

PULSO
— INMOBILIARIO —

**ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO DE
URBANISMO
DE SANTA CRUZ DE LA SIERRA**

**UN RESUMEN DEL EVENTO
REALIZADO EN JULIO 2026**



Calvo + Araúz
Bolivia
TASACION INMOBILIARIA

MANIFIESTO

Calvo y Arauz es una empresa boliviana especializada en tasación, valoración y consultoría técnica de activos inmobiliarios, rurales e industriales. A través de metodologías profesionales y criterios objetivos, brinda información estratégica para la toma de decisiones en inversiones, financiamiento, desarrollo de proyectos y gestión patrimonial, consolidándose como un referente de confianza para empresas, entidades financieras e inversionistas.

Pulso Inmobiliario es una iniciativa de Calvo y Arauz creada para impulsar la capacitación, el intercambio de conocimientos y el análisis de las tendencias que transforman el sector. A través de espacios de diálogo y debate, reúne a profesionales, empresarios e inversionistas para explorar nuevas oportunidades económicas, herramientas de innovación y perspectivas que contribuyan al desarrollo del mercado inmobiliario y empresarial.



El 2 de julio de 2026, Pulso Inmobiliario reunió a cinco destacados referentes para analizar las actualizaciones del nuevo Código de Urbanismo de Santa Cruz de la Sierra. El panel estuvo conformado por Monika Rivero Serrano, arquitecta y asesora de desarrollos inmobiliarios; Fernando Prado Salmón, arquitecto y director del Cedure; Hans Kenning, Director de Kenning Arquitectura; Juan Pablo Saavedra, director del CBDI Cámara boliviana de Desarrolladores Inmobiliarios; y Sebastián Arauz, CEO de Calvo y Arauz.

Durante el encuentro, cada expositor compartió su visión sobre los cambios, oportunidades y desafíos que plantea la nueva normativa, en un espacio que congregó a más de 200 asistentes. El evento dio lugar a un valioso intercambio de ideas, permitiendo que profesionales de distintos sectores participaran activamente, plantearan consultas y enriquecieran el debate desde diversas perspectivas.

En esta primera edición del Boletín Pulso Inmobiliario, compartimos parte de esa experiencia en formato escrito, con el propósito de extender el conocimiento generado durante la jornada y continuar fortaleciendo una cultura de aprendizaje, análisis y desarrollo que asumimos como responsabilidad dentro de nuestra comunidad profesional.

¿QUÉ CAMBIÓ EN EL CÓDIGO DE URBANISMO?



El ***Código de Urbanismo y Obras (C.U.O.)*** de Santa Cruz de la Sierra, aprobado mediante la ***Ley Autonómica Municipal N.º 1869*** y vigente desde mayo de 2026, introduce una serie de cambios importantes para el desarrollo inmobiliario, la construcción y la planificación urbana.

Resumen ejecutivo

El objetivo principal del nuevo CUO es ***flexibilizar las normas de construcción***, incentivar la inversión privada y permitir un mayor aprovechamiento del suelo urbano. Sin embargo, también ha generado críticas de urbanistas e instituciones técnicas que consideran que algunos cambios podrían afectar el modelo de ciudad desarrollado durante décadas.

Principales cambios

1. Mayor altura para edificios

Es uno de los cambios más relevantes. Concentrandose estos principalmente en avenidas troncales, principales, radiales y anillos

- * Se incrementan los índices de aprovechamiento del terreno.
- * En muchas zonas se permite construir edificios más altos.
- * Los proyectos pueden desarrollar una mayor superficie vendible sobre un mismo lote.

IMPACTO

Mayor oferta de departamentos y oficinas

2. Mayor densidad poblacional

El código permite que una misma superficie albergue más viviendas y habitantes.

Esto busca:

- * Aprovechar mejor la infraestructura existente;
- * Reducir la expansión horizontal de la ciudad;
- * Incentivar proyectos verticales.

3. Cambios en retiros y ocupación del lote

En distintas categorías urbanas se modifican:

- * Retiros frontales;
- * Retiros laterales;
- * Porcentajes de ocupación del terreno.

Esto permite diseños arquitectónicos más eficientes y edificios con mayor área útil.

4. Simplificación administrativa

El nuevo código reorganiza diversos procedimientos para:

- * Aprobación de planos;
- * Licencias de construcción;
- * Urbanizaciones;
- * Regularizaciones.



5. Nuevas clasificaciones urbanísticas

Se actualizan categorías relacionadas con:

- * Tipos de edificaciones;
- * Usos de suelo;
- * Parámetros constructivos;
- * Clasificación de proyectos.

Esto busca adaptar la normativa al crecimiento reciente de Santa Cruz.

6. Mayor incentivo a la inversión inmobiliaria

El nuevo marco normativo favorece:

- * Edificios multifamiliares;
- * Desarrollos de uso mixto;
- * Proyectos verticales;
- * Renovación urbana.

Es uno de los motivos por los que muchas desarrolladoras consideran que 2026 puede marcar un nuevo ciclo de crecimiento del mercado inmobiliario.

Las principales críticas

Diversas instituciones técnicas, como el *Cedure*, han manifestado preocupaciones sobre algunos aspectos del nuevo código.

Entre ellas destacan:

- * Incremento excesivo de la densidad;
- * Posible pérdida del modelo tradicional de "torres y basamentos";
- * Afectación a las unidades vecinales;
- * Riesgo de deterioro del Centro Histórico (Casco Viejo);
- * Mayor presión sobre servicios públicos e infraestructura si el crecimiento no va acompañado de inversiones.

Situación actual

Aunque la norma **está vigente*, el Gobierno Municipal conformó una ***Comisión Permanente de Actualización** integrada por representantes del municipio, el Colegio de Arquitectos, la Sociedad de Ingenieros, la Cámara de la Construcción y otros actores. Esta comisión revisa más de 30 artículos para introducir ajustes técnicos relacionados con alturas, retiros, nomenclatura y parámetros urbanísticos.

¿Qué significa para el mercado inmobiliario?

Para quienes desarrollan proyectos inmobiliarios, el nuevo CUO puede representar:

- *  Mayor cantidad de metros cuadrados vendibles.
- *  Mejor rentabilidad de los terrenos.
- *  Más proyectos de departamentos en altura.
- *  Mayor atractivo para inversionistas nacionales e internacionales.
- *  Mayor competencia entre desarrolladores.
- *  Necesidad de revisar cuidadosamente la normativa específica de cada zona antes de diseñar un proyecto.



MONIKA RIVERO

Arquitecta y Asesora de
desarrollos inmobiliarios



Calvo + Araúz
Bolivia
TASACION INMOBILIARIA



LA CIUDAD DE LAS PERSONAS: Más allá de la norma y el hormigón.

Disertación de la Arq. Monika Rivero en el Conversatorio "Pulso Inmobiliario" (Calvo & Araújo)

INTRODUCCIÓN: El urbanismo como un diálogo social

El urbanismo y la planificación territorial han dejado de ser feudos exclusivos de los arquitectos, ingenieros o de las autoridades de turno. Hoy en día, la configuración del territorio es un asunto de interés colectivo que concierne a toda la sociedad, pues cada línea trazada en un plano y cada decisión normativa impactan de forma directa y cotidiana en la calidad de vida de las personas.

Bajo esta premisa, la construcción de mejores ciudades no surge de una verdad única o de una visión técnica aislada. Nace, fundamentalmente, del intercambio respetuoso de ideas, del debate técnico riguroso y de la coexistencia de miradas diversas. Las urbes no se edifican únicamente con hormigón y ladrillo; se cimentan con diálogo, con la democratización del conocimiento y con la capacidad colectiva de imaginar un porvenir común. En última instancia, la fisonomía de la ciudad que habitaremos mañana dependerá estrictamente de la madurez y la profundidad de las conversaciones que seamos capaces de sostener hoy.

PARTE I:

Invertir el orden — La ciudad modela la norma, no al revés

Existe un vacío crítico en los debates contemporáneos sobre el desarrollo de Santa Cruz de la Sierra: se habla de forma desmedida sobre "la norma" (el Código de Urbanismo y Obras) y muy poco sobre "la ciudad" real. Es imperativo invertir este orden de prioridades.

Cuando se discute un código urbano, la discusión no puede reducirse a tecnicismos fríos como índices de edificabilidad, retiros, alturas o coeficientes de aprovechamiento del suelo. Lo que realmente está en juego es la definición del modelo de ciudad en el que viviremos las próximas décadas.

El ciclo del desarrollo urbano

Los códigos no tienen la propiedad mágica de construir ciudades. El proceso evolutivo del territorio sigue una secuencia lógica y orgánica:

1. La dinámica social y humana: Primero cambian las personas y sus hábitos de vida.
2. La transformación económica: La economía y el mercado inmobiliario transforman y dinamizan el suelo.
3. La habitabilidad y movilidad: Las nuevas formas de transporte y la tecnología modifican la manera de desplazarse y habitar.
4. La respuesta normativa: Finalmente, la normativa aparece con el deber de interpretar estos cambios preexistentes, ordenarlos y establecer reglas de juego claras.

Intentar diseñar una normativa desconectada de este flujo dinámico equivale a legislar para una ciudad inexistente o del pasado. Toda regla urbana debe equilibrar con rigurosidad cuatro dimensiones esenciales:

- Dimensión Social: Garantizar el acceso seguro a la vivienda y una óptima calidad de vida.
- Dimensión Patrimonial y Ambiental: Salvaguardar la identidad local, los valores históricos y el ecosistema que sustentan la memoria colectiva.
- Dimensión Económica: Ofrecer certidumbre jurídica y reglas claras para atraer inversión y generar empleo.
- Dimensión Institucional: Asegurar que la urbe sea financieramente sostenible para costear los servicios e infraestructura que su propio crecimiento exige.

PARTE II:

La metrópoli real frente a la rigidez del pasado

Santa Cruz de la Sierra ya no es la urbe para la cual se concibieron las bases de su planificación. Aunque el Código de Urbanismo ha atravesado cinco actualizaciones desde la versión de 1991, todas estas reformas parciales se han estructurado sobre el mismo concepto de ciudad de hace más de tres décadas. Hoy, Santa Cruz es el núcleo de la mayor área metropolitana de Bolivia. En tan solo treinta años, su población urbana prácticamente se triplicó; la composición y estructura de los hogares cambió, la movilidad se transformó y las demandas habitacionales son abismalmente distintas. Pretender dar respuesta a esta compleja metrópoli contemporánea utilizando parámetros concebidos para otra época solo generará el efecto contrario al deseado: una ciudad dispersa, costosa y segregada.

La inviabilidad financiera de la dispersión

La expansión horizontal indefinida de la mancha urbana arrastra un costo financiero insostenible para el gobierno municipal y sus habitantes. Cada kilómetro que la ciudad se expande hacia la periferia exige inversiones monumentales en redes de servicios básicos:

Infraestructura / Servicio

Costo estimado por kilómetro (USD)

Agua Potable

\$30.000 – \$60.000

Alcantarillado Sanitario

\$70.000 – \$120.000

Drenaje Pluvial

\$150.000 – más de \$300.000

Energía Eléctrica

(Redes subterráneas/aéreas y transformación)

\$40.000 – \$80.000

Otros servicios

Pavimento, transporte público, equipamiento y mantenimiento constante

En el urbanismo moderno, la pregunta crucial no es solo cuánto cuesta construir la ciudad, sino cuánto costará sostenerla y mantenerla operativa durante los próximos 50 años.

La densificación como herramienta, no como fin

Ante este escenario, el recurrente debate sobre el incremento de los índices de construcción ha partido de una premisa equivocada. En lugar de cuestionar rudimentariamente por qué aumentar el índice, se debe plantear: ¿Qué ocurre si no lo hacemos? ¿Dónde van a vivir los cientos de miles de nuevos habitantes que Santa Cruz seguirá recibiendo?

Frente a este desafío habitacional, se abren tres caminos posibles:

1. El crecimiento horizontal descontrolado: Continuar consumiendo suelo agrícola y natural, encareciendo drásticamente la provisión de servicios básicos.
2. La restricción artificial del crecimiento: Limitar la oferta, lo que dispara el precio del suelo y de la vivienda, expulsando a los sectores más vulnerables a la informalidad.
3. La densificación planificada: Aprovechar de manera eficiente y óptima la infraestructura y los servicios ya existentes en las áreas consolidadas.

La densificación no debe ser vista como un fin en sí mismo, sino como una herramienta para construir mejor donde la ciudad tiene capacidad de absorción y donde se pueda generar un beneficio colectivo palpable.



PARTE III:

El Centro Histórico – Del abandono a la conservación activa

Un síntoma alarmante del desfase normativo es la situación de degradación del Centro Histórico cruceño. Durante años se ha evidenciado un fenómeno de despoblamiento residencial crónico; el centro se ha convertido en un espacio puramente administrativo y comercial que bulle en horario de oficina pero que "muere" y se torna inseguro al caer la noche.

Es urgente plantearse qué tipo de centro histórico se desea para Santa Cruz. La recuperación de esta zona no pasa únicamente por conservar fachadas o catalogar inmuebles; se trata de recuperar la escala humana: la vivienda, el comercio de barrio, el turismo sostenible, la movilidad peatonal, la cultura y la vida comunitaria.

El modelo de gestión patrimonial activa

Una ciudad no pierde su identidad histórica cuando incorpora nuevos residentes; la pierde de forma definitiva cuando deja de tenerlos. Las experiencias más exitosas de conservación en Latinoamérica demuestran que el patrimonio histórico se preserva de manera más eficiente y duradera cuando se reinserta en la economía urbana y en la vida cotidiana de las personas.

- El ejemplo de Cuzco: En esta ciudad histórica, las casonas coloniales y republicanas mantienen intacta su arquitectura original. Sin embargo, su uso es dinámico: durante el día albergan comercios, oficinas y galerías de arte, mientras que por las noches sus patios interiores se transforman en vibrantes espacios gastronómicos y culturales. El patrimonio sigue en pie porque es económicamente útil y sostenible.

El desafío para Santa Cruz radica en estructurar un modelo de gestión urbana que haga financieramente viable la conservación de los inmuebles patrimoniales. Esto implica:

- Incentivar la vivienda y el retorno de las familias al centro.
- Consolidar corredores peatonales, gastronómicos y culturales en el área de influencia de la Plaza Principal.
- Establecer convenios de co-gestión entre los propietarios particulares y el Gobierno Autónomo Municipal.

- Actualizar el catálogo patrimonial bajo criterios técnicos contemporáneos, protegiendo lo que realmente tiene valor histórico y flexibilizando las intervenciones compatibles para asegurar que los edificios vuelvan a ser útiles.

La mayor amenaza para el patrimonio no es la transformación controlada y respetuosa; la verdadera amenaza es el abandono y la parálisis regulatoria provocada por la nostalgia improductiva.

CONCLUSIÓN:

Construir un futuro digno de nuestra historia

Ninguna normativa urbana es perfecta ni puede aspirar a la inmutabilidad. Las ciudades son organismos vivos que cambian de manera constante y, por ende, los códigos que las regulan deben evolucionar. No obstante, esta evolución debe fundamentarse en datos técnicos sólidos, indicadores reales y visiones de largo plazo, desterrando las decisiones basadas en meras percepciones individuales o en la nostalgia del pasado.

El modelo de "Ciudad Jardín" fue una respuesta de planificación brillante, histórica y sumamente valiosa para la Santa Cruz de hace 50 años. Sin embargo, el presente nos exige encontrar una respuesta de igual jerarquía y valor para la realidad de una metrópoli consolidada que seguirá expandiéndose. No se trata de elegir de forma binaria entre el pasado y el futuro; se trata de diseñar un futuro que honre la historia que hemos heredado.

Las ciudades no rinden homenaje a su pasado quedándose estáticas, sino demostrando su capacidad para evolucionar, adaptarse y florecer sin perder la esencia única que las define.



FERNANDO PRADO

Arquitecto y Urbanista
Director del CEDURE



PLANIFICACIÓN, CAPITAL Y TERRITORIO: Las tensiones en la construcción de la metrópoli

**Disertación del Arq. Fernando Prado en el Conversatorio
"Pulso Inmobiliario" (Calvo & Araújo).**

INTRODUCCIÓN: La difícil pero obligatoria convivencia urbana

La producción de la ciudad contemporánea no es un acto técnico aislado ni el resultado de una voluntad única; es el escenario de una convivencia compleja, a menudo difícil, pero absolutamente necesaria, entre la planificación urbana y las fuerzas del desarrollo inmobiliario. Espacios de debate como este son excepcionales y urgentes, pues la desconexión histórica entre quienes diseñan las políticas públicas de suelo y quienes arriesgan capital para transformar el territorio ha sumido a nuestras urbes en un crecimiento inorgánico.

Para entender hacia dónde va el territorio, primero debemos identificar con honestidad a los actores que intervienen en este tablero. Por un lado, se encuentra el gobierno local, sobre quien recae por ley la responsabilidad de la planificación, pero que hoy opera con deficiencias burocráticas y estructurales gravísimas que actúan como un freno para el desarrollo ordenado. En el otro extremo se sitúa el capital inmobiliario, canalizado a través de las empresas desarrolladoras, cuya naturaleza es inherentemente económica pues debe garantizar el retorno de la inversión.

A este binomio clásico se suman dos actores que la planificación no puede seguir ignorando: el ciudadano tradicional formal, que construye su vivienda contratando arquitectos y empresas de manera regulada, y la fuerza arrolladora de la autoconstrucción e informalidad, un proceso de producción social del hábitat sumamente potente en nuestro país que redefine los márgenes de la legalidad urbana. El gran reto de la planificación, entendida como una disciplina multidisciplinaria que trasciende la arquitectura, es representar el bien común y mediar de forma equilibrada entre los legítimos intereses de todos estos sectores.

PARTE I: El capital como fuerza y la ley como límite

Existe una analogía fundamental para comprender la relación entre la economía y el territorio: el capital es como el agua. Se trata de una fuerza de la naturaleza monumental y llena de energía. Si esa fuerza es debidamente canalizada a través de un cauce bien diseñado (la planificación y la normativa), se convierte en un río navegable, productivo y sumamente beneficioso para el desarrollo de la sociedad. Sin embargo, si el capital carece de un canal que lo oriente, se desborda de manera destructiva, inundando el entorno y generando asimetrías urbanas irreparables.

El capital inmobiliario opera bajo una premisa racional y pragmática: "el capital llega exactamente hasta donde la ley se lo permite". No se le puede exigir de forma voluntaria al desarrollador que asuma el rol del Estado o que reemplace las obligaciones del planificador; su función es maximizar la eficiencia de sus recursos dentro del marco de juego establecido. Por lo tanto, cuando las reglas de juego son ambiguas, cuando el gobierno municipal abdica de su rol de control, o cuando la normativa es débil, el capital inevitablemente buscará los vacíos legales para maximizar su rentabilidad, aun a costa del deterioro del espacio colectivo.

[ESTADO DÉBIL / PARÁLISIS NORMATIVA]



Especulación del suelo

Mercantilización de la tierra,
loteamientos periféricos vacíos
sin servicios básicos.



Lobby Desmedido

Presión para alterar normas
Y densificar sin infraestructura

Esta realidad pone en evidencia un panorama claroscuro. Por un lado, es innegable el valioso y titánico trabajo de los desarrolladores en Santa Cruz, quienes bajo condiciones de enorme incertidumbre y sorteando trabas burocráticas logran materializar proyectos que dinamizan la economía. Pero por el otro, la debilidad institucional del municipio abre la puerta a dos grandes males: la ineptitud y la corrupción pública, y el lobby desmedido por parte de ciertos sectores privados. Cuando la ley se convierte en un objeto de negociación y cabildeo, y no en un instrumento técnico de ordenamiento, el equilibrio urbano se rompe por completo.

PARTE II:

La desfiguración del perfil urbano – De la modernidad al retroceso

Para comprender la crisis del código actual, es necesario realizar un ejercicio de memoria histórica sobre la morfología de Santa Cruz de la Sierra. La discusión técnica sobre la densificación y las tipologías de edificación se ha sustentado sobre tres conceptos históricos mal interpretados:

El modelo original de torre y basamento (Años 70)

La normativa cruceña de los años 1972 y 1974 introdujo una tipología que buscaba el equilibrio entre la densidad vertical y la vida peatonal: la torre con basamento de hasta dos pisos. El diseño obligaba a que el edificio tuviera retiros laterales y un basamento comercial a escala peatonal, asegurando que la vida urbana a nivel de calle se mantuviera activa, ventilada y amable. El cuerpo de la torre se elevaba de forma aislada, permitiendo el paso de luz y la circulación del viento.

La regresión morfológica de los bloques continuos (Años 40)

La tendencia contemporánea que se observa en las revisiones del Código de Urbanismo no es una evolución hacia la modernidad; al contrario, es un retroceso a las tipologías cerradas de los años 40 del siglo pasado. Permitir que los edificios se apoyen de forma continua sobre los linderos laterales en un 70% o más de su fachada, eliminando los retiros, da origen a las "culatas" o muros ciegos laterales de gran altura. Esta muralla de hormigón destruye estéticamente el paisaje urbano y anula las condiciones de asoleamiento y ventilación de los predios colindantes.

La inviabilidad de las calles estrechas y las alturas desmedidas

No se puede planificar la densificación analizando únicamente el lote de forma aislada; se debe evaluar la capacidad de carga de la cuadra entera y de su infraestructura vial. Actualmente se están autorizando perfiles de edificación de hasta 17 niveles sobre vías que apenas cuentan con dos carriles (calles de 12 o 13 metros de ancho).

Si todos los propietarios de una cuadra angosta deciden acogerse a estos altos índices de construcción, el resultado será una zona inhabitable en menos de una década. El volumen de vehículos intentando ingresar y salir de los edificios colapsará las vías, la infraestructura de servicios colapsará y el valor del suelo terminará depreciándose. Cuando el entorno se sature y se deteriore, el capital inmobiliario simplemente abandonará el área y migrará hacia otra unidad vecinal para repetir el mismo proceso extractivo sobre el territorio.

PARTE III: Densidad habitacional humana vs. Especulación de la tierra

Existe una diferencia conceptual drástica entre elevar el "índice de edificabilidad de un predio" y lograr una verdadera "densidad urbana sostenible". El incremento desmedido de la altura y el aprovechamiento de un lote individual no garantizan una mejor ciudad. El verdadero objetivo del urbanismo debe ser elevar la densidad urbana general; es decir, poblar y utilizar de manera eficiente aquellos terrenos baldíos o subutilizados que ya cuentan con redes de servicios básicos pavimentados, agua potable, alcantarillado y energía en las zonas consolidadas de la ciudad.

El principal obstáculo para lograr esta densidad eficiente es la especulación inmobiliaria, un negocio que trata a la tierra estrictamente como una mercancía financiera y no como un soporte de vida humana:

- El negocio del loteo periférico: Empresas que no son desarrolladoras reales compran grandes extensiones de suelo agrícola o natural en la periferia extrema, las subdividen en miles de lotes pequeños y los venden a plazos a sectores vulnerables (como comerciantes de grandes mercados), bajo la promesa de que la tierra es una inversión segura.
- La demanda de servicios insostenibles: Estas familias compran los lotes por especulación o ahorro a largo plazo, dejándolos deshabitados durante años. Sin embargo, al poco tiempo, las organizaciones vecinales se ven forzadas a presionar al municipio para que pavimente, dote de luz, transporte y agua a zonas dispersas que tienen apenas un 10% de ocupación real, quebrando las finanzas públicas.

La solución a este fenómeno no radica en densificar las avenidas centrales a niveles asfixiantes, sino en aplicar herramientas de planificación serias para combatir el acaparamiento de suelo ocioso. Se deben estudiar políticas de control territorial activas, similares a las aplicadas en Brasil, donde se establecen plazos perentorios (por ejemplo, cinco años) para edificar en áreas con servicios. Si el propietario mantiene el suelo con fines puramente especulativos sin desarrollar, el Estado debe tener la facultad de revertir o sancionar dicha inactividad para desincentivar la especilización de la tierra.



PARTE IV:

El valor de la escala intermedia y el Centro Histórico

El modelo histórico de la Unidad Vecinal (UV) en Santa Cruz demostró ser una solución extraordinariamente equilibrada y de escala humana. Lamentablemente, se ha catalogado erróneamente este modelo como una tipología de "baja densidad obsoleta".

[ESQUEMA DE LA UNIDAD VECINAL CONSERVADORA]

Avenida Perimetral (Tráfico, Comercio, Transporte)

- ▶ **Anillo de Densidad Media (Multifamiliares de 4 pisos)**
- ▶ **Zona Interior Pacífica (Vivienda unifamiliar, silencio)**
- [O]** —▶ **Equipamiento Central (Parque, escuela, iglesia a 200m)**

Este esquema garantizaba la calidad de vida porque permitía la coexistencia de distintas densidades sin destruir la paz residencial. Una persona podía habitar en un departamento de un bloque de cuatro pisos —escala perfectamente amigable con el barrio, el tráfico y la infraestructura—, estar a escasos 200 metros de un parque o escuela en el centro de la UV, y a la misma distancia de la avenida perimetral donde se localiza el comercio y el transporte público.

Si la normativa actual cede a la presión de eliminar este límite de cuatro pisos dentro de los barrios pacíficos para permitir bloques de gran altura, destruirá la identidad residencial de la unidad vecinal. Ante el ruido, el tráfico y la pérdida de privacidad, las familias de clase media se verán obligadas a migrar a urbanizaciones cerradas segregadas a 10 o 15 kilómetros de distancia en la periferia, agravando el problema de la dispersión metropolitana que tanto criticamos.

La encrucijada del Centro Histórico

En el Centro Histórico se repite esta distorsión morfológica. La planificación tradicional establecía que el perfil del centro debía mantener una altura homogénea y respetuosa en su primera crujía o fachada tradicional, permitiendo de forma controlada que, diez metros más atrás (retiro interno), se elevaran construcciones de hasta cuatro pisos.

Sin embargo, las intervenciones recientes han desvirtuado este principio. Hoy vemos casonas donde se mantiene el basamento histórico pero encima se construyen torres escalonadas que alcanzan los siete, nueve o diez niveles, rompiendo la escala del damero colonial. El Centro Histórico no requiere de soluciones habitacionales masivas en altura que tугuricen la zona y saturen su estrecha trama vial. Requiere de incentivos inteligentes para la vivienda de densidad media, la recuperación de la vida comunitaria y la reutilización sostenible de su infraestructura sin alterar su fisonomía única.

CONCLUSIÓN:

Recuperar la planificación estratégica para el 2050

Santa Cruz de la Sierra se encuentra en un vacío de planificación alarmante. El último plan de ordenamiento territorial integral y serio que se diseñó para la ciudad data del año 2005. Ha transcurrido más de dos décadas en las que la metrópoli ha crecido de forma desmedida, guiada únicamente por parches normativos, excepciones de uso de suelo y la inercia del mercado inmobiliario. No se puede hacer urbanismo real sin un plan estratégico metropolitano de largo plazo.

Es imperativo reconocer el valor de las organizaciones vecinales que autogestionan sus barrios y el de los desarrolladores que arriesgan e invierten, pero ambos sectores necesitan la guía de un Estado local fuerte, transparente y técnicamente solvente. El desafío inmediato no es discutir artículos aislados de un código para favorecer la rentabilidad del lote individual. El desafío es convocar a los mejores profesionales de manera multidisciplinaria para redactar, con valentía y rigor científico, el plan estratégico que definirá el destino, la sostenibilidad financiera y la habitabilidad de la Santa Cruz del año 2050.

JUAN PABLO SAAVEDRA

**Director - CBDI Cámara
boliviana de desarrolladores
inmobiliarios**





SEGURIDAD JURÍDICA, DENSIDAD Y EQUIDAD SOCIAL: El verdadero impacto económico del Código Urbano

**Disertación del Ing. Juan Pablo Saavedra en el
Conversatorio "Pulso Inmobiliario" (Calvo & Araúz)**

INTRODUCCIÓN: El urbanismo más allá de la estética profesional

El debate sobre el Código de Urbanismo y Obras no puede reducirse a una confrontación corporativa de preferencias estéticas entre profesionales, ni a un concurso de diseño aislado de la realidad material. Cada artículo, cada coeficiente de edificabilidad y cada restricción de uso que se plasma en esta norma impacta de forma directa e inmediata en la economía cotidiana, en la generación de empleo y en el bolsillo de más de dos millones de personas que habitan la metrópoli cruceña.

Para abordar esta reforma con la seriedad que exige el momento, es imperativo estructurar la discusión sobre tres ejes fundamentales: la transparencia y legitimidad del proceso normativo, el contraste riguroso de los datos de la ciudad que tenemos frente a la que técnicamente necesitamos, y la responsabilidad social y ética de definir para quién estamos legislando. La planificación urbana, antes de ser una expresión formal, es un motor de desarrollo social y un garante de la equidad en el acceso a la vivienda.

PARTE I:

Institucionalidad y seguridad jurídica frente a la incertidumbre

Un primer mito que es urgente dismantelar, con base en hechos plenamente verificables, es la narrativa de que la reciente actualización del Código fue aprobada "entre gallos y medianoche" o de forma unilateral. Esta aseveración es categóricamente falsa.

La reforma aprobada en este año 2026 no es un cambio intempestivo de raíz; es una corrección y actualización de artículos específicos que demandó más de dos años de trabajo continuo en el seno de la Comisión Permanente de Revisión del Código de Urbanismo y Obras —un órgano técnico institucionalizado por la propia norma municipal para este propósito—.

Un proceso democrático y sectorial

A lo largo de este proceso, se sostuvieron entre 50 y 55 sesiones semanales de debate técnico (con regularidad de cada jueves) en las que participaron activamente todos los actores del ecosistema urbano:

- El Ejecutivo Municipal.
- El Colegio de Arquitectos de Santa Cruz.
- La Sociedad de Ingenieros de Bolivia (SIB).
- La Cámara de la Construcción de Santa Cruz (Cadecocruz).
- La Cámara de Desarrolladores Inmobiliarios, representada técnicamente en las mesas de trabajo.

Las propuestas de consenso resultantes de estos dos años de debate sectorial fueron remitidas formalmente al Concejo Municipal en enero, siendo analizadas, socializadas y debatidas en la Comisión de Planificación y en el Pleno del Concejo mediante audiencias públicas durante los meses de abril y mayo.

Por tanto, el retroceso o la descalificación de un proceso democrático y maduro como este no solo es injustificado, sino que denota una alarmante falta de comunicación interna de los gremios profesionales hacia sus propios asociados en el momento oportuno.

El riesgo país y la fuga de capitales

Alimentar la desinformación y pretender paralizar la aplicación del código actualizado genera una preocupante inseguridad jurídica en un contexto macroeconómico ya sumamente complejo. Los proyectos de desarrollo inmobiliario y de infraestructura urbana demandan ciclos de planificación, permisología y ejecución no menores a tres años.

"El desarrollo urbano requiere certidumbre de largo plazo. Cuando las reglas del juego cambian de forma caprichosa ante presiones coyunturales, la inversión se ahuyenta."

Si Santa Cruz se comporta como una "república bananera" donde las normativas carecen de estabilidad, el capital de inversión simplemente migrará. De hecho, un número significativo de desarrolladores bolivianos ya ha comenzado a trasladar sus capitales y operaciones a mercados con mayor seguridad jurídica y menor asfixia burocrática, como Paraguay o Estados Unidos, privando a nuestra región de la creación de miles de empleos directos e indirectos que hoy son vitales.

PARTE II:

La inviabilidad de la baja densidad y el potencial de la infraestructura consolidada

Para evaluar la pertinencia técnica del incremento de los índices de edificación, debemos confrontar el romántico modelo de la "Ciudad Jardín" con la cruda realidad de los datos de cobertura de servicios de la Santa Cruz actual.

El modelo original de unidades vecinales de baja densidad — concebido para albergar entre 40 y 60 habitantes por hectárea con ocupaciones de suelo del 35% en parcelas de

600 metros cuadrados— funcionó de manera extraordinaria para la escala urbana de hace medio siglo. Hoy, sin embargo, su réplica infinita es financieramente insostenible.

Santa Cruz frente a los estándares internacionales

Actualmente, Santa Cruz de la Sierra registra una densidad global alarmantemente baja, de apenas 1.733 habitantes por kilómetro cuadrado, llegando en sus zonas más densas a un promedio de entre 3.000 y 4.000 hab./km².

Si comparamos estas cifras con las directrices técnicas de organismos especializados como ONU-Hábitat, que recomiendan una densidad óptima de entre 10.000 y 20.000 habitantes por kilómetro cuadrado para garantizar la eficiencia de los servicios, queda claro que la ciudad requiere triplicar su densidad promedio para ser económicamente sostenible.

Indicador Urbano	Santa Cruz de la Sierra (Actual)	Estándar Sugerido (ONU-Hábitat)	Impacto / Consecuencia
Densidad Promedio	~1.733 hab./km ²	10.000 – 20.000 hab./km ²	Dispersión ineficiente, encarecimiento del suelo y transporte costoso.
Cobertura de Alcantarillado	~45%	>90%	Déficit sanitario severo, inferior al de ciudades más jóvenes como El Alto.

La bajísima densidad de la mancha urbana es la causa directa de que la provisión de infraestructura básica no cierre financieramente para el municipio. Llevar redes de agua, drenaje y pavimento a barrios periféricos semi-deshabitados es inviable. La densificación planificada es, por lo tanto, la única herramienta técnica capaz de viabilizar financieramente la cobertura universal de alcantarillado sanitario y la implementación de un sistema de transporte masivo de alta calidad.

El caso del Tercer Anillo: 30 millones de metros cuadrados ociosos

Un ejemplo evidente de la rigidez normativa que asfixia a la ciudad es la franja de Equipamiento Terciario del Tercer Anillo. Definida bajo parámetros restrictivos hace décadas, abarca una extensión de 500 hectáreas, de las cuales estimamos que la mitad se encuentra subutilizada o vacía debido a un desfase entre su uso de suelo asignado y la demanda real del mercado.

Si actualizamos y flexibilizamos la norma en esta franja consolidada, permitiendo un índice de aprovechamiento óptimo de 12, el impacto económico y social para Santa Cruz sería monumental:

- **Capacidad Habitacional:** Permitiría albergar dignamente a cerca de 1 millón de personas en una zona centralizada que ya cuenta con vías rápidas, servicios y equipamiento.
- **Superficie Construida:** Se podrían desarrollar cerca de 30 millones de metros cuadrados cubiertos.
- **Movimiento Económico:** Generaría una dinámica financiera de aproximadamente 8.000 millones de bolivianos en inversión directa en construcción.
- **Ingresos Fiscales:** Representaría una recaudación anual estimada de 2.800 millones de bolivianos adicionales para el municipio por concepto de Impuesto Municipal a la Propiedad de Bienes Inmuebles (IMPBI), recursos que retornarían directamente en obras para la periferia.

Instrumentos de contraprestación por edificabilidad

Bajo esta lógica de densificación eficiente, la normativa urbana puede y debe ser utilizada como un mecanismo de financiamiento para la propia infraestructura pública. Inspirados en modelos exitosos como el de São Paulo, la norma puede otorgar edificabilidad adicional a los desarrolladores a cambio de una contraprestación económica regulada (pago por derecho de aire o edificabilidad adicional).

Estos fondos específicos captados por el municipio no ingresarían al gasto corriente, sino que se destinarían por ley a financiar la ampliación de colectores de alcantarillado, redes de drenaje pluvial o la consolidación del espacio público en el propio sector intervenido.

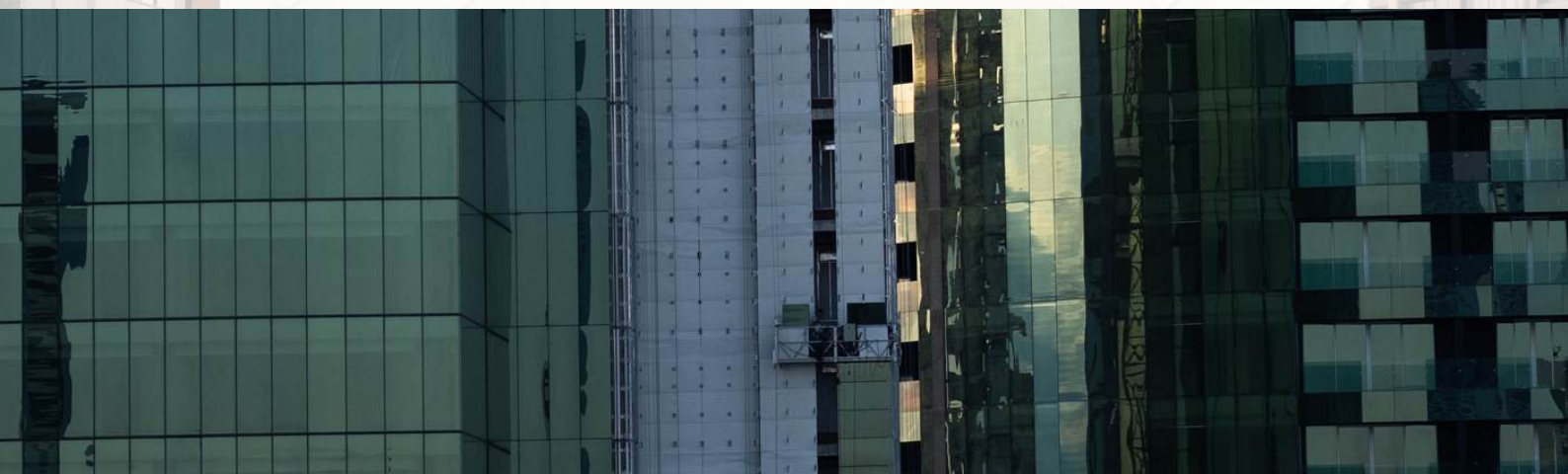
Como bien señala el economista urbano de la Universidad de Harvard, Edward Glaeser: "La ciudad que no crece hacia arriba, inevitablemente crece hacia afuera". La sobrerregulación de alturas y usos no frena el crecimiento urbano; simplemente lo expulsa hacia la periferia, encareciendo el precio de la tierra central y precarizando la vida de los ciudadanos.

PARTE III:

El imperativo ético – Vivienda digna frente a la periferia marginal

La discusión técnica sobre el Código de Urbanismo no puede desvincularse de la realidad socioeconómica del país. En Bolivia, el déficit habitacional supera el 40%; esto significa que cuatro de cada diez familias bolivianas carecen de una vivienda digna.

Entendemos por vivienda digna aquella que no solo ofrece un refugio físico construido con materiales de calidad (ladrillo, teja, hormigón), sino que garantiza el acceso inmediato a servicios básicos esenciales y una conectividad eficiente con los centros de empleo y educación a través del transporte público. Lo opuesto –la vivienda precaria de madera, sin agua, sin alcantarillado y desconectada– es la realidad que hoy enfrentan más de 700.000 personas en Santa Cruz.



EL DILEMA DEL CRECIMIENTO HABITACIONAL



Crecimiento Centralizado

Densificación de escala media/alta.
Zonas consolidadas con servicios
Acceso a transporte y empleo cercano.
Financieramente sostenible.



Crecimiento Periférico

Expansión descontrolada (25-30 km).
Casas baratas pero sin alcantarillado.
Viajes diarios de 60 a 90 minutos.
Precarización de la calidad de vida.

La ciudad continúa expandiéndose y la demografía nos advierte que, en la próxima década, Santa Cruz requerirá entre 200.000 y 300.000 nuevas soluciones habitacionales para absorber su crecimiento. Esta cifra representa, de forma impactante, la mitad de todo lo que se ha construido en la ciudad desde su fundación hasta la fecha.

Frente a esta avalancha habitacional inevitable, la única pregunta de fondo que debemos responder con honestidad es: ¿Dónde se van a construir estas viviendas?

Si la rigidez del código prohíbe la densificación de escala media y alta en las zonas servidas de la ciudad, el mercado expulsará de manera sistemática a las familias trabajadoras de bajos ingresos hacia loteamientos informales localizados a 25 o 30 kilómetros de distancia en la periferia extrema. Comprar un lote barato en el norte integrado o en zonas sin servicios condena a un padre o madre de familia a perder entre dos y tres horas diarias de su vida en un transporte público ineficiente para trasladarse a su fuente laboral, mermando su productividad, su salud y la cohesión de su núcleo familiar. El verdadero costo de la parálisis normativa lo pagan las familias de menores ingresos.

CONCLUSIÓN:

Construir el consenso de largo plazo sin frenar el motor del presente

Santa Cruz de la Sierra arrastra una deuda histórica en su planificación: la ausencia de un plan estratégico integral desde hace dos décadas. No podemos seguir parchando la ciudad basándonos en la improvisación o en la reacción a intereses de corto plazo.

La propuesta de cierre es clara y constructiva: convoquemos con carácter de urgencia a un espacio técnico y multidisciplinario de alto nivel, donde participen todos los gremios profesionales, universidades, desarrolladores privados y organizaciones de la sociedad civil, con el único objetivo de diseñar y trazar una verdadera Hoja de Ruta Estratégica para la Santa Cruz del año 2050.

Sin embargo, mientras construimos colectivamente ese gran consenso metropolitano de largo plazo, es un error garrafal paralizar la ciudad o suspender la aplicación de las actualizaciones normativas vigentes. La parálisis administrativa en las reparticiones municipales solo fomenta la discrecionalidad y la corrupción, congela la inversión privada y agrava de forma acelerada el déficit habitacional.

Debemos dar certezas, ofrecer seguridad jurídica a quienes apuestan por el desarrollo de la región y mantener en marcha el motor productivo de Santa Cruz, garantizando que el crecimiento urbano sea sinónimo de inclusión social, asequibilidad y dignidad para todos sus habitantes.

HANS KENNING

Director
Kenning Arquitectura

PRAGMATISMO, REALIDAD Y EL MITO DEL ROMANTICISMO URBANO:

Por qué la vida siempre le gana a la planificación

**Disertación del Arq. Hans Kenning en el Conversatorio
"Pulso Inmobiliario" (Calvo & Aráuz)**

INTRODUCCIÓN:

**Las condiciones del diálogo y el "tercer actor en
discordia"**

Para abordar con seriedad la reforma del Código de Urbanismo y Obras, es indispensable superar la metáfora del "matrimonio sin amor" entre planificadores y desarrolladores, y transformarlo en un vínculo basado en la buena fe y en el abandono de presunciones ideológicas. Con frecuencia, los planificadores se autoerigen en los defensores teóricos del "pueblo sin voz" y de la "ciudad bonita", mientras pintan al sector privado como un actor insaciable. Es crucial aclarar, desde mi perspectiva como arquitecto —y no como desarrollador, pues cuando intenté incursionar en ese rubro experimenté en carne propia los altísimos riesgos del negocio—, que este enfoque romántico distorsiona la toma de decisiones.

Los legisladores suelen definir normativas basándose en sus propias opiniones estéticas y comparando a Santa Cruz con metrópolis globales cuyas realidades no guardan relación con nuestro contexto. En medio de esta polarización, el Municipio opera como un tercer actor en discordia: en lugar de constituir el sustrato administrativo y logístico firme sobre el cual se planifica y se invierte, la institución pública se encuentra crónicamente ocupada en coyunturas ajenas a su rol fundamental, abandonando la gestión del suelo.

PARTE I:

El choque entre la teoría universitaria y la fuerza de la realidad

Evocando las enseñanzas de mi maestro en Río de Janeiro, el arquitecto y exalcalde Luis Pablo Conde —artífice de programas de integración urbana como Favela-Bairro—, existe una premisa que los tecnócratas insisten en ignorar: la vida siempre gana. El urbanismo dogmático tiende a negar las dinámicas de supervivencia de las personas. Los planificadores defienden visiones teóricas aprendidas en la academia, pero los ciudadanos se mueven por necesidades económicas y materiales inmediatas.

El caso de los retiros frontales obligatorios

Un ejemplo nítido de este desfase es la imposición irrestricta de los retiros obligatorios en la ciudad. Aunque estéticamente el modelo ideal puede resultar atractivo, la realidad objetiva demuestra que en la gran mayoría del tejido urbano la población prescinde de esa rigidez normativa. Para una familia de ingresos medios o bajos, esos metros cuadrados frontales no son un adorno paisajístico; representan el espacio físico vital para instalar un comercio, un taller mecánico o habitaciones de alquiler. Es el sustrato económico que les permite generar ingresos y subsistir.

"El planificador diseña desde la teoría del plano; el ciudadano construye desde la urgencia del bolsillo. Si la norma no metaboliza la realidad del barrio, la informalidad termina ganando por goleada."

Por tanto, el principal desafío de quienes redactan el código no es forzar un ordenamiento utópico, sino diseñar reglas capaces de entender y estructurar la realidad existente para mejorar la calidad de vida sin asfixiar la economía popular.

PARTE II:

Las leyes del mercado de suelo y las limitaciones de la vivienda social

Existe el mito generalizado de que el desarrollador inmobiliario posee un poder absoluto y una capacidad ilimitada de cabildeo para moldear las normas a su antojo. Sin embargo, el sector privado está sujeto a leyes económicas implacables que no puede controlar. La más determinante de ellas es el precio del terreno.

La formación del precio del suelo y la viabilidad técnica.

Los desarrolladores no fijan el valor del suelo; lo establecen los propietarios individuales basándose en expectativas de mercado que muchas veces rayan en la irracionalidad y vuelven inviables los proyectos. Aunque existen mecanismos internacionales para indexar el precio comercial al valor catastral e impositivo para frenar la especulación, en nuestro medio el costo de la tierra ejerce una presión directa sobre la rentabilidad.

Si la respuesta regulatoria ante el encarecimiento del suelo es congelar la ciudad en tipologías de baja altura (por ejemplo, restricciones de dos niveles bajo premisas de supuesta habitabilidad), los proyectos formales en áreas centrales se vuelven económicamente imposibles.



EL DILEMA DEL CONTROL ESTRUCTURAL



Restricción de Alturas

Encarece el m² útil centralizado.
Expulsa la inversión formal.
Anula la opción de vivienda social.



Contención Periférico

Provoca invasiones y bloqueos.
Expansión desordenada por la fuerza.
La vida desborda el polígono teórico.

La falacia de la vivienda social vertical privada

Delimitar rígidamente el polígono urbano con el fin de frenar la expansión sin generar alternativas internas genera un efecto inflacionario catastrófico: los lotes céntricos suben de precio y la vivienda social se extingue. La experiencia técnica demuestra que es prácticamente imposible para un desarrollador privado ejecutar proyectos de vivienda social en altura dentro de las áreas consolidadas. Un edificio demanda costos fijos de construcción elevados y, posteriormente, gastos de mantenimiento copropietario que las familias de bajos ingresos no pueden absorber a largo plazo, provocando el rápido deterioro del inmueble.

Si bien es deseable densificar y atraer a la población hacia el centro, la dotación de vivienda social urbana real requiere la intervención directa del Estado a fondo perdido, asumiendo subsidios económicos que el sector privado no puede sostener. Por ende, la habilitación regulada de nuevas áreas periféricas sigue siendo una válvula de escape necesaria para los miles de migrantes que llegan a Santa Cruz y que carecen del capital para acceder a un departamento céntrico.

CONCLUSIÓN:

Hacia un equilibrio de densificación sin excesos

El pragmatismo del desarrollador y la visión del planificador deben converger en un punto de equilibrio intermedio. Si bien el sector privado debe abandonar la postura intransigente de optimizar hasta el último centímetro cuadrado construido a costa de la habitabilidad, el sector público debe entender que la hiperdensidad o los volúmenes gigantescos no son la única vía para lograr la rentabilidad.

Es perfectamente viable diseñar proyectos inmobiliarios que sean negocios saludables y sostenibles sin necesidad de saturar el espacio urbano de forma agresiva. Para lograrlo, la actualización del Código de Urbanismo y Obras debe abandonar los dogmas universitarios, reconocer los factores económicos del suelo y estructurar una normativa flexible que acompañe las dinámicas naturales de la población. Mientras el legislador no entienda que la fuerza de la vida y la necesidad económica siempre rebasarán al plano, continuaremos legislando para una ciudad imaginaria.



CONCLUSIONES GENERALES

Una ciudad que se construye entre todos

El nuevo Código de Urbanismo ha abierto un debate necesario sobre el presente y el futuro de Santa Cruz. A lo largo de este encuentro conocimos distintas visiones, todas respaldadas por argumentos técnicos y por un mismo interés: contribuir al desarrollo de una ciudad más preparada para los desafíos de las próximas décadas.

En Calvo & Araúz creemos que las mejores decisiones nacen cuando el conocimiento se comparte, las ideas se contrastan con respeto y el diálogo reemplaza a la confrontación. Las diferencias de criterio no deben entenderse como un obstáculo, sino como una oportunidad para enriquecer la discusión y construir mejores soluciones.

El crecimiento de Santa Cruz representa una oportunidad para atraer inversión, generar empleo, ampliar el acceso a la vivienda y mejorar la calidad de vida. Alcanzar ese objetivo requerirá planificación, seguridad jurídica, infraestructura y una visión de largo plazo que permita equilibrar el desarrollo económico con el bienestar de la ciudad.

Este conversatorio no busca ofrecer respuestas definitivas, sino aportar información, promover el análisis y fortalecer una conversación que debe mantenerse abierta. Estamos convencidos de que las ciudades evolucionan cuando el sector público, la academia, los profesionales, los desarrolladores y la sociedad trabajan con un propósito común.

Ese seguirá siendo el compromiso de Pulso Inmobiliario y de Calvo & Araúz: generar espacios donde las ideas contribuyan a tomar mejores decisiones y donde el conocimiento se convierta en una herramienta para construir una Santa Cruz más competitiva, sostenible y preparada para el futuro.