de las planimetrías como instrumentos de administración territorial, a fin de sanear técnica y legamente la propiedad pública y privada de los predios contenidos en su polígono”*¹³.

Posterior a estos ajustes se procede a la actualización del Mapa Consolidado de Uso de Suelos y Patrones de Asentamiento, con las modificaciones correspondientes.

- El **Ajuste Cartográfico de Planimetrías Aprobadas y Vigentes**: *“Es la actualización de planimetrías aprobadas y vigentes a las consolidaciones existentes y la realidad construida de la ciudad, sobre la base de criterios de ajuste cartográfico, georreferenciación y uso de instrumentos informáticos para la administración territorial”*¹⁴.

Las planimetrías pueden verse modificadas por dos trámites de carácter común: **la inclusión de predios y el cambio de uso de suelo**¹⁵, este último tiene una relación directa con la LUSU y las Ordenanzas Municipales que aprueban el mapa de usos de suelos y sus respectivos patrones de asentamiento ya que modifica las condiciones de edificabilidad del suelo según lo determinado por la normativa. La **inclusión de predios** consiste en incorporar terrenos menores a 10.000 m² a áreas ya planificadas, con el fin de regularizar su administración técnica y legal.

Respecto a las cesiones obligatorias, los predios mayores a 2.500 m² deben transferir gratuitamente al municipio el 15% de la superficie para áreas verdes y equipamientos, además del porcentaje correspondiente para vías, en caso de no poder consolidarlas físicamente, se permite una compensación económica según el valor catastral. Para terrenos menores a 2.500 m² no se exige esta cesión, aunque si existen áreas públicas, deben transferirse. Estos predios pueden acceder a una certificación catastral de los predios incluidos, formalizando su incorporación al dominio urbano regularizado (artículo 26, Reglamento a la LUSU).

Las planimetrías también cuentan con un **Reglamento Municipal de Remodelaciones**, aprobado por el Decreto Municipal N° 02/2015, que tiene por objeto *“establecer los parámetros técnicos y jurídicos aplicables a los procesos de Remodelación en el Municipio de La Paz, incluyendo a los procesos de las complementaciones y sustituciones de planimetría, vinculadas a este régimen”* (artículo 1), y define los siguientes elementos (Artículo 6):

- **Complementación**. - Procedimiento por el cual se elabora la planimetría de una superficie de terreno sujeta a administración, para su adhesión a una ya aprobada.
- **Remodelación**. - Elaboración de planimetrías como instrumentos de administración territorial, de áreas sobre las cuales existen asentamientos humanos con edificaciones consolidadas y permanentes al margen de la normativa urbanística municipal vigente.
- **Sustitución**. - Procedimiento por el cual se reemplaza en forma parcial o total a una planimetría por existir alteraciones importantes.

Por su parte, el Reglamento a la Ley de Uso de Suelos Urbanos contempla, además, otros dos procedimientos centralizados que no requieren necesariamente de una planimetría aprobada para su aplicación:

- i) El **Plan Integral de Área** *“es un instrumento de planificación que permite el tratamiento integral de dos o más asentamientos, con planimetría aprobada o sin ella, que conformen un polígono único donde queden identificados y cuantificados los espacios destinados a vivienda, equipamientos, áreas verdes y vías”*¹⁶. A pesar de no ser necesaria una planimetría aprobada, la viabilidad de este tipo de planes está sujeta al pronunciamiento de la comisión territorial correspondiente, según el análisis del caso. **Su relación con la LUSU depende del destino asignado por el plan integral.**

13 Artículo 30. Reglamento a la Ley de Uso de Suelos Urbanos

14 Artículo 31. Reglamento a la Ley de Uso de Suelos Urbanos

15 Artículo 25. Reglamento a la Ley de Uso de Suelos Urbanos

16 Artículo 32. Reglamento a la Ley de Uso de Suelos Urbanos

- i) Las **Estructuras Viales** “son instrumentos técnicos que permiten la consolidación de vías y áreas públicas no contempladas en planimetrías vigentes, viabilizando de esta manera su inclusión a la administración territorial y permitiendo la realización de trámites de administración territorial de los predios ubicados sobre dichas vías”¹⁷.

Las planimetrías también pueden verse ajustadas por la **Regularización de trazos viales**, proceso que “consiste en la aprobación de modificaciones de los trazos viales contenidos en las planimetrías vigentes, con el objeto de mejorar las condiciones de viabilidad y administración de áreas públicas y privadas”.¹⁸

Las planimetrías no son solo planos técnicos, sino instrumentos de administración territorial que definen y aplican los usos de suelo en el territorio urbano. **Cada cambio en una planimetría, ya sea por remodelación, complementación o ajuste, modifica el régimen de uso de suelo ya que está sujeto a alteraciones de perímetro, trazos viales, zonificaciones y patrones de asentamiento sobre lo que se sustentan esos usos, cambiando así el estatus urbanístico del suelo.** Si bien la jerarquía preeminente de una planimetría, aporta a definir actualizar los usos de suelo y patrones de asentamiento cuando la información en otros instrumentos como los certificados catastrales o el mismo Mapa Consolidado de Uso de Suelos y Patrones de Asentamiento, señalasen lo contrario.

3.1.3. LUSU y Catastro

La Ley Municipal de Catastro, aprobada mediante Ley Municipal Autonómica N°058/2013, considera los siguientes conceptos:

- **Catastro:** “inventario físico de los bienes inmuebles públicos y privados situados en la jurisdicción y competencia municipal de éste, debidamente clasificado, catalogado, administrado, consultado y actualizado” (Artículo 1).
- **Certificación catastral:** “Único documento oficial por el cual el Gobierno Autónomo Municipal de La Paz, brinda seguridad jurídica a los administrados y da constancia del registro de un bien inmueble en el Catastro, consignando los datos físicos, económicos y/o jurídicos inscritos”. (Artículo 10).
- **Certificado de Registro Catastral:** “Documento técnico de carácter público que especifica la ubicación geográfica georreferenciada, características físicas y valoración económica de un bien inmueble, uso de suelo, identificado por un código catastral, según instrumentos municipales vigentes, emitido a nombre de un determinado titular” (Artículo 10.VII.a)

El Reglamento a la Ley de Uso de Suelos Urbanos (LUSU) dispone: “La Certificación Catastral emitida al ciudadano, debe consignar el uso de suelo y el patrón de asentamiento del predio, mismo que está definido por la planimetría o el plano de usos de suelo respectivo, además del trazo de línea municipal y ancho de vía (en caso de que el predio se encuentre en planimetría ajustada cartográficamente), los cuales serán definidos por el Gobierno Autónomo Municipal de La Paz”.¹⁹

3.1.4. El área urbana y suburbana no prevista por la LUSU

El Reglamento de Uso, Ocupación y Administración Territorial en el Municipio de La Paz aprobado por el Decreto Municipal N.º 031/2017, y modificado por el Decreto Municipal N.º 013/2018, tiene por objeto establecer las condiciones, parámetros e instrumentos técnicos – jurídicos para planificar y administrar el uso y la ocupación del suelo en aquellas áreas urbanas y suburbanas que carecen de instrumentos de administración territorial, tampoco menciona ni plantea mecanismos adicionales que aporten a la actualización o modificación del mapa de uso de suelo y patrones de asentamiento, fuera de su cobertura urbana. Este instrumento se aplica en la franja situada entre el límite de aplicación de la LUSU y el límite del Radio Urbano y Suburbano de la ciudad de La Paz, definido por la Ley N.º 453 de fecha 21 de enero de 1969, territorio que recibe denominación de Área de Intervención Territorial.

Este reglamento permite al Órgano Ejecutivo Municipal considerar criterios técnicos, jurídicos y administrativos para la priorización de los sectores donde deba elaborarse los respectivos instrumentos técnicos-jurídicos de planificación y administración para el uso y ocupación del suelo²⁰.

17 Artículo 34. Reglamento a la Ley de Uso de Suelos Urbanos

18 Artículo 40. Reglamento a la Ley de Uso de Suelos Urbanos

19 Artículo 16. Reglamento a la Ley de Uso de Suelos Urbanos

20 Artículo 7. Reglamento de Uso, Ocupación y Administración Territorial en el Municipio de La Paz

Este instrumento opera en paralelo y de forma complementaria a la LUSU, permitiendo aplicar instrumentos de planificación en zonas sin planimetrías aprobadas ni zonificación formal, sin contradecir directamente la ley base, para ello, según su artículo 11 introduce tres instrumentos técnicos fundamentales:

- **Modelo de Ocupación:** regula y planifica el uso de suelo y estructura territorial a partir del Plan La Paz 2040, promoviendo ocupación sustentable y distribución equitativa de cargas y beneficios.
- **Plano de Centro Poblado:** asigna usos de suelo a escala predial y posibilita la regularización jurídica y administrativa de la propiedad.
- **Plano de División y Partición:** individualiza fracciones colectivas y permite su inscripción individual formalizando servicios e infraestructura básica.

El reglamento define las etapas, requisitos y procedimientos para la formulación, aprobación y legalización de estos instrumentos, que se determinan con una Resolución Ejecutiva²¹ y en caso de que sea necesario realizar cambios de uso de suelo o minuta de transferencia a título gratuito, un proyecto de Ordenanza Municipal para el Concejo Municipal de La Paz²².

La LUSU no menciona estos instrumentos en su estructura ni se relaciona de manera directa, estos instrumentos actúan como extensiones normativas que permitirían incorporar progresivamente áreas no previstas dentro de la lógica de administración territorial. Se podría entender que funcionan como complementos normativos que habilitan mecanismos de planificación y formalización del suelo urbano y periurbano no cubierto por la ley municipal, con instrumentos más flexibles y adaptados a áreas en proceso de consolidación y que se adaptan a la lógica de la administración territorial.

3.1.5. LUSU y Ley Municipal de Compensación por Cambio de Uso de Suelo

La Ley Municipal Autónoma N°359, **establece un mecanismo de compensación por el cambio de uso de suelo, cuidando la función social, ambiental y de prevención de riesgos del suelo, que son afectados por dichos instrumentos.** Esta ley se aplica de forma obligatoria en todos los procesos de cambio de uso de suelo en predios **con superficie igual o mayor a 5.000 m² en toda la jurisdicción del municipio.** Esto significa que es un mecanismo complementario a la ley y las diferentes Ordenanzas Municipales que aprueban el mapa de uso de suelo y patrones de asentamiento.

Este mecanismo de compensación asociado al cambio de uso, se focaliza especialmente **al cambio de uso No Edificable a Edificable porque, en este cambio se produce tanto la pérdida de servicios ambientales/ áreas de protección y el incremento de valor del suelo por actos administrativos, en consecuencia, se genera una captura de plusvalía implícita.** El monto de la compensación es igual a la **diferencia entre el valor comercial antes del cambio de uso de suelo y el valor comercial final del predio posterior al cambio.** Según la ley estos valores son determinados por el Órgano Ejecutivo Municipal, mediante sus unidades pertinentes.

Para que el cambio de uso de suelo se apruebe en el Concejo Municipal este debe incluir el comprobante de pago de la compensación. Los recursos recaudados por esa compensación deben destinarse a mantenimiento de áreas de recreación, áreas verdes y conservación de espacios naturales, como forma de reponer/mitigar la pérdida asociada al cambio.

3.1.6. LUSU y Ley Municipal del Sistema Jerárquico de Centralidades

La Ley Municipal Autónoma N°198/2016, Ley Municipal del Sistema Jerárquico de Centralidades, establece un Sistema Jerárquico de Centralidades Urbanas, las cuales buscan potenciar la vocación económica de los distritos incluyendo la identificación y diseño de un total de 19 Centralidades Urbanas en todo el municipio, bajo principios de coordinación, sostenibilidad, integridad y transparencia.

21 Artículo 37. Reglamento de Uso, Ocupación y Administración Territorial en el Municipio de La Paz

22 Artículo 38. Reglamento de Uso, Ocupación y Administración Territorial en el Municipio de La Paz

El sistema jerárquico de Centralidades del GAMLP plantea un modelo para el desarrollo y gestión integral del territorio y se basa en intervenciones de gran escala en las que se propone el desarrollo de modernas infraestructuras, ecoeficientes e inteligentes, para promover la desconcentración de servicios, la dinamización de zonas, la generación de nuevos espacios de desarrollo social y el encuentro entre ciudadanos (Centralidades, s/f).

Sintéticamente propone que las Centralidades Urbanas se conformen por infraestructuras de diferentes escalas, que consideren la adaptación, mitigación y resiliencia al cambio climático, además de soluciones viales, servicios, equipamiento recreativo, convivencia, emprendimiento, seguridad ciudadana, renovación y todas aquellas que de acuerdo a su jerarquización sean necesarias.

De acuerdo a su artículo 9, las centralidades urbanas se componen de acuerdo a su jerarquía tomando en cuenta la escala por las siguientes tipologías:

- **Grandes Proyectos Urbanos:** *“Equipamiento principal de la centralidad urbana cuya arquitectura brinda a la población un ambiente agradable con espacios multipropósito y donde se alberga servicios, ecoeficientes, actividades comunitarias e iniciativas sociales constituyéndose en el punto de mayor atracción y de dinamismo de cada Distrito y/o Macrodistrito”.*
- **Proyectos Articuladores Urbanos:** *“Intervenciones urbanas que permiten la vinculación y funcionalidad al interior de la Centralidad y su conexión con otras a través de vías vehiculares, vías peatonales, ciclo vías, corredores verdes entre otros”.*
- **Proyectos de Complementación Urbana:** *“Intervenciones urbanas que complementan a los Grandes Proyectos Urbanos, a través de espacios para el encuentro ciudadano, la recreación, la cultura, el deporte, mercados, centros de salud, estaciones policiales integrales entre otros”.*

Esta ley propone un mapa territorial donde se describen los proyectos estratégicos, articuladores, complementarios y de vinculación a ser implementados donde se incluye la asignación de Patrones de Asentamiento, amparados en los principios de Compatibilidad y Complementariedad, en el artículo 8 de la LUSU, lo que se entendería que los cambios de uso y patrones de asentamiento se realizarían por afinidad, semejanza y pertinencia para un funcionamiento integral y armónico del sector.

3.1.7. LUSU y la fiscalización territorial

La Ley N° 233 de fiscalización técnica territorial regula el control técnico de la normativa relacionada con el uso de suelo, patrones de asentamiento, parámetros de edificación y la protección del patrimonio público y privado en el Municipio de La Paz. Esta norma permite fiscalizar construcciones y obras, estableciendo un marco legal para prevenir, identificar y sancionar infracciones. El artículo 17 de la Ley N° 233 establece la clasificación de infracciones administrativas municipales en:

- Infracciones en propiedad municipal y bienes de dominio municipal.
- Infracciones en obras, construcciones y/o edificaciones que no cuentan con autorización del GAMLP.
- Infracciones en obras, construcciones y/o edificaciones que contando con autorizaciones otorgadas por el GAMLP son ejecutadas sin acatar las especificaciones aprobadas.
- Infracciones por daño al patrimonio cultural material, histórico, artístico, monumental, arquitectónico, arqueológico, paleontológico y natural.
- Contravenciones a medidas de orden administrativo.

Las sanciones incluyen: demolición, multas económicas y obligaciones tangibles. El Reglamento General de la Ley Municipal Autónoma N°233 de Fiscalización Técnica Territorial, aprobado por el Decreto Municipal N°035/2017 y modificado mediante Decreto Municipal N°024/2018, Decreto Municipal N°09/2019 y Decreto Municipal N°013/2021, desarrolla los procedimientos de fiscalización técnica territorial, la articulación institucional, la emisión de memorandos de fiscalización, informes de inspección y medidas preventivas o correctivas. También define tres tipos de procesos administrativos: ordinario, abreviado y en bienes municipales, se regula la ejecución de sanciones (incluida la conversión de demolición en multa) y los recursos administrativos. En el fondo, **esta norma es el instrumento que persigue el cumplimiento de la LUSU al establecer un mecanismo de control posterior sobre las edificaciones, buscando garantizar la coherencia entre la norma urbanística y la práctica constructiva en el territorio municipal.**

4. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA NORMATIVA DE LA LUSU

La LUSU se compone de varios elementos para **orientar a una administración territorial adecuada**. Sin embargo, algunos de estos no siempre resultan coherentes para lograr su objetivo, por lo que a continuación se identificarán aspectos contradictorios, vacíos y riesgos dentro de la misma normativa, en su relación con otros instrumentos y dentro de la teoría de la planificación urbana y territorial. A continuación, se detallan contradicciones, ambigüedades y vacíos dentro de la LUSU.

4.1. Contradicciones

- Proyecto Individual:

Esta figura es contradictoria dentro de un marco normativo que pretende reglamentar y ordenar el desarrollo del suelo urbano del municipio. Al otorgar condiciones especiales o excepcionales bajo criterios variables y distintos a los establecidos en las cartillas normativas. **Estas excepciones, introducen un alto grado de flexibilidad que puede contradecir el propósito regulador de la LUSU.** Es decir que mientras la norma busca establecer parámetros uniformes, esta excepción permite interpretaciones particulares que debilitan su capacidad de control y previsibilidad.

Además, el análisis de estos proyectos se basa en la “referencia volumétrica” de los predios vecinos, lo cual implica que las decisiones pueden depender de interpretaciones discrecionales sobre el entorno inmediato, dado que las edificaciones del entorno no siempre cumplen con la normativa vigente y pueden modificarse con el tiempo.

Esto se confirma con lo señalado por Maleronka (2019) ya que advierte que este tipo de flexibilidad “formaliza la excepción” al otorgar legitimidad a lo que surge por fuera de la norma, contribuyendo a la expansión de una informalidad normativa estructural.

El proyecto individual es el tratamiento de situaciones excepcionales, más allá de responder a condiciones particulares de un lote, esta flexibilidad genera disparidad en los criterios técnicos aplicados por el municipio y puede llevar a la convalidación o normalización de irregularidades. Al permitir edificaciones que no se ajustan a los parámetros del patrón de asentamiento correspondiente, el Proyecto Individual rompe la lógica espacial y morfológica prevista por la normativa, obstaculizando la consolidación coherente del tejido urbano. En consecuencia, este tipo de excepción refuerza la fragmentación del territorio, al posibilitar edificaciones que se integran más por referencia empírica del entorno construido, que por coherencia con los instrumentos normativos y la capacidad estructural del entorno urbano.

- Incentivos a la inversión:

Los incentivos sin restricciones distorsionan el objetivo de planificar el crecimiento en función a incrementar la densificación, tomando en cuenta las características del suelo, accesibilidad, cantidad y calidad de infraestructura y servicios. Las cartillas normativas aprobadas por Ordenanza Municipal correspondiente a cada distrito, establecen en algunos patrones de asentamiento una serie de incentivos a la inversión que se aplican básicamente a la fusión de lotes, asociación de proyectos, incremento de retiros, reducción de áreas cubiertas, incremento de área verde y el aumento de parqueos públicos. Estos mecanismos rompen los techos máximos de aprovechamiento establecidos por los patrones de asentamiento haciendo que algunos de ellos sean más flexibles que otros. A su vez, estos incentivos permiten incrementos que pueden superar la lógica de control urbano prevista por las cartillas normativas, lo que posteriormente genera desbalances en la infraestructura, como la red de agua, y alcantarillado o los flujos de movilidad urbana. Los incentivos a la inversión no garantizan un beneficio al entorno urbano ya que fomentan el incremento de la capacidad edificable en un predio a cambio de ningún beneficio para el entorno, lo que también puede afectar el perfil socioeconómico del sector.

En específico, los incentivos a la inversión se alinean con la rentabilidad privada más que con los beneficios u objetivos urbanos, por ejemplo, premia el incremento de área verde y la menor cobertura a cambio de más volumen edificable. En teoría esto permite mayor flexibilidad para el diseño, pero también mayor edificabilidad a partir de desincentivar la ocupación total del suelo. Sin embargo, no asegura ningún beneficio público real cuando la construcción en general tiende a ser progresiva, incluso en edificaciones de gran escala, La Lusu no especifica que tanto los retiros como el área verde incrementada para lograr mayor volumen sean beneficios para el bien común o que aporten al espacio público. La aplicación de estos incentivos puede incluso reducirse a una jardinera o a una superficie que es posteriormente cubierta en el futuro para ganar espacios rentables.

Otro factor importante es que estos incrementos favorecen a quienes tienen mayor capacidad de adquisición del suelo para fines de desarrollo inmobiliario, lo que permite consolidación y desplazamiento de residentes que cuentan con una vivienda accesible y bien ubicada, sobre todo cuando existe un vacío dentro de la norma que omite garantizar el suelo para la vivienda social integrada. Esto resulta en un incremento en la presión sobre el precio del suelo y el alquiler. Por otro lado, incentivar la inclusión de parqueos, refuerza un modelo de desarrollo urbano centrado en el automóvil, lo que incrementa el tráfico y la demanda de vialidad, es decir, se premia con mayor capacidad edificable en sectores o ejes principales de circulación vial, donde existe una gran cobertura de transporte público, cuando se incrementa la cantidad de parqueos.

Respecto al impacto morfológico, cuando los parámetros de construcción se potencializan a partir de los incentivos, se rompen los máximos de altura propuestos por la normativa, lo que irrumpe en la escala de tejidos donde existen conjuntos patrimoniales o residenciales, aun cuando se cumple con los retiros correspondientes. Además, esto tiene un impacto en el diseño de las edificaciones, enfocándose en lograr el mayor rendimiento posible de los incentivos, sin mejorar realmente el espacio público, el asoleamiento, y la calidad urbana. Tomando en cuenta, además, que cuando se acumulan los incentivos para lograr mayor área edificable, no se mide la capacidad de la infraestructura de servicios, y se intensifica la demanda sin medir su impacto, lo que a largo plazo se traduce en sobrecarga y posibles conflictos vecinales.

- Fusión de lotes/Asociación de Proyecto:

La LUSU incentiva el desarrollo urbano de mayor escala mediante la fusión de lotes colindantes o a la asociación de proyectos a cambio de mayores beneficios en la edificabilidad. Sin embargo, y al igual que los incentivos, estos beneficios no se vinculan con la capacidad real de infraestructura, servicios o necesidad de espacio público, y tampoco establece mecanismos para evitar la concentración del suelo. Este escenario abre riesgos importantes: dentro de la economía urbana, puede favorecer procesos especulativos en el valor del suelo, verticalizaciones desproporcionadas y pérdida de diversidad tipológica en zonas consolidadas, ya que en la solicitud de este tipo de beneficios no se reconocen techos máximos establecidos dentro de los procedimientos y reglamentos a los que se recurre para su evaluación, por lo que también, como se mencionó en otros aspectos, se deja bajo un criterio discrecional.

- Cambios de uso de suelo y patrones de asentamiento:

Sí bien la LUSU regula y establece procedimientos para los cambios de uso de suelo en su reglamento (DM N°13/2012, y DM N°17/2018), en la práctica las evaluaciones se apoyan en criterios sectoriales discrecionales, sin parámetros técnicos estandarizados ya que el procedimiento no determina parámetros fijos que determinen la procedencia o improcedencia de este tipo de solicitudes, tampoco evalúa los pactos del mismo. Además, los instrumentos de administración territorial como el catastro o la planimetría sirven de referencia, pero no siempre reflejan la realidad urbana consolidada, generando inconsistencias entre lo normado y lo existente. Esto también significa una contradicción cuando se actualiza el patrón de asentamiento o el uso de suelo de un predio antes que en la planimetría ya que va en contra de la jerarquía prevaleciente de la planimetría sobre la LUSU.

Estos procedimientos administrativos discrecionales, sumada a la fragmentación territorial y a la diversidad morfológica del área urbana, produce distorsiones normativas que debilitan la coherencia y el propósito de la LUSU. Estas inconsistencias entre lo normado y lo aplicado derivan en desequilibrios funcionales, donde las decisiones sobre el cambio de uso o patrones de asentamiento refieren más a interpretaciones coyunturales que

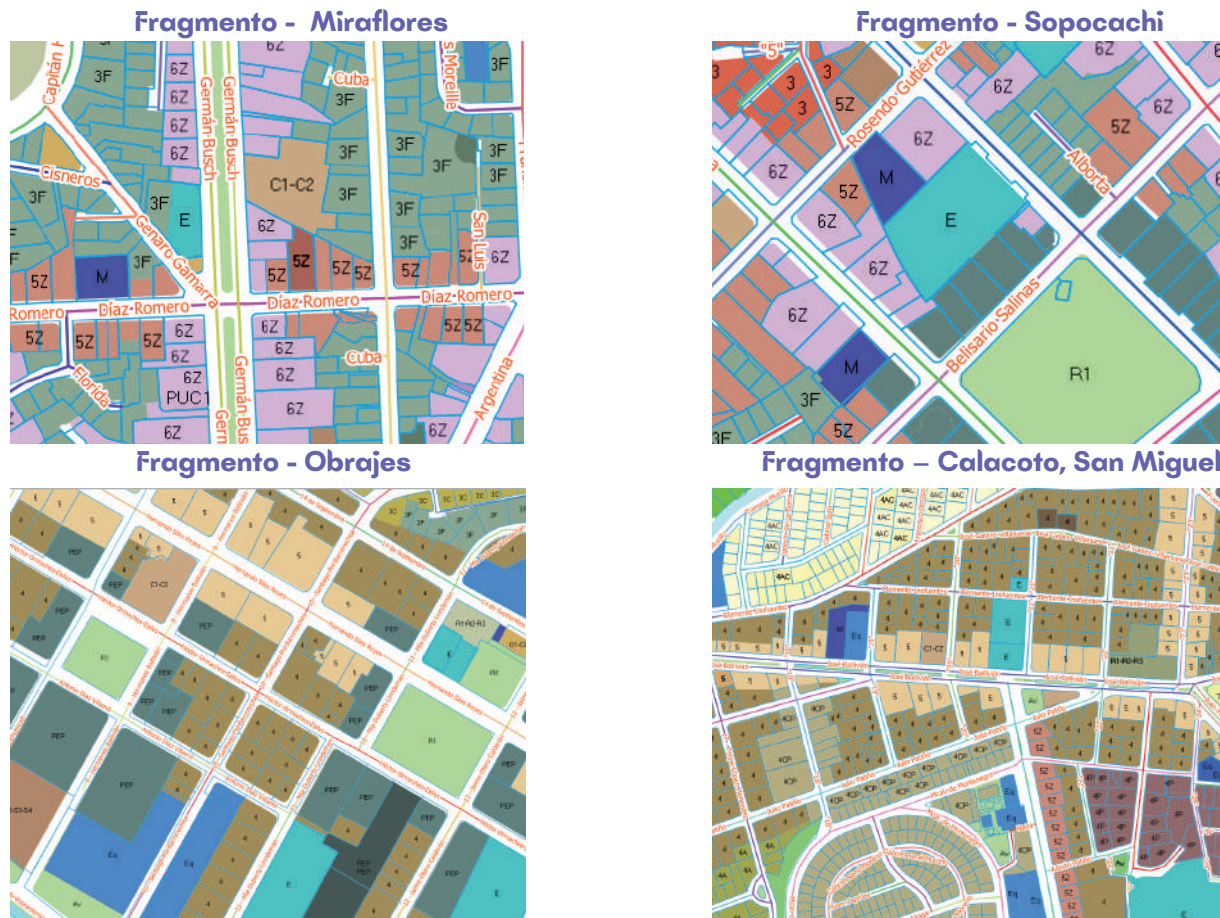
a criterios estandarizados. Rolnik (2019)²³ advierte que la aplicación desigual de las normas urbanas tiende a legitimar excepciones, donde la administración pública flexibiliza las reglas según el contexto o el interés del actor involucrado. Un análisis con base a este tipo de modificaciones no solo permitiría reconocer como la norma se regula o no, sino que también reproduce desigualdades al otorgar un valor diferencial al suelo según las condiciones de aplicación de la misma normativa.

4.2. Ambigüedades

- Patrón dominante de la zona, compatibilidad y complementariedad:

El término ‘patrón dominante de la zona’ así como los principios de ‘compatibilidad y complementariedad’ utilizados para la definición de los cambios del uso de suelo, los patrones de asentamiento o parámetros de edificación, resultan ambigüos y técnicamente imprecisos, sobre todo en escalas más reducidas como manzanas adyacentes a avenidas principales donde no siempre está claro cuál se considera dominante. La zonificación que se refleja en el Mapa Consolidado de Uso de Suelos y Patrones de Asentamiento, aprobada por las distintas Ordenanzas Municipales de cada distrito en el **área urbana de La Paz**, asigna 215 patrones de asentamiento con sus cartillas correspondientes. Esto demuestra que existe una gran variedad de patrones en cada macrodistrito, distrito, zona o incluso manzano. Esta variedad, abre espacio a interpretaciones flexibles que se interpretan de distinta manera al no definir variables técnicas que generen impactos positivos ante cualquier solicitud de cambio, donde se deba recurrir a este término, eligiendo el patrón más permisivo cercano, bajo una interpretación flexible. Esto favorece comportamientos puntuales que aprovechan los márgenes de interpretación para maximizar la edificabilidad.

Imagen N° 9 Fragmentos del Mapa Consolidado de Uso de Suelos y Patrones de Asentamiento



Fuente: Mapa Consolidado de Uso de Suelos y Patrones de Asentamiento - Sistema de Información Territorial

23 Según Rolnik, legitimar excepciones crea una “geografía de excepción” este término lo utiliza para analizar como los efectos de las normas urbanas en América Latina suelen excluir territorios populares autoconstruidos operan fuera del régimen formal de propiedad y regulación. En estos espacios prevalecen situaciones de excepción frente al orden urbano planificado, donde la práctica cotidiana sustituye la regla escrita. En el área urbana de La Paz esta estas excepciones también suceden en el desarrollo del suelo dentro del contexto consolidado.

Tanto Roman Forastelli (2017) y Pérez (2014) coinciden en que la discrecionalidad normativa sin instrumentos de control no solo refuerza esta fragmentación del territorio, pero también erosiona la función pública de la planificación, esto puede interpretarse como un síntoma de debilidad normativa e institucional dentro de las competencias de planificación territorial, que termina adaptándose a las excepciones en lugar de garantizar coherencia territorial y equidad urbana.

Por otro lado, la gran variedad de patrones de asentamiento distribuidas en el territorio y que además puede ser variada hasta en un solo manzano, genera quiebres que posibilitan/permiten cambios puntuales que posteriormente quiebran lo planificado por la normativa. Rolnik (2019), denomina este comportamiento como hiperfragmentación normativa, causando discontinuidades normativas difíciles de administrar, lo que también genera uno de los principales factores de ineficiencia y desigualdad urbana, enfatiza que los marcos normativos excesivamente sectorizados generan zonas de excepción dentro del propio ordenamiento formal.

La LUSU emplea términos como: 1) 'predominante o complementario', 2) 'afinidad, semejanza y pertinencia' para definir la categorización del uso de suelo y la aprobación de proyectos, especialmente en equipamientos e infraestructuras con requerimientos específicos. Si bien el empleo de estos términos busca introducir adaptabilidad frente a nuevos usos y proyectos, en la práctica refuerza la discrecionalidad administrativa y la fragmentación del tejido urbano, al abrir espacio a interpretaciones variables según el contexto o los intereses del solicitante. Como señala Gouverneur (2015), la excesiva flexibilidad de las regulaciones contribuye a la erosión de la coherencia espacial y dificulta articular el marco normativo con una capacidad de planificación capaz de orientar una transformación urbana más equitativa.

4.3. Vacíos

- Franja de seguridad en coronamientos de talud, ríos y seguridad de transporte por cable:

La LUSU menciona la necesidad de determinar franjas de protección en bordes de taludes y "aires de río" en espacios sobre ríos canalizados con trabajos de canalización, embovedados y otros, sin embargo, **las distancias y mecanismos de gestión que deben considerarse para estas franjas se encuentran especificadas en otro tipo de instrumentos**, como por ejemplo la Ley N°926 de franjas de reserva y seguridad del sistema de transporte por cable aprobada por el Estado Central o la Ordenanza Municipal N°456/2009. Este tipo de dispersiones pueden generar conflictos con los asentamientos cercanos a los aires de ríos y taludes.

- Sistemas viales:

La LUSU también define la jerarquía y las características de la red vial, vinculando el ancho de vía con la altura y densidad edificatoria pero no se vincula en ningún aspecto a la movilidad urbana o al Desarrollo Orientado al Transporte. A pesar de inferir en el diseño vial, no establece una correlación cuantificable entre la capacidad real de las vías y el volumen edificatorio permitido. Tampoco articula de forma clara la interacción entre red vial fundamental y red local, lo que deja un amplio margen de interpretación al aplicar la norma. Esta falta de precisión puede traer importantes riesgos urbanos, como la congestión, contaminación y saturación de servicios en ejes viales de gran relevancia, así como la reducción del espacio peatonal y la pérdida de calidad del espacio público. Para evitar estos efectos, es necesario mejorar la articulación normativa con indicadores de capacidad vial y carga edificatoria.

- Ocupación temporal de retiros frontales:

El uso temporal de retiros frontales implica un riesgo de transgresión normativa al no contar con límites claros para las renovaciones sucesivas. Es decir que el Anexo II que detalla esta figura, no menciona la temporalidad específica en la ocupación del retiro frontal lo que puede extender o hacer permanente una situación que se señala como transitoria. Esto puede causar el uso abusivo de espacios que deberían mantenerse libres, aportando a la fragmentación de la imagen urbana y conflictos de uso en zonas residenciales, si bien existen procedimientos como las regularizaciones de trazo, o la actualización a líneas municipales, estos están desvinculados de una fiscalización ya sea a priori o posterior de la autorización para este tipo de ocupaciones.

- Predios ubicados en el interior de manzana:

La naturaleza de los lotes en sectores consolidados del Municipio de La Paz es heterogénea. Si bien lo que busca garantizar la LUSU son las condiciones equitativas, no establece estándares mínimos de accesibilidad, ventilación ni iluminación natural, tampoco detalla cómo aplicar patrones de referencia cuando hay varios coexistiendo en un mismo manzano o conjunto de manzanos. Esto puede dar lugar a micro parcelaciones densas y precarias, con déficits de infraestructura y servicios, generando espacio de difícil control y baja habitabilidad. Para revertir estos efectos es necesario establecer parámetros mínimos de accesibilidad, además de articular incentivos para reurbanizaciones internas y corredores de conexión con el espacio público.

- Proyectos integrales o Patrón especial de condominio:

La LUSU también establece normas técnicas sobre circulación, ventilación, iluminación y otros aspectos constructivos, pero no incluye criterios de sostenibilidad ambiental, eficiencia energética, tampoco establece mecanismos de control o verificación posterior a la construcción. Dentro de lo que plantea como condiciones generales, no existen parámetros que busquen garantizar la habitabilidad ni la resiliencia climática ante las adversidades de la vulnerabilidad urbana.

- Barreras Arquitectónicas:

Las especificaciones sobre la accesibilidad se enfocan únicamente a un nivel constructivo y edilicio, sin articularse con el diseño de la infraestructura y el espacio público. Esta falta de integración fragmenta la accesibilidad de una edificación donde su entorno inmediato sigue siendo inaccesible, lo que permite desigualdades en la movilidad urbana. Dentro del diseño urbano es importante contemplar la cadena completa de accesibilidad urbana (CEPAL, 2019) donde se articula el transporte, el espacio público y las edificaciones, lo que permitiría a la normativa, alinearse con estándares internacionales de inclusión urbana.

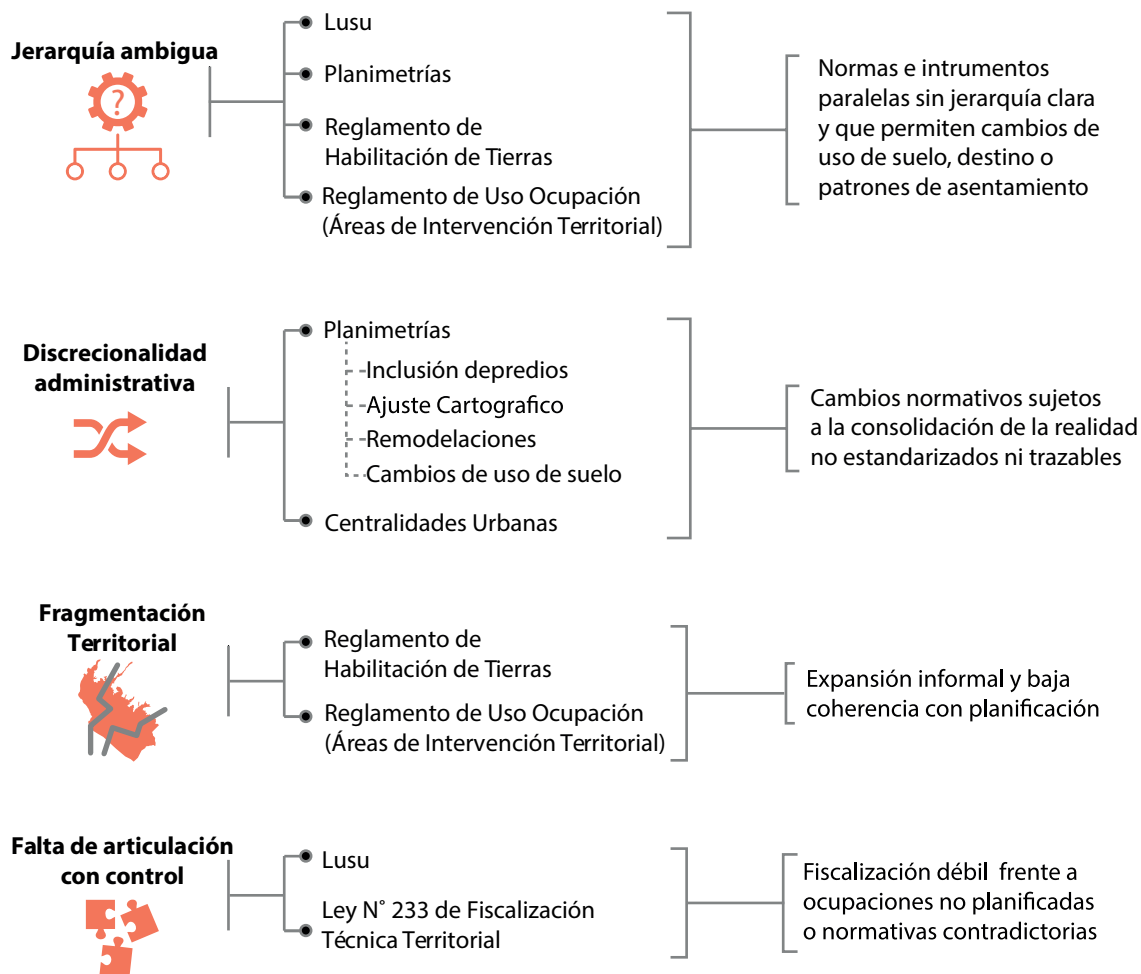


*Obrajes - Macrodistricto Sur
Fuente: Elaboración propia*

5. ANALISIS DE LA RELACION DE NORMATIVA CON OTROS INSTRUMENTOS DE ADMINISTRACIÓN TERRITORIAL

No todos los instrumentos de administración territorial se vinculan con la LUSU de distintas maneras, como se revisó anteriormente, existen algunos complementarios o que funcionan de manera paralela a pesar de la incidencia territorial que cada uno tiene en el uso y la ocupación del suelo urbano y que están enfocadas de alguna manera al ordenamiento y administración del territorio.

Imagen N° 10 Contradicciones con otros Instrumentos de Administración Territorial



Fuente: Ordenanza Municipal N° 032/95 HAM – HCM 031/95, DM N° 002/2015, LMA N°058/2013, DM N° 017/2018, Decreto Municipal N° 13/2012, Texto Ordenado Ley Municipal Autónoma GAMLN N° 17, 24, 50, 80

5.1. Jerarquía ambigua

- LUSU y Planimetrías:

Se evidencia que existe una sobreposición de instrumentos respecto a las determinaciones sobre la asignación del uso de suelo y los patrones de asentamiento, ya que la flexibilidad de permitir cambios a partir de procedimientos establecidos por la LUSU disuelve la preminencia de la planimetría ante cualquier tema de ordenamiento territorial. Como se había mencionado, la LUSU habilita mecanismos que paralelos como cambios de uso de suelo, inclusión de predios y regularización de trazos viales, pueden alterar las determinaciones emitidas ya sea en ambos instrumentos sin una normativa clara.

Algo particular respecto a previas normativas de uso de suelo y patrón de asentamiento, es que en el USPA 2007 se abrogan todos los usos de suelo planteados anteriormente, por lo que las planimetrías no actualizadas generan discordancia con los usos y patrones vigentes. En este sentido, las planimetrías pierden el valor predominante y quedan solo como una referencia cartográfica hasta que se actualicen acorde a la normativa vigente.

- LUSU y habilitación de tierras:

Los reglamentos de ocupación y habilitación introducen figuras como modelos de ocupación o área de intervención territorial que operan fuera de la estructura formal de la LUSU, generando dobles regímenes normativos y vacíos en la homologación. Si bien esto implicaría un procedimiento previo a una planimetría, en los reglamentos no se identifican articulaciones que determinen el potencial del uso de suelo o la asignación de patrones de asentamiento, tomando en cuenta que este tipo de cambios deben ser aprobados a partir de Ordenanzas Municipales según la Ley de Usos de Suelos y su reglamento.

- El área urbana y suburbana no prevista por la LUSU:

Cuentan con un Reglamento de Uso, Ocupación y Administración Territorial en el Municipio de La Paz y cubre zonas sin planificación, creando dos estructuras administrativas con diferentes niveles de control y formalidad. Esto significa una contradicción en la integridad normativa de la LUSU ya que, al ser dos normas distintas, el Reglamento de Uso, Ocupación y Administración Territorial en el Municipio de La Paz puede habilitar usos de suelo sin necesidad de modificar ordenanzas previas, lo que reduce el peso de la zonificación formal de la LUSU, aunque este reglamento busca articularse a la LUSU, en la práctica la incorporación de estas zonas no siempre sigue un procedimiento claro de homologación, afectando la coherencia técnica y jurídica de la LUSU.

5.2. Discrecionalidad Administrativa

- LUSU y Planimetrías:

Para garantizar la coherencia territorial, el GAMLP realiza de oficio el **Ajuste Cartográfico** de planimetrías aprobadas y vigentes, sin embargo, se evidencian algunas contradicciones normativas y operativas relacionadas con el carácter de oficio, la falta de criterios explícitos además que no se establecen parámetros verificables que determinen cuándo y por qué procede un ajuste, lo cual deja un amplio margen de discrecionalidad administrativa. A su vez asume que las planimetrías vigentes se alinean fácilmente a una red geodésica única, sin considerar asimetrías históricas en los trazos urbanos, ni las variaciones entre sectores formales y consolidados informalmente. Si bien se consideran las consolidaciones existentes, puede derivar ajustes técnicos que no reflejan la realidad física consolidada.

5.3. Fragmentación territorial

- Reglamento de Uso y Ocupación en Áreas de Intervención Territorial y LUSU:

propone figuras como los modelos de Ocupación, Plano de Centro Poblado y Plano de División y Partición que no se integran plenamente con la estructura de la LUSU, aun cuando estos se aplican en áreas periurbanas del municipio. Esto puede generar fragmentaciones y disonancias entre la planificación formal y la ocupación real en los sectores periurbanos que no cuentan con una cobertura de la LUSU u otros instrumentos aprobados, contribuyendo a la expansión informal y la baja eficacia de control. A su vez, las intervenciones de infraestructura urbana de las posibles centralidades urbanas no consideran el impacto en el potencial de uso del suelo a causa de grandes proyectos urbanos o de las articulaciones y complementaciones en el entorno. Al plantear cambios en el uso del suelo por compatibilidad y complementariedad, nuevamente se plantean aspectos discrecionales para realizar cambios en el uso de suelo y los patrones de asentamiento.

5.4. Falta de Articulación y Control

- Fiscalización y Control territorial:

En cuanto a la normativa de fiscalización territorial, la efectividad de su mecanismo sancionatorio depende

de la claridad y estabilidad de los instrumentos normativos precedentes (LUSU, planimetrías, reglamentos complementarios, entre otros) e incluso de una clara delimitación en la administración territorial del municipio.

En este caso en particular, la existencia de zonas sin planimetrías aprobadas, cambios de uso de suelo no estandarizados y ocupaciones toleradas informalmente, debilitan la capacidad de control generando conflictos entre normativa y práctica urbana.

Por otro lado, la variedad y complejidad tanto de los patrones de asentamiento como los parámetros de construcción complejizan la tarea de fiscalización ya que establecen cuestiones constructivas específicas respecto a las dimensiones en superficie y altura y en función a la superficie del terreno, esto requiere de procedimientos extensos, sobre todo para edificaciones de gran escala para poder evaluar el cumplimiento de la normativa.

La Ley Municipal Autónoma N°233 de Fiscalización Técnica Territorial permite la conversión de la multa pecuniaria por demolición, estableciendo nuevamente la evaluación caso por caso de edificaciones que hayan infringido la normativa, además de permitir a cambio de una sanción monetaria las transgresiones normativas. Esto refuerza la vulneración de lo establecido por otros instrumentos de administración y gestión territorial, ya que establece un procedimiento de regularización permanente para edificaciones fuera de norma o de incumpliendo por falta de permiso de construcción.

Por otro lado, la LMA N°233 tampoco refiere a las construcciones en suelo no edificable, por lo cual esta queda al margen de cualquier mecanismo de control para prevenir el desarrollo de suelo o cualquier otro tipo de intervención en suelo destinado a protección y áreas verdes, forestales protegidas o cualquier otra forma de tutela.

- Compensación por cambio de uso de suelo:

Respecto a los cambios de uso de suelo dispuestos en la Ley Municipal Autónoma N°359 de compensación por cambio de uso de suelo, si bien es un aporte a que se generen compensaciones previas a las intervenciones estas solo se aplican a superficies de gran escala, es decir en predios superiores a 500 m², mencionan que la aprobación depende del Concejo Municipal, el principio de preservación del suelo no edificable queda vulnerable. Además, ninguno de los procedimientos determina criterios duros para determinar la improcedencia, en especial cuando la compensación por cambio de uso de suelo se plantea como un mecanismo financiero a pesar de que refiere a cuidar funciones, lo cual puede determinarse como improcedente, aunque se realice el pago.

Los mecanismos de cambio de uso de suelo, de conservar tanto la función social como ambiental deben aplicarse a cualquier superficie considerando el grado de desarrollo urbano y riesgo que se ha consolidado en el municipio. De esa manera, la compensación se aplicaría cuando el cambio sea técnicamente admisible: esto implica evaluar tanto el grado de riesgo y la función ecológica estratégica comprometida en estas acciones. Por otro lado, de resultar este cambio no autorizable (prohibido y no conmutable) las áreas en consulta deben someterse a una estricta observación y constante fiscalización que penalice las intervenciones en curso y posteriores, una vez se habría determinado que el cambio de uso de suelo es improcedente.

Es importante señalar además que la escala operativa del cambio de uso de suelo y patrón de asentamiento que se encuentran al margen de la compensación por cambio de uso de suelo permite una relativa frecuencia en estos procedimientos e impacta en la intensidad del desarrollo urbano. Estas excepciones debilitan la capacidad de regulación de la LUSU y sus Ordenanzas Municipales, donde predominaría el trámite a pedido individual como un mecanismo reactivo que fomenta la fragmentación, y en consecuencia los instrumentos de planificación se deslegitimizan.

Así como en la solicitud de proyecto individual, este tipo de procedimientos de tratamiento caso por caso se repiten en el cambio de uso de suelo, volviendo la excepción como un procedimiento frecuente sin capacidad de seguimiento, donde resulta faltante la evidencia cuantificable de cantidad anual de los cambios efectuados, su localización y el impacto acumulado respecto a los servicios ecosistémicos, riesgo e infraestructura comprometida. Si bien los antecedentes de la compensación por cambio de uso de suelo mencionan una cantidad de solicitudes con pérdidas de superficie no edificable, esta no propone un sistema de monitoreo continuo.



Obrajes - Macrodistrito Sur
Fuente: Elaboración propia

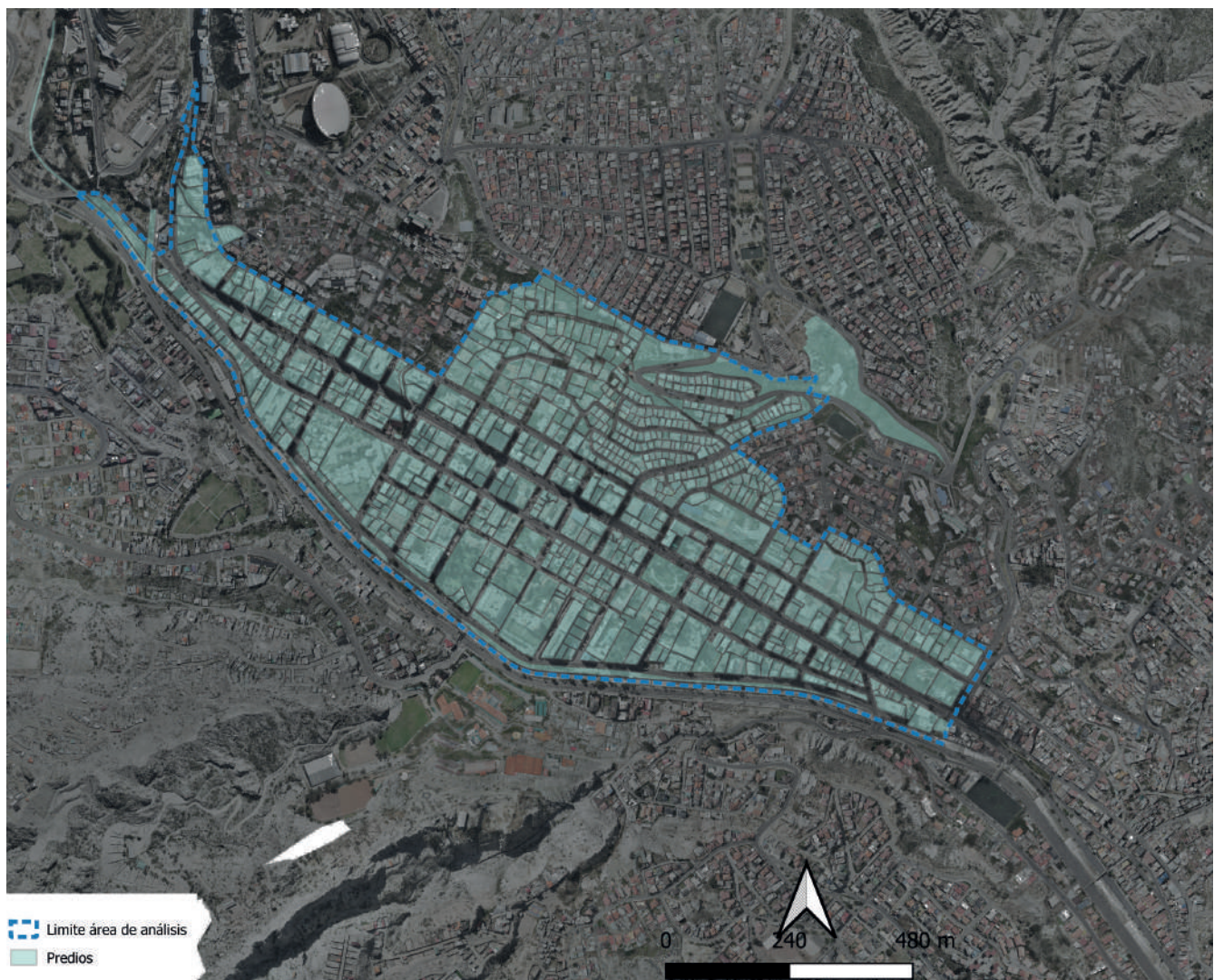
6. LUSU Y ORDENANZAS MUNICIPALES POR DISTRITO EN LA PRÁCTICA: UN ÁREA DE ESTUDIO

Para observar el funcionamiento de la normativa en el ámbito territorial, se tomará un fragmento del territorio en el cual se analizará la aplicación de la LUSU y su zonificación aprobada por Ordenanzas Municipales específicas en un conjunto de predios, a través de componentes que describen condiciones territoriales y prediales que inciden en el desarrollo de un predio.

6.1. Delimitación del área de estudio dentro del Marco de la LUSU

El área de estudio cuenta con una cantidad de 738 predios que corresponden al distrito 21 específicamente en la zona de obrajes del Macrodistrito Sur del Municipio de La Paz.

Mapa N° 1 Área de estudio Obrajes: Delimitación

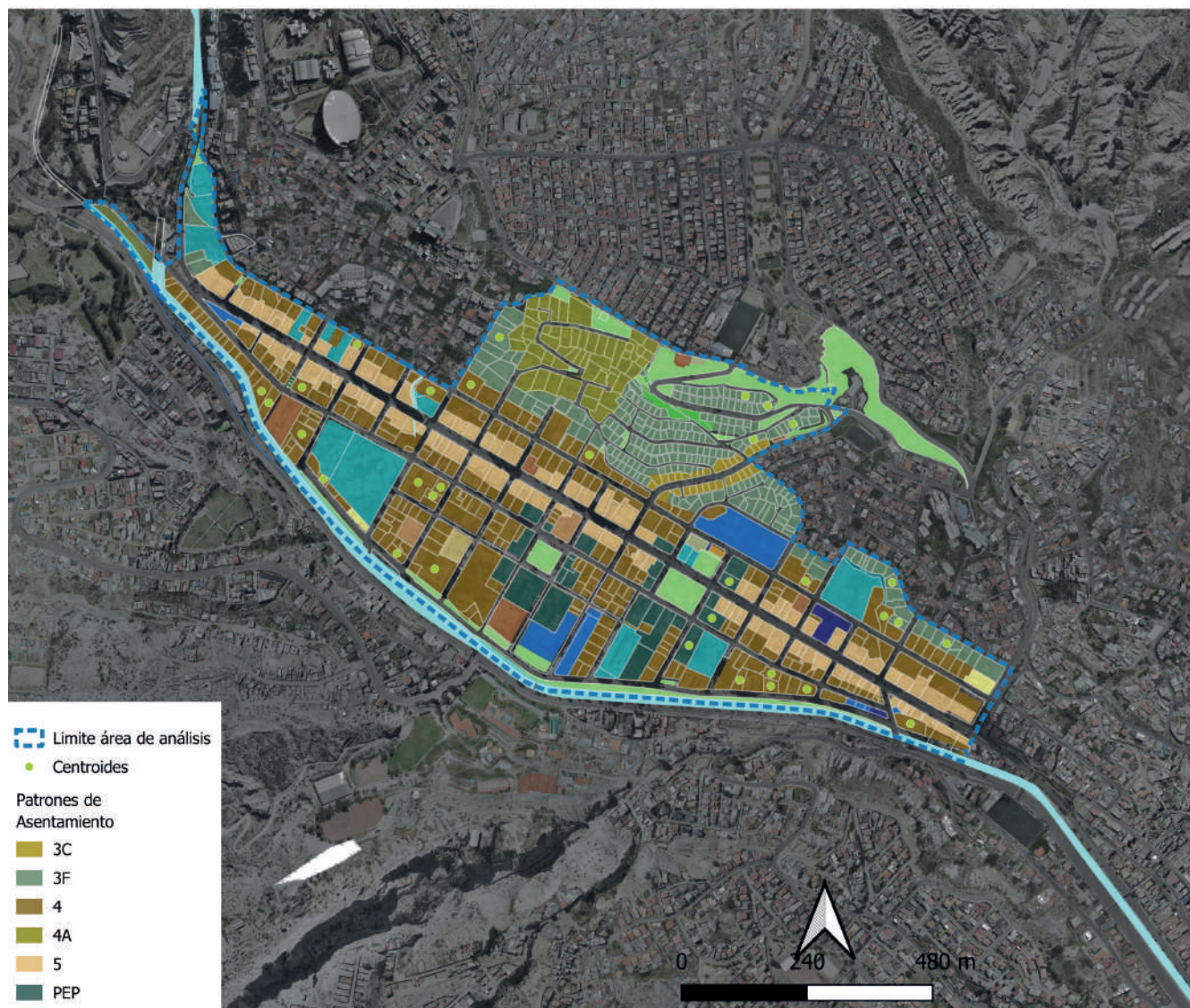


Fuente: Base Ley de Usos de Suelos- SITv2

6.2. LUSU y su Zonificación en el Área de Estudio

El mapa consolidado de uso de suelos y patrones de asentamiento aprobado por Ordenanza Municipal N° 513/2013 correspondiente al distrito 21, dentro del área de estudio, asigna 6 Patrones de Asentamiento destinado a vivienda. Se puede evidenciar que existe una diferenciación en la asignación por la jerarquía vial que compone el área, es decir que en avenidas principales existe un patrón de asentamiento distinto a las vías con menor jerarquía, lo que permite la consolidación de morfologías distintas en el sector, y la composición de manzanos que comparten distintos patrones de asentamiento.

Mapa N° 2 Área de estudio Obrajes: Distribución Patrones de Asentamiento



Fuente: Base Ley de Usos de Suelos- SITv2

6.3. Caracterización del área de estudio dentro del Marco de la LUSU y sus Ordenanzas Municipales

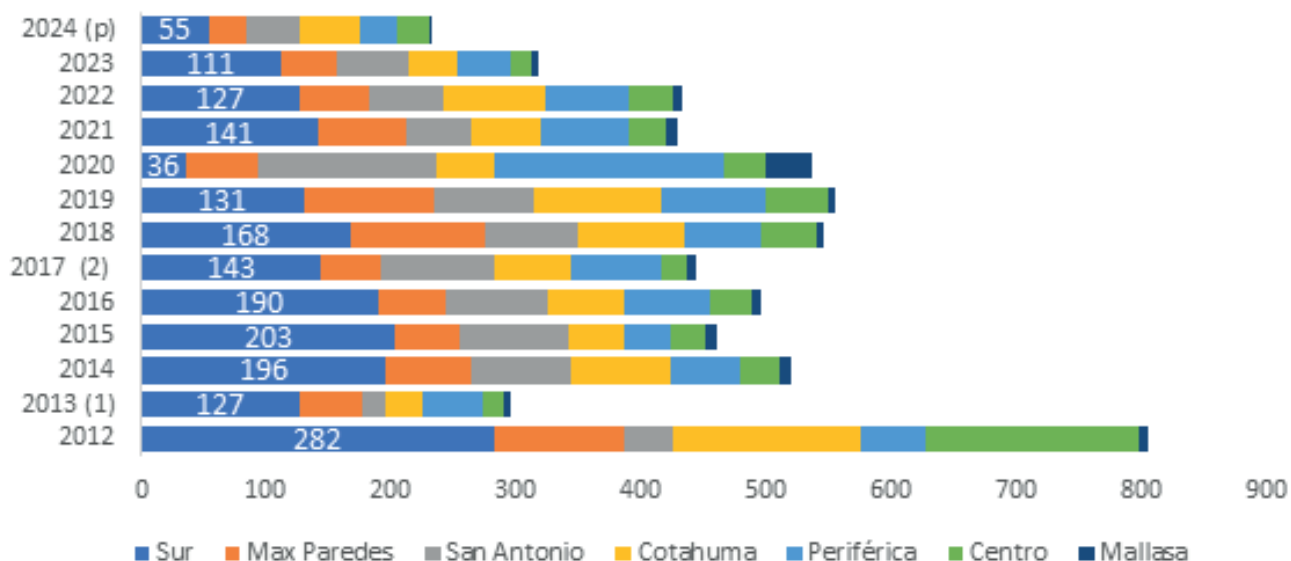
6.3.1. Contexto del Área de estudio

El área de Obrajes se encuentra en el Distrito 21 del Macrodistrito Sur del Municipio de La Paz, a diferencia de otras zonas, este sector cuenta con un significativo número de instituciones educativas universitarias y de servicios de salud, así como representaciones diplomáticas. En la práctica, esto diversifica las actividades que se realizan en el sector.

En cuanto a la movilidad, Obrajes cuenta con una de las vías con mayor circulación de transporte colectivo, la avenida Hernando Siles, que al 2024 cuenta con el tránsito de 127 rutas del servicio de transporte público.

El comportamiento de los permisos de construcción parece mostrar potencial predominante al desarrollo del suelo por la creciente cantidad de edificaciones en los últimos años. El macrodistrito Sur muestra la mayor cantidad de permisos de construcción en los últimos 12 años.

Gráfico N° 2 Gobierno Autónomo Municipal de La Paz: Procesos de fiscalización territorial iniciados según Macrodistrito, 2012-2024 (P)



(1) A partir de la gestión 2013 se implementa el nuevo "Proceso de Otorgación de Permisos de Construcción" que sustituye a la modalidad de "Aprobación de Planos". La información es obtenida del Sistema Municipal de Gestión de Procesos SIMGEP

(2) A partir del mes de noviembre de la gestión 2017 se implementa el nuevo servicio de "Otorgación de Permisos de Construcción en Línea". La información es obtenida del Sistema de Información Territorial versión 3 (SIT v3)

(p): Preliminar

Fuente: Portal Estadístico - Secretaría Municipal de Planificación - Dirección de Desarrollo y Administración Territorial

El 2012 registra un alto nivel de permisos de construcción concentrando una gran mayoría en el macrodistrito Sur. En los años siguientes, del 2013 al 2018 el volumen total de permisos de construcción disminuye de manera paulatina, pero mantiene una concentración predominante en el macrodistrito Sur. El decrecimiento más marcado para ese macrodistrito se muestra en el 2020, donde, sin embargo, recupera al 2021, aunque para el 2024 registra otra caída.

6.3.2. Categorización de predios

La categorización de predios considera la consolidación del entorno hasta el año 2024. En términos de la ocupación actual del suelo, la tipología de propiedad unifamiliar representa un 68% de los lotes en el tejido urbano, esta tipología se caracteriza por ser una construcción habitacional de baja altura consolidada a lo largo de los años; conceptualmente y por el pasar del tiempo, los lotes con este tipo de construcciones de menor impacto muestran un alto potencial de desarrollo en el futuro, es decir que, una vez concluido su ciclo o utilidad residencial de bajo impacto, este suelo ingresa al mercado para la inversión inmobiliaria y la construcción en altura. Por otro lado, la propiedad horizontal siendo los casos que cuentan con construcciones de media y alta densidad ocupa el 19% del total de los predios, seguido de un 10% de lotes sin construcción que posiblemente sean los próximos a desarrollar construcciones.

Cuadro N° 3 Área de estudio Obrajes: Predios según tipología ocupación (En Número y porcentaje)

Tipología	Número de predios	Porcentaje
Propiedad Unifamiliar ¹	505	68,4%
Propiedad Horizontal ²	139	18,8%
Lote o Terreno ³	77	10,4%
Equipamiento Urbano ⁴	17	2,3%
Total	738	100%

¹ Propiedad Unifamiliar: Modalidad del derecho propietario, cuya edificación se mantiene como una sola unidad arquitectónica, sin división de unidades funcionales y bajo un solo registro en la Oficina de Derechos Reales, a favor de uno o más propietarios (LMA N° 058/2013 de Catastro)

² Propiedad Horizontal: Modalidad del derecho propietario que regula la propiedad de un inmueble dividido en Unidades Funcionales (condominio, departamento, depósito o baulera, garaje o estacionamiento, locales, oficinas y similares), susceptible de pertenecer a dos o más propietarios, identificando al titular de cada Unidad Funcional su derecho propietario y un derecho de copropiedad sobre las áreas comunes. (LMA N° 058/2013 de Catastro)

³ Lote o Terreno: Tipo de inmueble definido como una porción de tierra sobre la cual puede levantarse casas, edificios y otras edificaciones en el área urbana, o bien estar destinada a actividades agrícolas en el área suburbana. (Atlas Catastral, 2019)

⁴ Equipamiento Urbano: Comprende las instalaciones emplazadas para satisfacer las necesidades comunitarias requeridas. Estas podrán ser de carácter privado, público o mixto (LUSU, Texto Ordenado)

Fuente: Base Catastro- SITv3



Obrajes - Macrodistrito Sur
Fuente: Elaboración propia

Mapa N° 3 Área de estudio Obrajes: Diferenciación de tipologías



Fuente: Base Catastro- SITv3

6.3.3. Uso de suelo del área de estudio

Respecto al uso de suelo, la LUSU asigna a cada predio dos condiciones principales: por un lado, el **'uso de suelo edificable' que está destinado a la residencia y actividades compatibles y/o complementarias admisibles a la construcción;** y el **'uso de suelo no edificable' por las características naturales de preservación y protección.** Para el área de estudio la cantidad de predios según la asignación se distribuye de la siguiente manera:

Cuadro N° 4 Área de estudio Obrajes: Predios según uso de suelo (En Número y porcentaje)

Detalle	Número de predios	Porcentaje
Edificable	706	95,7%
Edificable No Edificable ¹	15	2,0%
No Edificable	17	2,3%
Total	738	100%

¹Edificable/

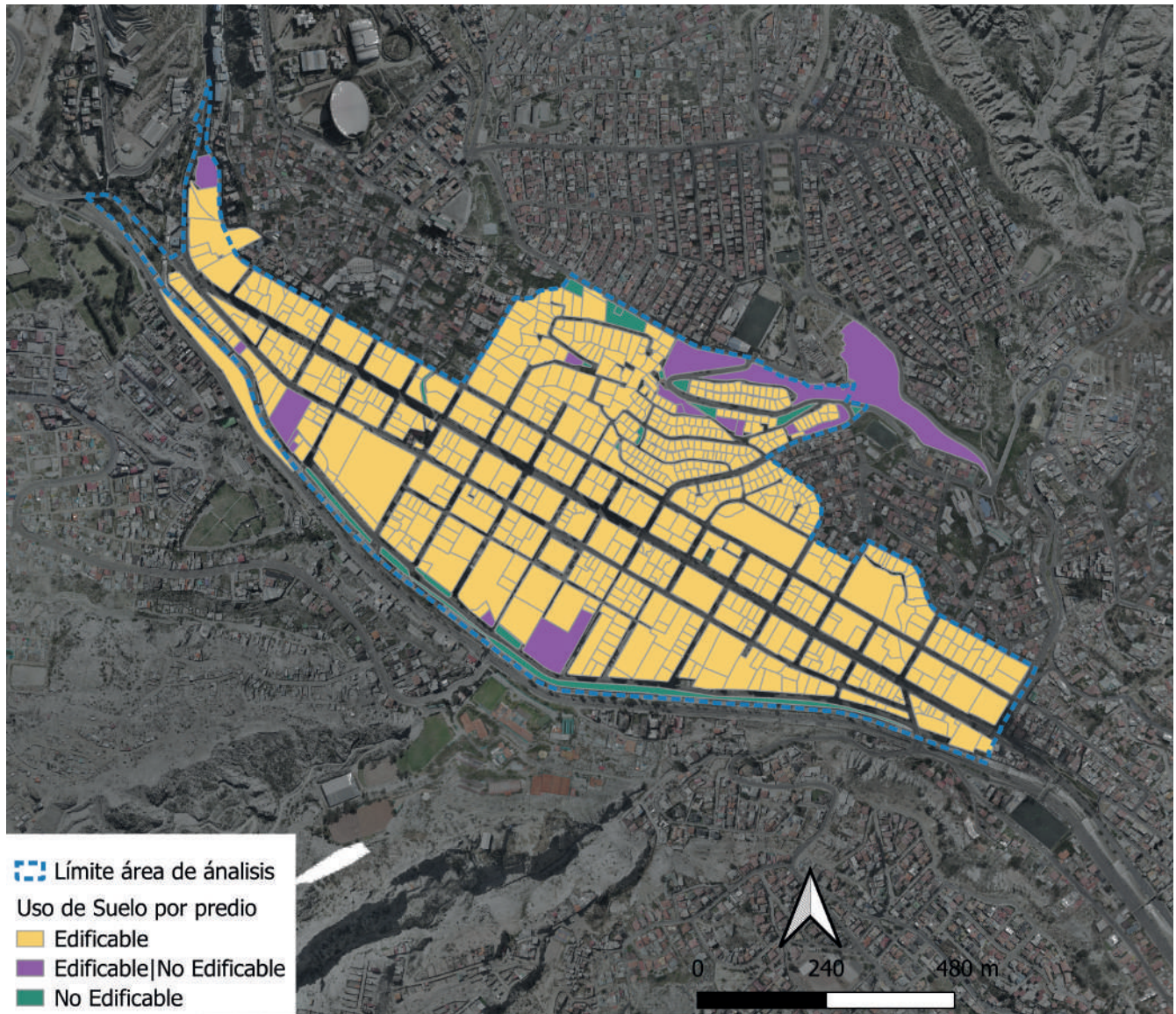
Esta no es una categoría identificada por la LUSU. Sin embargo, el Mapa Consolidado de Uso de Suelos y Patrones de Asentamiento muestra una serie de predios que cuentan con una doble asignación de uso de suelo esto puede reflejarse también en la cantidad de patrones de asentamiento en un solo predio como se muestra en el siguiente punto

No Edificable:

Fuente: Base Catastro- SITv3

En el área de estudio, la mayoría de los predios están clasificados como Edificable, indicando un alto grado de consolidación urbana y/o posibilidad de desarrollo. El 2% de suelo es clasificado como No Edificable, por lo que la mayor parte del territorio está orientada a usos urbanos de consolidación.

Mapa N° 4 Área de estudio Obrajes: Distribución del uso de suelo

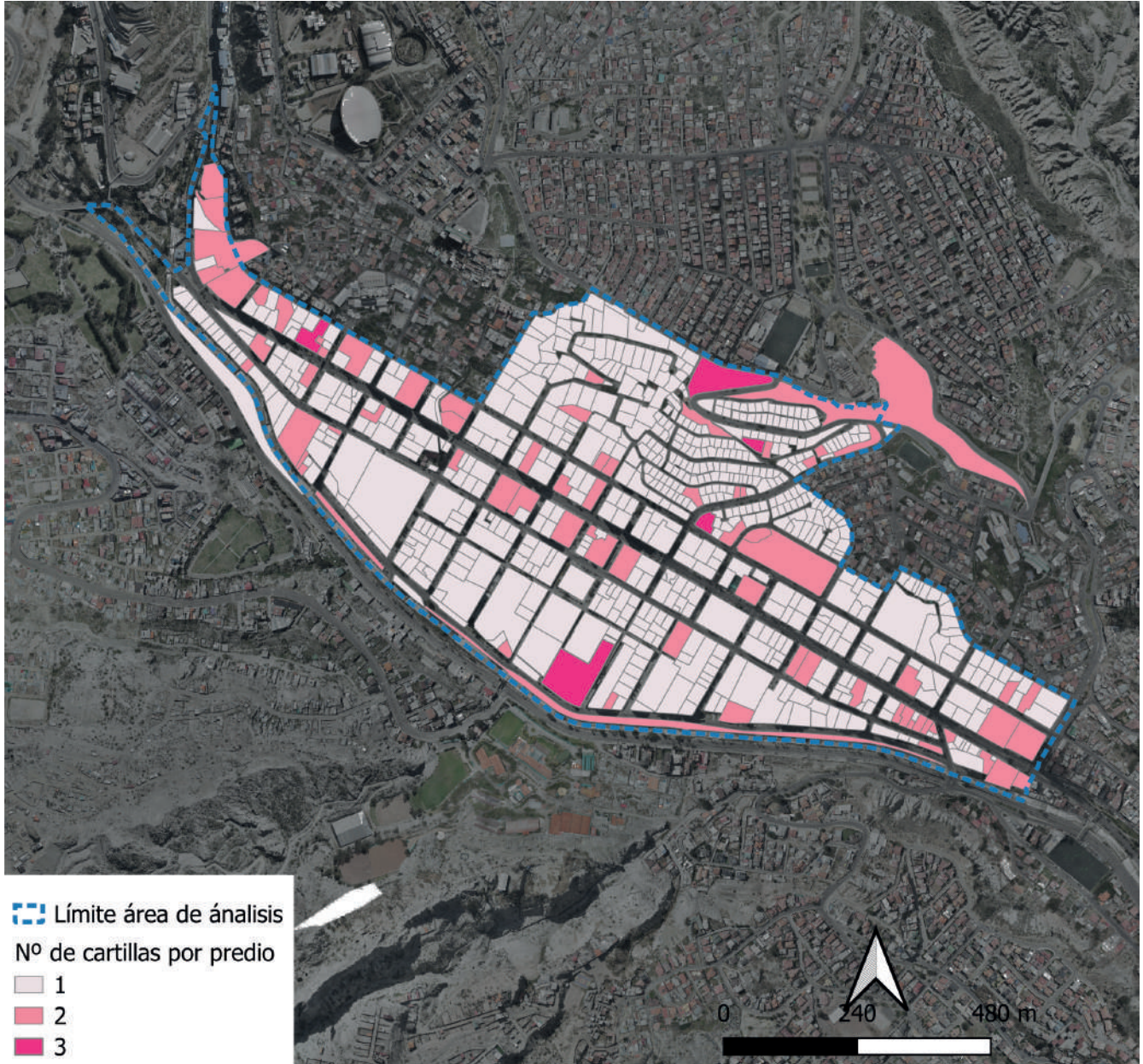


Fuente: Base Ley de Usos de Suelos- SITv2

6.3.4. Patrones de Asentamiento

En condiciones normales un predio cuenta con un patrón de asentamiento, sin embargo, existen condiciones respecto a la ubicación de un predio que hace que se asigne más de uno. Por ejemplo, los predios rodeados de dos vías o aquellos ubicados en esquina pueden contar con doble asignación de patrón de asentamiento. Los predios con estas condiciones cuentan con mayor flexibilidad/ambigüedad en las posibilidades de construcción, si se compara con aquellos predios que cuentan con un solo patrón de asentamiento y con incentivos limitados. El trazado vial y la ubicación puede llegar a afectar a un predio hasta con la asignación de tres patrones de asentamiento.

Mapa N° 5 Área de estudio Obrajes: Predios con más de un Patrón de Asentamiento



Fuente: Base Ley de Usos de Suelos- SITv2

Cuadro N° 5 Área de estudio Obrajes: Predios con más de un patrón de asentamiento (En número y porcentaje)

Cantidad de patrón de asentamiento por predio	Cantidad de Predios	Porcentaje
1	662	89,7%
2	71	9,6%
3	5	0,7%
Total	738	100%

Fuente: Base Ley de Usos de Suelos- SITv2

Dentro del área de estudio, el 89,7% de los predios cuenta con la asignación de un solo patrón de asentamiento, lo cual podría identificar predios dentro de condiciones normales para la aplicación normativa. Solamente el 10,3% de los predios está sujeto a más de un patrón de asentamiento.

Cuadro N° 6 Área de estudio Obrajes: Cantidad de predios por uso de suelo¹ (En número y porcentaje)

Patrón de Asentamiento	Número máximo de pisos permitidos ²	Número de Predios	Porcentaje
Edificable		647	97,7%
3F-d21	6	230	34,7%
4-d21	8	219	33,1%
5-d21	En función de AME y Retiros	77	11,6%
4A-d21	3	51	7,7%
Equipamientos	Según el entorno	25	3,8%
3C-d21	9	24	3,6%
PEP	Según PA ³ dominante	21	3,2%
No Edificable		15	2,3%
AF-d21, AR-d21, Av-d21	-	15	2,3%
Total general		662	100%

Para este recuento solo se tomaron en cuenta la cantidad de predios con 1 solo patrón de asentamiento

²: El número máximo de pisos permitido considera también los pisos adicionales por incentivo

³: PA: Patrón de Asentamiento

Fuente: Base Ley de Usos de Suelos- SITv2

El Patrón de Asentamiento con mayor cantidad de predios es Sur 3F-d21 (34,7%), seguido de Sur 4-d21 (33,1%), esto sugiere una predominancia de predios con tamaños intermedios y con alturas que pueden llegar a 8 plantas incluyendo incentivos a la inversión, lo que implica la proyección de una densidad media a baja. Mientras que existe menor cantidad de predios con patrones permisivos como Sur 5 – d21 ubicados en vías principales o secundarias, alcanzando el 11,6%.

Los patrones más restrictivos y con singularidades más específicas, no cuentan con una gran cantidad de predios, pero aportan a la heterogeneidad planteada por la normativa.

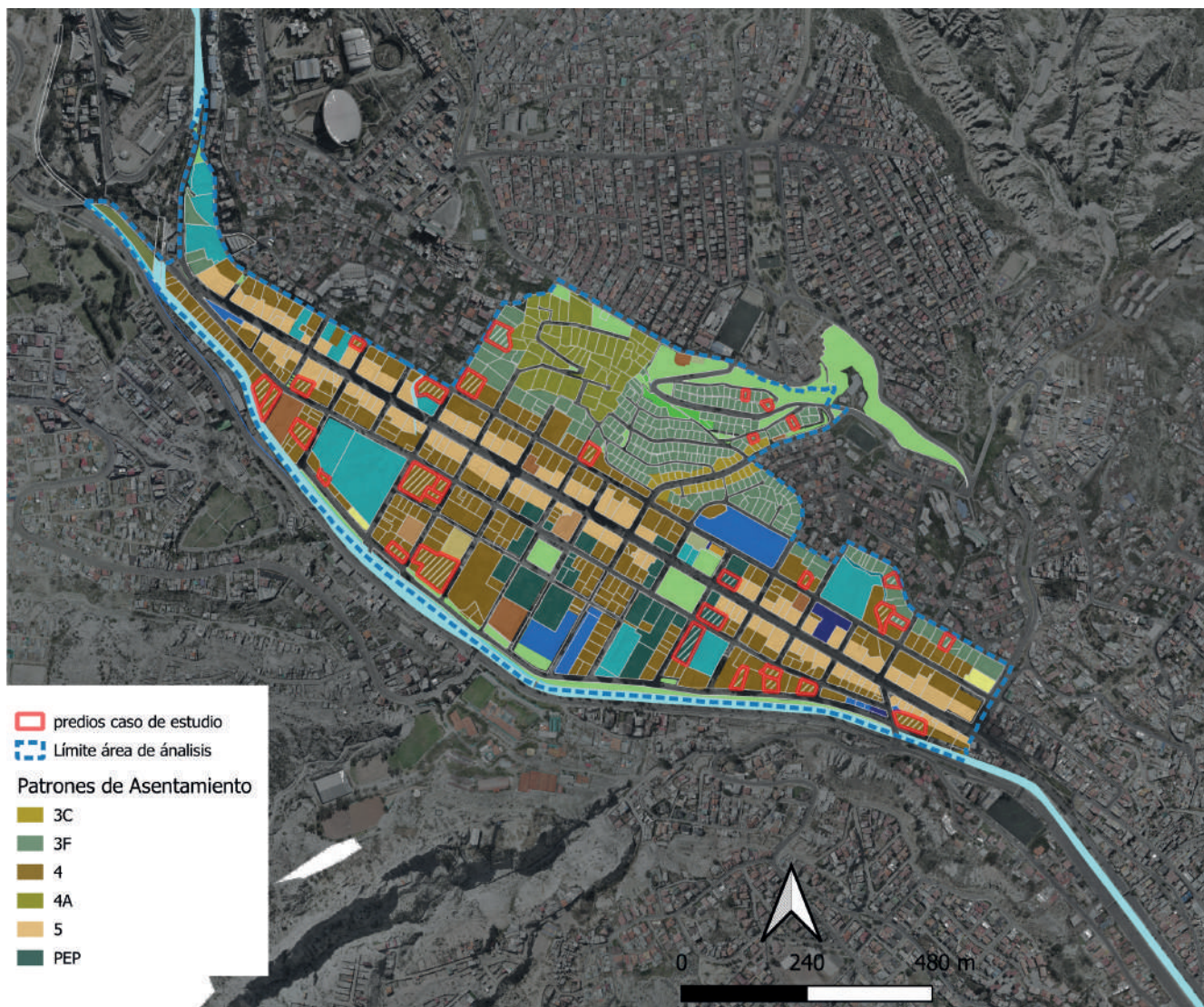
6.4. Selección de predios en el área de estudio

Del total de 738 predios en el área, se identificaron 139 en régimen de propiedad horizontal, es decir 18,8% en edificaciones en altura. A partir de este universo, se conformó una muestra de 32 predios que presentan diferencias entre la altura normativa²⁴ y la altura consolidada²⁵, lo que permite observar edificaciones dentro del área seleccionada con pisos excedentes sobre la altura máxima establecida por la LUSU.

24 Altura normativa: es la altura máxima que señala la cartilla normativa incluidos los incentivos

25 Altura consolidada: es la altura alcanzada por las edificaciones consolidadas en el entorno

Mapa N° 6 Área de estudio Obrajes: Distribución de los casos de observación



Fuente: Base Ley de Usos de Suelos- SITv2

Patrones de asentamiento

Es importante señalar que se excluyeron aquellos predios con patrones de asentamiento Sur 5-d21, debido a que este patrón presenta parámetros normativos altamente flexibles que permiten mayores cargas edificatorias y por tanto no ofrecen un contraste riguroso entre lo permitido y lo construido.

Cuadro N° 7 Área de estudio Obrajes: Cantidad de predios por Patrón de Asentamiento seleccionados para la muestra (En número y porcentaje)

Patrón de Asentamiento	Numero máx. de pisos permitidos	Número de predios
4-d21	8	21
3F-d21	6	8
PEP	Según PA ¹ dominante	3
Total		32

¹: PA: Patrón de Asentamiento

Fuente: Base Ley de Usos de Suelos- SITv2

7. METODOLOGÍA

7.1. Enfoque del estudio

Esta investigación se desarrolla bajo un enfoque cuantitativo y explicativo, ya que se orienta a describir la relación entre la normativa LUSU y la consolidación edificada en los predios del área de estudio. El objetivo de esta metodología es el de identificar las variables del entorno, las condiciones del predio y las variables normativas que influyen en el excedente de altura normativa en un predio.

7.2. Unidad de análisis

La unidad de análisis corresponde al predio ya que cuenta con características propias de sí mismo, y es el objeto donde se aplican las acciones que condiciona su desarrollo a través de la normativa. Cada predio constituye un caso de observación, en el cual se registraron variables normativas, morfológicas y contextuales.

7.3. Variables

Las variables fueron seleccionadas en función de su relevancia normativa y de consolidación urbana, las variables descritas a continuación, permiten pasar de un análisis descriptivo, según las categorías descritas, a un análisis explicativo, donde se evidencian que factores inciden en la sobre edificación de la norma.

- Variable dependiente

Mide la diferencia entre la altura construida en número de pisos en un predio, y la altura máxima permitida por la LUSU en número de pisos. Para fines descriptivos, esta cuantificación de pisos se la denominará como 'sobre edificación' y se considera como variable dependiente para describir la cantidad de pisos excedidos respecto a la norma.

VSe= Cantidad de pisos sobre edificados

Se calcula de la siguiente manera:

$$\begin{array}{l} \text{Cantidad de pisos} \\ \text{sobre edificados} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Altura consolidada en} \\ \text{número de pisos} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Altura establecida por la} \\ \text{LUSU en número de pisos} \end{array}$$

Desde la lógica normativa, esta variable refleja el nivel de incumplimiento en cada predio: cuando el valor es positivo, indica la existencia de pisos sobreedificados. En este marco, la variable dependiente considera aquellos predios que presentan una cantidad de pisos superior a la establecida por la norma. De este modo, dichos predios evidencian un grado de sobre edificación y a partir de ello es posible identificar los factores que incrementan o reducen el grado de sobre edificación.

- Variables independientes

Las variables independientes se clasifican en 3 categorías:

- *Normativa*: muestran el rol de la heterogeneidad de patrones y de los parámetros fijados por la LUSU.
- *Prediales*: reflejan las transformaciones consolidadas de un predio y las condiciones intrínsecas del suelo.
- *Contextuales*: incorpora condiciones del entorno, como la accesibilidad y la consolidación del entorno.

7.3.1. Criterios de selección de las variables

Las variables independientes se relacionan con la normativa vigente, y cuentan con un fundamento en la LUSU o en la consolidación observable del entorno bajo las siguientes precisiones:

- El ancho de vía y los patrones de asentamiento son criterios normativos explícitos.
- La superficie de lote, superficie cubierta consolidada y la altura final reflejan la manera en que se materializan los parámetros de edificación en volumen y la ocupación del suelo.
- La distancia a vías principales incorpora el componente de accesibilidad, reconocido en la normativa como condicionante de densidad.
- El número de unidades útiles complementa la lectura normativa en función a la capacidad, inversión y rentabilidad, al mostrar cómo se traduce la ocupación y la oferta de inmuebles.

Cuadro N° 8 Descripción de las variables Independientes según tipo

<i>Tipo</i>	<i>Variable</i>	<i>Descripción</i>	<i>Unidad de medida</i>
Normativa	Altura Máxima de Fachada en parámetros de edificación establecido en las cartillas normativas	Parámetro de edificación en las cartillas normativas de la LUSU, define la altura en cantidad de pisos de la edificación, incluidos los incentivos.	Cantidad de pisos
	Patrones de Asentamiento por manzano	Cantidad de patrones de asentamiento en un mismo manzano ¹ .	Cantidad de PA ⁴ por manzano
Prediales	Superficie de lote	Área del predio	Metros cuadrados (m ²)
	Superficie cubierta consolidada	Superficie máxima cubierta edificada o porción edificada de un lote o terreno.	Metros cuadrados (m ²)
	Altura final	Cantidad de pisos efectivamente construidos en el predio.	Cantidad de pisos
	Promedio de cantidad de inmuebles en uso	Cantidad promedio de unidades ya sean de vivienda, oficinas o comerciales.	Cantidad de unidades funcionales
Contextuales	Altura máxima consolidada de patrón de asentamiento más cercano	Refleja la altura de referencia consolidada en el entorno inmediato.	Cantidad de pisos
	Ancho de vía máximo del predio	Jerarquía vial correspondiente a cada predio, condiciona la edificabilidad según la LUSU ² .	Metros lineales
	Distancia a vía principal	Proximidad del predio a un eje vial estructurante ³ .	Metros lineales

¹: Esto se debe a que el Mapa Consolidado de Uso de Suelos y Patrones de Asentamiento los distribuye de forma heterogénea, en muchos casos existe más de un patrón de asentamiento en un solo manzano, incluso en más de un predio.

²: El ancho de vía es un parámetro determinado por la normativa que condiciona la posibilidad de construir en altura en un predio. Esta variable o parámetro, al otorgar más edificabilidad en vías principales con mayor ancho de vía, incentiva la construcción con mayor altura.

³: Accesibilidad respecto al eje principal y estructurante en función al flujo de transporte público del área de estudio.

⁴PA: Patrón de Asentamiento

Fuente: Elaboración propia

7.4. Limitaciones

Este análisis debe entenderse como un estudio de caso con interpretación cualitativa, es decir que no busca generalizar resultados en relación al resto del municipio ni establecer relaciones universales, al contrario, pretende explicar e interpretar cómo las condiciones normativas y físicas se combinan en un contexto concreto para generar sobre edificaciones respecto a la altura determinada por la normativa, es por eso que el resultado apunta a explicar este fenómeno.

En función a esto, se debe considerar las siguientes limitaciones para interpretar los resultados:

- El alcance territorial es restringido, se focaliza en un sector determinado del municipio y en un número determinado de predios, lo que significa que los hallazgos no son estadísticamente generalizables al resto del municipio, sino que debe entenderse como una aproximación exploratoria que refleja la dinámica en un contexto territorial concreto.
- El análisis cuenta con un carácter cualitativo, si bien se aplicaron herramientas estadísticas como la regresión, los resultados explican comportamientos interpretativos de la consolidación urbana a partir de la aplicación de la normativa.
- Respecto a la normativa, las variables están definidas en función de los parámetros establecidos por las cartillas normativas, es por eso que el análisis cuenta con un corte temporal dependiente del marco legal vigente en el momento del estudio.
- Por último, la información utilizada proviene de registros administrativos y relevamientos de campo, estos pueden tener inconsistencias o falta de actualización en la clasificación de predios. Esto implica que, en el conjunto de predios del área de estudio, algunos valores atípicos o distribuciones pueden deberse más a la calidad de la base de datos que a un fenómeno urbano propiamente dicho. Es por eso que la muestra se reduce a una serie de casos puntuales de observación.

7.5. Información y Datos

Fuentes: la información recolectada cuenta con datos extraídos de las bases catastrales, cartografía del mapa consolidado de uso de suelos y patrones de asentamiento, registros complementarios de altura consolidada y bases normativas.

Procesamiento inicial: se construye una base de datos con la información de cada predio caso de estudio.

Análisis descriptivo: Busca caracterizar la muestra para evidenciar como se distribuyen las variables y urbanas en los predios estudiados, así también permite verificar supuestos previos al modelo para identificar sesgos y dispersiones que puedan afectar los supuestos de la regresión, lo que significa un procedimiento exploratorio y de diagnóstico que muestra un panorama integral de las variables.

7.6. Modelo

Un modelo de regresión es un instrumento estadístico que permite analizar cómo una variable dependiente se relaciona con una o varias variables independientes, estimando la magnitud y dirección del efecto de cada una (positivo o negativo) sobre la variable dependiente.

Para este análisis, se aplica un modelo de regresión lineal múltiple como herramienta metodológica central para analizar la relación entre variables normativas y físicas del territorio, tanto del contexto como las transformaciones que se consolidan en un predio a partir de las edificaciones, de esta manera identificar la probabilidad de que un predio exceda la altura normativa establecida en la Ley Municipal de Uso de Suelo Urbano. Para fines prácticos este modelo se denominará '*Modelo de infracción LUSU*'.

8. RESULTADOS DEL MODELO DE INFRACCIÓN LUSU

8.1. Resultados generales del modelo

Entendiendo que la LUSU y sus respectivas Ordenanzas Municipales por distrito, establece patrones de asentamiento y sus correspondientes parámetros de edificación como la altura de las construcciones, el modelo de regresión lineal múltiple busca predecir cuantos pisos “por demás” se incrementa en un predio, es decir predice las infracciones que se consolidan en el entorno por dos tipos de variables: aquellas provocadas por las condiciones del entorno urbano inmediato y aquellas que son inherentes a las condiciones físicas del predio.

Este modelo de infracción identifica **cómo influyen diferentes variables que caracterizan el entorno urbano** (ancho de vía, cercanía a ejes principales, superficie cubierta, densidad de departamentos, patrones de la manzana, etc.) sobre la decisión de exceder la norma en cantidad de pisos.

Los resultados de este modelo, permiten establecer cuáles son los factores más influyentes en la propensión de los predios a exceder la altura normativa definida en la LUSU, aquello que se definió como **sobre edificación**. Así mismo esto explica cuáles son las variables que tienen mayor incidencia en la transgresión de la normativa.

Interpretación de los coeficientes:

- *Positivos:* incrementan la posibilidad sobre edificación en un predio
- *Negativos:* reducen la posibilidad de sobre edificación en un predio

Cuadro N° 9 Área de estudio Obrajes: Coeficientes por variable

<i>Variables</i>	<i>Unidad de medida</i>	<i>Sentido</i>	<i>Coeficientes</i>
<i>Número de patrones de asentamiento por manzano</i>	Número	↑	0,15045119
<i>Ancho de vía máximo del predio</i>	Metros lineales	↑	0,11898708
<i>Altura máxima consolidada del patrón de asentamiento más cercano</i>	Cantidad de pisos	↑	0,01892131
<i>Superficie máxima cubierta</i>	Metros cuadrados	↑	0,00106524
<i>Distancia a la vía principal</i>	Metros lineales	↓	-0,00044918
<i>Promedio de cantidad de inmuebles en uso</i>	Unidades	↓	-0,03621528

Fuente: Elaboración propia con base en Sistema de Información Territorial

El resultado de este procedimiento, confirma que el incumplimiento de la norma no es un fenómeno aislado ni aleatorio, sino que responde a condiciones estructurales del tejido urbano que van de la mano de la implementación y consolidación de las condiciones establecidas en la normativa, es decir, fragmentación normativa, jerarquía vial, consolidación edificatoria del entorno, y la accesibilidad a ejes principales.

- El *número de patrones de asentamiento por manzano*, presenta un coeficiente positivo y relativamente alto, en comparación del resto de variables, lo que señala que, a mayor heterogeneidad normativa (es decir más patrones de asentamiento en un mismo manzano), mayor es el incumplimiento determinado por la altura.
- El *ancho de vía máximo del predio*, también con un coeficiente positivo, confirma que a mayor ancho de vía mayor es la sobre edificación en predios con estas características. Esta relación es lógica con la LUSU, porque asigna mayor edificabilidad en vías de mayor jerarquía; el modelo muestra que, en la práctica, ese criterio también genera presión en sobre edificar los límites establecidos.
- La *altura máxima consolidada del patrón de asentamiento más cercano*, si bien muestra una menor incidencia, este mantiene un coeficiente positivo: Cuanto más alto es el edificio vecino, mayor es la sobre

edificación del predio sujeto al estudio. El resultado evidencia entonces, un efecto de imitación de las edificaciones verticales consolidadas en el entorno inmediato.

- *La superficie cubierta máxima*, aunque en menor proporción, muestra un coeficiente positivo que influye de alguna manera. Esto sugiere que los lotes con mayor superficie cubierta tienden a operar como referencia para procesos de densificación, aunque su efecto es marginal y no determinante.
- *La distancia a la vía principal*, al presentar un coeficiente negativo, implica que, a mayor distancia de un eje vial principal, existe menor incumplimiento normativo, lo que señala la relevancia de la accesibilidad vial en la propensión a edificar de manera vertical. Entonces, la cercanía a vías principales incrementa la posibilidad de generar mayor presión en la sobre edificación de los predios.
- *El promedio de unidades por edificio*, que también se muestra con coeficiente negativo, indica que, a mayor número de unidades útiles en un predio, menor tiende a ser la presencia de pisos excedentes. Esto puede reflejar una estrategia de inversión: un predio optar por aumentar la altura (mayor cantidad de pisos) o por densificar internamente (más unidades por piso), pero no suele maximizar ambos al mismo tiempo.

A grandes rasgos, lo que también se pone en evidencia son las estrategias diferenciadas de densificación planteadas por la LUSU como evidencia de la zonificación heterogénea, mientras algunas variables incentivan la edificación vertical, como el ancho de vía o la máxima altura consolidada cercana, otras no se contemplan dentro de la normativa, pero actúan como mecanismos alternativos de aprovechamiento del suelo.

Los resultados del modelo no solo validan lo planteado por la literatura urbana latinoamericana sobre los incentivos normativos, sino que también evidencian como la propia LUSU, al articularse con la dinámica real del territorio genera presiones que explican los excedentes de altura normativa observados en la muestra.

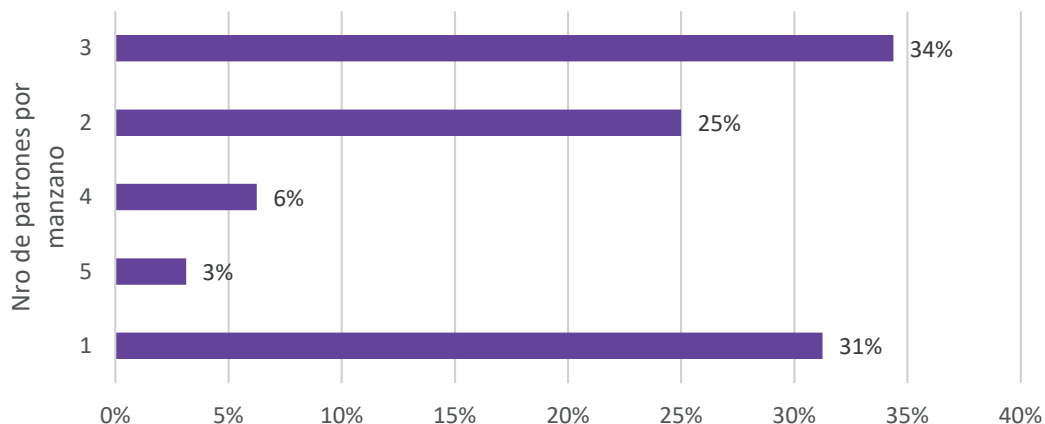
Al tratarse de un modelo de regresión simple aplicado como estudio de caso, el resultado debe interpretarse como una aproximación que permite identificar tendencias cualitativas en el comportamiento de los predios analizados.

8.2. Resultados según variables

8.2.1. Número de patrones de asentamiento por manzano

31,3% de los predios observados se encuentra en manzanos con un solo patrón de asentamiento, mientras que el 34,4% de los manzanos observados cuenta con 3 patrones de asentamiento distintos y 25% con 2 tipos de patrones distintos, esto supone una heterogeneidad común en el área de estudio, lo que también señala una ambigüedad en la aplicación de parámetros según la norma. En menor medida, el 6,3% de los predios está en manzanos con 4 patrones y el 3,1% se encuentra en manzanos con 5 patrones, lo que señala una fragmentación de la zonificación por patrones de asentamiento en un mismo manzano.

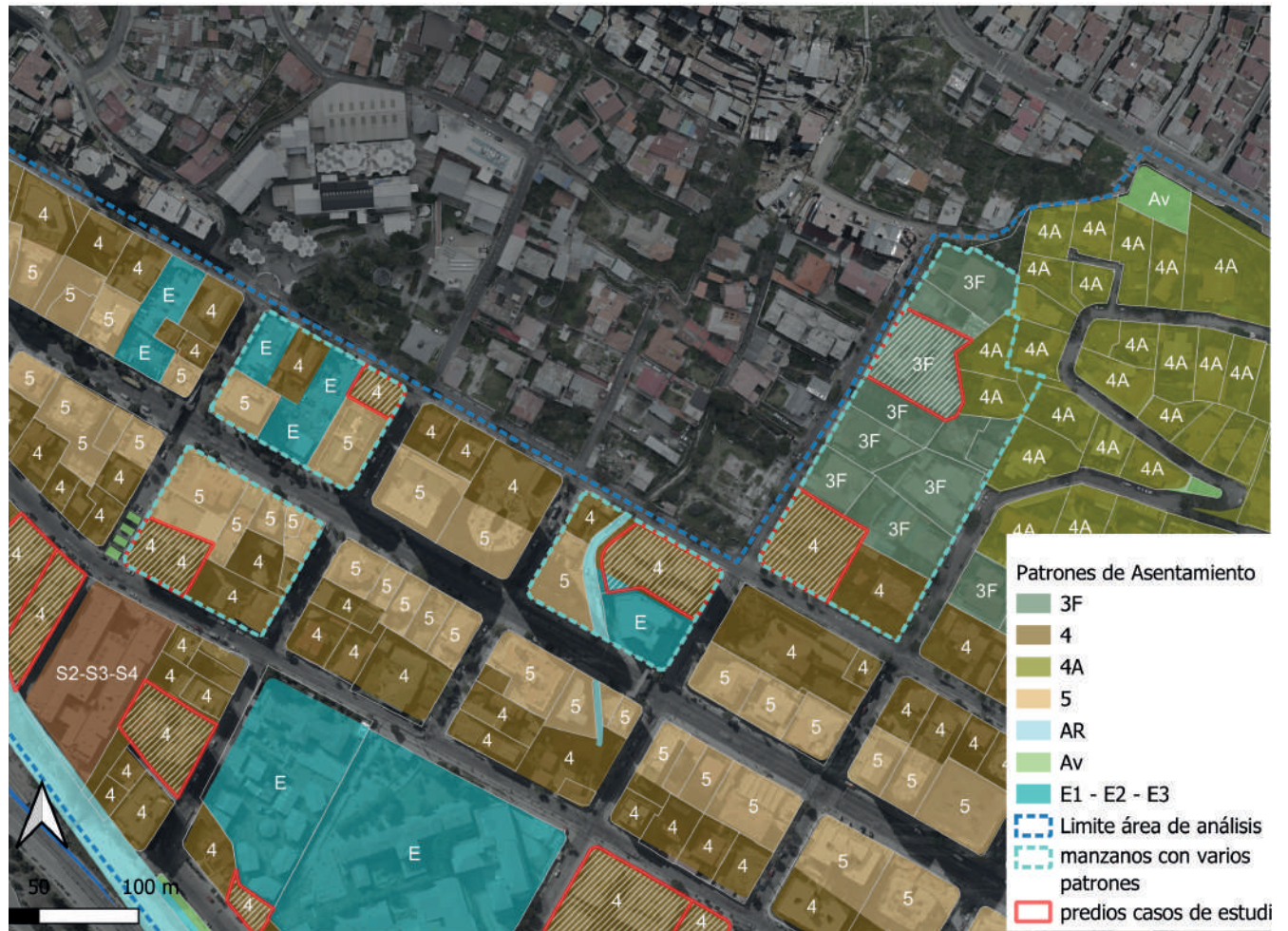
Gráfico N° 3 Área de estudio Obrajes: Patrones de asentamiento por manzano (En porcentaje)



Fuente: Sistema de Información Territorial

En esta heterogeneidad, influyen los parámetros de construcción determinados por cada patrón de asentamiento, es decir que, un patrón 5 que permite cierta flexibilidad en volumen y altura en función al tamaño de lote, comparte el manzano con un patrón 4 el cual cuenta con una altura restringida por el ancho de vía e incentivos limitados.

Mapa N° 7 Área de estudio Obrajes: Casos de observación y patrones de asentamiento por manzano



Fuente: Base Ley de Uso de Suelos- Sistema de Información Territorial

A partir de este comportamiento, resulta evidente que **las edificaciones en patrones de asentamiento flexibles se consolidan con alturas desproporcionadas a su entorno, y que esta consolidación influya en la infracción de los predios con asignación de patrones que tienen limitaciones de altura y volumen restringidos.**

Mapa N° 8 Área de estudio Obrajes: Número patrones de asentamiento por manzano (en número)



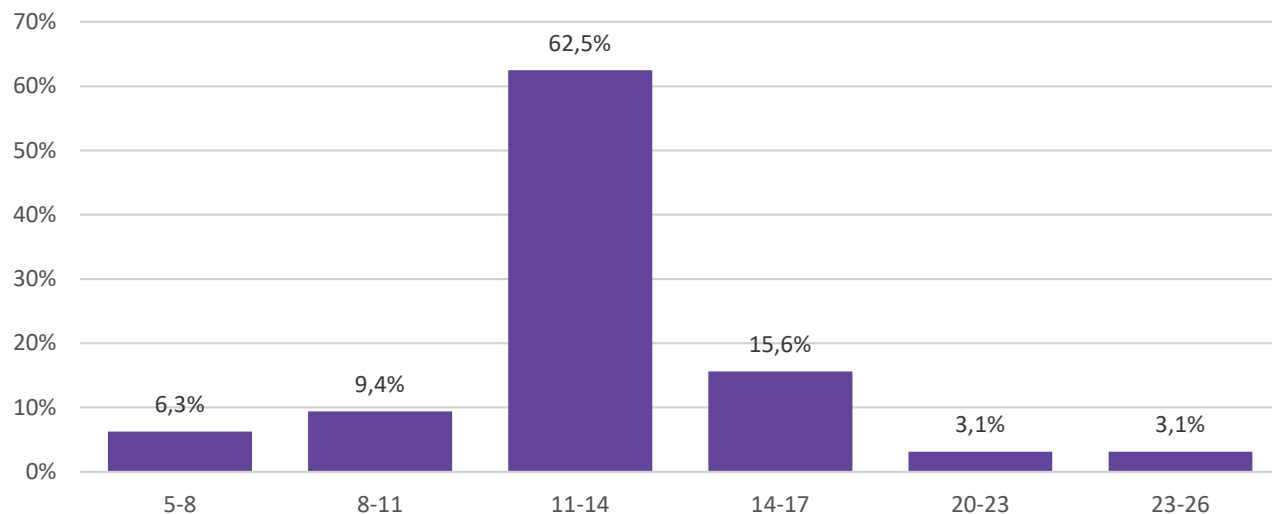
Fuente: Base Ley de Usos de Suelos- Sistema de Información Territorial

El modelo aplicado en el área de estudio explica que cada patrón de asentamiento adicional en un manzano incrementaría la posibilidad de sobre edificar en 0,15 pisos en cada nueva construcción. Por tanto, **la diversidad de patrones de asentamiento en un solo manzano predispone a una mayor posibilidad de incumplimiento de la normativa en altura debido a la diferencia de parámetros de construcción que se aplican a los distintos predios a través de los distintos patrones de asentamiento.**

8.2.2. Ancho de vía máximo del predio

El 62,5% de los predios analizados se encuentran en vías con un ancho entre 11 y 14 metros, siendo este el ancho de vía predominante en el área de estudio, y que el tejido urbano se estructura sobre calles de dimensión intermedia, mientras que el 15,6% de los predios se ubican en vías un poco más anchas (14 a 17 metros), seguido por predios en vías de 8 a 11 metros de ancho (9,4%).

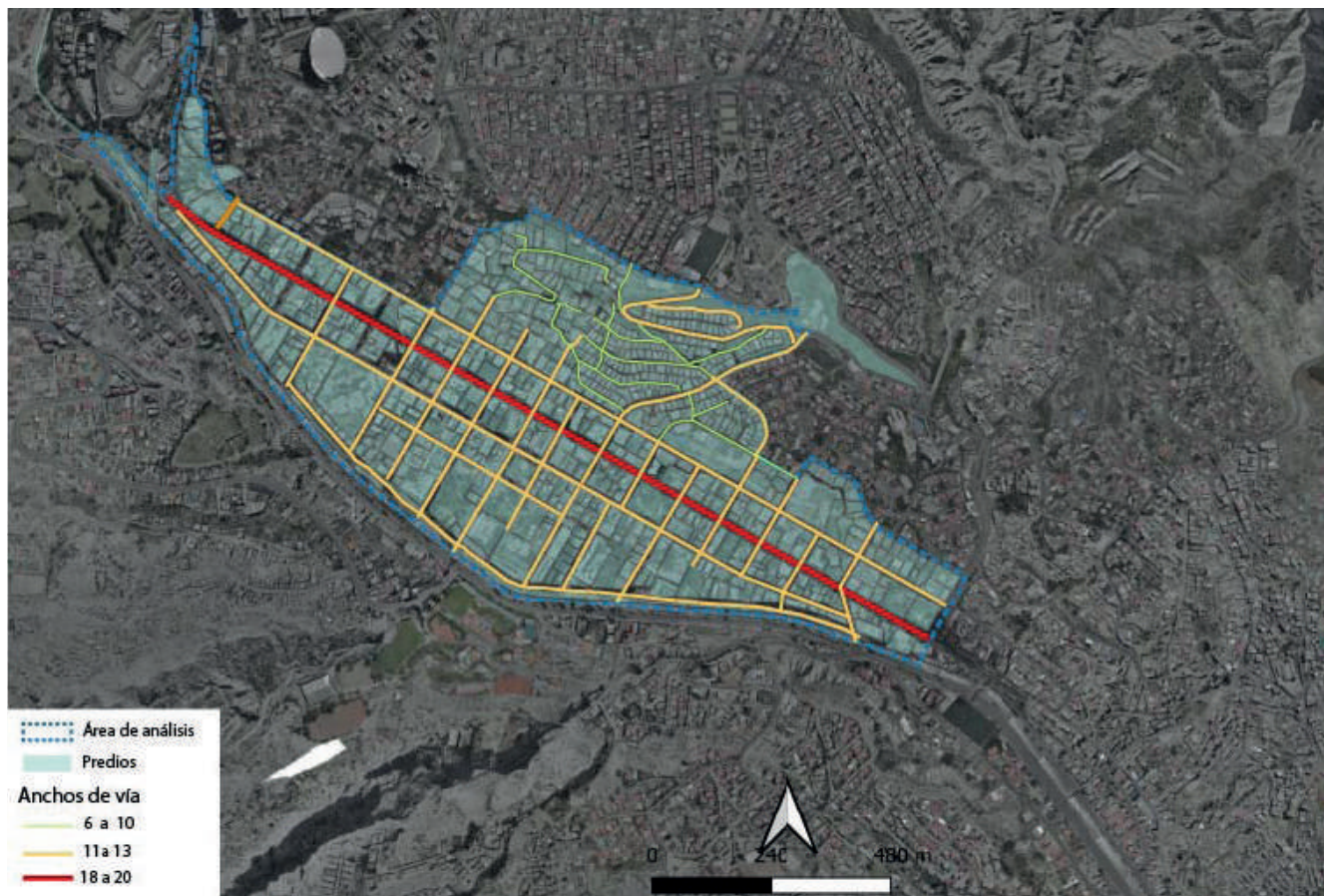
Gráfico N° 4 Área de estudio Obrajes: Rangos de ancho de vía (En porcentaje)



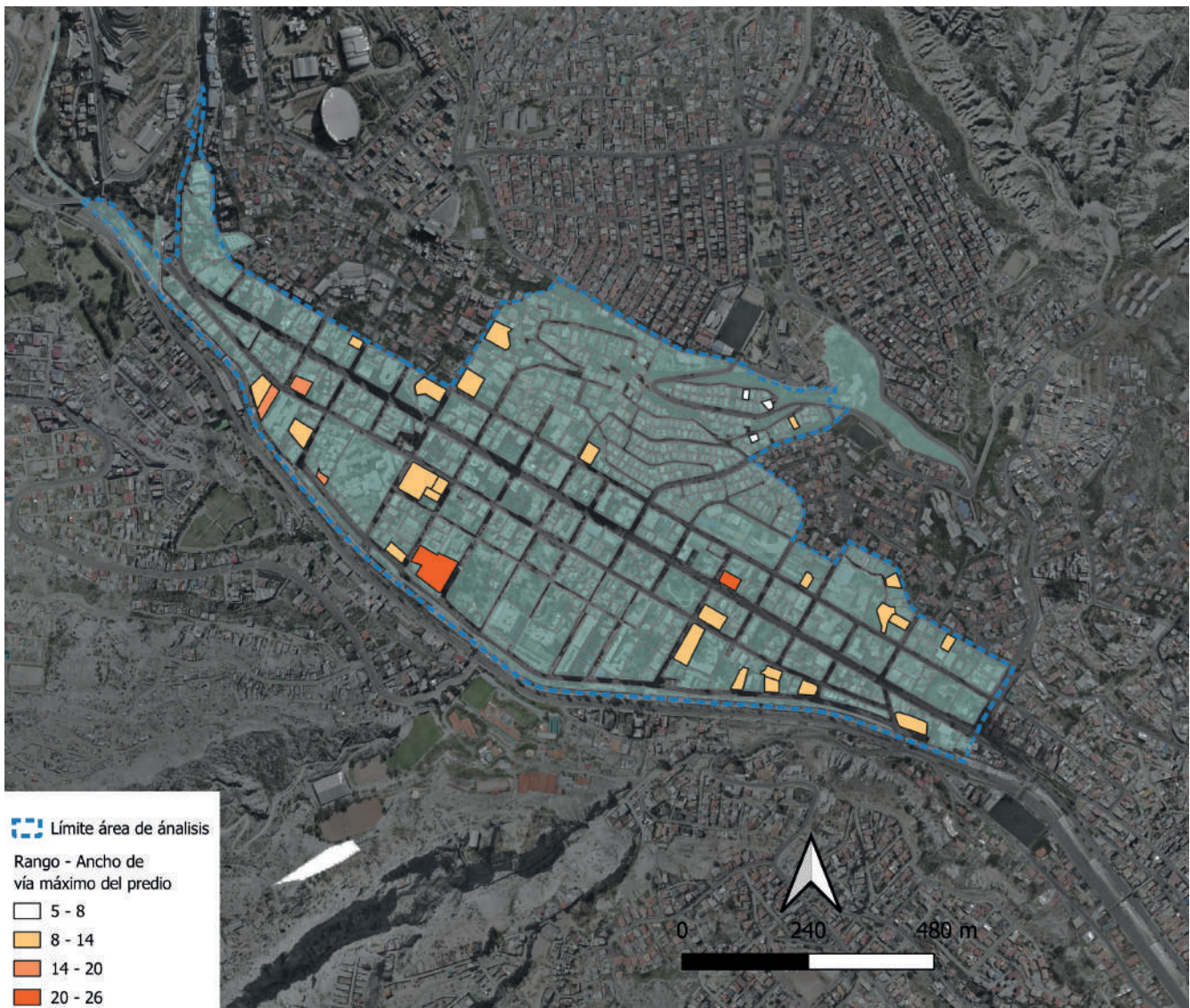
Fuente: Sistema de Información Territorial

Los patrones de asentamiento que son flexibles en la aplicación de incentivos para lograr mayor altura y volumen, se encuentran distribuidos sobre las avenidas principales del área de estudio, esto explica que exista una incidencia mayor en vías intermedias. Aquellos patrones de asentamiento que se encuentran en vías con características distintas a la de una avenida principal cuentan con patrones de asentamientos *más* restringidos en altura y volumen.

Mapa N° 9 Área de estudio Obrajes: Ancho de vía



Fuente: Base Ley de Usos de Suelos - Sistema de Información Territorial



Fuente: Base Ley de Usos de Suelos - Sistema de Información Territorial

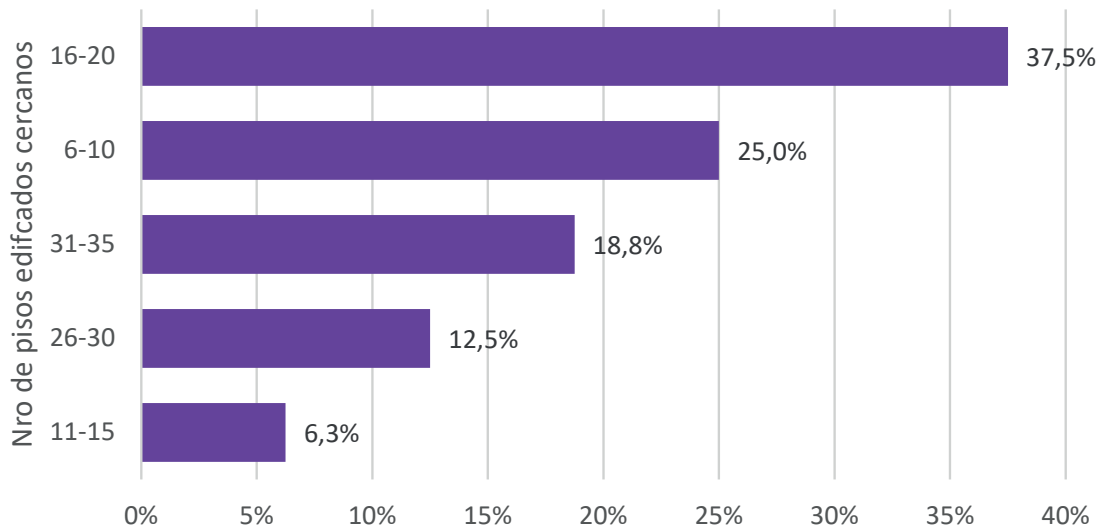
El coeficiente positivo del ancho de vía: por cada metro adicional en el ancho de vía correspondiente al predio, la sobre edificación aumenta en 0,119 pisos. Este resultado indica que, en calles más anchas se perciben mayores posibilidades de construir en altura, y en consecuencia incentivaría a exceder lo establecido en la norma en predios que no cuentan con la misma zonificación.

Sin embargo, resulta consistente con la lógica planteada por la LUSU y sus cartillas normativas, **el ancho de vía es un parámetro regulador clave que determina la altura en número de plantas de una edificación**, ya que la LUSU y sus cartillas normativas asocian mayores anchos de vía con mayor carga urbana, en la práctica, **este mismo criterio normativo termina incentivando a la sobre edificación en las vías más anchas, ya que los predios son asignados con patrones más tolerantes a la edificación vertical, con parámetros flexibles en función a la superficie del lote o terreno.**

8.2.3. Altura máxima consolidada del patrón de asentamiento más cercano

Esta variable muestra que el 37,5% de los predios se encuentran próximos a edificaciones de entre 16 a 20 pisos, constituyéndose en el rango de altura predominante dentro del área de estudio; el 25% de los predios se ubica en entornos con edificaciones de entre 6 a 10 pisos mientras que el 18,8% está cercano a edificios de 31 a 35 pisos y un 12,5% se encuentra cerca a consolidaciones de 26 a 30 pisos. El rango de altura con menor altura, de 11 a 15 pisos apenas alcanza un 6,3% que se podría considerar una altura intermedia.

Gráfico N° 5 Área de estudio Obrajes: Altura máxima consolidada del patrón de asentamiento más cercano en número de pisos (En porcentaje)



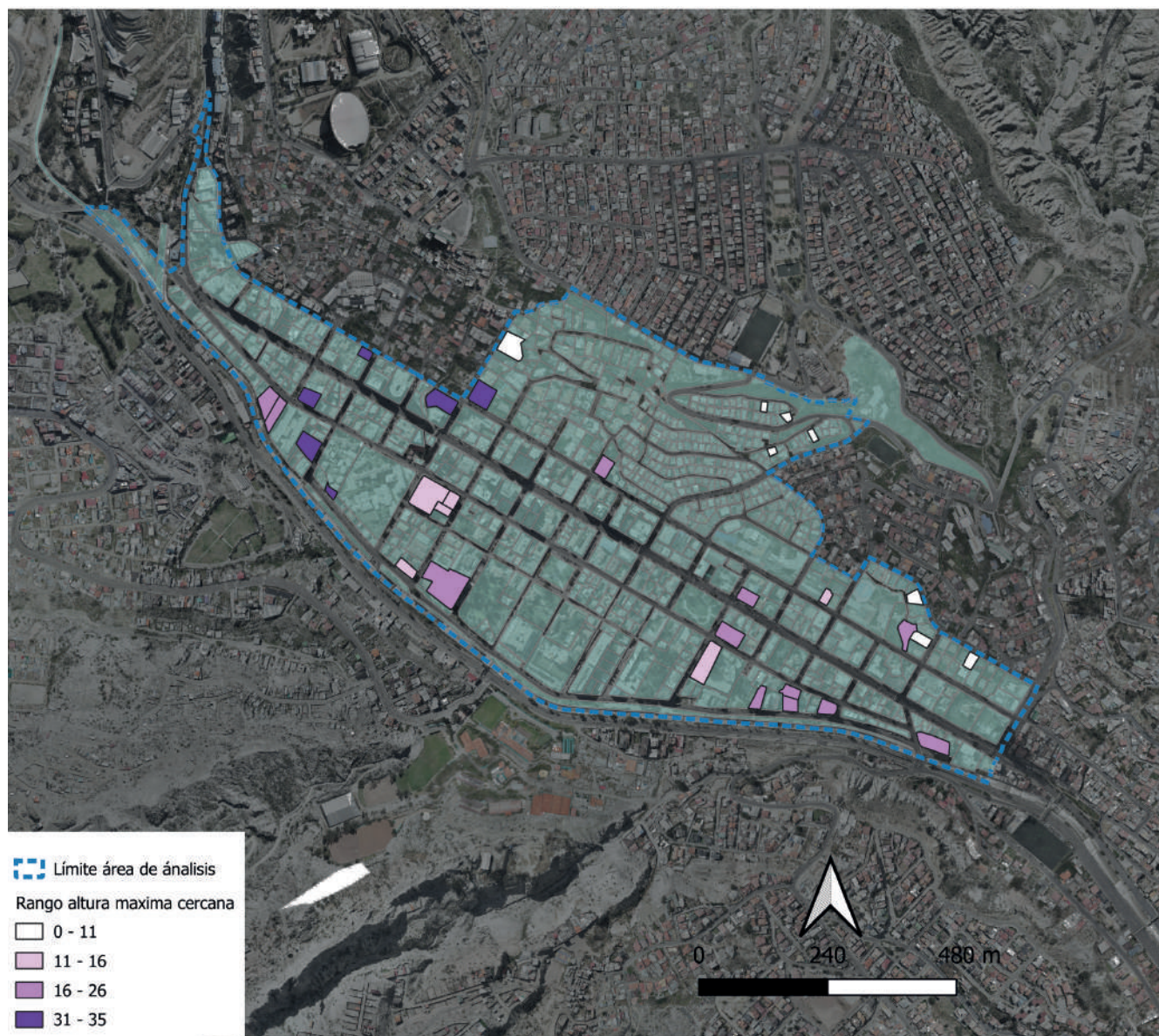
Fuente: Sistema de Información Territorial

Dentro del modelo de regresión, esta variable cuenta con un coeficiente positivo, lo que implica que **a medida que la altura máxima se consolida en el entorno también incrementa la probabilidad de que un predio, al desarrollarse, exceda la altura establecida por la normativa.** Si el patrón de asentamiento permite o consolida un piso adicional, la sobre edificación promedio en un predio se incrementa en 0,019 pisos excedidos.



Obrajes - Macrodistrito Sur
Fuente: Elaboración propia

Mapa N° 10 Área de estudio Obrajes: Altura máxima más cercana a casos de estudio (En número de pisos)



Fuente: Base Ley de Usos de Suelos- Sistema de Información Territorial

Este resultado es consistente con la lectura del gráfico, mostrando que el área de estudio cuenta con un tejido que tiende al desarrollo inmobiliario predominantemente vertical, **donde la altura entre 16 a 20 pisos funciona como referencia consolidada**. Sin embargo, existen alturas consolidadas contrastantes, ya que coexisten edificaciones de baja altura (6-10 pisos) con otras de gran altura (31 a 35 pisos) siendo un porcentaje importante.

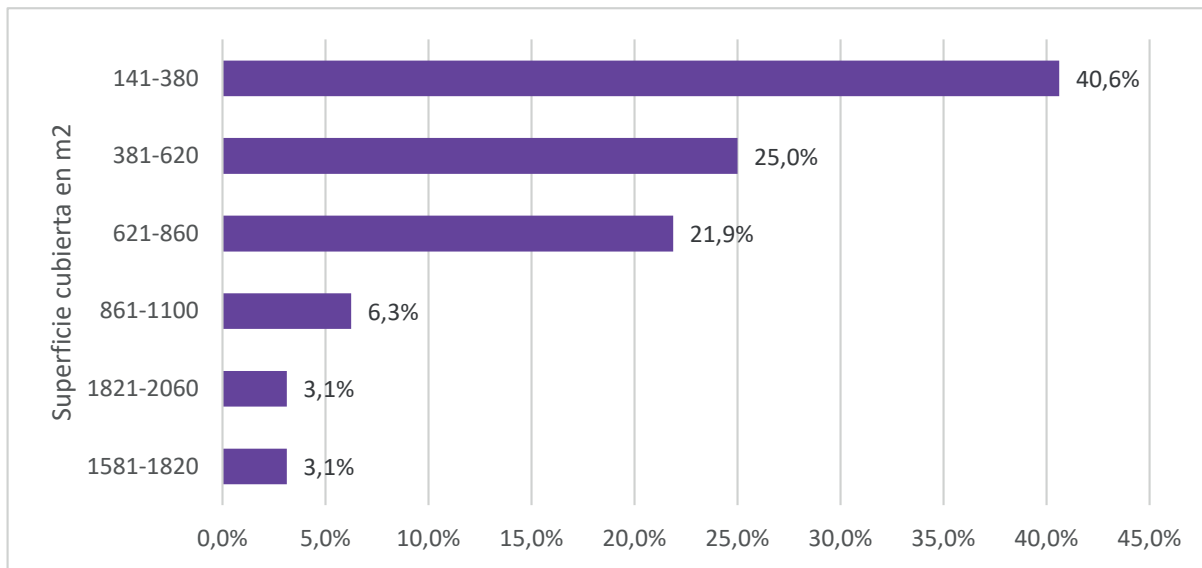
Entonces, el modelo confirma que **la proximidad a torres altas explica directamente el excedente de pisos construidos**. En otras palabras, **la transgresión normativa se ve forzada por el efecto de imitación de la verticalidad consolidada en los predios vecinos**, lo que, a su vez, muestra una heterogeneidad morfológica que caracteriza la zonificación de los patrones de asentamiento.

En la consolidación del paisaje, la LUSU y la zonificación reflejada en su mapa consolidado tiende a generar presiones diferenciadas: **en los entornos de baja altura, con anchos de vía intermedios los predios proyectan a mantener escalas moderadas, mientras que, en los sectores con edificaciones altas, aparece un fuerte incentivo a imitar la verticalidad**, reforzando la lógica de sobre edificación frente a la normativa vigente.

8.2.4. Superficie cubierta máxima

El 40,6% del total de predios analizados tienen una superficie cubierta entre 141 y 380 m², este es el rango predominante dentro de los casos de estudio. Seguido por los rangos de 381 a 620m² con 25% y el rango entre 621 a 860m² con 21,9%, esto indica que existe un mayor porcentaje que cuenta con huellas edificadas pequeñas o medianas. En contraste, los predios con superficie cubierta superiores a 860m² son minoritarios, alcanzando un 12,5%: 6,3% en superficies entre 861 a 1.100 m², y 3,1% en superficies de 1.581 a 1.820 y 1.821 a 2.060 m², cada uno.

Gráfico N° 6 Área de estudio Obrajes: Superficie máxima cubierta (En porcentaje)



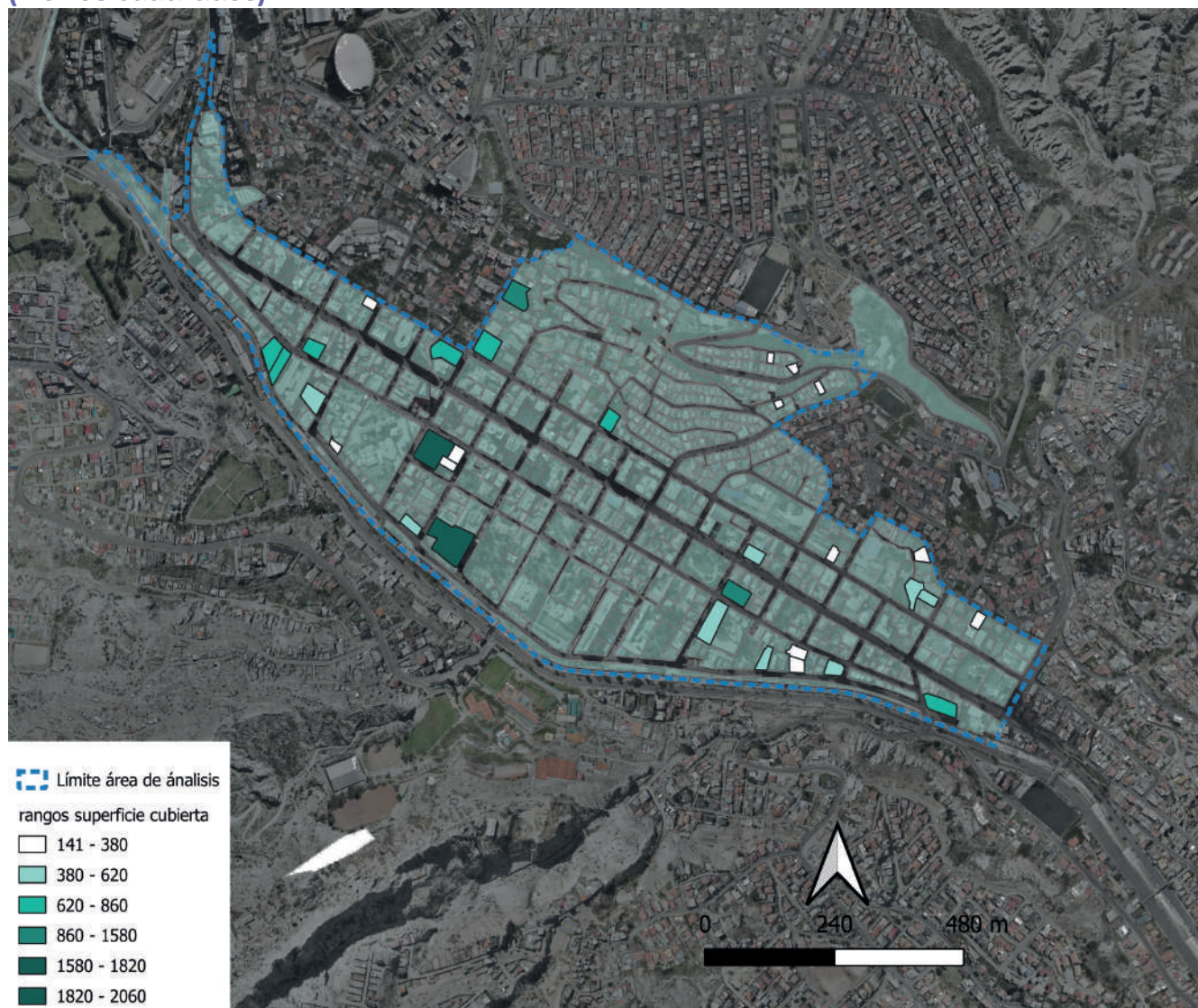
Fuente: Elaboración propia con base en Sistema de Información Territorial

Dentro de la consolidación urbana, la predominancia de superficies cubiertas pequeñas y medianas demuestra un comportamiento de fragmentación en los predios de la zona de estudio. **Al contar con un alto porcentaje de predios con superficies cubiertas reducidas, parecería fomentarse la edificación en un formato compacto y vertical, donde el crecimiento es mayor en altura que en superficie.** Mientras que la poca cantidad de predios con grandes superficies cubiertas resultan en enclaves estratégicos para el tejido urbano, y soportan proyectos de gran densidad y gran altura.



Obrajes - Macrodistrito Sur
Fuente: Elaboración propia

Mapa N° 11 Área de estudio Obrajes: Superficie cubierta (metros cuadrados)



Fuente: Base Ley de Usos de Suelos- Sistema de Información Territorial

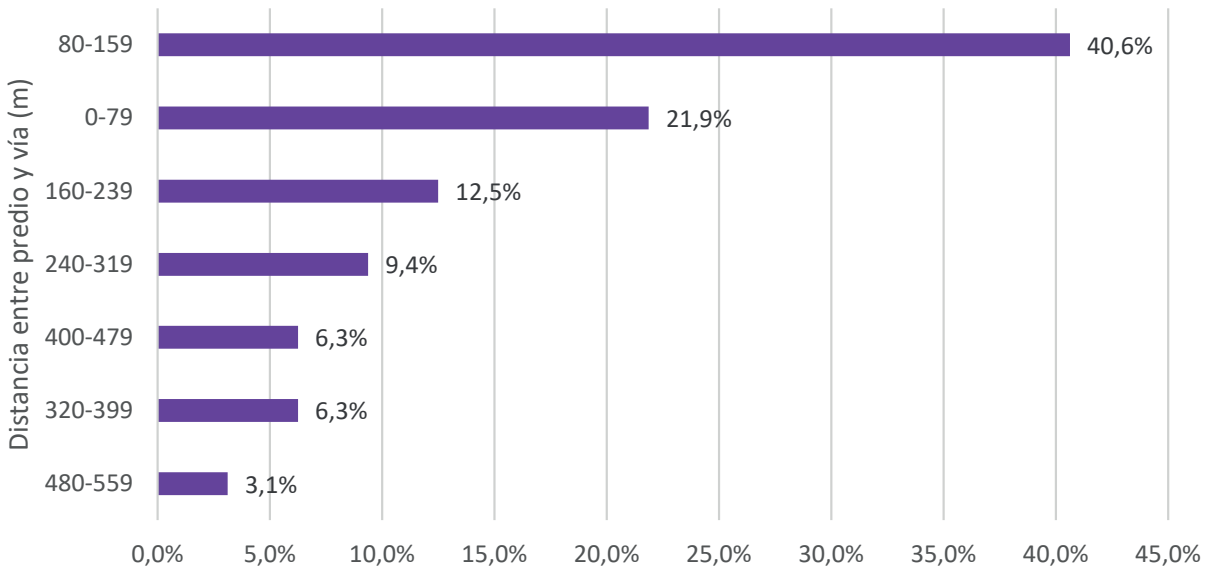
Tomando en cuenta que los casos de estudio se encuentran asignados con patrones de asentamiento más rígidos y con incentivos limitados, el modelo de regresión confirma esta interpretación, ya que, aunque no tan significativo, en comparación al resto de variables, el coeficiente es positivo: por cada metro cuadrado adicional de superficie cubierta consolidada incrementaría la probabilidad de sobre edificar en 0,0011 pisos adicionales. Esto se traduce en que, **los predios con mayor consolidación en superficie cubierta tienen una ligera tendencia a crecer en altura, y lograr un mayor volumen edificado.**

A esta lectura, se suman los parámetros de construcción establecidos por la LUSU a partir de sus patrones de asentamiento, sobre todo aquellos patrones que plantean mayores incentivos vinculados a la intensidad edificatoria, en función a la superficie de lote. **La normativa asigna parámetros más limitados en predios pequeños y medianos, pero en la práctica se observa que en estos existe una sobre edificación que tiende a imitar la altura superior y volúmenes más grandes de las edificaciones cercanas, mientras que en predios grandes, la normativa permite mayor flexibilidad** en función a los retiros y al área máxima cubierta dentro de lo establecido en los incentivos a la inversión, y permiten alcanzar mayor altura siempre y cuando la dimensión del predio lo permita.

8.2.5. Distancia a la vía principal

El 40,6% del total de predios observados se encuentran en un rango de distancia de entre 80 a 159 metros de una vía principal, seguido por los predios que se localizan a menos de 80 metros de distancia (21,9%). Por otro lado, los rangos intermedios y más alejados cuentan con menor cantidad de predios, 12,5% entre 160 a 239 metros, 6,3% entre 400 a 479 metros y entre 320 a 399 metros, e incluso un porcentaje más bajo (3,1%) en un rango de 480-559m.

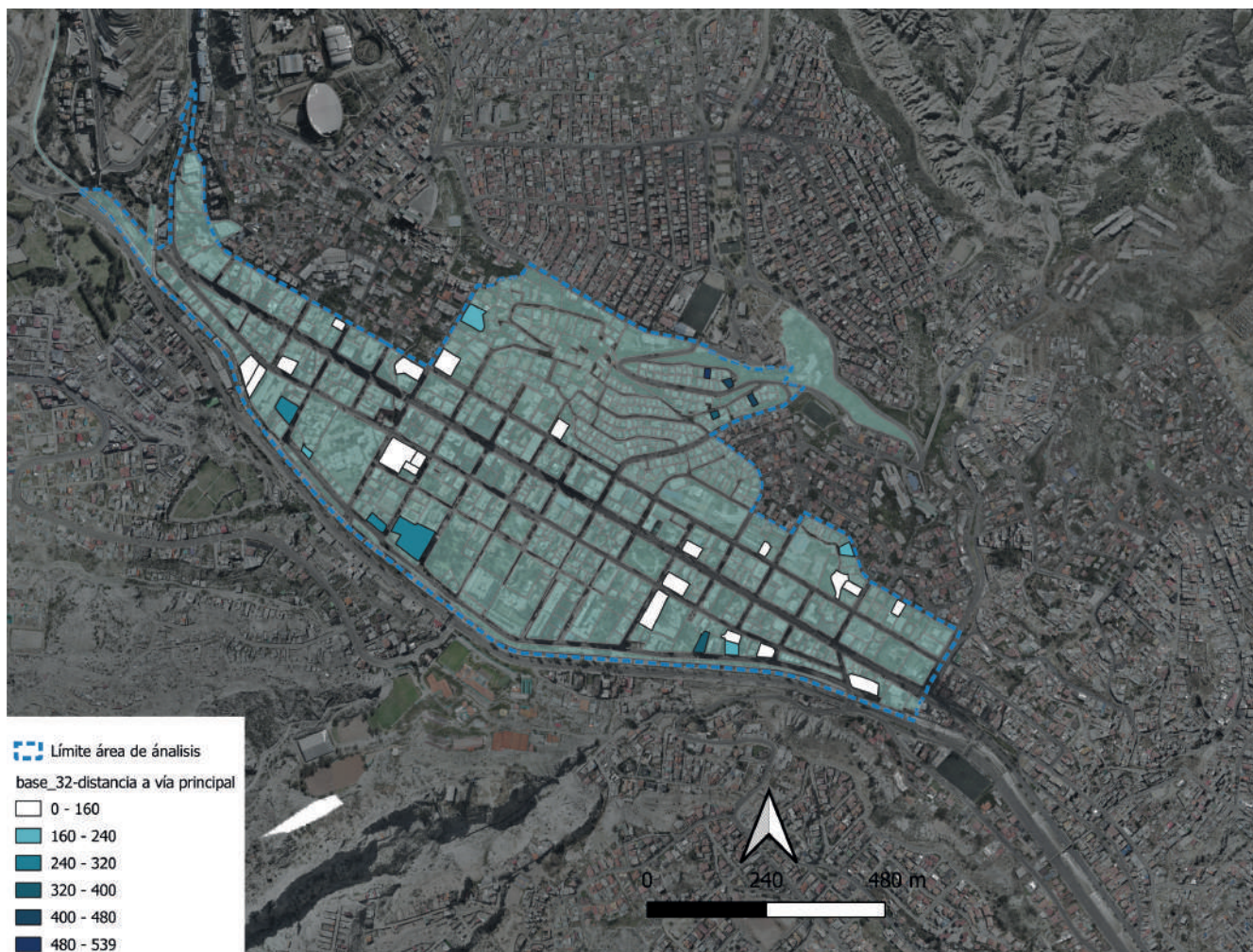
Gráfico N° 7 Área de estudio Obrajes: Distancia a vía principal (En porcentaje)



Fuente: Sistema de Información Territorial

Esto indica una clara concentración de predios en un radio cercano a vías principales concentrándose a menos de 160 metros de una vía principal, lo que indica que **las edificaciones consolidadas en altura tienden a situarse en una posición estratégica del tejido urbano**. Esta cercanía, reforzada por la normativa, impulsa la tendencia de edificar en altura, mientras que los predios alejados son casos minoritarios con dinámicas de consolidación más bajas. Como variable, la distancia a la vía principal no solo describe la localización de los predios, sino que actúa como un determinante clave de la intensidad edificable y de los niveles de incumplimiento normativo.

Mapa N° 12 Área de estudio Obrajes: Cercanía de predios a la vía principal (En metros lineales)



Fuente: Base Ley de Usos de Suelos- Sistema de Información Territorial

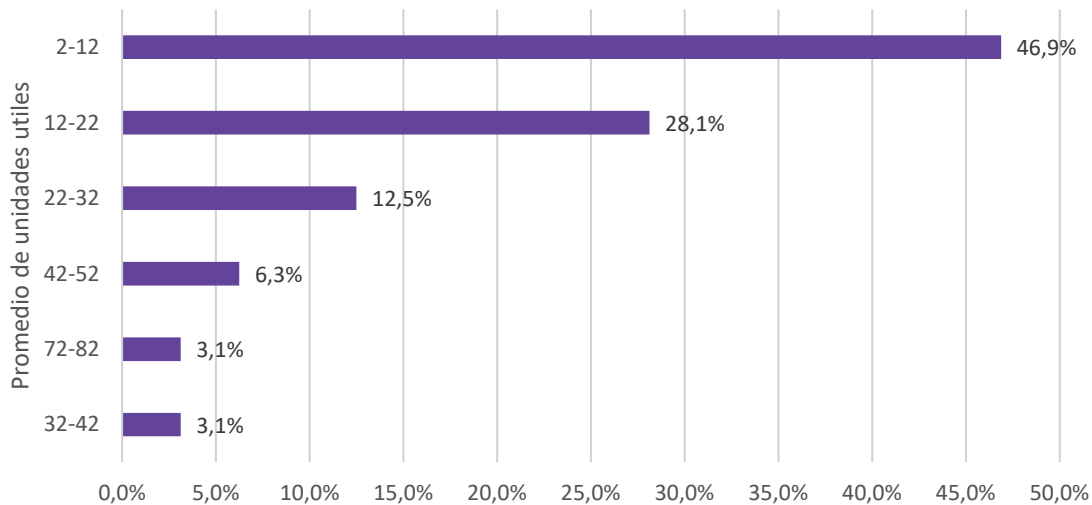
La relación entre los pisos sobre edificados y la distancia a las vías principales es negativa, es decir, **a medida que se incrementa la distancia a las vías principales, la probabilidad de exceder la altura normativa disminuye**. El resultado obtenido coincide con la lectura del gráfico: los predios más cercanos a las vías principales (de 0 a 159 metros) concentran más del 60% de los casos, generando mayor propensión a la sobre edificación. De esta manera, la accesibilidad no solo define la densidad normativa, sino que también **explica una dinámica de transgresión, al convertirse en un incentivo directo para incrementar la altura construida**.

La LUSU enfatiza factores como la ubicación y accesibilidad a partir de la distribución de los distintos patrones de asentamiento. Esto se explica en los patrones de asentamiento que se encuentran en predios cercanos a ejes principales como el Sur 5-d21, ya que cuentan con condiciones normativas más favorables para desarrollar proyectos de mayor altura y densidad, mientras que en predios más alejados las restricciones son más rígidas siendo el caso de patrones como Sur 3F-d21 y Sur 4d-21, el resultado del modelo muestra que esta lógica normativa también genera presiones de transgresión, al percibirse que la cercanía a vías principales otorga más flexibilidad, muchas edificaciones terminan excediendo los límites establecidos por la norma, al limitar las posibilidades de edificación de patrones de asentamiento cercanos.

8.2.6 Promedio de cantidad de inmuebles en uso

Casi la mitad (46,9%) de los predios analizados cuentan con 2 a 12 inmuebles en uso destinadas a vivienda, oficinas y usos comerciales, seguido por predios con 12 a 22 unidades (28,1%), 22 a 32 unidades (12,5%). Sin embargo, existen edificaciones con menor número de inmuebles en uso: 6,3% de edificaciones cuenta en promedio con 42 a 52 inmuebles en uso, y el restante 6,2% 72 a 82 unidades y 32 a 42 unidades (cada uno concentra un 3,1% del total), lo cual indica que los casos de estudio se consolidan en escalas bajas y medias.

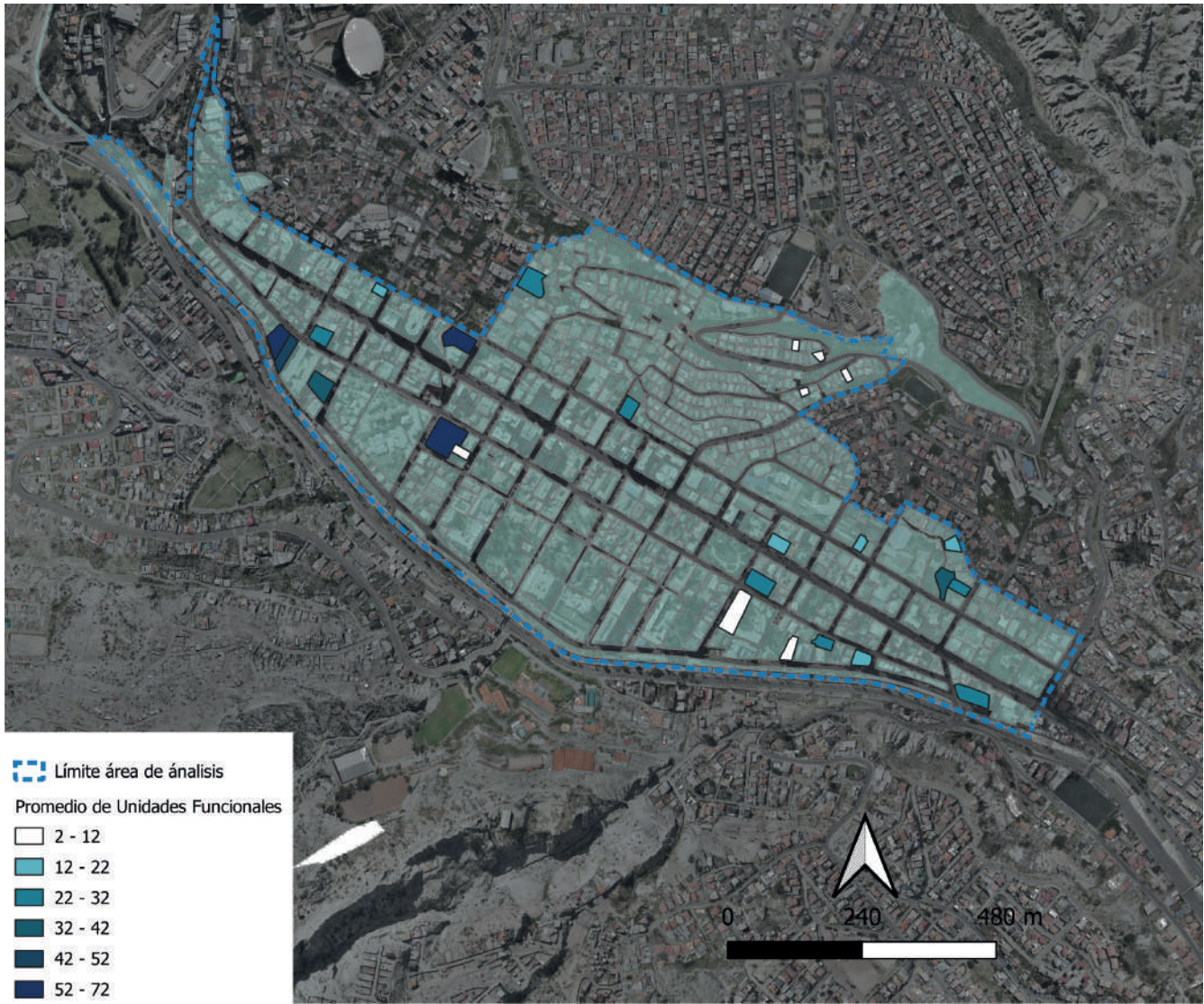
Gráfico N° 8 Área de estudio Obrajes: Promedio de inmuebles en uso por edificio (En porcentaje)



Fuente: Elaboración propia con base en Sistema de Información Territorial

Dentro del tejido analizado, esta distribución revela que la consolidación se compone principalmente por edificaciones residenciales de baja y media densidad, donde los proyectos tienden a concentrarse en torres pequeñas o medianas. Sin embargo, aquellos casos con más de 40 inmuebles que podrían representar proyectos de gran densidad, significan hitos o nodos puntuales dentro del tejido urbano. De nuevo, la heterogeneidad del tejido, refuerza el carácter fragmentado de la consolidación: **mientras la mayoría de predios aporta un reducido número de inmuebles, algunos pocos dentro de los casos seleccionados, generan una carga habitacional desproporcionada con relación en la capacidad del entorno** y bajo los mismos componentes, esto muestra que la densificación puede darse en dos estrategias distintas, o bien en altura o bien aumentando la cantidad de inmuebles, pero no ambas al mismo tiempo.

Mapa N° 13 Área de estudio Obrajes: promedio de inmuebles en uso por edificio



Fuente: Base Ley de Usos de Suelos- Sistema de Información Territorial

De acuerdo los resultados obtenidos, la variable muestra un coeficiente negativo; es decir, a mayor número de inmuebles en uso en un lote, menor es la probabilidad de que se presenten sobre edificación. En base a este resultado, se puede señalar que los predios tienden a dos cosas: **verticalizarse** (aumentando mayor cantidad de pisos) o **densificarse** (incrementando más unidades por piso), ambos casos son una estrategia de maximización, buscando un mayor rendimiento de un predio; sin embargo, en la evidencia no parece común combinar ambas en exceso. Este resultado es consistente con el gráfico, ya que muestra que la mayoría de los casos se concentra en proyectos de baja altura con pocas unidades, mientras que los predios con gran número de unidades ya logran rentabilidad aprovechando la flexibilidad normativa.

La LUSU no regula de forma puntual o explícita la cantidad de inmuebles, la proporción comercial o de vivienda, ni la configuración o distribución interna del espacio edificado, pero los parámetros de construcción tienen un impacto importante en esto. En la práctica, **una parte de estos parámetros inciden en la densificación y habitabilidad, pero también permiten maximizar la rentabilidad incrementando pisos. Por otro lado, los predios con mayor número de unidades suelen exceder simultáneamente en altura y densidad, lo que afecta al cumplimiento normativo.** El hecho de que existan desarrollos con más de 40 o incluso más de 70 inmuebles en zonificaciones más restrictivas como los patrones Sur 4-d21 y Sur 3F-d21 muestra como la superación de la norma se da no solo en pisos excedentes, sino también en la cantidad de viviendas habilitadas.

Estos datos confirman que las edificaciones con pocas unidades por predio conforman una estructura predominante en las construcciones, con un promedio de hasta 22 inmuebles, lo que define un comportamiento de consolidación relativamente homogéneo en los patrones de asentamiento con restricciones más rígidas. Los predios con más de 40 inmuebles introducen fuertes contrastes, mostrando que la dinámica urbana combina densificación progresiva con casos aislados de sobre concentración de habitaciones, esta doble tendencia explicaría parte de la presión sobre la infraestructura urbana y la percepción de que la norma es insuficiente para regular la escala de los proyectos.



Obrajes - Macrodistrito Sur
Fuente: Elaboración propia

9. CONSIDERACIONES DESDE EL APORTE TEÓRICO

Los resultados dialogan con los planteamientos de varios autores latinoamericanos como Smolka (2013) y Morales-Schechinger (2005), quienes destacan que la normativa urbana no solo regula sino que también produce valor del suelo, ya sea permitiendo condiciones más favorables para ciertos predios o restringiendo a otros, lo que puede generar transgresiones a las mismas normativas e informalidad. Goytia (2012) señala que los instrumentos normativos en América Latina suelen reforzar desigualdades territoriales. Esto, en lugar de homogeneizar las condiciones de acceso al suelo, la vivienda y servicios crea asimetrías normativas que los actores privados aprovechan estratégicamente. El caso de La Paz confirma esta lógica: la LUSU, al fragmentar patrones de asentamiento dentro de un mismo manzano habilita un juego comparativo que legitima excedentes.

La situación observada se alinea con lo que Abramo (2011) denomina “la ciudad com-fusa”, un tejido urbano en el que la norma y la práctica conviven en contradicción; normas rígidas en el papel pero flexibles en la práctica que terminan legitimando la informalidad normativa en el área urbana de La Paz, la coexistencia de torres en altura en zonas reguladas para baja densidad, evidencia esa mezcla de formalidad e informalidad y caracteriza muchas ciudades latinoamericanas.

Esto demuestra que las debilidades observadas en la LUSU, como la flexibilidad de incentivos, la fragmentación en la asignación de patrones y discrecionalidad normativa, reproducen un patrón de las grandes ciudades, en donde los instrumentos normativos, que lejos de garantizar coherencia en la consolidación urbana, estructuran incentivos contradictorios que se refleja en la proliferación de excedentes, la heterogeneidad del tejido desigual y la desigualdad en la distribución de la renta del suelo y el acceso a la vivienda.

El análisis confirma que la LUSU plantea regulaciones e incentivos que generan contradicciones y fragmentaciones al mismo tiempo. Su diseño basado en criterios como el ancho de vía o la jerarquía de patrones termina reforzando lógicas de sobre edificación. Si estas ambigüedades y fragmentaciones no se corrigen, las normas seguirán funcionando como un mecanismo que combina orden y desorden generando presiones sobre la infraestructura y la cohesión urbana. Este diagnóstico expone que existen faltas estructurales, contradicciones, vacíos y ambigüedades tanto al interno de la normativa como en su relación con otros instrumentos. Más específicamente el caso de estudio es una evidencia de que la LUSU en sus condiciones flexibles como normativa, debe actualizarse y replantearse, incorporando además mecanismos de monitoreo y compensación para revertir los beneficios de la transgresión en favor de la ciudad.

Finalmente, este diagnóstico se relaciona directamente con lo planteado por Jaramillo (2009) respecto a la teoría de la renta del suelo urbano, en la medida en que la regulación urbana y las decisiones estatales (reglamentación de usos/densidades e infraestructura) no son neutrales, ya que inciden en la producción y distribución de valor, por tanto, en la disputa por el excedente. Jaramillo subraya que la propiedad del suelo urbano está en la base de fenómenos como hiperdensificación, expulsión, desplazamiento, encarecimiento y congestión. Además, la renta de suelo urbano, se vuelve un mecanismo clave de distribución de la plusvalía y de polarización política. Esto quiere decir que las reglas sobre edificabilidad e intensidad (como las que estructura la LUSU, en los parámetros de edificación) participan en esa pugna por la apropiación del valor urbano. En esa clave, cuando una norma incrementa potencial edificatorio sin ligarlo a obligaciones públicas (espacio público, infraestructura, mitigación ambiental/social), está habilitando una captura privada de valorizaciones y desplazando costos al conjunto, lo cual refuerza precisamente las tensiones que Jaramillo (2009) ubica en el núcleo de la cuestión urbana hoy en día, la renta como mecanismo de disputa por el valor y la centralidad política de la propiedad del suelo.



Obrajes - Macrodistrito Sur
Fuente: Elaboración propia

10. CONCLUSIONES

En las últimas décadas el proceso de crecimiento urbano en el Municipio de La Paz se ha caracterizado por la densificación en altura y la consolidación de una ocupación heterogénea lo que promueve un análisis de la capacidad de los instrumentos normativos existentes para la gestión y administración del territorio.

La Ley de Uso de Suelos Urbanos del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz constituye el principal instrumento normativo para regular la forma en cómo se construye en el área urbana del municipio a partir de sus parámetros de edificación, la zonificación de los patrones de asentamiento y la clasificación del uso de suelo urbano aprobado por sus distintas Ordenanzas Municipales. Asimismo, define criterios vinculados principalmente al ancho de vía, la superficie de lote y la localización del predio para determinar la altura máxima de una edificación además de su volumen. Adicionalmente, plantea incentivos que influyen en la zonificación de los patrones de asentamiento; se relaciona directa o indirectamente con varios instrumentos utilizados en la administración territorial como las planimetrías, los cambios de uso, las urbanizaciones aprobadas y otros instrumentos. Por otra parte, los instrumentos de administración territorial como el Catastro o la Planimetría sirven de referencia, pero no siempre reflejan la realidad urbana consolidada, generando inconsistencias entre lo normado y lo existente.

El análisis sobre el área seleccionada consta de 738 predios correspondientes a la zona de Obrajes en el Distrito 21 del Macrodistrato Sur del Municipio de La Paz, y observa las condiciones normativas y territoriales que influyen en el incumplimiento de la LUSU, más específicamente en la altura definida por los parámetros de edificación, se este análisis se puede inferir que:

- La LUSU y sus cartillas normativas establecen parámetros normativos para las edificaciones en función de las condiciones territoriales; sin embargo, en la práctica se observan transgresiones sistemáticas, especialmente en lo referido a la altura máxima permitida. Estas diferencias entre el diseño planificado, la normativa vigente y realidad edificatoria evidencian debilidades estructurales en los mecanismos de control urbano y en la capacidad institucional para garantizar el cumplimiento efectivo de la norma.
- La tipología de propiedad unifamiliar representa un 68% de los lotes en el tejido urbano, esta tipología se caracteriza por ser una construcción habitacional de baja altura, el 19% corresponden a propiedad horizontal es decir edificaciones en altura, el 10% a lote o terreno y 2% a equipamiento urbano.
- De los 738 predios el 96% corresponde a uso de suelo Edificable que está destinado a la residencia y actividades compatibles y/o complementarias admisibles a la construcción y el 2% uso de suelo No Edificable por las características naturales de preservación y protección lo cual confirma que la mayor parte del territorio está orientada a usos urbanos de consolidación.

Cerca de un 10% de los predios en el área de estudio tiene más de un patrón de asentamiento, lo que incide en la flexibilidad/ambigüedad de la interpretación normativa, y en consecuencia, en las posibilidades de construcción en comparación a la rigidez de los otros predios cercanos que cuentan con un solo patrón de asentamiento y con incentivos limitados.

- Los patrones de asentamiento con mayor cantidad de predios es Sur 3F-d21 (34,7%) y Sur 4-d21 (33,1%; ver Cuadro N°6), sugieren una predominancia de predios con tamaños intermedios y con alturas que pueden llegar a 8 plantas incluyendo incentivos a la inversión, lo que implica la proyección de una densidad media a baja. Asimismo, en predios más alejados las restricciones son más rígidas siendo el caso de patrones como Sur 3F-d21 y Sur 4d-21. Se muestra que existe menor cantidad de predios con patrones permisivos ubicados en vías principales o secundarias. El patrón de asentamiento Sur 5-d21 es el más permisivo y flexible, a pesar de que indica que se aplica a cualquier ancho de vía, su distribución sobre una avenida principal (salvo aquellos que se encuentran en esquina, y que contarían con dos anchos de vía) hace que sea el más permisivo, determinando un área máxima edificable de hasta 500% del área del lote edificable.

- Los parámetros de edificación, más específicamente el Área Máxima Edificable y la Altura Máxima de Fachada, responden al ancho de vía como factor fundamental para determinar la capacidad de edificar en altura en un predio, esto significa que existen dos parámetros referidos a la altura de una edificación basada en la misma variable. Estos parámetros están estrechamente vinculados a los incentivos, ya que, al dejar mayor superficie libre en retiros o áreas verdes, se incrementa la cantidad en superficie (AME) y la altura (AMF) de un edificio. Algo que no se aplica en patrones de asentamiento más restrictivos como el Sur 4A-d21, ya que limita su altura a 3 plantas, y no contempla incentivos a la inversión. Resulta particular ya que sugiere mínimos de lote que tengan 500m² similares a los patrones de alta densidad.
- El caso de estudio demuestra que las transgresiones a la altura límite establecidas por la LUSU no son hechos aislados, sino fenómenos estructurales. Los resultados del modelo de regresión revelan que variables como el ancho de vía, la altura consolidada del entorno y la superficie cubierta tienen coeficientes positivos actuando como incentivos a la sobre edificación. Al contrario, la distancia a la vía principal y el número de unidades habitacionales por predio presentan coeficientes negativos, lo que sugiere que existen estrategias alternativas de densificación que limitan el exceso en altura, aunque generen otras presiones urbanas.

Con la evidencia normativa y el contraste empírico del caso de estudio, existen distintos hallazgos como la fragmentación normativa, en tanto la coexistencia de varios patrones de asentamiento en un mismo manzano produce desigualdad regulatoria y fomentan la justificación de excedentes, consolidando un mosaico urbano heterogéneo. Este escenario confirma que en el intento de regular, sino que también crea incentivos estructurales para el incumplimiento.

Otro hallazgo es la forma en cómo opera la LUSU, prioritariamente hacia adentro del predio. Es decir que la estructura regulatoria se concentra en parametrizar el rendimiento edificatorio en el Área Máxima Edificable, la Altura Máxima de Fachada, y el Área Máxima a Cubrir, en función del tamaño del lote y del ancho de vía. Los incentivos se estructuran como premios en volumen/altura por ajustes formales dentro del lote, en función a retiros, menor cobertura, áreas verdes y parqueos, todas estas sin garantizar una mejora verificable del entorno urbano. En la práctica, incluso cuando se “cumplen” los retiros, la lógica de maximización de incentivos y la construcción progresiva orienta el aprovechamiento privado del potencial normativo, sin mejorar realmente el espacio público, el asoleamiento o la calidad urbana. Además, intensifica demandas sobre servicios e infraestructura sin medir la capacidad de densificación, generando sobrecargas y conflictos, lo que el caso de estudio refuerza al evidenciar presiones estructurales sobre la edificación y efectos en ejes viales.

De esto se desprende la necesidad de incluir y reforzar explícitamente la función ambiental y social en la estructura normativa central y no como complemento normativo. En la actualidad, la LUSU aparece debilitada y en términos operativos, y queda “tercerizada” a normativas complementarias. Aspectos de cuidado de función social, ambiental y prevención de riesgos se encauzan principalmente por un mecanismo complementario (por ejemplo, la compensación de cambio de uso de suelo) que intenta reponer/mitigar pérdidas de servicios ambientales y capturar plusvalías para destinarlas a áreas verdes, recreación y conservación. Pero esta lógica no es parte de la estructura principal de la LUSU ni condiciona de manera sistemática los incrementos de edificabilidad e intensidad que ésta habilita. En consecuencia, los incentivos quedan alineados con rentabilidad privada y con beneficios “internos” (áreas verdes, parqueo o mayor volumen edificable) mientras los costos urbanos referido a la inversión en espacio público, movilidad, infraestructura, riesgos etc, se trasladan al colectivo o sobrecargan las capacidades de respuesta del municipio.

Reforzar la función social y ambiental dentro del tronco normativo implica, como mínimo, volver condicionantes los incentivos para reforzar y sostener la capacidad vial, de servicios, la accesibilidad peatonal, provisión de áreas verdes públicas y la mitigación de riesgos, para establecer contraprestaciones vinculadas a bienes públicos urbanos (vías y espacio público) en lugar de mantenerlas como arreglos ex post.

11. ELEMENTOS PARA LA PROPUESTA DE POLÍTICAS MUNICIPALES

Si bien la LUSU busca incentivar el desarrollo de una ciudad más compacta, el caso de estudio muestra que existe una tendencia a sobrepasar las normativas para la edificación, lo que genera sobrecargas a la infraestructura urbana y puede profundizar las desigualdades territoriales, especialmente en torno a componentes estructurantes como los ejes viales principales. El análisis demuestra que este es uno de los principales efectos de la aplicación de la normativa. Además, la existencia de normas específicas poco articuladas entre sí reduce oportunidades de financiamiento urbano para atender las nuevas demandas en suelo servido y de alta presión inmobiliaria.

- **Priorizar la formulación e implementación de un Plan de Ordenamiento Territorial** como un elemento que rearticule la gestión urbana y la administración territorial más allá del predio y permita orientar la edificabilidad, la localización de intensidades y la provisión de infraestructura y espacio público bajo criterios integrales (movilidad, servicios, riesgos, estructura ecológica etc), tomando en cuenta factores que integren la función social y ambiental, además de una efectiva fiscalización participativa.
- **Desarrollar un sistema unificado para articular la coordinación funcional de los instrumentos de administración territorial.** Al contar con poca claridad respecto a la jerarquía de los instrumentos de administración territorial además de su relacionamiento, es necesario reordenar y articular dichos instrumentos para evitar que funcionen de manera paralela con procesos individuales y reglamentos contradictorios o superpuestos y así reducir la discrecionalidad y fragmentación institucional.
- **Establecer contraprestaciones económicas o en especie destinadas a vías, áreas verdes públicas o espacio público a cambio de incentivos.** La LUSU plantea incentivos en volumen y altura de las edificaciones sin considerar el impacto en la intensificación de los usos que esto implica, sin beneficios públicos, ni control territorial, aún más cuando los patrones de asentamiento que no cuentan con estos incentivos tienden a imitar a aquellos que sí lo tienen, lo que se traduce en infracciones y transgresiones normativas. Para soportar la intensificación del uso es necesario que los incrementos en los parámetros de edificación estén sujetas a compensaciones que mitiguen o complementen estas acciones, de esa manera generar corresponsabilidad en las acciones que transforman el territorio y evitar beneficiar a una sola de las partes en el desarrollo urbano.

Las compensaciones económicas por cambios de uso de suelo, incrementos en la edificabilidad son necesarios para lograr un equilibrio entre el impacto del desarrollo urbano en el incremento de densidad habitacional y sus efectos en la demanda de servicios. Estos se conocen como mecanismos de captura de plusvalía, o contribuciones obligatorias y están orientados prioritariamente a la mejora del espacio público, infraestructura urbana, mitigación de riesgos y provisión de vivienda bien localizada en las mismas áreas donde se genera la valoración, garantizando así mayor equidad territorial y coherencia entre flexibilidad normativa el interés público.

- **Condicionar los incentivos a criterios técnicos como la capacidad vial, capacidad de provisión de servicios básicos y accesibilidad peatonal con techos máximos acumulables según zonas específicas.** Esto implica que los requerimientos de evaluaciones de impacto individual se complementen en uno solo que determine la capacidad de carga urbana para vincularlo a la posibilidad o no de incentivos y medir las contraprestaciones que corresponde a la magnitud o escala a desarrollarse en un determinado predio. Por otro lado, debe implementarse zonas de gestión especial donde los incentivos estén vinculados a la producción de bienes públicos urbanos que acompañen el impacto de los mismos y respondan a las posibles sobre cargas que estos implican. Esto supone incorporar criterios operativos para los incentivos, parámetros y autorizaciones: capacidad de carga, mitigación ambiental, adaptación a riesgos, estándares de espacio público y aportes efectivos a la ciudad.

- **Implementar sistemas preventivos de control urbano integrados a instrumentos de planificación como catastro o planimetrías.** Las normas de fiscalización actúan después de que ocurren las transgresiones, es decir, cuando las edificaciones ya están consolidadas, por lo que es importante alinear los criterios de fiscalización a la jerarquía normativa de los instrumentos de gestión del suelo y de administración territorial, evitando de esta forma contradicciones, vacíos y fricciones entre los instrumentos de planificación y las acciones de control urbano. Además, es necesario incorporar indicadores de cumplimiento normativo y capacidad operativa desde el ámbito ciudadano al ejercicio de fiscalización en cada macrodistrito.
- **Rediseñar patrones de asentamiento y parámetros de edificación con criterios de accesibilidad al suelo y la vivienda, además de criterios de sostenibilidad, evitando la hiperfragmentación normativa.** La desigualdad normativa, incluso a escala de manzano, a causa de las diferencias entre los patrones de asentamiento, la falta de instrumentos financieros y el desorden en la aplicación de incentivos, profundizan la fragmentación urbana y las desigualdades territoriales. Como una respuesta integral, es importante crear planes de actuación integral en zonas estratégicas con alto potencial de densificación, donde se articulen incentivos, financiamiento y control ambiental, para fomentar políticas de suelo inclusivas que combine una densificación planificada, protección ambiental y accesibilidad social

Al margen de estas posibles estrategias, el análisis de este documento abre la discusión de dos problemas estructurales en la gestión del suelo del área urbana del municipio que son:

- 1) *La Oferta limitada de suelo edificable por restricciones físicas (pendientes, fallas geológicas, accesibilidad vial, cobertura de transporte, etc).*
- 2) *Especulación inmobiliaria intensa sobre el poco suelo urbano posiblemente atractivo a la inversión y disponible dentro del área urbana.*

Para esto es necesaria una categorización funcional del suelo urbano respecto a las condiciones del suelo edificado, edificable y no edificable, de esta manera, las normativas de regulación del uso del suelo no solo se enfocan a la expansión urbana sino también a la densificación según la capacidad física, geológica y socioeconómica real del suelo, además de considerar el desarrollo consolidado del tejido urbano, limitando edificaciones en zonas inadecuadas o sobrecargadas, y desincentivando la especulación inmobiliaria sobre lotes estratégicos, además de evitar perder oportunidades de obtener beneficios públicos a cambio del desarrollo urbano. Para esto se plantean las siguientes estrategias en función a una posible categorización de suelo.

- **Suelo no edificable:** identificar suelo para la conservación y manejo ambiental que esté compuesto por áreas con alto riesgo geológico, ambiental o con valor ecológico y paisajístico (esto considera suelo ubicado en quebradas, zonas de deslizamiento, miradores naturales, parques de protección etc.)
- **Suelo edificable:** identificación de predios vacantes, subutilizados o con construcciones antiguas en zonas con acceso a infraestructura, que podrían re densificarse/ desarrollarse de forma planificada. Lo que incluiría lotes vacíos, lotes con construcciones mínimas o antiguas no categorizadas como patrimoniales, o áreas infrautilizadas. Esto implicaría también un proceso de identificación y registro del suelo público y la implementación de parámetros urbanísticos diferenciados para promover desarrollos equilibrados y no sobreincentivados. Además de articular mecanismos de captura de plusvalías cuando se aprueben mayores alturas o usos más rentables.
- **Suelo edificado:** identificar áreas consolidadas con construcciones existentes y alta cobertura de servicios sin potencial a corto y mediano plazo de redensificación significativa o posibilidad de grandes impactos urbanos. Para esto, es importante definir límites de intervención que eviten futuras sobrecargas en infraestructura tanto para la movilidad urbana como para la provisión de servicios básicos. A diferencia de los sectores con potencial edificable y de desarrollo del suelo, en estos sectores se deben implementar incentivos a la rehabilitación y re funcionalización que se integren con el entorno consolidado, antes de permitir la demolición indiscriminada, de esa manera regular la densificación en determinados sectores.

- Conocer esta categorización, permitiría generar un **Banco de Suelo** donde se apliquen mecanismos para garantizar ciertos aspectos como la vivienda social accesible e integrada, asegurando localización adecuada, conectividad y acceso a servicios: esto implica identificar una reserva de suelo donde se puedan aplicar obligaciones urbanísticas vinculadas a incrementos de edificabilidad, instrumentos de captura de plusvalías, con destino habitacional y esquemas de gestión público – comunitaria que eviten la expulsión y promuevan integración socio espacial.

Estas líneas estratégicas pretenden aportar al fortalecimiento del ordenamiento territorial del conjunto urbano y busca alinear la planificación normativa con la realidad física y económica del territorio paceño, evitando sobre edificar en zonas inadecuadas además de contener la especulación.

BIBLIOGRAFÍA

Anexo I - Texto Ordenado Ley Municipal Autonómica GAMLP N° 17,24, 50, 80 de Uso de Suelos Urbanos (LUSU)
- Movilidad Urbana (Sistemas Viales)

Anexo II - Texto Ordenado Ley Municipal Autonómica GAMLP N° 17,24, 50, 80 de Uso de Suelos Urbanos (LUSU)
- Ocupación Temporal De Retiros Frontales

Anexo III - Texto Ordenado Ley Municipal Autonómica GAMLP N° 17,24, 50, 80 de Uso de Suelos Urbanos (LUSU)
- Fusión De Lotes Para Proyecto Y Asociación De Proyecto

Anexo IV - Texto Ordenado Ley Municipal Autonómica GAMLP N° 17,24, 50, 80 de Uso de Suelos Urbanos (LUSU)
- Predios ubicados en el interior de una manzana

Anexo V - Texto Ordenado Ley Municipal Autonómica GAMLP N° 17,24, 50, 80 de Uso de Suelos Urbanos (LUSU)
- Proyectos integrales - patrón especial condominio

Anexo VI - Texto Ordenado Ley Municipal Autonómica GAMLP N° 17,24, 50, 80 de Uso de Suelos Urbanos (LUSU)
- Condiciones generales sobre edificaciones

Anexo VII - Texto Ordenado Ley Municipal Autonómica GAMLP N° 17,24, 50, 80 de Uso de Suelos Urbanos (LUSU)
- Barreras arquitectónicas

Anexo VIII - Texto Ordenado Ley Municipal Autonómica GAMLP N° 17,24, 50, 80 de Uso de Suelos Urbanos (LUSU)
- Procedimiento para la identificación, valoración, protección patrimonio arquitectónico y urbano

Abramo, P. (2011). *La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas*. EURE (Santiago), 37(111), 35–69. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612011000300002>

Centralidades Urbanas s/f, ¿Qué son las centralidades? <http://centralidad.lapaz.bo/#:~:text=%C2%BFC%C3%B3mo%20se%20implementar%C3%A1n?,por%20terceros%20o%20mediante%20concesiones>.

Comisión Económica para América Latina y el Caribe (2019). Plan de Acción Regional para la implementación de la Nueva Agenda Urbana en América Latina y el Caribe 2016-2036 https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019-05/s1800033_es.pdf

Decreto Municipal N° 002/2015 del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz *Reglamento Municipal de Remodelaciones*

Decreto Municipal N° 012/2021 del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz *Modificaciones a los Requerimientos y procedimientos para los cambios de uso de suelos*

Decreto Municipal N° 012/2022 del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz *Modificaciones a los Requerimientos y procedimientos para los cambios de uso de suelos (abroga el DM 12/2021)*

Decreto Municipal N° 13/2012 del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz *Reglamento de la Ley Municipal de Uso de Suelos Urbanos*

Decreto Municipal N° 15/2014 del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz *Reglamento Municipal de Catastro*

Decreto Municipal N° 15/2016 del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz *Modificaciones al Reglamento Municipal de Catastro*

Decreto Municipal N° 017/2018 del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz *Requerimientos y procedimientos para los cambios de uso de suelos*

Decreto Municipal N° 031/2017 del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz *Reglamento de Uso, Ocupación Administración Territorial del Municipio de La Paz*

Decreto Municipal N° 013/2018 del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz *Modificaciones al Reglamento de*

Uso, Ocupación Administración Territorial del Municipio de La Paz

Goytia, C. (2012). *La política de suelo urbano en América Latina: revisión crítica y perspectivas*. Lincoln Institute of Land Policy.

Gobierno Autónomo Municipal de La Paz. Portal estadístico <https://sitservicios.lapaz.bo/portal-estadistico/#/>

Gobierno Autónomo Municipal de La Paz (2015). Plan Integral La Paz 2040, <https://sim.lapaz.bo/nuevocatastro/smpd/planes/2040.pdf>

Ley Municipal Autónoma N°058/2013 *Ley Municipal de Catastro*

Ley Municipal Autónoma N°233/2017 *De Fiscalización Técnica Territorial*

Ley Municipal Autónoma N°240/2017 *Complementaria A La Ley Municipal Autónoma G.A.M.L.P. N° 233 De Fiscalización Técnica Territorial*

Ley Municipal Autónoma N° 198/2016 del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz Sistema Jerárquico de Centralidades

Ley N° 453, 21 de enero de 1969, nuevo radio urbano y suburbano de la ciudad de La Paz

Morales-Schechinger, C. (2005). *Política de suelo urbano en América Latina: experiencias y propuestas*. In M. Smolka (Ed.), *Captura de plusvalías en América Latina: Alternativas para el desarrollo urbano* (pp. 45–72). Lincoln Institute of Land Policy.

Ordenanza Municipal N° 032/95 HAM – HCM 031/95 - Reglamento de Habilitación de Tierras

Texto Ordenado Ley Municipal Autónoma GAMLP N° 17,24, 50, 80 de Uso de Suelos Urbanos (LUSU) 2012, 2013, 2014.

Smolka, M. O. (2013). *Implementing value capture in Latin America: Policies and tools for urban development*. Lincoln Institute of Land Policy.

Maleronka, C. (2019). *Urbanismo de excepción: regular para desregular en América Latina*. En M. O. Smolka & C. M. de Cesare (Eds.), *Instrumentos de gestión del suelo: experiencias innovadoras en América Latina* (pp. 147–172). Lincoln Institute of Land Policy.

Pírez, P. (2014). *Gobernar las ciudades: Fragmentación social y territorial en América Latina*. Café de las Ciudades.

Román Forastelli, M. (2017). *Planificación urbana y justicia espacial: retos de la regulación del suelo en América Latina*. Revista INVI, 32(89), 23–52. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582017000200023>

Rolnik, R. (2019). *Guerra dos lugares: A colonização da terra e da moradia na era das finanças*. Boitempo Editorial.

Resolución Administrativa N° 176/2014, DDAT, *Guía técnica Procedimental de Tramites Administración Territorial del Servicio de División y Partición de Predios*

Gouverneur, D. (2015). *Planning and design for future informal settlements: Shaping the self-constructed city*. Routledge.

LISTA DE ACRONIMOS:

- LUSU:** Ley de Usos de Suelos Urbanos
- GAML P:** Gobierno Autónomo Municipal de La Paz
- ALE:** Área de Lote Edificable
- AMC:** Área Maxima a Cubrir
- AME:** Área Máxima Edificable
- AMF:** Altura Máxima de Fachada
- PEP:** Patrón Especial para Plazas
- RME:** Retiros Mínimos de Edificación
- UTM:** Universal Transverse Mercator
- CEPAL:** Comisión Económica para América Latina y el Caribe
- SIT:** Sistema de Información Territorial
- HAM:** Honorable Alcaldía Municipal
- HCM:** Honorable Concejo Municipal
- RA:** Resolución Administrativa
- LMA:** Ley Municipal Autonómica

GLOSARIO DE TÉRMINOS

Administración Territorial:	Es el conjunto de actividades, procesos y servicios interrelacionados que hacen posible gestionar eficazmente los recursos del territorio, posibilitando una sólida base para la generación de ingresos y el aprovechamiento sustentable del territorio (Reglamento de la Ley de Uso de Suelos Urbanos).
Ancho de vía:	Es la distancia medida perpendicularmente entre las fachadas muros de los predios que se sitúan directamente sobre la línea municipal (Reglamento de la Ley de Uso de Suelos Urbanos).
Área Verde:	Se signa como AV, y se refiere a las áreas conformadas por especies vegetales en su estado natural y/o que fueron definidas en instrumentos técnicos idóneos y contribuyen a mejorar la calidad de vida y el espacio urbano como ser plazas, parques, miradores y apachetas (Reglamento de la Ley de Uso de Suelos Urbanos).
Catillas Normativas:	Son el detalle y especificación de los parámetros de edificación que debe cumplir una construcción de acuerdo al Patrón de Asentamiento que tiene asignado (sitservicioslapaz.bo).
Construcción:	Es la obra en proceso de realización, en base a un proyecto y una planificación definida con anterioridad (Reglamento de la Ley de Uso de Suelos Urbanos).
Destino de Uso de Suelos:	Son las categorías contempladas dentro las clases de Uso de Suelos, que establecen los fines de ocupación o actividad reconocida de una determinada superficie o predio (Texto Ordenado Ley Municipal Autónoma GAMLP N° 17,24, 50, 80).
Edificación:	Es el objeto construido sobre un determinado espacio, con carácter permanente o provisional, destinado a uno o varios usos (Reglamento de la Ley de Uso de Suelos Urbanos).
Equipamiento Urbano:	Comprende las instalaciones emplazadas para satisfacer las necesidades comunitarias requeridas. Estas podrán ser de carácter privado, público o mixto (Texto Ordenado Ley Municipal Autónoma GAMLP N° 17,24, 50, 80)
Estructuras viales:	Son instrumentos técnicos que permiten la consolidación de vías y áreas públicas no contempladas en planimetrías vigentes, viabilizando de esta manera su inclusión a la administración territorial y permitiendo la realización de trámites de administración territorial de los predios ubicados sobre dichas vías (Reglamento de la Ley de Uso de Suelos Urbanos)
Fiscalización Técnica Territorial:	Es un mecanismo que regula el control técnico de la normativa relacionada con el uso de suelo, patrones de asentamiento, parámetros de edificación y la protección del patrimonio público y privado en el Municipio de La Paz. (LMA N° 233)

Habilitación de Tierras:	Es la autorización municipal a nuevas urbanizaciones y/o asentamientos planificados en áreas destinadas a usos habitacionales y compatibles con éste, en el cual se garantice, de acuerdo a norma, la dotación de espacios destinados a equipamientos, áreas verdes y vías a ceder al Gobierno Autónomo Municipal de La Paz (Reglamento de la Ley de Uso de Suelos Urbanos, 2012).
Incentivos a la Inversión:	Son estímulos a la inversión aplicables a las construcciones nuevas, que se traducen en mayor área a edificar, siempre y cuando se amplíen superficies libres de construcción, áreas verdes, retiros y parques de uso público.
Inmueble:	Es la unidad material compuesta por una porción de suelo definida y las edificaciones que se sitúen sobre él, siendo su esencia la inamovilidad, por estar íntimamente ligado al suelo. (Reglamento de la Ley de Uso de Suelos Urbanos)
Mapa Consolidado de Uso de Suelos y Patrones de Asentamiento:	Es una representación cartográfica del área urbana administrada por el Municipio La Paz, que brinda información sobre los usos de suelo y patrones de asentamiento establecidos por la norma. Recopila la información de las Ordenanzas Municipales N° 493/2013 a la N° 516/2013 – que en sus artículos primeros aprueban los respectivos mapas de uso de suelo, además de incluir diferentes actos administrativos realizados con Ordenanzas Municipales y Resoluciones Municipales y Administrativas, donde también se consolidan los miradores, apachetas y plazas (sitservicioslapaz.bo).
Ordenamiento territorial:	Es la proyección integral en el territorio de las políticas social, cultural, ambiental y económica, acorde con las potencialidades y limitaciones del mismo, las expectativas y aspiraciones de la población y los objetivos sectoriales de desarrollo. Se concreta en planes que expresan el modelo territorial de largo plazo que la sociedad percibe como deseable y las estrategias mediante las cuales se actuará sobre la realidad para evolucionar hacia dicho modelo (Reglamento de la Ley de Uso de Suelos Urbanos).
Patrón de Asentamiento:	Es el código alfanumérico que rige para toda edificación para la ocupación del suelo conforme a su destino y que se aplica en base a los Parámetros de Edificación consignados por cada Macrodistrito, Distrito y Macrozona del Área Urbana del Municipio de La Paz. (Texto Ordenado Ley Municipal Autónoma GAMLN N° 17,24, 50, 80).
Plan Integral de Área:	Es un instrumento de planificación que permite el tratamiento integral de dos o más asentamientos, con planimetría aprobada o sin ella, que conformen un polígono donde queden identificados y cuantificados los espacios destinados a vivienda, equipamientos, áreas verdes y vías.” A pesar de no ser necesaria una planimetría aprobada, la viabilidad de este tipo de planes está sujeta al pronunciamiento de la comisión territorial correspondiente, según el análisis del caso (Artículo 32. Reglamento de la Ley de Uso de Suelos Urbanos).

Planimetría:	Plano de urbanización, remodelación, complementación, sustitución, debidamente referenciado respecto a coordenadas geográficas UTM, que define usos de suelo y sus compatibilidades (Reglamento de la Ley de Uso de Suelos Urbanos, 2012).
Plano de División y Partición:	En la autorización técnica y legal de la habilitación de nuevas unidades catastrales a partir de la división y partición de un predio, en el marco de los parámetros establecidos en la normativa vigente, deben cumplir con los parámetros de Área de Lote Edificable (ALE) Y Frente Mínimo de Lote (FML) del patrón de asentamiento correspondiente, definido en la Ley de Usos de Suelo Urbanos (RA DDTAT N° 176/2014).
Predio:	Es una porción definida de suelo, con límites y accesos definidos, incluyendo el suelo y lo que está sobre o debajo de él para cualquier fin (Reglamento de la Ley de Uso de Suelos Urbanos).
Propiedad Horizontal:	Modalidad del derecho propietario que regula la propiedad de un inmueble dividido en Unidades Funcionales (condominio, departamento, depósito o baulera, garaje o estacionamiento, locales, oficinas y similares), susceptible de pertenecer a dos o más propietarios, identificando al titular de cada Unidad Funcional su derecho propietario y un derecho de copropiedad sobre las áreas comunes. (LMA N° 058/2013 de Catastro)
Propiedad Unifamiliar:	Modalidad del derecho propietario, cuya edificación se mantiene como una sola unidad arquitectónica, sin división de unidades funcionales y bajo un solo registro en la Oficina de Derechos Reales, a favor de uno o más propietarios (LMA N° 058/2013 de Catastro)
Proyecto Individual:	Tratamiento excepcional a predios que estén limitados por forma, frente, fondo y/o topografía, para la aplicación de parámetros normativos (Texto Ordenado Ley Municipal Autónoma GMLP N° 17,24, 50, 80)
Regularización de trazos viales:	Consiste en la aprobación de modificaciones de los trazos viales contenidos en las planimetrías vigentes, con el objeto de mejorar las condiciones de viabilidad y administración de áreas públicas y privadas (Reglamento de la Ley de Uso de Suelos Urbanos).
Sistema Jerárquico de Centralidades Urbanas:	Es un modelo para el desarrollo y gestión integral del territorio y se basa en intervenciones de gran escala en las que se propone el desarrollo de modernas infraestructuras, ecoeficientes e inteligentes, para promover la desconcentración de servicios, la dinamización de zonas, la generación de nuevos espacios de desarrollo social y el encuentro entre ciudadanos (Centralidades, s/f).
Sistemas viales:	Es la red de vías compuesta por una Red Vial Fundamental, una Red Vial Local Macrodistrital (Anexo I, LUSU)

Lote o Terreno:	Tipo de inmueble definido como una porción de tierra sobre la cual puede levantarse casas, edificios y otras edificaciones en el área urbana, o bien estar destinada a actividades agrícolas en el área suburbana. (Atlas Catastral, 2019)
Uso de Suelo:	Se refiere a la utilización humana que se dará a un fragmento de territorio con fines urbanísticos y/o edilicios y estará definido por la actividad (Destino) posible de ser desarrollada en el mismo. Este uso podrá ser de dos clases (Texto Ordenado Ley Municipal Autonómica GAMLN N° 17,24, 50, 80)
Uso de Suelo Edificable:	Es aquel destinado a la residencia y actividades complementarias y compatibles que garantizan una adecuada calidad de vida de los habitantes y donde es admisible la construcción. Por tanto, está condicionado al cumplimiento estricto de parámetros de uso establecidos en los Mapas de Uso de Suelos y Patrones de Asentamiento y las Cartillas Normativas de cada Macrodistrito, Distrito o Macrozona. (Texto Ordenado Ley Municipal Autonómica GAMLN N° 17,24, 50, 80)
Uso de Suelo No Edificable:	Es aquel que por sus características naturales debe preservarse de las edificaciones para su protección y aprovechamiento; pudiendo admitir superficies o áreas construidas destinadas exclusivamente a garantizar la sostenibilidad y el cuidado del mismo y que no comprometan la seguridad e higiene pública (Texto Ordenado Ley Municipal Autonómica GAMLN N° 17,24, 50, 80)
Zócalo:	Es la Planta base de una edificación, usualmente destinada a usos comerciales (Reglamento de la Ley de Uso de Suelos Urbanos).



Secretaría Municipal de
Planificación