

+

**UNIVERSIDAD MAYOR DE SAN ANDRÉS
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y FINANCIERAS
CARRERA AUDITORIA
DIPLOMADO EN TRIBUTACIÓN**



MONOGRAFÍA

**'ALCANCE DEL PAGO DE FORMA INDIVIDUAL DEL TRIBUTO
COLECTIVO (IPBI) EN PROPIEDADES HORIZONTALES''**

POSTULANTE: ADELA CASTRO MAMANI

**LA PAZ – BOLIVIA
2005**

ALCANCE DEL PAGO DEL IMPUESTO EN PROPIEDADES HORIZONTALES

INDICE

Página

Capítulo Primero

1	Introducción	
1.1	Introducción	1
1.2	Antecedentes generales	2
1.3	Conceptualización	3 -9
1.4	Características	

Capítulo Segundo

2	Desarrollo del tema	
2.1	Propiedades horizontales	10
2.2	Concepto	10
2.3	Que es propiedad horizontal	12
2.4	Base Imponible - IPBI	13
2.5	División Horizontal	13
2.6	Elementos	14
2.7	Constitución	16
2.8	Para que sirve la propiedad horizontal	19
2.9	Comunidad de Vecinos	19
2.10	Derechos y deberes de los propietarios	23
2.11	Construcciones fuera de norma	25
2.12	Normativa existente en la HAM de La Paz	26
2.13	Normas catastrales HAM de La Paz	27
2.14	Cuando se extingue el regimembn de propiedad horizontal	29

Capítulo Tercero

3	Conclusiones	
3.1	Conclusiones	30
3.2	Recomendaciones	31

Capítulo Cuarto

4	Bibliografía	32
----------	---------------------	-----------

Anexos

ALCANCE DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES (COL) EN EL
CONDOMINIO DE PROPIEDADES HORIZONTALES

CAPITULO PRIMERO

1 Introducción.-

1.1 Introducción

La propiedad horizontal es una institución jurídica común en muchos países con derecho civil codificado, que reparte los derechos de propiedad sobre edificios de departamentos u oficinas entre distintos propietarios. Aplicando una versión del teorema de Coase, en este trabajo se analiza a la propiedad horizontal como una solución para establecer derechos sobre activos que producen de manera conjunta servicios susceptibles de ser consumidos en forma individual y conjunta (bienes privados y públicos). Bajo ciertas condiciones, esta institución parece servir para economizar costos de transacción y de administración, en especial en casos en los que los costos de administración de un condominio centralizado son relativamente altos y el número de agentes económicos involucrados (es decir, el número de departamentos en el edificio) también es elevado.

1.2 Antecedentes generales

Hay un hecho social básico que en los tiempos modernos ha influido en la ordenación de la propiedad urbana. Se manifiesta a través de un factor constante, cual es la insuprimible necesidad de las edificaciones, tanto para la vida de la persona y la familia como para el desarrollo de fundamentales actividades, constituidas por el comercio, la industria y, en general, el ejercicio de las profesiones, otro factor que se exterioriza en términos muy acusados, y es el representado por las dificultades que entraña la adquisición, la disponibilidad y el disfrute de los locales habitables.

La esencial razón de ser del régimen de la propiedad horizontal descansa en la finalidad de lograr el acceso a la propiedad urbana mediante una inversión de capital que, al poder quedar circunscrita al espacio y elementos indispensables para atender a las propias necesidades, es menos cuantiosa y, por lo mismo, más asequible a todos y la única posible para grandes sectores de personas. Siendo ello así, el régimen de la propiedad horizontal no sólo precisa ser reconocido, sino que además requiere que se le aliente y encauce, dotándole de una ordenación completa y eficaz. Y más aún si se observa que, por otra parte, mientras las disposiciones legislativas vigentes en materia de arrendamientos urbanos no pasan de ser remedios ocasionales, que resuelven el conflicto de intereses de un modo imperfecto, puesto que el fortalecimiento de la institución arrendaticia se consigue imponiendo a la propiedad una carga que difícilmente puede sobrellevar; en cambio, conjugando las medidas dirigidas al incremento de la construcción con un bien organizado régimen de la propiedad horizontal, se afronta el problema de la vivienda y los conexos a él en un plano más adecuado, que permite soluciones estables; y ello a la larga redundará en ventaja del propio régimen arrendaticio, que podrá, sin la presión de unas exigencias acuciantes, liberalizarse y cumplir normalmente su función económico social.

Es también necesario que la Ley, pretenda llevar al máximo posible la individualización de la propiedad desde el punto de vista del objeto. A tal fin, a este objeto de la relación, constituido por el piso o local, se incorpora el propio inmueble, sus pertenencias y servicios. Mientras sobre el piso strictu sensu o espacio delimitado y de aprovechamiento independiente, el uso y disfrute son privativos, sobre el "inmueble", edificación, pertenencias y servicios abstracción hecha de los particulares espacios tales usos y disfrute han de ser, naturalmente, compartidos; pero unos y otros derechos, aunque distintos en su alcance, se reputan inseparablemente unidos, unidad que también se mantiene respecto de la facultad de disposición. Con base en la misma idea se regula el coeficiente o cuota, que no es ya la participación en lo anteriormente denominado elementos comunes, sino que expresa, activa y también pasivamente, como módulo para cargas, el valor proporcional del piso y a cuanto él se considera

unido en el conjunto del inmueble, el cual, al mismo tiempo que se divide física y jurídicamente en pisos o locales se divide así económicamente en fracciones o cuotas.

1.3 Conceptualización

1.3.1 Qué es la Administración Tributaria Municipal?

La administración tributaria conforme a este código y leyes especiales, podrá dictar normas administrativas de carácter general a los efectos de la aplicación de las normas tributarias, las que no podrán modificar, ampliar o suprimir el alcance del tributo ni sus elementos constitutivos.

1.3.2 Que es Impuesto?

Los impuestos propiamente dichos: No existe contraprestación especial y su importe depende de la capacidad contributiva del sujeto. Estos pueden ser:

Directos: Debe abonarlo quien lo soporta (por ejemplo, el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas)

Indirectos: Gravan la manifestación indirecta de la capacidad económica del sujeto, por ejemplo, el IVA o los llamados impuestos especiales que recaen sobre el alcohol y el tabaco. Lo soporta el consumidor final pero ha de ser ingresado por el que ha prestado el servicio. El sujeto pasivo es distinto a obligado tributario.

Contribución, gravamen, carga o tributo que se ha de pagar, casi siempre en dinero, por las tierras, frutos, mercancías, industrias, actividades mercantiles y profesiones liberales, para sostener los gastos del Estado y las restantes corporaciones públicas. También es el gravamen que pesa sobre determinadas transmisiones de bienes, Inter. vivos o mortis causa, y por el otorgamiento de ciertos instrumentos públicos.

El impuesto es el tributo cuya obligación tiene como hecho generador una situación prevista por Ley, independiente de toda actividad estatal relativa al contribuyente.

1.3.3 Que es el Impuesto Municipal?

Impuesto es la prestación en dinero que las Municipalidades, en ejercicio de su potestad tributaria derivada, exigen con carácter obligatorio a todo aquel sujeto pasivo, cuya situación coincide con el hecho generador del crédito a favor del Tesoro Municipal, establecido en el presente Legislación Tributaria Municipal e incorporado en los respectivos Planes de Arbitrios Municipales.

1.3.4 Que es el IPBI (Impuesto a la Propiedad de Bienes Inmuebles)?

El Impuesto sobre los Bienes Inmuebles es uno de los tributos municipales que afecta a un mayor número de personas, ya que grave directamente la propiedad de una vivienda o de un terreno.

Los impuestos que cobran las corporaciones locales sobre los bienes inmuebles y las cotizaciones de los empresarios a la Seguridad Social generan también este tipo de disfunciones.

1.3.5 Que es un Bien Inmueble?

Objetos o cosas que no pueden trasladarse de un sitio a otro sin que sufran deterioro, normalmente se utiliza para denominar el suelo y las edificaciones construidas. Cualesquiera bienes fijos, permanentes, que no pueden trasladarse. (Legislación de Nicaragua)

Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Tasa municipal que grava anualmente la propiedad de una finca. Se cobra anualmente y en función del valor catastral asignado a la vivienda o inmueble. (Diccionario de Hipotecas / IM sobre Bienes Inmuebles)

1.3.6 Que es contribuyente?

El obligado al pago de las contribuciones. Aportaciones obligatorias e impersonales establecidas legalmente y pagaderas periódicamente, para repartir entre las personas afectadas por el pago (contribuyentes) la carga de los gastos públicos. En este sentido, el concepto es similar, cuando no idéntico, al de impuesto. Las contribuciones pueden recaer sobre múltiples actividades o bienes: propiedad inmobiliaria, sucesiones, réditos, beneficios extraordinarios, ventas.

El sujeto pasivo de la obligación jurídico - tributaria municipal, es toda persona natural o jurídica que, de acuerdo con esta Legislación, resulta obligada al cumplimiento de las prestaciones tributarias, sea como contribuyente o como responsable solidario de la misma o retenedor.

El sujeto pasivo es la persona física o jurídica propietaria del inmueble sobre el que recae, a fecha 1 de Enero de cada ejercicio, o en su caso, el titular del derecho real de usufructo.

Técnicamente se define contribuyente, como la persona física o jurídica que, por realizar lo dispuesto en el hecho imponible que en su caso establezca la norma tributaria, resulta obligado al cumplimiento de la obligación tributaria.

1.3.7 Que es autoavalúo?

El Autoavalúo Municipal es el procedimiento mediante el cual el contribuyente describe y valora su propiedad inmueble, utiliza los formatos, tablas de valores y costos municipales y los respectivos instructivos que pondrán a su disposición las Alcaldías Municipales en cada período gravable.

1.3.8 Que es avalúo fiscal?

Justiprecio o valoración de una cosa, generalmente efectuada por peritos. El avalúo es indispensable para diversos actos jurídicos: dote división de cosa

común, pago de medianerías, expropiación forzosa y otros muchos. El Avalúo Catastral Municipal únicamente tendrá efectos para la declaración y pago del IBI, y consiste en la estimación del valor de mercado del bien inmueble por parte de las Municipalidades, mediante la aplicación del manual, normas y procedimientos de valuación establecidos a nivel nacional por el Catastro Fiscal de la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Finanzas. Dicho avalúo deberá ser notificado a los contribuyentes por las autoridades municipales. Acción y efecto de valorar o evaluar, de señalar a una cosa el valor correspondiente a su estimación, así como también ponerle precio. Esta expresión tiene importancia jurídica en diversos actos, ya que, por equivalente a tasación, es aplicable a la determinación de la cuantía de ciertos impuestos y contribuciones, para la valoración de los bienes, a efectos de su partición.

1.3.9 Que es el catastro?

Registro público en el que se hacen constar datos relativos a la propiedad inmueble, tales como la cantidad, calidad y el valor de esos bienes, los nombres de los propietarios, la situación, extensión, límites y cultivos. Aunque su finalidad característica es la determinación de las contribuciones imponibles, sirve también a efectos estadísticos, civiles y administrativos. En Francia y en España recibe el nombre de catastro parcelario.

1.3.10 Que es valor catastral?

Resulta de vital importancia el valor catastral que cuantifica la manifestación de riqueza o de capacidad económica que grava el impuesto. Dicho valor pretende acercarse al valor real del bien: el de mercado.

El valor catastral se puede fijar bien a través de los Presupuestos Generales del Estado (aplicación de coeficientes) o ponencias de valores elaboradas por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria.

El valor catastral es el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario y estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones.

Para la determinación del valor catastral se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a. La localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo y su aptitud para la producción.
- b. El coste de ejecución material de las construcciones, los beneficios de la contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción, el uso, la calidad y la antigüedad edificatoria, así como el carácter histórico-artístico u otras condiciones de las edificaciones.
- c. Los gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción, o los factores que correspondan en los supuestos de inexistencia de la citada promoción.
- d. Las circunstancias y valores del mercado.
- e. Cualquier otro factor relevante que reglamentariamente se determine.

El valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado, entendiéndose por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fijará, mediante orden del Ministro de Hacienda, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase.

En los bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente, el valor catastral no podrá en ningún caso superar dicho precio.

1.3.11 Que son los planes de desarrollo?

La planeación del desarrollo municipal es una actividad de racionalidad administrativa, encaminada a prever y adaptar armónicamente las actividades económicas con las necesidades básicas de la comunidad, como son, entre otras: *Educación, Salud, Asistencia social, Vivienda, Servicios públicos, Mejoramiento de las comunidades rurales.*

El propósito principal de la planeación del desarrollo municipal es orientar la actividad económica para obtener el máximo beneficio social y tiene como objetivos los siguientes:

- Prever las acciones y recursos necesarios para el desarrollo económico y social del municipio.
- Movilizar los recursos económicos de la sociedad y encaminarlos al desarrollo de actividades productivas.
- Programar las acciones del gobierno municipal estableciendo un orden de prioridades.
- Procurar un desarrollo urbano equilibrado de los centros de población que forman parte del municipio.
- Promover la participación y conservación del medio ambiente.
- Promover el desarrollo armónico de la comunidad municipal.
- Asegurar el desarrollo de todas las comunidades del municipio.

Establecimiento de una estructura coherente al servicio del progreso nacional o del bienestar público mediante la ejecución de obras, la intensificación productora, la creación o activación de instituciones en plazos de duración intermedia y que suelen extenderse entre un bienio y un quinquenio.

1.3.12 Que es propiedad horizontal

Llámesese así la división entre distintos propietarios de los varios pisos de un edificio o de los diferentes departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública, directamente o por pasaje común. Cada propietario es dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario del terreno y de todas las cosas de uso común del edificio o indispensables para mantener su seguridad.

La división horizontal de la propiedad ha sido un tema muy debatido, hasta el punto de que algunas legislaciones, como el Código Civil Argentino, la prohibían. No obstante, la realidad y las necesidades sociales se han impuesto y países han terminado por admitirla (Argentina entre ellos) y puede decirse que

actualmente la mayor parte de las viviendas se construyen y se adquieren en propiedad horizontal en las grandes ciudades. (Osorio, 2003: Pag. 811).

Finca que, perteneciendo a una sola o a varias personas, se halla integrado dentro de una comunidad en la que existen elementos comunes compartidos por los titulares de los distintos pisos individuales. Regulación de una forma especial de propiedad que se denomina propiedad horizontal. Comúnmente conocido como el régimen de la propiedad por pisos o locales.

1.3.13 Que es elusión fiscal?

Actos o maniobras destinadas a disminuir o eliminar las cargas impositivas que pesan sobre quien las realiza, aprovechando las excepciones y vacíos que presenta la propia legislación fiscal. En contraposición a la evasión fiscal, implica una actuación lícita.

1.3.14 Que es delito tributario?

Un delito es aquella acción (conducta activa) u omisión (no hacer, conducta pasiva) que realiza una persona, que puede ser calificada como dolosa (intencionada) o imprudente y que es sancionada por la ley.

El delito fiscal es una infracción de las leyes impositivas, en forma de actos tendientes al incumplimiento del deber tributario, cuando esta reprimida con multas o penas privativas de libertad.

1.3.15 Que es defraudación?

Es privar a alguien, con abuso de su confianza o con infidelidad a las obligaciones propias, de lo que le toca de derecho.

Eludir o burlar el pago de los impuestos o contribuciones.

Delito comprendido en la Estafa, incurre quien, por disposición de la Ley, de la autoridad, o por un acto jurídico, tenga a su cargo el manejo, la administración o el cuidado de bienes o intereses pecuniarios ajenos, y con el fin obtener para sí o para un tercero un lucro indebido, o para causa daño, violando sus deberes,

perjudicare los intereses que le han sido confiados u obligare abusivamente al titular de ellos.

1.3.16 Que es deuda tributaria?

Acto por el cual el Sujeto Pasivo o la Administración Tributaria declara la existencia o cuantía de una deuda tributaria o su inexistencia.

Se configura por la cuota tributaria así como por los recargos que sean exigibles sobre las cuotas, como el interés de demora, las costas... etc. (Legislación de España).

CAPITULO SEGUNDO

2 DESARROLLO DEL TEMA

2.1 Propiedades horizontales

Siendo en la actualidad el sistema de propiedad inmobiliaria más extendido, la propiedad sobre edificios divididos en pisos y, frecuentemente, locales de negocio da lugar a lo que solemos conocer con el nombre de comunidades de vecinos. Estamos refiriéndonos, en todo caso, al régimen de propiedad horizontal. Para facilitar su conocimiento sobre esta forma de propiedad.

2.2 Concepto.

Institución compleja que coordina de modo inseparable, por una parte, un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado, ya sean diferentes pisos o locales de un edificio o partes de ellos, siempre que sea susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y, de otra parte, un derecho de copropiedad, con los demás

dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

Esta situación de lugar a unas relaciones complejas entre los propietarios que el legislador ha creído conveniente regular desde 1.960 para encauzarlas por vías lo más armónicas posibles, aunque los conflictos sean de todo punto inevitables. Ello se procura definiendo los derechos y obligaciones de los vecinos y configurando un esquema de organización que posteriormente explicaremos.

El caso más típico es el de la propiedad sobre edificios o bloques de pisos cuya construcción ha sido terminada, pues en ellos existen elementos privativos de cada propietario: pisos, locales, trasteros, garajes; y, además, elementos comunes en propiedad compartida por todos y cada uno de aquéllos. La proporción en que cada propietario participa en los gastos y beneficios que conllevan estas partes comunes viene definida por la llamada cuota de participación. Así, a cada piso o local se atribuye una cuota de participación en proporción al total valor del inmueble y referida a centésimas del mismo, que le acompañará como elemento definitorio en adelante, de modo que si el valor del edificio supone el 100 %, un piso puede tener una cuota -por ejemplo- del 2.86 %.

Todo lo anterior no es obstáculo para que, además, se asimilen a esta institución y puedan aplicárseles soluciones semejantes a otros supuestos de los que se predicen similares características: propiedad privada y propiedad comunitaria inseparable.

Así, puede tratarse no solo de un edificio - que siendo lo más característico centrará nuestra explicación -, sino también de varios bloques que comparten zonas de servicios comunes como jardines, aparcamientos, etc. En ese caso, los llamados complejos inmobiliarios, cada bloque será propiedad privativa de sus distintos dueños y cada uno tiene una propiedad común sobre aquellas zonas compartidas con los demás bloques. Lo mismo puede entenderse en las urbanizaciones privadas, sustituyendo la referencia a los bloques por las distintas parcelas, de modo que varias parcelas (con construcción o no en ellas) pertenecen a diferentes propietarios compartiendo espacios comunes como calles, zonas, etc.

También puede ocurrir un supuesto que no expanda la institución (varios bloques o parcelas), sino que la restrinja, es decir, que en un mismo bloque algunos de sus copropietarios tengan una determinada zona del mismo en propiedad privativa respecto del resto de sus vecinos y en propiedad común entre ellos. Es el caso de subcomunidades, usual en grandes bloques con diferentes escaleras.

Por último debe tenerse en cuenta que nos estamos refiriendo al supuesto de construcciones terminadas, sin embargo ocurre con toda frecuencia que nos encontramos ante construcciones solamente iniciadas o, incluso, nada más que proyectadas. Para facilitar la solución de futuros problemas se considera que estamos ante una situación de prehorizontalidad, semejante en las soluciones a aplicar a la futura propiedad horizontal. Ello es así, entre otras razones, por considerarse irrelevante - salvo en algunas especialidades - que la construcción esté simplemente iniciada o proyectada, si - en cambio - son considerables los beneficios de apoyarse en el régimen previsto para las terminadas. Por eso, estamos ante un régimen también aplicable a casos como el de la promoción inmobiliaria o el de la agrupación de autopromotores. En la promoción inmobiliaria una empresa, constructora o solo promotora de la construcción, va vendiendo los distintos pisos o locales de un edificio en construcción o proyectado a los distintos compradores, que pagan cantidades a cuenta y se convierten en propietarios privativos de los mismos y en copropietarios de los elementos comunes entre sí y con la empresa. Por su parte, en la agrupación de autopromotores varias personas adquieren un solar y construyen el edificio en común, repartiéndose en propiedades privativas los distintos pisos o locales futuros y en propiedad compartida las zonas comunes.

2.3 ¿Qué es la Propiedad Horizontal?

Son un conjunto de normas que van a regular las relaciones que se dan entre los propietarios de apartamentos y casas que se constituye bajo la forma de una Comunidad.

Esta ley regula todos aquellos aspectos referentes a contribuciones de la comunidad, junto con la distinción de los elementos que la componen.

Todo propietario de una vivienda esta sometido a una serie de obligaciones, deberes y derechos, que deben ser respetados por el resto de los propietarios que integran la Comunidad de Vecinos.

2.4 Base Imponible IPBI

Está constituida por el avalúo fiscal establecido en cada jurisdicción municipal aplicándose normas catastrales y técnico tributarias urbanas y rurales emitidas por el poder ejecutivo.

2.5 División horizontal.

Acto documentado en título público, mediante el cual se divide un inmueble (por ejemplo un edificio) en varias y distintas fincas registrales independientes, con asignación a cada una de ellas de un coeficiente de copropiedad o participación en el total del inmueble. Se inscribe en el Registro de la Propiedad.

De esta manera se conforma una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal que está integrada por una serie de unidades (viviendas, locales comerciales, garajes,...) que reciben el nombre de "elementos privativos", salvo que hayan sido configurados como anejos de otros elementos privativos (garajes y trasteros), a cada uno de los cuales se les asigna un número de orden en la propiedad horizontal, y que se inscriben en el Registro de la Propiedad como fincas independientes.

La Ley de Propiedad Horizontal establece que para dividir o segregar cualquiera de esos elementos privativos en dos o más departamentos, así como para segregar los anejos de las viviendas (garajes y trasteros) con el objeto de configurarlos como fincas independientes, es necesario un acuerdo unánime de la Junta de la Comunidad de Propietarios en el que se autoricen expresamente tales actos, si no está recogido en

los estatutos otra vía alternativa que diera esta capacidad a los propietarios individuales.

2.6 Elementos.

Fiel a la estructura característica de este régimen de propiedad: privativa y común inseparablemente, los componentes del edificio se consideran elementos privativos o comunes según sus características y la propiedad que recae sobre ellos.

- Elementos privativos.

Elemento privativo es todo espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común del edificio o a la vía pública, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen fuera del espacio delimitado.

Con esta caracterización se alude, normalmente, a los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de tal aprovechamiento independiente, normalmente por ser internas del mismo. También a trasteros o garajes si se les da esta configuración privativa, ya sea como elementos privados independientes, ya sea como anejo vinculado al piso o local, ya sea como local privativo que pertenece en comunidad ordinaria a diversos propietarios (normalmente vecinos).

Los elementos privativos: son los pisos, locales, plazas de garaje, que son solamente utilizados por su dueño, además de estar suficientemente delimitados del resto de los elementos comunes anteriormente expuestos. son los pisos, locales, plazas de garaje, que son solamente utilizados por su dueño, además de estar suficientemente delimitados del resto de los elementos comunes anteriormente expuestos.

- Elementos comunes.

Elementos comunes son los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio. Es decir, todos los necesarios para el adecuado uso y disfrute de los privativos, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, portería, ascensores, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elemento de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

Se trata de una lista que no es exhaustiva. Son simplemente los casos en que la ley presume el carácter común. Sin embargo, en algunos puede ocurrir lo contrario y ser privativos, siempre que no sean indispensables para el uso y disfrute de los diferentes pisos o locales. Por tanto, pueden distinguirse elementos comunes por naturaleza, indispensables para aquel uso, que siempre serán comunes; y elementos comunes por destino, que tienen encomendado dicho uso, pero admiten también una utilización privada porque no son absolutamente necesarios para el disfrute de los pisos o locales.

En este segundo supuesto, podrían existir elementos de propiedad común de todos los vecinos pero solo de uso privado de alguno o algunos de ellos si así se establece en el título constitutivo de la propiedad horizontal, ya sea desde el inicio del régimen o posteriormente por un cambio acordado unánimemente por todos los copropietarios como después señalaremos. Esta podría ser otra configuración posible de los trasteros o garajes: la atribución a los copropietarios del uso privativo de una zona concreta de un elemento común para destinar dicha zona a garaje o trastero.

Pueden, incluso, no ser o dejar de ser comunes y definírseles como propiedad privada de algún o algunos vecinos. Es decir dar un paso más allá y ser privativo no solo el uso sino la propiedad. Por ejemplo el tramo de escalera que da acceso a una última planta y solo sirve a su propietario, que siendo en principio común, podría configurarse como privativa de dicha planta al constituirse la propiedad horizontal. Igualmente el caso frecuente de la antigua vivienda del conserje o portero, que siendo común al constituirse el régimen, después se considera conveniente desafectarla, convirtiéndola en privativa, para venderla.

2.7 Constitución.

Teniendo en cuenta todo lo anterior surgen las cuestiones siguientes: ¿cómo se constituye este régimen de propiedad horizontal?, ¿nace espontáneamente o necesita un acto constitutivo específico?, ¿quiénes intervienen en su constitución?

Para contestar a todo ello debemos distinguir dos supuestos principales y dentro de cada uno varias posibilidades en las que usted puede encontrarse.

El primer supuesto es el de una edificación en fase de construcción o solamente proyectada en que, como vimos, se nos permite que hablemos ya de este régimen a través de la figura de la prehorizontalidad. Principalmente pueden darse dos posibilidades: que el solar donde se va a realizar la construcción del edificio pertenezca a un solo propietario o a varios.

Si pertenece a un solo propietario, puede ser un particular que encomienda a una empresa constructora la edificación de un bloque dividido en pisos y/o locales, o puede tratarse más frecuentemente de una promotora inmobiliaria que realiza la construcción para destinarla a la venta de los pisos y/o locales resultantes. Tanto el particular como la promotora pueden constituir inicialmente el edificio a construir en régimen de propiedad horizontal de modo que entrará en vigor cuando deje de existir su propiedad única mediante la enajenación de cualquier piso o local a un extraño, el cual entrará ya en calidad de copropietario del edificio en construcción o proyectado. Si el propietario único constituyente del régimen formaliza su constitución, la posterior enajenación será de los futuros pisos o locales como unidades en régimen de propiedad horizontal, es decir, en propiedad privada sobre ellos y en propiedad compartida sobre las que serán zonas comunes. Puede ocurrir que no se formalice la constitución del régimen, pero ello no es obstáculo para que, realizada la enajenación de cualquier futuro piso o local, el nuevo propietario se convierta automáticamente en copropietario en régimen de propiedad horizontal. Para evitar este efecto solo podría acudir a dejar en suspenso la entrada en vigor del régimen de propiedad horizontal hasta la terminación de la construcción (mediante una condición suspensiva) y, en consecuencia, al realizar la adquisición de los futuros pisos o locales deberá tenerse en cuenta tal circunstancia.

La segunda posibilidad que puede darse en los casos de edificio en construcción o proyectado es la del solar que pertenezca a varios copropietarios. Éstos pueden constituir inicialmente el edificio a construir en régimen de propiedad horizontal y, bien encargar la edificación y venta a una promotora inmobiliaria, bien encomendar dicha edificación a una empresa constructora y promover las ventas ellos mismos, o bien (caso frecuente de cooperativas de viviendas) configurarse como autopromotores para realizar por sí mismos la construcción, ya sea distribuyéndose entre sí los futuros pisos y/o locales o dedicándose a su promoción y venta. El momento de entrada en vigor de la propiedad horizontal será el mismo que si estamos ante un propietario único del solar si los primitivos copropietarios no acceden a ninguno de los futuros pisos o locales al realizar la configuración del régimen. En cambio, si se produce alguna distribución de estos elementos entre aquellos copropietarios se pasará automáticamente de una

situación de comunidad ordinaria sobre el solar a una situación de comunidad especial horizontal sobre el edificio a construir y los futuros pisos o locales. El momento concreto de ese paso será el de perfeccionarse el acuerdo entre ellos para la constitución inicial del edificio a construir y división de los futuros pisos y locales en régimen de propiedad horizontal.

Siendo todas las anteriores las principales posibilidades de constitución de la propiedad horizontal cuando el edificio está todavía por construir del todo, puede existir alguna fórmula mixta, que conlleva ciertas especialidades, pero que da lugar también a un régimen donde confluyen los elementos caracterizadores de esta institución. Es el caso de la llamada cesión de suelo por obra futura. En ella el o los propietarios de un solar ceden a un promotor inmobiliario el suelo a cambio de algún o algunos pisos y/o locales en el edificio que construirá éste sobre él, siendo propiedad de dicho promotor los restantes que podrá destinar a la venta o alquiler. Dejando aparte las especialidades de este contrato, lo cierto es que surge desde el inicio una situación de propiedades privativas sobre los futuros pisos y locales pertenecientes a varios propietarios (como mínimo dos, lógicamente), compartiendo una copropiedad inseparable sobre las zonas y elementos comunes del edificio a construir. En este caso el régimen de propiedad horizontal entrará en vigor desde la perfección del contrato de cesión.

El segundo supuesto principal que debemos señalar desde el punto de vista de la constitución de la propiedad horizontal es el del edificio cuya construcción está ya terminada, bien porque se trata de una obra nueva recién acabada, bien porque estamos ante un edificio con cierto tiempo de utilización. De nuevo será posible distinguir dos posibilidades principales: que el edificio pertenezca a un solo propietario o a varios.

Si pertenece a un solo propietario, tanto si es un promotor que acaba de terminar la construcción como si es un particular a quién pertenece desde antiguo el edificio o le ha sido entregada la construcción que encomendó a una empresa constructora, éste podrá constituir el bloque en régimen de propiedad horizontal mediante un acto o negocio jurídico unilateral. Con ello la propiedad privada que solo a él le pertenecía sobre el

inmueble se convierte en propiedades privativas sobre los diferentes pisos y locales en que se divide, llevando inherente una copropiedad sobre las zonas y elementos de uso común. Puede además realizarlo "inter vivos" o "mortis causa", es decir, para que rija estando él vivo o solo como consecuencia de su muerte. Sin embargo, esto último debe ser matizado. En efecto si se constituye el régimen para que rija en vida del constituyente, entrará en vigor desde el momento en que cualquier extraño acceda a la propiedad de algún elemento susceptible de propiedad privada por tener acceso y salida independiente. Se trata de un efecto automático de la institución como anteriormente vimos y por ello, si se hubiera constituido el régimen "mortis causa", solo entrará en vigor como consecuencia del fallecimiento del constituyente si la propiedad se hubiera conservado íntegramente en su poder hasta la muerte. En otro caso, si hubiera accedido ya un extraño a la propiedad de algún piso o local en vida del constituyente, existirá la propiedad horizontal desde su incorporación como copropietario.

2.8 ¿Para que sirve la Propiedad Horizontal?

Para regular las relaciones y obligaciones de todos los vecinos que forman la comunidad, en la que la propia Comunidad va a crear sus propias normas a través de los llamados "estatutos", que se componen de unos órganos rectores como son: el Presidente, Vicepresidente, la Junta de Propietarios, el Secretario y el Administrador.

La Ley de Propiedad Horizontal también regula los locales que forman parte de un edificio que sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común de aquél o a la vía pública.

2.9 Comunidad de Vecinos

2.9.1 ¿Qué es una Comunidad de vecinos?

La Comunidad esta compuesta por todos aquellos propietarios de pisos que se integran bajo un mismo edificio. A través de la Comunidad, es necesario crear unos órganos que regulen las relaciones entre vecinos, junto con las decisiones

que se han de tomar a la hora de realizar obras en el edificio, instalaciones de mejoras en los mismos.

2.9.2 ¿Cómo se realizan los Estatutos de una Comunidad?

Se parten de las normas contenidas en la Propiedad Horizontal y sobre ellas se trabaja de forma que se incluyen particularidades dependiendo de las adaptaciones y particularidades de cada edificio.

En su creación han de intervenir todos los propietarios de las casas y la modificaciones del mismo han de aprobarse por unanimidad. Posee eficacia frente a terceros ajenos a la comunidad si se han inscrito en el Registro de la Propiedad.

Junto a éstos, además están los reglamentos de régimen interior que contienen detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios comunes y cosas comunes (tal como pueden ser normas referentes a la utilización de jardines, ascensores, uso de la calefacción, etc.....)

2.9.3 Órganos que rigen la Comunidad de Vecinos

En los estatutos o por acuerdo mayoritario de la Junta de Propietarios, se pueden establecer otros órganos de gobierno independientemente de lo que señala la Ley, sin que esto suponga el minusvalorar las funciones y responsabilidades frente a terceros de los miembros que la Ley señala como órganos rectores de la Comunidad.

Todos los órganos rectores de la Comunidad, en lo que se refiere a su nombramiento tendrán un plazo de duración de un año. Los designados pueden

ser cesados en su cargo antes de la llegada de este plazo si es acordado por la Junta de Propietarios convocados en sesión extraordinaria.

El Presidente: Es elegido por los propietarios y es un miembro de la propia comunidad. Su nombramiento es obligatorio aunque se puede solicitar al Juez su destitución invocando las razones que le asistan para ello. El Juez resolverá la cuestión en base a dar validez a la solicitud de destitución. Una vez decretada la destitución, para designar un nuevo presidente, bastará el voto de la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente a su vez más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes. Si no se logra alcanzar la mayoría, el Juez a instancia de parte, al mes siguiente de la fecha de la segunda junta, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días contados desde la petición. Igualmente se acudiría al Juez cuando no se logre designar al nuevo presidente. Es elegido por los propietarios y es un miembro de la propia comunidad. Su nombramiento es obligatorio aunque se puede solicitar al Juez su destitución invocando las razones que le asistan para ello.

El presidente ostentará legalmente la representación de la Comunidad tanto en los juicios como fueran de ellos.

El Vicepresidente: Su existencia será facultativa y su nombramiento será igual que en el caso del Presidente. Las funciones del Vicepresidente son el sustituir al Presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste, así como el asistirlo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la Junta de Propietarios. Su existencia será facultativa y su nombramiento será igual que en el caso del Presidente. Las funciones del Vicepresidente son el sustituir al Presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste, así como el asistirlo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la Junta de Propietarios.

El Secretario y el Administrador: Se puede reunir ambos cargos bajo una misma persona o bien nombrarse independientemente. El cargo de administrador y, en su caso, de secretario administrador, podrá ser ejercido por cualquier miembro de la

comunidad, así como personas capacitadas para ejercer dichas funciones teniendo en cuenta su cualificación como profesional. Se puede reunir ambos cargos bajo una misma persona o bien nombrarse independientemente. El cargo de administrador y, en su caso, de secretario administrador, podrá ser ejercido por cualquier miembro de la comunidad, así como personas capacitadas para ejercer dichas funciones teniendo en cuenta su cualificación como profesional.

La Junta de Propietarios: Es la asamblea en la que intervienen todos los propietarios, y en la que reside la toma de decisiones que afecten a la vida de la comunidad. Se reúnen, por lo menos, una vez al año para aprobar los presupuestos, ruegos y preguntas que pueden haber surgido a lo largo del año. Es la asamblea en la que intervienen todos los propietarios, y en la que reside la toma de decisiones que afecten a la vida de la comunidad. Se reúnen, por lo menos, una vez al año para aprobar los presupuestos, ruegos y preguntas que pueden haber surgido a lo largo del año.

2.9.4 ¿Cuándo se puede solicitar la reunión en Junta de vecinos?

Se reunirán a petición de la cuarta parte de los miembros que integran la comunidad y, en su defecto, la realizará el presidente, o incluso podrá ser solicitado por un número de miembros que representen al menos el 25% de la participación.

2.9.5 La toma de acuerdos en la Junta y modo de impugnación

La unanimidad solo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen una modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la Comunidad.

El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, requerirán el voto favorable de las 3/5 partes del total de los propietarios, que a su vez representen

las 3/5 partes de las cuotas de participación, así como el consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere.

2.10 Derechos y deberes de los propietarios

2.10.1 ¿Cuales son las obligaciones de cada uno de los propietarios respecto a las partes privativas?

Cada propietario puede realizar las obras que estime conveniente dentro de su hogar, siempre y cuando no produzca alteraciones en la estructura general del edificio, ni perjudique al resto de los vecinos, pero debe comunicar al Presidente de la Comunidad la realización de las mismas.

Al propietario del piso o local u ocupante del mismo les esta prohibido desarrollar en él actividades no permitidas por los estatutos, dañosas para la finca, peligrosas, incomodas o perjudiciales en general.

El Presidente de la comunidad a iniciativa de cualquiera de los propietarios, requerirá a quien realice estas actividades para la inmediata cesación de las mismas, antes de iniciar las acciones judiciales correspondientes.

Si el infractor persiste en su conducta, el Presidente previa autorización de la Junta de Propietarios, podrá entablar acción de cesación a través de procedimiento judicial.

Una vez presentada y acreditada la demanda, tendrá que incluirse la certificación de acuerdo de la Junta para iniciar el pleito y tras la presentación de la misma, el Juez podrá acordar la cesación inmediata de la actividad prohibida bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia.

La demanda se dirigirá contra el propietario del piso o contra el inquilino en caso de que esté alquilado. Si la sentencia estima la causa de su interposición, podrá disponer no sólo de la cesación indefinida de la actividad, sino incluso la cuantía a determinar por los daños y perjuicios causados a la comunidad, y la privación a usar la vivienda o local por un tiempo no superior a tres años en función de la gravedad de la infracción. Si el

causante de los mismos es un inquilino la sentencia puede declarar extinguido el contrato de arrendamiento, así como el inmediato lanzamiento del arrendatario.

Con respecto a los elementos comunes, se pueden dividir, cambiar, o modificar siempre que el acuerdo sea tomado por mayoría, no sólo de los afectados, sino con la intervención y aprobación de todos los miembros que componen la Comunidad, ya que si llegará el caso se tendría que modificar el título constitutivo porque los cambios producidos en el título afectarán a todos los miembros.

2.10.2 ¿Cuales son las obligaciones de cada uno de los propietarios respecto a las partes comunes?

Consentir en su piso o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble, permitiendo la entrada en el mismo para dar solución a los problemas que se hayan podido crear. Respetar los servicios comunes e instalaciones generales. No realizar en el inmueble alteración alguna, y si advierte la necesidad de hacer reparaciones urgentes, tendrá que comunicárselo al administrador sin mas dilaciones. Contribuir con arreglo a la cuota de participación fijada en el título a lo establecido en los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización. La contribución debe de ser realizada en los plazos y cantidades determinadas en la Junta. ¿Qué ocurre cuando uno de los propietarios no paga los recibos correspondientes a las partes comunes?

En caso de impago, el Presidente o el Administrador, si se acordase en Junta, podrá exigir al deudor el pago de la deuda por vía judicial a través del proceso monitorio. El proceso se inicia con la demanda junto a la certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda. A la cantidad que se reclame podrá añadirse la derivada de los gastos del requerimiento previo de pago, siempre que conste documentalmente la realización de éste, y se acompañe a la solicitud el justificante de tales gastos.

Cuando el propietario anterior de la vivienda o local deba responder solidariamente del pago de la deuda, podrá dirigirse contra él la petición inicial, sin perjuicio de su derecho

a repetir contra el actual propietario. Asimismo se podrá dirigir la reclamación contra el titular registral, que gozará del mismo derecho mencionado anteriormente. La petición inicial podrá formularse contra cualquiera de los obligados o contra todos ellos conjuntamente.

Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, la comunidad podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquél, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas. El Tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que la Comunidad preste caución. El deudor puede enervar el embargo si presenta aval bancario por la cuantía que se le reclama.

2.11 Construcciones fuera de norma

Castigarán a edificios fuera de norma que no pagaron multa



Construcciones: gran parte de los edificios de la ciudad tiene problemas con las normas municipales

El Concejo Municipal de La Paz analiza un nuevo Reglamento de Regularización de Construcciones fuera de Norma para legalizar, a cambio de una multa, los edificios que incumplen las exigencias técnicas ediles.

En enero de 2001, la comuna emitió una ordenanza para sancionar a esas construcciones con un costo que oscilaba entre 6,5 y 246 dólares por metro cuadrado levantado en exceso.

Pero la norma tropezó con la oposición de la Cámara de Constructores de La Paz, que en enero de 2002 ganó un amparo constitucional que indica que la

comuna no puede multar por planos que ella misma había aprobado. Pese a esa oposición, la comuna recaudó dos millones de dólares de los edificios fuera de norma.

Ahora, el Concejo analiza otro reglamento con el mismo fin. A diferencia de la anterior ordenanza, en esta nueva el Ejecutivo propone la eliminación de los montos fijos para sustituirlos por sanciones en porcentajes.

Las sanciones

Así, los edificios que se excedieron en el área máxima de edificación (AME), que se refiere a la superficie construida, serán sancionados con el 25 por ciento del precio resultante de la multiplicación de la superficie excedida por el valor catastral del terreno.

Los que sobrepasaron la altura máxima de fachada (AMF) tendrán que pagar una multa del 20 por ciento del costo que resultare de la multiplicación de los metros excedidos por el valor catastral del terreno.

Finalmente, las edificaciones que se excedieron en el área máxima por cubrir (AMC), es decir, el área construida en relación con el terreno, serán sancionadas con el 25 por ciento del monto resultante de la multiplicación de la superficie sobrante con el valor catastral del lote. Con esta modificación, las multas serán menores que con el anterior reglamento. Las áreas máximas figuran en el Reglamento de Uso de Suelos y Patrones de

Asentamientos (USPA), que establece las normas de constructibilidad de la ciudad con el fin de resguardar buenas condiciones de vida para los habitantes.

La regularización

Sin embargo, pese al amparo constitucional ganado por los constructores, la norma propone sancionar tanto a aquellas construcciones sin planos como las que cuentan con planos aprobados por la comuna.

Una vez regularizados los planos y luego del pago de la multa, todos los procesos administrativos en curso en contra de las construcciones excedidas serán suspendidos, señala el proyecto de reglamento.

El último artículo indica que los edificios construidos sobre áreas municipales no ingresarán en la regularización.

El reglamento fue analizado la anterior semana en el Concejo, pero los legisladores municipales no llegaron a un consenso. Mañana volverá a ser tratado.

En 2001, cuando la comuna aprobó el primer reglamento que establecía sanciones con montos fijos, los constructores pidieron al Concejo la resolución de ese reglamento. Luego recurrieron al Tribunal Constitucional.

2.12 Normativa existente en la HAM de La Paz

Requisitos y Aranceles para Trámites

INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Requisitos	Arancel (Bs.)
• Escritura protocolizada de Resolución Administrativa H.A.M.	El 5 x 1.000 de la fracción* más (+) Servicio de computación Bs 20.00 Derecho de Inscripción Bs 20.00
• Plano de construcción aprobado por la H.A.M.	Reposición de comprobante Bs 2.00
• Plano y tabla de fraccionamiento.	1 Timbre o Carátula Notarial Bs 5.00
• Avalúos catastrales.	2 Hojas de Folio Real Bs 4.00
• Tarjeta de Propiedad o Folio Real del terreno o datos del antecedente dominial insertos en escritura.	2 Timbres c/u Bs 2.00 Bs 4.00 1 Timbre Bs 10.00
• Fotocopia Cédula de Identidad o RUC del interesado	1 Carátula DD.RR. Bs 5.00

- Si la propiedad fracciona mantiene los mismos propietarios, únicamente se cobra el valor mínimo por cada una de las fracciones, si cambia el propietario, el mayor imponible de la fracción afectada.

Las disposiciones vigentes y aplicables al régimen de propiedad horizontal en el país son: la Ley de Propiedad Horizontal de 30 de diciembre de 1949 que establece que los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se dividan cada uno de ellos podrán pertenecer a distintos propietarios y estos serán dueños exclusivos de su piso o departamento y comuneros en los bienes afectados al uso común; el Código Civil a su vez en el art. 187 se refiere a las partes comunes señaladas en el punto 2): los locales para la portería y vivienda del portero, lavandería, calefacción central y para otros servicios comunes similares y en el art. 200 establece que "ningún edificio bajo el régimen de propiedad horizontal podrá ser construido o destinado a esa finalidad sin previa autorización municipal, la cual se ajustará al Reglamento Técnico respectivo.

2.13 Normas catastrales HAM de La Paz

Formulario Único de Registro Catastral ANEXO I

Valuación de Construcciones ANEXO II

Dirección de Catastro

El Formulario Único de Registro Catastral constituye el documento de recolección de información física y jurídica de los bienes inmuebles de la ciudad de La Paz, para su inscripción en el Catastro Urbano Municipal, a requerimiento voluntario de los propietarios que así lo soliciten.

El Certificado de Registro Catastral da fe de esta inscripción, informando sobre la ubicación geográfica, dimensiones, límites, titular de la propiedad y valoración catastral del bien inmueble. Para iniciar éste trámite, es necesario que el propietario presente el Formulario Único de Registro Catastral debidamente llenado, acompañado de los requisitos establecidos.

El Formulario Único de Registro Catastral es gratuito y podrá ser obtenido en ésta página. Para su utilización en las oficinas de la Unidad de Catastro, deberá ser impreso en un papel bond blanco de 75 gramos tamaño oficio. El formulario está acompañado de una guía de llenado, sin embargo, los funcionarios municipales que atienden en la

ventanilla de la Unidad de Catastro (Edificio ex Banco del Estado, segundo piso), estarán a su disposición para brindarle cualquier información o explicación adicional que requiera.

La propiedad horizontal de 670 edificios será actualizada por el Catastro

(SIM/GMLP).- Desde este lunes la Alcaldía comenzará la actualización de la propiedad horizontal de 670 edificios de la ciudad, que estando dentro de las normas municipales, no cuentan con sus registros catastrales. El jefe de Catastro, Salim Yapur, informó que este proyecto alcanzará a regularizar la situación de, aproximadamente, 8.300 propiedades que tendrán la posibilidad de recibir su certificado catastral y sólo cancelará el costo del papel valorado de 70 bolivianos, una vez concluido el trámite.

De acuerdo al funcionario edil, la actualización permitirá al propietario del inmueble ahorrar de 600 a 700 dólares en trámites de fraccionamientos y de 300 a 400 bolivianos por cada uno de los certificados que son pagados a un profesional externo. Para el relevamiento, la Alcaldía contrató a la empresa Reingeniería Total que al visitar cada domicilio explicará los motivos del proyecto, pedirá la documentación necesaria (sólo en fotocopias), llenará los datos en formularios pre establecidos y les informará acerca de una fecha tentativa para recoger el certificado Catastral.

Yapur aseguró que los arquitectos de la empresa estarán debidamente acreditados con credenciales, uniformes, llevando trípticos y afiches. En caso de que el propietario tenga dudas puede llamar a Catastro al 800 103037 o al 2 201500 interno 2010 para verificar la autenticidad de los profesionales.

El proyecto, al intentar regularizar la propiedad horizontal, sólo visitará los edificios que no excedan los parámetros de construcción reglamentados por la Alcaldía, porque estos inmuebles ilegales deben seguir un proceso de fiscalización diferente. El Jefe de Catastro aseguró que la actualización de la información servirá para la formulación de políticas urbanas e iniciar a través de una prueba piloto la modernización del Catastro.

El trabajo sostenido

En los tres últimos años, Catastro eliminó el rezago y "hemos querido salir a darle una ayuda al ciudadano, no esperar que él venga a poner en orden sus papeles y regularizar la inversión de su vida" concluyó Yapur.

Para la ejecución se contrató por 390 mil bolivianos a la consultora Reingeniería Total encargada de recopilar la información de campo; y a un personal de apoyo que prestará asesoramiento en el segundo piso del ex Banco del Estado.

El proyecto tendrá una duración de cuatro meses, los tres primeros será para trabajo de relevamiento y el restante será de trabajo en gabinete, para la transcripción y emisión de certificados catastrales.

2.14 ¿Cuándo se extingue el régimen de Propiedad Horizontal?

Por destrucción del edificio cuando la reconstrucción supere el 50% del valor de la finca. Por cambio de propiedad o copropiedad, en el sentido de que todos los pisos o locales pasen a ser propiedad de una persona.

CAPÍTULO TERCERO

3 Conclusiones

3.1 Conclusiones

El sistema de derechos y deberes en el seno de la propiedad horizontal aparece estructurado en razón de los intereses en juego.

Los derechos de disfrute tienden a atribuir al titular las máximas posibilidades de utilización, con el límite representado tanto por la concurrencia de los derechos de igual clase de los demás cuanto por el interés general, que se encarna en la conservación del edificio y en la subsistencia del régimen de propiedad horizontal, que requiere una base material y objetiva. Por lo mismo, íntimamente unidos a los derechos de disfrute aparecen los deberes de igual naturaleza.

EDIFICIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL. La realidad en la que se enmarca la ciudad de La Paz, es que todavía existen problemas con los que tropieza el Municipio, es en cuanto al sistema para la propiedad horizontal, el mismo no contiene datos reales de las propiedades horizontales, por que a medida que pasa el tiempo existen nuevas construcciones o ampliaciones las mismas que no son reportadas de forma real por los co-propietarios a la Alcaldía. Por lo tanto la recaudación del IPBI no es el real.

El problema radica también en que el Municipio no cuenta con los recursos humanos necesarios para realizar las actualizaciones y/o informar acerca de las nuevas construcciones de forma real, de esta forma las recaudaciones del impuesto sobre la propiedad horizontal serian óptimas.

Otros factores contribuyeron además al desarrollo de la proliferación de construcciones. La ley no nació por generación espontánea, sino en un contexto político, social y económico dado, en el que se involucra un creciente complejo de concentración urbana,

intensificación del negocio inmobiliario y creciente subordinación al mismo de la industria de la construcción y de los profesionales del ramo. De tal modo, es dable afirmar que la multiplicación de la especie de edificios. Es así entonces, que a pesar de que el fenómeno “propiedad horizontal” abarca un campo más extenso que aquel con el que se lo identifica habitualmente, de uso habitual.

3.2 Recomendaciones

Comprender que para un cobro eficiente del impuesto la reglamentación debe tomar en cuenta:

- Contar con un sistema para la detección de construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes afectan al título constitutivo y someter al régimen establecido para las modificaciones del mismo. El acuerdo que se adopte fijará la naturaleza de la modificación, las alteraciones que origine en la descripción de los pisos o locales, la variación de cuotas y el titular o titulares de los nuevos locales o pisos.
- Configurar con criterios inspirados en las relaciones de vecindad, procurando dictar unas normas dirigidas a asegurar que el ejercicio del derecho propio no se traduzca en perjuicio del ajeno ni en menoscabo del conjunto, para así dejar establecidas las bases de una convivencia normal y pacífica.
- Regular los derechos y deberes correspondientes al disfrute, la reglamentación se ocupa de aquellos otros que se refieren a las recaudaciones económicas a que han de atender conjuntamente los titulares, bien por derivarse de las instalaciones y servicios de carácter general, o bien por constituir cargas o tributos que afectan a la totalidad del edificio. El criterio básico tenido en cuenta para determinar la participación de cada uno en el desembolso a realizar es la expresada cuota o coeficiente asignado al piso o local, cuidándose de significar que la no utilización del servicio generador del gasto no exime de la obligación correspondiente.

- Vigorizar en todo lo posible la fuerza vinculante de los deberes impuestos a los titulares, así por lo que concierne al disfrute del apartamento, cuanto por lo que se refiere al abono de gastos.
- El incumplimiento de las obligaciones genera la acción dirigida a exigir judicialmente su cumplimiento, bien de modo específico, esto es, imponiendo a través de la coacción lo que voluntariamente no se ha observado, o bien en virtud de la pertinente indemnización.

Otras recomendaciones

- Adoptar las acciones pertinentes para diseñar e implantar procedimientos adecuados de supervisión, recaudación, investigación y fiscalización del con la finalidad de incrementar la recaudación del impuesto y dar cumplimiento a la normativa vigente.
- Definir políticas y programas de capacitación y actualización de sus funcionarios, conforme establece el Capítulo IV de las Normas Básicas del Sistema de Administración de Personal para una mejor gestión de recaudación (R.6)

CAPÍTULO CUARTO

4 Bibliografía

- Nuevo Código Tributario Ley 2492 del 02 de agosto de 2003
- Ley 843 – Texto Ordenado Vigente (Impuesto a la Propiedad de bienes Inmuebles)
- Impuesto a la Propiedad de Bienes Inmuebles (IPBI) Ley 1606 de 22/12/94
- Decreto Supremo Nº 24204 del 23/12/95 y 24205
- Ley de Propiedad Horizontal de 30 de diciembre de 1949
- Revista de Juguete Rabioso fecha 18/09/05 La Paz Bolivia
- Legislación Nicaragüense, Art. 13, Art. 13, IPBI
- Diario Medicom

- Diccionario de Hipotecas / IM sobre Bienes Inmuebles)
- Legislación de Española
- Osorio,2003: Pag. 114, 167, 553, 757.
- Legislación de Nicaragua, Art. 13,IBI)
- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Art. 22 y 23 Legislación de España).
- Instituto Nacional para el federalismo y desarrollo Municipal
- Diccionario de la RAE) Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal

4.1 Anexos

Anexo I	Formulario Único de Registro Catastral
Anexo II	Valuación de Construcciones
Anexo III	Antecedentes de la Ciudad de La Paz

ANEXO I



Gobierno Municipal de La Paz
Oficinia Mayor de Gestión Territorial
Dirección de Información Territorial

FORMULARIO UNICO DE REGISTRO CATASTRAL

FORMULARIO No.
(Uso exclusivo de Catastro)

PROPIETARIOS:	APPELLIDO PATERNO	APPELLIDO MATERNO	NOMBRES	%	TIPO DOC.	No. DOCUMENTO	NUMERO DE INMUEBLE
	PARRON MUNICIPAL (P.M.C.)						

CALIFICACION DEL DERECHO PROPIETARIO	NOMBRE DEL NOTARIO	FECHA INSCRIPCION	MATRICULA O PARTIDA	No. DE TESTIMONIO	FECHA DE TESTIMONIO	SUPERFICIE
--------------------------------------	--------------------	-------------------	---------------------	-------------------	---------------------	------------

CODIGO CATASTRAL	DISTRITO	MANZANA	PREDIO	SUB PREDIO	DIRECCION	ZONA:
Identificado por el propietario con el número Catastro					CALLE/AVENIDA/PASAJE	Nro.

CUBRERÍA						SUPERFICIE CONSTRUIDA (M2)					SERVICIOS BASICOS					
ESTRUCTURA	B1%	B2%	B3%	B4%	B5%	PLANTAS	B1	B2	B3	B4	B5	ALCANTARILLADO				
H" A " PILOTAJE												AGUA POTABLE				
H" A " RAOER												ENERGIA ELECTRICA				
HORMIGON ARMADO METALICA												ALUMBRADO PUBLICO				
PIEDRA PORTANTE						DESTINO	B1%	B2%	B3%	B4%	B5%	TELEFONO				
LADRILLO PORTANTE												GAS DOMICILIARIO				
ADOBE PORTANTE												CARACTERISTICAS DEL TERRENO				
MUROS	B1%	B2%	B3%	B4%	B5%							UBICACION				
HORMIGON ARMADO												PENDIENTE				
PIEDRA												NIVEL				
LADRILLO GAMBOTE						DEPRECIACION	B1	B2	B3	B4	B5	FORMA				
BLOQUE DE CEMENTO						AÑO DE CONSTRUCCION						ACERA				
LADRILLO HUECO						AÑO DE REFACCION						FRENTE	mts			
ADOBE						PORCENTAJE						FONDO	mts			
MADERA						ESTADO FISICO	B1	B2	B3	B4	B5					
CUBIERTA	B1%	B2%	B3%	B4%	B5%	MUY BUENO										
HORMIGON ARMADO						BUENO										
TEJA						REGULAR										
TEJA ASFALTICA						MALO						ESCALA:				
PLACA FIBROCEMENTO CALAMINA ZINC CALAMINA PLASTICA						LEVANTAMIENTO DEL PREDIO (Si es necesario adjuntar planta o escalas)										

ACABADOS REVESTIMIENTOS					
PROS	B1%	B2%	B3%	B4%	B5%
MARMOL					
CERAMICA ESMALTADA					
CERAMICA ROJA					
ALFOMBRA					
ENTABLONADO					
PARQUET					
MACHHEBRADO					
VINILO					
MOSAICO					
CEMENTO CON OCRE					
CIELOS	B1%	B2%	B3%	B4%	B5%
MATERIALES ESPECIALES					
MADERA					
YESO CON PINTURA					
COTENCIO					
MUROS INTERIORES	B1%	B2%	B3%	B4%	B5%
MATERIALES ESPECIALES					
MARMOL					
CERAMICA ESMALTADA					
AZULEJOS					
MADERA					
YESO CON PINTURA					
CEMENTO CON OCRE					
BARRO CON CAL					
FACHADAS	B1%	B2%	B3%	B4%	B5%
MATERIALES ESPECIALES					
MARMOL					
CERAMICA ESMALTADA					
PLACAS DE PIEDRA					
CEMENTO CAL ARENA					
PIEDRA O LADRILLO VISTO					
BARRO CAL ADOBE					
PUERTAS	B1%	B2%	B3%	B4%	B5%
MADERA 1° CLASE					
ALUMINIO					
MADERA 2° CLASE					
METALICA					
VENTANAS	B1%	B2%	B3%	B4%	B5%
ALUMINIO					
MADERA 1° CLASE					
METALICA					
MADERA 2° CLASE					

OBSERVACIONES: _____ FECHA: _____

NOTA: En condición de propietario, de acuerdo al artículo 1322 del código civil, declaro expresamente que los datos proporcionados son verdaderos y fidedignos, para lo que, manifiesto pleno consentimiento, entera conformidad y absoluta aceptación para que el Gobierno Municipal de La Paz en uso de sus específicas funciones y atribuciones establecidas por ley proceda a la inspección, verificación y fiscalización de los mismos in situ, autorizando y otorgando a dicho efecto las seguridades de ingreso y tránsito al personal técnico designado.

Procesador Codificación Catastral Procesador Registro y Valoración Firma propietario Firma profesional

GUÍA DE LLENADO PARA EL FORMULARIO UNICO DE REGISTRO CATASTRAL

1. PROPIETARIOS:

Anotar el nombre completo del propietario. En caso de que el número de propietarios sea mayor a los espacios fijados en el formulario, añadir otro formulario. Colocar el % de participación en la propiedad como figura en el testimonio.
Especificar el tipo de documento (Cédula de identidad C.I. Registro Unico Nacional R.U.N. Pasaporte PPTE)

PROPIETARIOS	Nº	APELLIDO PATERNO	APELLIDO MATERNO	NOMBRES	A	TIPG DOC	Nº DOCUMENTO
	1						
	2						
	3						
	4						

2. N° DE INMUEBLE:

Asignado por la Municipalidad (Recaudaciones) a cada inmueble, es extraído de la boleta de IMPUESTO del predio a registrar.

3. PADRON MUNICIPAL (PM):

El número asignado a cada propietario poseedor de un bien inmueble, dato extraído de la boleta de IMPUESTO.

4. CALIFICACION DEL DERECHO PROPIETARIO:

Anotar los datos recientes legales que figuran en los documentos de propiedad Testimonio, Folia Real y/o Partida Computarizada. La superficie de la propiedad debe ser la que figura en el Testimonio.

CALIFICACION DEL DERECHO PROPIETARIO	NOMBRE DEL NOTARIO	FECHA INSCRIP.	MATRICULA O PARTIDA	Nº DE TEST.	FECHA DE TEST.	SUPERFICIE

5. CODIGO CATASTRAL:

Anotar el código que le corresponde de acuerdo a planimetría (Distrito, Manzana y Predio)

6. DIRECCION:

Anotar la dirección exacta del predio a ser registrado. El No. debe corresponder a la puerta del predio.

CODIGO CATASTRAL	DISTRITO	MANZANA	PREDIO	SUB PREDIO	DIRECCION	ZONA
					CALLE/AVENIDA/PASAJE	No.

7. OBRA GRUESA:

Debe anotar el porcentaje de cada material por bloque en forma separada. La sumatoria para cada elemento y bloque debe totalizar al 100%.

8. USO:

Anotar el código de uso actual de la construcción de acuerdo a la tabla siguiente debiendo totalizar al 100% por cada bloque

RESERVENA	1000	ESUELA	303	INDUSTRIAL	1000	ESTAFAL	806
UNIFAMILIAR	101	COLEJO	304	DEPOSITO o Bodega	101	MUNICIPAL	807
MULTIFAMILIAR a 2 niveles	102	CENTRO de rehabilitación	305	DEPOSITO o Bodega	102	PRINCO CENTRAL	808
MULTIFAMILIAR a 3 niveles	103	CULTURA	306	BOGGER BLANCO	103	RECONSTRUCCION DEPARTIDO	10000
BARONER	104	MUSEO	307	GAUFON	104	STADIUM	901
BARATE	105	BIBLIOTECA	308	TALLER	105	COMPLEJO DEPORTIVO	902
GRUPAL	106	TEATRO	309	FABRICA PLASTICA	106	COLEJO	903
PERSONA	107	CENTRO DE LA CULTURA	310	FABRICA MEDICINA	107	TRAJE QUEZON POLICO	904
SALUD	108	RADIO TELEVISION	311	FABRICA ALGODON	108	ESCUELA FUDUCA	905
DEPOSITO	109	COMERCIAL	312	INDUSTRIAL PUBLICO	109	INDUSTRIAL	906
DEPENDENCIA de Empresa	110	EDIFICIO multi usos	313	PLANTA de tratamiento de agua	110	VELÓDROMO	907
PARQUE	111	EDIFICIO multi usos	314	PLANTA de frías de alimentos	111	OTUL	908
PARQUELADO o parqueo	112	SHOPPING HALL	315	SUPERFACIUM MARIQUA	112	CANCIA	909
UNIFAMILIAR en construcciones	113	SUPERMERCADO	316	FF CC	113	SALON DE JUEGOS TIESTAS	910
COMERCIAL	1000	OFICINA	317	INDUSTRIAS	1000	REFUGIO	10000
HOSPITAL	201	TIENDAS PASADADA	318	AGROPECUARIO	201	QUEZON	10001
CLINICA	202	MERCADO CUBICADO	319	INDUSTRIA MADERA - RIO	202	CANILETO	10002
CONSEJO DE ALDEA	203	BANCO	320	INDUSTRIA MADERA - RIO	203	CAPILLA	10003
CENTRO DE REHABILITACION	204	HOTEL	321	SUBMARRINO	204	INTERNACIONAL	10004
ASUO	205	RESTAURANTE - BAR	322	JUDICIAL	205	EMBAJADA	10005
URBANIZO	206	CINE	323	MILITAR	206	ORGANISMO INTERNACIONAL	10006
EDUCACION	1000	ESTACIONAMIENTO	324	CARCEL	1000		
UNIVERSIDAD	301	BASE NAVAL	325	MARITIMO	301		
ESCUELA SUPERIOR	302	RESERVA DE ALIMENTOS	326	SCIENTIFICO	302		

9. DESTINO:

Anotar el código de la función para la que fue construida el inmueble, de acuerdo a la tabla anterior.

10. DEPRECIACION:

Anotar el año de construcción de la vivienda, año de refacción y porcentaje de refacción.

11. ESTADO FISICO:

Marcas con una X el estado de conservación de la construcción que corresponde a cada bloque

12. SUPERFICIE CONSTRUIDA:

Para cada planta y por bloque, anotar la superficie construida. Realizar la sumatoria parcial y total.

13. SUPERFICIE DE TERRENO:

Anotar la relación de superficies de acuerdo al levantamiento realizado y al testimonio.

14. SERVICIOS BASICOS:

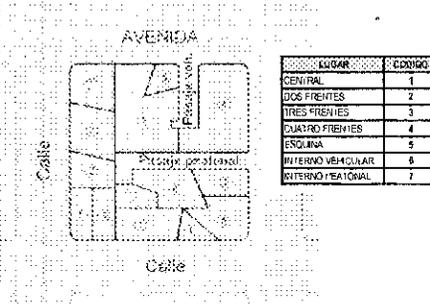
Marcas con una X todos los servicios existentes en la vía.

15. CARACTERISTICAS DEL TERRENO:

UBICACION:

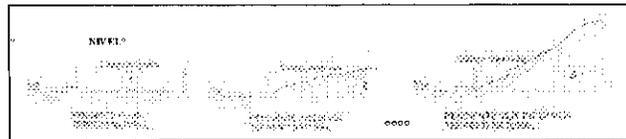
Debe considerarse de acuerdo a la tabla y cuadro siguiente:

00000



PENDIENTE:

Señalada de acuerdo a los gráficos siguientes:



Debe ser asignado de acuerdo a los siguientes gráficos:



FORMA:

FORMA	CODIGO
Forma regular	1
Forma Irregular	2
Forma Irregular	3

ACERA:

ACERA	CODIGO
Con acera	1
Con cordón de acera	2
Sin cordón de acera	3

16. ACABADOS Y REVESTIMIENTOS:

Debe anotar el porcentaje de cada material por bloque en forma separada. La sumatoria para cada elemento y bloque debe totalizar al 100%.

17. LEVANTAMIENTO DEL PREDIO:

La graficación del predio debe tener las siguientes características:

- Color azul para el perímetro del lote.
- Color rojo el perímetro de las construcciones.
- Cotas parciales y totales.
- Nomenclatura de pisos.
- Identificación de bloques.
- Material en vía.
- Distancias a las esquinas.

ANEXO II

ANEXO II

TABLA A

FACTORES DE EXISTENCIA DE SERVICIOS					
LUZ	AGUA	ALCANT.	TELE.	MÍNIMO	EXISTENCIA DE SERVICIOS
0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00

ANEXO II

TABLA B

FACTORES DE INCLINACIÓN DEL TERRENO	
	FACTORES DE APLICACIÓN
TERRENO PLANO Con una inclinación de 0 a 10 grados	1.00
TERRENO INCLINADO Con una inclinación de 11 a 15 grados	0.90
TERRENO MUY INCLINADO Con una inclinación superior a 15 grados	0.80

ANEXO II

VALUACIÓN DE CONSTRUCCIONES

VIVIENDA FAMILIAR

TABLA C.1

CONCEPTO		TIPO 30	TIPO 31	TIPO 32	TIPO 33	TIPO 34	TIPO 35
TIPO CONST.		DE LUJO	MUY BUENA	BUENA	ECONÓMICA	INTERÉS SOCIAL	MARGINAL
CIMENTOS		Zapatas (H Armado) Radier Pilote	Zapatas (H Armado) Hormigón Ciclópeo	Zapatas Hormigón Ciclópeo Piedra y Cemento Ladrillo	Hormigón Ciclópeo Piedra y Cemento Ladrillo	Piedra y Cemento Ladrillo	Piedra y Barro Ladrillo y Barro Sin cimientos
	ESTRUCTURA	Hormigón Armado Metálica Madera	Hormigón Armado Metálica Madera	Hormigón Armado Metálica Piedra Ladrillo	Encofrado de Hormigón Armado Piedra Ladrillo		Troncos
MUROS	PORTANTE	Hormigón Armado Piedra Cortada	Hormigón Armado Piedra Cortada	Ladrillo Adobe Madera	Adobe Piedra Ladrillo Madera	Adobe Piedra Ladrillo Madera	Adobe- Tapial Ladrillo Bambú Troncos
	TABIQUE	Ladrillo Bloque :Prefabricados Paneles /Aglomerados Vidrio Madera	Ladrillo Bloque: :Prefabricados Paneles /Aglomerados Vidrio Madera	Ladrillo Adobe		Torta de Barro	Torta de Barro Madera

REVESTIMIENTO	INTERIOR	Cerámica Azulejos Yeso pintado Cal, Arena y Cemento Empapelado Piedra Vista Ladrillo Visto	Cerámica Azulejos Yeso Pintado Cal, Arena y Cemento Empapelado Piedra Vista Ladrillo	Azulejos Yeso Pintado Empapelado Ladrillo Visto Madera Piedra	Yeso Pintado Azulejos Empapelado	Yeso Pintado Azulejos Cemento	Barro Sin revestimiento
---------------	----------	--	--	--	---	--	-------------------------------

		Mármol Madera Placas de Piedra	Visto Madera Placas de Piedra	Laja			
	EXTERIOR	Cerámica Cal, Arena y Cemento Mármol Vidrio Ladrillo Visto Piedra Vista Placas de Piedra	Cerámica Cal, Arena y Cemento Vidrio Ladrillo Visto Piedra Vista Placas de Piedra	Cal, Arena y Cemento Piedra Vista Piedra Laja	Cal, Arena y Cemento Ladrillo Visto Piedra Vista Yeso Pintado	Yeso Pintado Yeso Cal, Arena y Cemento	Barro Sin revestimiento
TECHO	ESTRUCTURA	Hormigón Armado Metálica Madera	Hormigón Armado Metálica Madera	Metálica Madera	Madera	Madera	Sin estructura
	CUBIERTO	Loza de Hormigón Teja Fibra Cemento Placas Calamina	Loza de Hormigón Teja Fibra de Cemento Calamina	Loza de Hormigón Teja Fibra de Cemento Calamina	Teja Fibra de Cemento Calamina	Teja Calamina	Calamina Usada Planchas de Lata Teja usada Paja Palma
PISOS		Mármol Cerámica Alfombrado Parket Mosaico Marmolado Placas de Piedra	Mármol Cerámica Alfombrado /Tapizón Parket Mosaico Vitrificado Placas de Piedra	Cerámica Mosaico Parket Machiembre Piedra Laja Tapizón	Cerámica Mosaico Parket Machiembre Cemento Ladrillo	Mosaico Ladrillo Tierra Piedra	Piedra Ladrillo Tierra
CARPINTERIA	PUERTAS	Madera Metal Aluminio Vidrio	Madera Metal Aluminio Vidrio	Madera Metal	Madera Metal	Madera Metal	Madera Vano abierto
	VENTANAS	Madera Metal Aluminio Vidrio	Madera Metal Aluminio Vidrio	Madera Metal	Madera Metal	Madera Metal	Madera Vano abierto
CALIDAD DE MATERIAL		Bra. Calidad Importado en > % Acab. Fino y Artist.	Muy Buena Calidad Nal. e Imp. en > % Acab. Fino y B. Calid.	Buena Calidad Nacional en > % Acab. Buena Calidad.	Buena Calidad 100% nacional Acab. Normal	Calidad regular 100% nacional Acab. Regular	Calidad regular Mat. Desecho No tiene acabado
COSTO VALOR		1.394	929	619	386	229	37

**ANEXO II
VALUACIÓN DE CONSTRUCCIONES**

**PROPIEDAD HORIZONTAL
TABLA C.2**

CONCEPTO TIPO CONST.		TIPO 40 DE LUJO	TIPO 41 MUY BUENA	TIPO 42 BUENA	TIPO 43 ECONÓMICA
CIMIENTOS		Zapatas (H Armado) Radier Pilote	Zapatas (H Armado) Hormigón Ciclópeo	Zapatas Hormigón Ciclópeo Piedra y Cemento Ladrillo	Hormigón Ciclópeo Piedra y Cemento Ladrillo
ESTRUCTURA		Hormigón Armado Metálica Madera	Hormigón Armado Metálica Madera	Hormigón Armado Metálica Piedra Ladrillo	Encadenado de Hormigón Armado Piedra Ladrillo
MUROS	PORTANTE	Hormigón Armado Piedra Cortada	Hormigón Armado Piedra Cortada	Ladrillo Adobe Madera	Adobe Piedra Ladrillo Madera
	TABIQUE	Ladrillo Bloque : Prefabricados Paneles/Aglomerados Vidrio Madera	Ladrillo Bloque: Prefabricados Paneles/Aglomerados Vidrio Madera	Ladrillo Adobe	
REVESTIMIENTO	INTERIOR	Cerámica Azulejos Yeso Pintado Cal, Arena y Cemento Empapelado Piedra Vista Ladrillo Visto Mármol Madera Placas de Piedra	Cerámica Azulejos Yeso Pintado Cal, Arena y Cemento Empapelado Piedra Vista Ladrillo Visto Madera Placas de Piedra	Azulejos Yeso Pintado Empapelado Ladrillo Visto Madera Piedra Laja	Yeso Pintado Azulejos Empapelado
	EXTERIOR	Cerámica Cal, Arena y Cemento Mármol Vidrio Ladrillo Visto Piedra Vista Placas de Piedra	Cerámica Cal, Arena y Cemento Vidrio Ladrillo Visto Piedra Vista Placas de Piedra	Cal, Arena y Cemento Piedra Vista Piedra Laja	Cal, Arena y Cemento Ladrillo Visto Piedra Vista Yeso Pintado
TECHO	ESTRUCTURA	Hormigón Armado Metálica Madera	Hormigón Armado Metálica Madera	Metálica Madera	Madera
	CUBIERTO	Loza de Hormigón Teja Fibra Cemento Placas Calamina	Loza de Hormigón Teja Fibra de Cemento Calamina	Loza de Hormigón Teja Fibra de Cemento Calamina	Teja Fibra de Cemento Calamina

PISOS		Mármol Cerámica Alfombrado Parquet Mosaico Marmolado Placas de Piedra	Mármol Cerámica Alfombrado /Tapizón Parquet Mosaico Vitrificado Placas de Piedra	Cerámica Mosaico Parquet Machiembre Piedra Laja Tapizón	Cerámica Mosaico Parquet Machiembre Cemento Ladrillo
CARPINTERIA	PUERTAS	Madera Metal Aluminio Vidrio	Madera Metal Aluminio Vidrio	Madera Metal	Madera Metal
	VENTANAS	Madera Metal Aluminio Vidrio	Madera Metal Aluminio Vidrio	Madera Metal	Madera Metal
CALIDAD DE MATERIAL		1ra. Calidad Importado en > % Acab. Fino y Artist.	Muy Buena Calidad Nal. e Imp. en > % Acab. Fino y B. Calid.	Buena Calidad Nacional en > % Acab. Buena Calidad.	Buena Calidad 100% nacional Acab. Normal
COSTO VALOR		1.704	1.240	928	771

ANEXO II

TABLA D

FACTORES DE DEPRECIACIÓN ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCIÓN			
DESDE		HASTA	FACTOR
0	a	5 años	1.000
6	a	10 años	0.975
11	a	15 años	0.925
16	a	20 años	0.900
21	a	25 años	0.850
26	a	30 años	0.800
31	a	35 años	0.750
36	a	40 años	0.700
41	a	45 años	0.650
46	a	50 años	0.600
51	a	adelante	0.550

ANEXO II

TABLA E

ESCALA IMPOSITIVA IMPUESTO A LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES URBANOS - GESTIÓN 1998				
MONTO DE VALUACIÓN DE MÁS DE HASTA		CUOTA FIJA	MÁS %	S/ EXEDENTE DE
-	249,682	-	0.35	-
249,683	499,363	874	0.50	249,682
499,364	749,045	2,122	1.00	499,363
749,046	En adelante	4,619	1.50	749,045

Factor de actualización =

Tipo de Cambio al 30/08/99 =

5.88 = 1.218407643

Tipo de Cambio al 22/12/94 = 4.71

ANEXO III

TABLAS DE VALUACIÓN DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES (Expresado en Bolivianos)

LA PAZ

ZONIFICACIÓN DE LA CIUDAD DE LA PAZ

MACRO ZONA	ZONA CÓDIGO	ASFALTO 20	ADOQUÍN 21	CEMENTO 22	LOSETA 23	PIEDRA 24	RIPIO 25	TIERRA 26
1	1-10	2,158	2,045	1,931	1,779	1,590	1,553	1,477
	1-20 a 1-28	1,713	1,542	1,413	1,301	1,251	1,155	1,071
	1-30 a 1-38	1,244	1,120	1,037	954	913	828	706
	1-40 a 1-47	988	848	724	700	618	568	535
	1-50 a 1-58	806	711	648	618	553	490	466
2	2-10 a 2-18	651	621	581	527	496	450	417
	2-20 a 2-29	558	511	481	435	403	388	371
	2-30 a 2-34	511	465	435	388	371	341	326
	2-40 a 2-45	496	435	403	365	279	255	232
	2-50 a 2-58	356	295	265	217	186	171	155
	2-60 a 2-66	331	248	206	186	155	124	103
	2-70 a 2-74	191	169	155	130	102	91	77
3	2-80 a 2-81	130	116	102	91	77	63	53
	3-10 a 3-16	302	275	262	248	236	221	209
	3-20 a 3-21	209	193	180	165	153	138	125
	3-30 a 3-35	125	111	98	83	71	55	42

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES - LA PAZ

Tipo de vivienda

a) Vivienda Unifamiliar

CÓDIGO	DE CONSTRUCCIÓN	M2 EN Bs
30	Lujoso Residencial	1,458.00
31	Muy Buena	971.00
32	Buena	646.00
33	Económica	404.00
34	De Interés Social	240.00
35	Muy Económica Marginal	39.00

Tipo de vivienda

b) Propiedad Horizontal

CÓDIGO	DE CONSTRUCCION	M2 EN Bs
40	Lujoso Residencial	1,782.00
41	Muy Buena	1,296.00
42	Buena	971.00
43	Económica	806.00

**FACTOR DE CORRECCIÓN DE HUBICACIÓN PARA
PROPIEDAD HORIZONTAL – LA PAZ
PROPIEDAD HORIZONTAL**

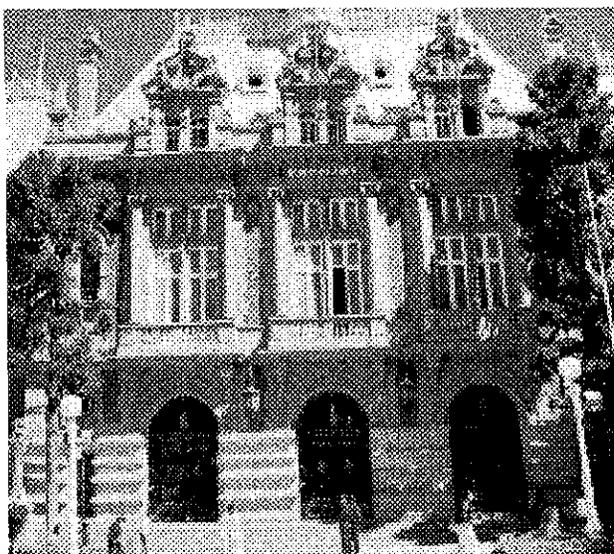
ZONA TRIBUTARIA			FACTOR A APLICAR
		1-10	1.625
1-20	a	1-28	1.560
1-30	a	1-38	1.500
1-40	a	1-47	1.438
1-50	a	1-58	1.375
2-10	a	2-18	1.313
2-20	a	2-29	1.281
2-30	a	2-34	1.250
2-40	a	2-45	1.219
2-50	a	2-58	1.188
2-60	a	2-66	1.156
2-70	a	2-74	1.125
2-80	a	2-81	1.094
3-10	a	3-16	1.062
3-20	a	3-21	1.031
3-30	a	3-35	1.000

ANEXO III

LA PAZ

NUEVA GESTIÓN MUNICIPAL EN LA CIUDAD DE LA PAZ

En febrero de 2000, el Gobierno Municipal de La Paz, inició una nueva gestión. Después de un largo periodo de crisis institucional que afectó su imagen ética, política, técnica y administrativa, lleva adelante un proceso de cambio con transparencia administrativa y política para enfrentar la pobreza y el caos municipal.



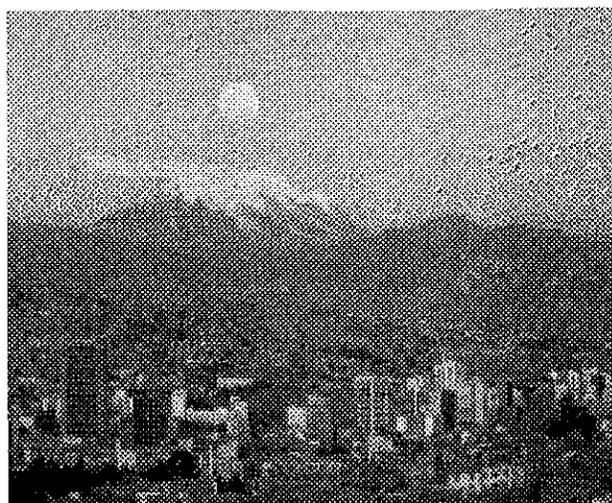
Municipalidad (A. Hernández)

Una nueva visión de relación con la comunidad y de gerencia en el Gobierno Municipal busca revalorizar lo local como el espacio de una creciente definición de las formas de convivencia, de la organización social y del anhelo de bienestar de la población.

El Gobierno Municipal ha establecido una estructura de decisión despartidizada, la misma que ha definido lineamientos estratégicos en los ámbitos de la institucionalidad, la legalidad, la eficiencia técnica y el reordenamiento administrativo:

1. Municipio Productivo y Competitivo
2. Municipio Solidario, equitativo y afectivo. Institucionalidad transparente, eficaz y libre de corrupción
3. Municipio habitable
4. Gobierno Municipal descentralizado y participativo
5. Municipio con patrimonio cultural y natural
6. Municipio con identidad e interculturalidad
7. Municipio Integrador y metropolitano
8. Municipio con equidad de género y desarrollo

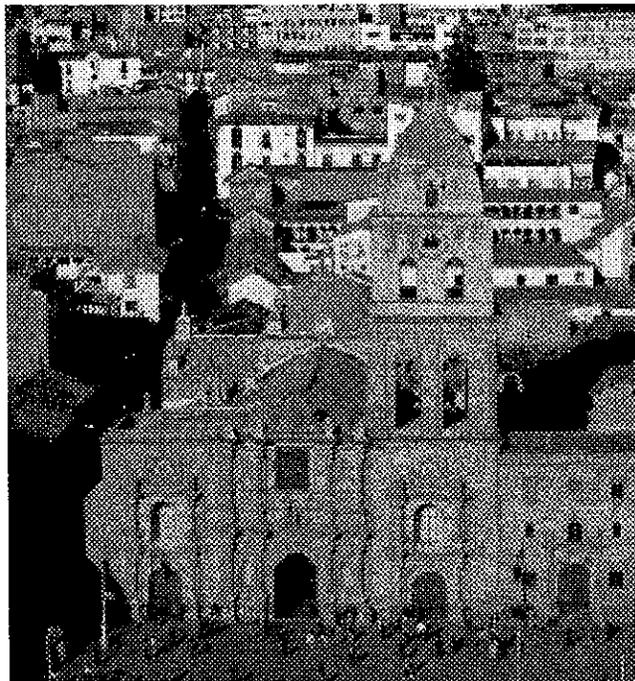
En la presente gestión, el Gobierno Municipal está concentrado prioritariamente en la reparación de la ciudad como consecuencia de los desastres ocasionados por las fuertes lluvias; fortalecimiento institucional; ordenamiento urbano que contempla entre otras cosas el asfaltado de 400.000 m², reparación de parques, construcción de escuelas, implementación del plan de tráfico y vialidad y reordenamiento del comercio formal e informal en el municipio.



Vista aérea (Sabino Pinto E.)

Asimismo, entre los proyectos estratégicos definidos para la gestión, cabe destacar: Parque Urbano Central; Estación Bimodal; Teleférico; Relleno reconversión sanitaria de Mallasa y Saneamiento del río Choqueyapu.

El municipio paceño incrementó sus niveles de inversión de \$US 30,9 millones en 1998 a \$US 66,7 millones el 2001, esta cifra se duplicaría el 2005. Durante este año se destinará un 30% del presupuesto al servicio de la Deuda, pero entre el 2002 y el 2005 este porcentaje se reducirá del 17% al 14%.



San Francisco (Antonio López Serrano)

El Municipio de La Paz abarca una extensa superficie que limita al norte con la provincia Larecaja, al noroeste con la provincia Caranavi, al este con la provincia Nor Yungas, al sudeste con el municipio Palca, al sur con los municipios Mecapaca y Achocalla y al oeste con El Alto.

La Paz es el Municipio con mayor población indígena en Sur América, constituida principalmente por inmigrantes aymaras. Tiene un origen colonial apreciable en sus iglesias labradas en piedra y sus viejas casonas del centro histórico. A la vez, presenta una imagen de modernidad con grandes edificios y autopistas. Contrastan las construcciones precarias en laderas, con los ostentosos barrios residenciales del sur de la ciudad. Por la fuerte presión demográfica, la mancha urbana se ha extendido en los últimos 20 años, llegando a zonas de cultivo y trepando las laderas de su accidentada topografía.



JUAN DEL GRANADO COSÍO ALCALDE MUNICIPAL DE LA PAZ

El alcalde Municipal de la ciudad de La Paz, Juan Del Granado Cosío, nació en la ciudad de Cochabamba, el 26 de marzo de 1953. Está casado con Marcela Revollo y tiene 4 hijos. Realizó sus estudios superiores en la Universidad Mayor de San Andrés de la ciudad de La Paz - Bolivia obteniendo el título de abogado en Provisión Nacional en 1976.

De 1986 a 1993 el alcalde Juan Del Granado fue abogado acusador en el Juicio de responsabilidades contra la dictadura encabezada por Luis García Meza (1980-1981), en representación de la Universidad Boliviana Central Obrera Boliviana y los familiares de los mártires de la calle Harrington. De 1990 a 1993 fue congresista de la Corte Nacional del Trabajo La Paz. Entre otras actividades desarrolladas en su vida profesional, desde 1996 fue miembro boliviano de la Comisión Andina de Juristas.

Entre sus libros y publicaciones se destacan "La Huelga Maicera" (1976); "Cronología de una Dictadura" (coautoría publicada en 1977); "Artemio Camargo" (1983); "Congestión de América Latina" (coautoría de 1984); "Crisis del Sindicalismo" (coautoría I.D.S. 1984); en 1990 y 1991 escribió varios folletos y publicaciones sobre Derechos Humanos, legislación del Trabajo y temas jurídicos en general; 1999 Segunda Publicación del libro "Artemio Camargo" y otras más.

En su vida política en 1977 fue apresado y exiliado por el Gobierno de facto de Hugo Bánzer Suárez. Como dirigente político se caracterizó por su invariable militancia en la izquierda nacional. En ese marco de 1979 a 1984 fue miembro de la Dirección Nacional del MIR y fue exiliado por el Gobierno de facto de Luis García Meza. En 1984 fundador y dirigente del MIR - MASAS. En 1989 fundador y dirigente de la Izquierda Unida; de 1993 a 1997 diputado Nacional por el Movimiento Bolivia Libre. Presidente de la Comisión de Derechos Humanos de la Cámara de Diputados. En 2000 fundador y principal dirigente del Movimiento Sin Miedo (MSM) nuevo partido que busca la renovación y la reorientación de la política tradicional con el surgimiento de nuevos líderes. Con este partido ganó las elecciones municipales de 1999.