



ORDENANZA QUE REGULA Y ESTABLECE LOS PROCEDIMIENTOS DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS DE SUELO PRODUCTO DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 23 de la Constitución de la República del Ecuador establece que "...Las personas tienen derecho a acceder y participar del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad...".

Que, el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador señala que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable.

Que, el Art. 83 de la Constitución de la República del Ecuador establece entre los deberes de los ciudadanos, el promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme el "Buen Vivir"; y, asumir las funciones públicas como un servicio a la colectividad y rendir cuentas a la sociedad y a la autoridad, de acuerdo con la ley.

Que, el Art. 227, de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: "...La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación...".

Que, los numerales 1 y 2 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador manifiestan que: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias: (...) 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. (...) 2) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...)".

Que, el literal c) del Art. 54, en concordancia con el literal c) del Art. 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala como una función del gobierno autónomo descentralizado municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.



Que, el Art. 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), indica que le corresponde al Concejo Municipal "...El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones...".

Que, el artículo 424 del COOTAD, sustituido en la Disposición Reformatoria Primera, que consta en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en lo que respecta a las áreas verdes públicas, textualmente señala: "Área verde, comunitaria y vías.- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. (...) Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. (...) La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio. (...) En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento. (...) En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano."

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en su Art. 109 y 113 señala respecto a la regulación de fraccionamientos de suelo rural que la



transferencia o partición de estas tierras, puede ser inscrita y registrada, siempre y cuando, su superficie no sea menor al lote mínimo definido por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano correspondiente; y que, Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), en su Art. 5, numeral 7 señala que 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 Art. 7 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) señala que la función social y ambiental de la propiedad en el suelo urbano y rural de expansión urbana implica la obligación de realizar las obras de urbanización y edificación conforme la normativa y planeamiento urbanístico y con las cargas urbanísticas correspondientes; así como la obligación de destinar los predios al uso previsto en la ley o el planeamiento urbanístico. De igual manera el numeral tercero de este artículo pone de manifiesto el derecho de la sociedad a participar en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.

Que, la Gestión de Suelo, según el Art. 44 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) será entendida como la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en la planificación e implica permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Que, de conformidad al Art. 45 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), constituyen cargas ordenamiento urbanístico, los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo.



EXPIDE LA SIGUIENTE:

**ORDENANZA QUE REGULA Y ESTABLECE LOS PROCEDIMIENTOS DE LAS
CESIONES OBLIGATORIAS DE SUELO PRODUCTO DE LA ACTIVIDAD
URBANÍSTICA**

**TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

CAPÍTULO I

Artículo 1.- Objeto: La presente ordenanza tiene por objeto regular y establecer los procedimientos para que se concreten las cesiones obligatorias de suelo producto de la actividad urbanística, dentro de los procesos de fraccionamiento, partición o subdivisión de suelo.

Artículo 2.- Ámbito y aplicación: La presente Ordenanza rige en la circunscripción territorial del cantón Cuenca.

**TÍTULO II
DE LA APLICACIÓN**

CAPÍTULO I

Artículo 3.- Definiciones: Para efecto de la aplicación de esta Ordenanza se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

- a) **Área total.-** Superficie de un predio individualizado, con linderación precisa.
- b) **Área útil urbanizable.-** Superficie resultado de restar del área bruta o total, las áreas que han sido definidas por el Ordenamiento Territorial Vigente, para equipamientos, vías y aquellas que se consideran no urbanizables por su valor natural y paisajístico, que presentan limitaciones para ser urbanizadas por pendientes mayores al 30%, riesgo geológico, inundabilidad, servidumbres y pendientes, y otras consideraciones de orden técnico que impiden su uso para fines urbanos.
- c) **Predio.-** Cualquier posesión o bien inmueble, adquiere esta condición independientemente de su ubicación, titularidad de dominio o usos asignados por la normativa vigente.



- d) **Lote o solar.-** Cuerpo de terreno, producto o no de un fraccionamiento, partición y subdivisión de suelo, destinado prioritariamente a edificar. Adquiere esta condición si su superficie cumple con lo establecido en la normativa vigente.
- e) **Parcela.-** Cuerpo de terreno, producto o no de un fraccionamiento, partición y subdivisión destinado prioritariamente a cultivos o explotación agropecuaria. Adquiere esta condición si su superficie cumple con lo establecido en la planificación vigente.
- f) **Fraccionamiento, partición o subdivisión.-** Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en la planificación vigente.
- g) **Urbanización.-** Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público, que se derivan o no de un proceso de fraccionamiento.
- h) **Lotización.-** Es el fraccionamiento, partición o subdivisión de un predio urbano o rural de expansión urbana, en el que los predios resultantes se destinan a receptor usos urbanos de acuerdo a lo establecido en la planificación vigente.
- i) **Fraccionamiento agrícola.-** Considérese fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a lo dispuesto por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), leyes agrarias y al planeamiento vigente.

CAPÍTULO II

DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS DE SUELO, DE LA COMPENSACIÓN CON EL PAGO DE DINERO SEGÚN EL AVALÚO CATASTRAL Y DE LAS EXCEPCIONES DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS DE SUELO



Artículo 4.- De las cesiones: En todo fraccionamiento, partición o subdivisión de suelo urbano del cantón Cuenca, sus cabeceras parroquiales rurales y suelo rural de expansión urbana, destinados por la planificación vigente a receptor usos urbanos, las cesiones obligatorias de suelo se efectuarán bajo las siguientes condiciones:

- a) Cuando la superficie a fraccionar supere los tres mil metros cuadrados, la cesión obligatoria de suelo será como mínimo el 15% del área útil urbanizable.
- b) Cuando el área útil a fraccionar sea mayor a dos mil metros cuadrados y hasta tres mil metros cuadrados, la cesión obligatoria podrá realizarse entregando como mínimo el 15% del área útil urbanizable o mediante la compensación en dinero.
- c) Cuando la superficie a fraccionar sea menor a dos mil metros cuadrados, la cesión obligatoria se hará únicamente mediante la compensación en dinero.
- d) Cuando sobre el predio a fraccionar exista una afectación destinada a área verde y la misma no supere el 15% del área útil urbanizable, el excedente será compensado en dinero hasta alcanzar el equivalente al 15% del área útil urbanizable.
- e) Cuando sobre el predio a fraccionar exista una afectación destinada a área verde y la misma sea igual o supere el 15% del área útil urbanizable. En estos casos, la cesión se compensará con el área afectada, siendo susceptible de indemnización únicamente el área que exceda el 35% del área útil urbanizable.

Artículo 5.- De la compensación: Si la compensación en dinero suple o reemplaza la cesión obligatoria de suelo, dicha compensación debe ser equivalente al valor monetario correspondiente al 15% del área útil urbanizable, según el avalúo catastral de conformidad a la ordenanza vigente, en la que se considerará exclusivamente la valoración del terreno sin sus construcciones existentes.

Artículo 6.- De las excepciones: Se exceptúa del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo:

- a) A las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y



lotización. En estos casos se deberá justificar con los documentos legales pertinentes, a fin de justificar los fines antes indicados; es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva y en donación mediante declaración juramentada.

- b) Cuando se proponga el fraccionamiento de un predio producto de un fraccionamiento anterior, en el cual ya se cumplió con la cesión obligatoria, independientemente del propietario.
- c) Cuando el fraccionamiento se produce por acto de autoridad pública municipal, tales como expropiaciones, subdivisiones producidas por el trazado de una vía pública debidamente aprobada por el GAD Municipal de Cuenca u otros actos previstos en el ordenamiento jurídico nacional.
- d) Cuando sobre el predio a fraccionar exista una afectación destinada a área verde y la misma sea igual o supere el 15% del área útil urbanizable. En estos casos la cesión se compensará con el área afectada, siendo susceptible de indemnización únicamente el área que exceda el 15 % del área útil urbanizable.

Artículo 7.- De los proyectos conjuntos: En todo fraccionamiento, partición o subdivisión de suelo que incluya dos o más predios del mismo propietario o de diferentes propietarios, el área sobre la cual se calculará la cesión obligatoria de suelo será la sumatoria del área útil urbanizable de los predios a fraccionarse y se registrará de acuerdo a los artículos correspondientes según cada caso.

CAPÍTULO III

Artículo 8.- De las características de las áreas de cesión obligatoria de suelo: Las áreas de cesión obligatoria de suelo deberán respetar las siguientes características generales:

- a) Se plantearán de tal manera que su forma y ubicación permita un servicio efectivo a la comunidad.
- b) Se emplazarán con frente a una o más vías existentes, planificadas o propuestas por el promotor, siempre y cuando estas no sean vías de retorno, de tal forma que se garantice la accesibilidad.
- c) Se integrarán con el trazado urbano existente y se garantizará su utilización y libre disfrute por parte de toda la comunidad.



- d) Cuando existan fraccionamientos colindantes, en caso de que fuera factible y el criterio técnico así lo determine, la ubicación de las áreas de cesión deberán conformar un solo cuerpo de mayor dimensión, lo que permitirá incrementar su aprovechamiento y optimizar su utilización.
- e) Los predios destinados a cumplir con la cesión obligatoria de suelo guardarán la relación frente-fondo prevista por la normativa vigente para un predio edificable, salvo que la planificación haya establecido otra disposición o el promotor demuestre que su propuesta permite la integración funcional y óptimo aprovechamiento de la cesión de conformidad con los literales anteriores. De la verificación de dicha condición será responsable la Dirección de Control Municipal y podrá solicitar los informes pertinentes a otras Dependencias.

TÍTULO III CREACIÓN Y DESTINO DEL FONDO

CAPÍTULO I

Artículo 9.- Del fondo para la adquisición de áreas verdes: El Fondo para adquisición de Áreas Verdes se constituirá con las contribuciones obligatorias en dinero establecidas en esta Ordenanza.

Artículo 10.- Del destino del fondo: El Fondo Para la Adquisición de Áreas Verdes tendrá como único destino la adquisición de predios previstos por la planificación municipal como reservas de suelo para la implementación de áreas verdes. Este fondo se constituirá en una cuenta independiente cuyos fondos, en ningún caso, suplirán otros gastos u otras inversiones municipales.

Artículo 11.- De la planificación y priorización de la inversión: La adquisición y fortalecimiento de la dotación de áreas verdes en el cantón Cuenca, le corresponde a la Dirección General de Planificación Territorial.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Todos los proyectos de fraccionamiento ingresados y que se encuentran en trámite serán aprobados en el marco de las disposiciones vigentes al momento de su presentación, salvo que se lo retire y se lo vuelva a presentar, en cuyo caso se ajustará a las normas de esta Ordenanza.



SEGUNDA.- Se respetarán los anteproyectos de fraccionamiento aprobados con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza, siempre y cuando se encuentren dentro del plazo de validez de las autorizaciones y no contrapongan lo establecido en la ley.

DISPOSICIÓN REFORMATORIA

ÚNICA.- Sustitúyase el primer inciso del Artículo 1 de la Ordenanza que Regula la Planificación y Ejecución de Proyectos Habitacionales de Interés Social en la Modalidad de Urbanización y Vivienda Progresivas, por el siguiente texto:

Art. 1.- Es objeto de esta Ordenanza la regulación de procedimientos que faciliten proyectos públicos y privados que favorezcan soluciones habitacionales de interés social, que obligatoriamente deben emplazarse en suelo clasificado como Urbano o Suelo Rural de Expansión Urbana, de conformidad con la planificación vigente y estén orientadas a satisfacer las necesidades de las y los ciudadanos de ingresos medios y bajos de la población del Cantón.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA.- Deróguese el Artículo 98 de la Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano.

SEGUNDA.- Deróguese la Ordenanza que Regula la Contribución Comunitaria en Parcelaciones y Urbanizaciones, que se encuentran dentro del sector urbano del cantón Cuenca y sus cabeceras parroquiales rurales.

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal, a los 26 días del mes de julio de 2018.



Ing. Marcelo Cabrera Palacios
ALCALDE DE CUENCA



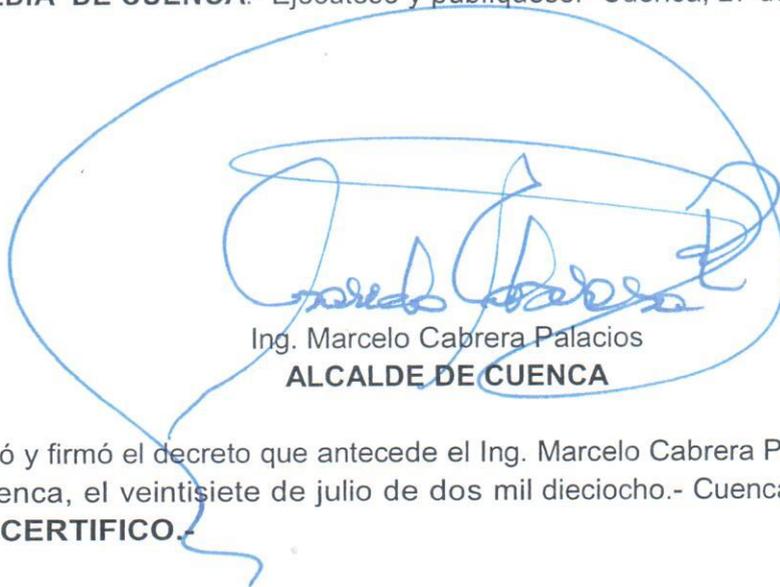
Dr. Fernando Arteaga Tamariz
SECRETARIO DEL CONCEJO
CANTONAL



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal de Cuenca en Primero y Segundo debates, en las sesiones ordinaria y extraordinaria de los días: 04 de junio de 2015 y 26 de julio de 2018, respectivamente.- Cuenca, 27 de julio de 2018.


Dr. Juan Fernando Arteaga Tamariz
SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL

ALCALDÍA DE CUENCA.- Ejecútese y publíquese.- Cuenca, 27 de julio del 2018.


Ing. Marcelo Cabrera Palacios
ALCALDE DE CUENCA

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Ing. Marcelo Cabrera Palacios, Alcalde de Cuenca, el veintisiete de julio de dos mil dieciocho.- Cuenca, 27 de julio de 2018.- **CERTIFICO.-**


Dr. Juan Fernando Arteaga Tamariz
SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL