

PUBLICADA EN EL REGISTRO OFICIAL EN LA EDICIÓN ESPECIAL NO. 437
DEL 27 DE FEBRERO DE 2019.

ORDENANZA DE CONSTITUCIÓN Y REGULACIÓN DEL BANCO DE SUELO DEL CANTÓN CUENCA

El Ilustre Concejo Cantonal de Cuenca

Considerando:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”), dispone: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”;

Que, el artículo 66 numeral 26 de la Constitución establece: “Se reconoce y garantizará a las personas: El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”;

Que, el artículo 227 de la Constitución señala que: “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por principios de eficacia, calidad, jerarquía, desconcentración, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”;

Que, el artículo 240 de la Constitución, señala: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales [...]”;

Que, en el artículo 264 numerales 1 y 2 y el segundo inciso del numeral 14 de la Constitución, disponen que los gobiernos municipales tienen como competencias exclusivas entre otras las de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón y en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedir las ordenanzas cantonales;

Que, el artículo 321 de la Constitución establece que: “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir con su función social y ambiental”;

Que, el artículo 4 literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), dispone que, entre los fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, está la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;

Que, el artículo 53 del COOTAD, establece que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en ese código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden”;

Que, el artículo 54 del COOTAD en sus literales a) y c) establece que entre las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal esta promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales, y establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico;

Que, el artículo 55 en su literal b) establece que parte de las competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal es el ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el artículo 419 del COOTAD establece que: “Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado. Constituyen bienes del dominio privado: a) Los inmuebles que no forman parte del dominio público; b) Los bienes del activo de las empresas de los gobiernos autónomos descentralizados que no prestan los servicios de su competencia; c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales; y, d) Las inversiones financieras directas del gobierno autónomo descentralizado que no estén formando parte de una empresa de servicio público, como acciones, cédulas, bonos y otros títulos financieros”;

Que, el artículo 5 numeral 7) de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (a continuación, LOOTUGS) señala que: “Son principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo los siguientes: 7. La función pública del urbanismo. Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural”;

Que, el artículo 6 numeral 1 de la LOOTUGS establece que: “Las competencias y facultades públicas a las que se refiere esta Ley estarán orientadas a procurar la efectividad de los derechos constitucionales de la ciudadanía. En particular los siguientes: 1. El derecho a un hábitat seguro y saludable. 2. El derecho a una vivienda adecuada y digna”;

Que, el artículo 9 de la LOOTUGS define que: “El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno”;

Que, el artículo 60 de la LOOTUGS determina que: “Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo”;

Que, el artículo 70 de la LOOTUGS, establece que: “Bancos de Suelo. - Son los bienes Inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo. Los distritos metropolitanos y los municipios de más de cincuenta mil habitantes constituirán un banco de suelo. De igual manera lo podrán hacer de acuerdo con su capacidad instalada, los demás municipios. Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. Los distritos metropolitanos y municipios pueden transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan”;

Que, la disposición transitoria décima de la LOOTUGS, determina que: “Hasta que se apruebe la normativa técnica correspondiente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados aplicarán los parámetros técnicos aprobados en sus respectivas ordenanzas que no se contraponga a esta Ley.”

Que, el artículo 599 del Código Civil, señala que: “El dominio, que se llama también propiedad, es un derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad”;

Que, el artículo 605 del Código Civil, señala que: “Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño.”;

En ejercicio de las facultades que le atribuyen los artículos 7, 56, 57 literal a) y el 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expide la siguiente:

LA ORDENANZA DE CONFORMACIÓN Y REGULACIÓN DEL BANCO DE SUELO DEL CANTÓN CUENCA

CAPITULO I DEL OBJETO, DEL AMBITO Y OBJETO DEL BANCO DE SUELO

Artículo 1.- Objeto. - Es objeto de esta ordenanza, constituir, regular y establecer los mecanismos y procedimientos para conformar y administrar el Banco de Suelo del cantón Cuenca.

Artículo 2.- Ámbito. - Esta ordenanza será de obligatoria aplicación en el suelo urbano y rural del cantón Cuenca, en las condiciones que aquí se determinan.

Artículo 3.- Definición Banco de Suelo.- Constituyen el banco de suelo, el conjunto de bienes inmuebles municipales de dominio privado que han sido calificados de utilidad pública y que deberán ser ingresados a un inventario sistematizado y ordenado, creado para el efecto.

El banco de suelo es una herramienta de gestión que garantiza a la ciudadanía la provisión de una importante área de terrenos que estén destinados a la satisfacción de necesidades y al cumplimiento de derechos, a través de obras de infraestructura, espacio público y vivienda social entre otros.

CAPITULO II REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO PARA LA CALIFICACION E INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES DE DOMINIO PRIVADO AL BANCO DE SUELO

Artículo 4. Requisitos.- para que un bien inmueble municipal de dominio privado sea incorporado al banco de suelo deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Acreditar con justo título, la propiedad del terreno en calidad de bien inmueble municipal de dominio privado.
- b. Los terrenos registrados no deben tener ningún impedimento legal, prohibición de enajenar o cualquier otro gravamen que limite el derecho de dominio, se incluye inmuebles hipotecados o prendados.

- c. Contar con un informe favorable de calificación de acuerdo al reglamento, que para el efecto deberá dictar la Dirección General de Planificación Territorial del GAD Municipal de Cuenca, mismo que deberá contener la justificación del bien como de utilidad pública.

Artículo 5.- Etapas del proceso de incorporación.- para que un bien inmueble municipal de dominio privado sea incorporado en el banco de suelo deberá seguir el siguiente procedimiento:

1.- Etapa de información: la Dirección General de Avalúos y Catastros, el Registro de la Propiedad y la Dirección Administrativa tiene la obligación ordinaria de remitir cada trimestre a la Dirección General de Planificación Territorial, un listado actualizado de todos los bienes inmuebles municipales de dominio privado, que constan en el catastro y en el inventario de bienes públicos, en coordinación con la Dirección General de Control Municipal y la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales.

2.- Etapa de calificación: una vez que la Dirección General de Planificación Territorial recibe el inventario por parte de las Dependencias e Instituciones antes descritas, éste se someterá a un proceso de calificación, mismo que deberá justificar la utilidad pública de el o los bienes inmuebles a ser incorporados e integrados al banco de suelo.

La Dirección General de Planificación Territorial establecerá de manera pormenorizada en su reglamento condiciones técnicas para incorporar bienes inmuebles al banco de suelo. Establecerá también las prohibiciones.

Una vez que se haya determinado por parte de la Dirección General de Planificación Territorial que el predio cumple con los requisitos determinados, la Máxima Autoridad del GAD Municipal de Cuenca o su delegado emitirá una resolución de incorporación del o los bienes inmuebles al banco de suelo. En esta resolución constarán claramente los antecedentes como fundamento legal y las especificaciones de él o los inmuebles, tales como ubicación, dimensiones, linderos, cabidas, entre otros. Esta resolución, previa a su inscripción será publicada por tres ocasiones en un diario de mayor circulación de la ciudad y la página web del GAD Municipal.

3.- Etapa de Inscripción: emitido el acto administrativo de incorporación se notificará al Registrador o Registradora de la Propiedad, a fin de que se proceda con la inscripción de el o los bienes inmuebles que han sido incorporados al banco de suelo, conforme lo establece la ley.

Capítulo III

DEL INVENTARIO Y ADMINISTRACION

Artículo 6.- Del inventario y registro.- el inventario y registro constituye un proceso sistemático y riguroso, que debe actualizarse permanentemente para la eficiente administración de estos bienes.

Artículo 7.- Administración: la Dirección General de Planificación Territorial, será quien ejerza la administración del banco de suelo, para lo cual deberá contar con el personal necesario para el efecto.

Artículo 8.- Cambio de destino: el Ilustre Concejo Cantonal mediante informe técnico de la Dirección General de Planificación Territorial tendrá la facultad de cambiar el uso público destinado inicialmente a un predio para que se califique al banco de suelo, siempre que se justifique y mantenga los fines de utilidad pública previstos en la ley.

DISPOSICIONES GENERAL

PRIMERA.- Los bienes inmuebles que hayan sido declarados como mostrencos por el municipio y que no hayan sido calificados para ser parte del banco de suelos, ingresarán al inventario regular de bienes inmuebles municipales. La administración del banco de suelo puede en el futuro incorporar bienes que con anterioridad no hayan sido ocupados siempre y cuando se demuestre su utilidad pública.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- En el plazo de 30 días posterior a su publicación, es obligación de la Dirección de Avalúos y Catastros, el Registro de la Propiedad y la Dirección Administrativa entregar el Inventario de los bienes de dominio privado municipal.

SEGUNDA.- En el plazo de 30 días posterior a su publicación, es obligación de la Dirección Planificación Territorial emitir el respectivo reglamento para su aplicación.

TERCERA.- La Dirección General de Control Municipal, seguirá emitiendo los certificados de destino de uso del bien inmueble, hasta que se haya emitido el reglamento y se cumplan las etapas de incorporación de los bienes inmuebles municipales de dominio privado al banco de suelo.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza, entrará en vigencia a partir de la publicación en la Gaceta Municipal y en el dominio web de la institución, así como en el Registro Oficial, de conformidad con el Artículo 324 del COOTAD.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal de Cuenca, a los catorce días del mes de febrero del dos mil diecinueve.

Abg. CPA. Ruth Caldas Arias
ALCALDESA DE CUENCA (S)

Dr. Juan Fernando Arteaga Tamariz
**SECRETARÍO DEL CONCEJO
CANTONAL**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal, en Primero y Segundo debates, en las sesiones extraordinarias de los días 07 de enero de 2019 y 14 de febrero de 2019, respectivamente.- Cuenca, 14 de febrero de 2019.

Dr. Juan Fernando Arteaga Tamariz
SECRETARÍO DEL CONCEJO CANTONAL

ALCALDIA DE CUENCA.- Ejecútese y publíquese.- Cuenca, 14 de febrero del 2019.

Abg. CPA. Ruth Caldas Arias
ALCALDESA DE CUENCA (S)

Proveyó y firmó el decreto que antecede la Abg. CPA. Ruth Caldas Arias, Alcaldesa de Cuenca (S), el catorce de febrero del dos mil diecinueve.- Cuenca, 14 de febrero de 2019.- **CERTIFICO.-**

Dr. Juan Fernando Arteaga Tamariz
SECRETARÍO DEL CONCEJO CANTONAL