

GOBIERNO MUNICIPAL DE LA SECCION CAPITAL SUCRE
ORDENANZA MUNICIPAL
N°72/01

Por cuanto el Honorable Concejo Municipal de la Sección Capital Sucre ha dictado la siguiente Ordenanza:

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad a lo dispuesto por el Art. 3º de la Ordenanza Municipal N° 054/95, se consideran lotes aptos para construcción , aquellos que cuenten con una superficie de terreno no menor a 150 m² y con un frente mínimo de 6,00 metros lineales.

Que, se ha comprobado que la justificación técnica que establece el área mínima de 150 m², ha evitado divisiones que ocasionen condiciones de hacinamiento y tugurización especialmente en el área de Patrimonio Histórico de nuestra ciudad, por lo que es imperativo mantener su vigencia por las mismas razones.

Que, aún existiendo la ordenanza 53/95 que aprueba el reglamento para predios con menos de 150 m² cuyo derecho propietario fuere registrado en Derechos Reales antes del 14 de diciembre de 1995, se han producido fraccionamientos en superficies menores a 150 m² por diferentes causas, como por ejemplo, desconocimiento de la normativa vigente, sucesiones hereditarias, obligaciones económicas, incapacidad económica para adquirir superficies aptas para construcción y otras razones de orden social que ocasionaron en los hechos la existencia de predios fuera de reglamento que a la fecha se encuentran clandestinos por la imposibilidad de regularizarlos.

Que los propietarios de los predios con superficies menores a 150 m², que no registraron su derecho propietario antes del 14 de diciembre de 1995, quieren regularizar la legalidad de su propiedad, aspecto también importante para el Gobierno Municipal porque la irregularidad significa una pérdida económica al no poder ejecutar el cobro de impuestos y otras obligaciones que deben cumplir todos los inmuebles del área urbana de la ciudad de Sucre.

Que existen varias solicitudes o casos que, tienen su propiedad consolidada con superficies menores a 150 m² y que ante la imposibilidad de poder realizar nuevas construcciones legalmente autorizadas, las viviendas originales quedan en un lamentable estado de abandono o se quedan como lotes baldíos, por lo que es necesario viabilizar la solución previo análisis de cada caso.

Que, con la premisa de no hacer de la excepción una norma se debe atender el tema con el mayor cuidado para evitar mayores divisiones clandestinas o ilegales en tanto éste tema este inserto en el reglamento correspondiente, por lo que es necesario otorgar responsabilidades a los equipos técnicos de Administración territorial y Patrimonio Histórico de manera que se estudien y otorguen las aprobaciones de subdivisión en la modalidad de regularización de CASO ESPECIAL previo el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Constatación de que evidentemente fue una división obligada por circunstancias atendibles y que inserten al predio dentro de los casos especiales ocurridos entre los años 1995 y mayo del 2001.
- Anteproyecto de la Propuesta Técnica de la factibilidad de construcción, cumpliendo mínimamente la reglamentación vigente con relación a retiros frontales y laterales, ventilación y otros de manera que sea viable la construcción.
- Documentación legal que respalde la propiedad del predio y su registro en Derechos Reales hasta el 31 de mayo del año 2001.
- Visto Bueno de 2/3 de los componentes del equipo técnico responsable de la calificación y propuesta para la otorgación de la autorización correspondiente.

Que, en resguardo del Patrimonio Histórico de la ciudad de Sucre, en los inmuebles clasificados en las categorías A y B del reglamento de Áreas Históricas de Sucre, queda terminantemente prohibida la división física del inmueble mediante muros, rejas, paneles y cualquier otro elemento que imposibilite la lectura unitaria de la tipología original del edificio. Debiendo regirse al derecho propietario de éstos inmuebles, a los previstos en el Art. 40 del reglamento citado. En caso de desacuerdo se procederá según lo establecido por el Art.1242 del Código Civil.

Que, las normas de división de los Artículos 38 al 46 del Reglamento de Áreas Históricas de Sucre, constituyen la norma pública municipal para la aplicación del Art. 1247 del Código Civil. Toda división judicial o extra judicial que se realice al margen de las normas establecidas en el citado reglamento, es nula de acuerdo a lo establecido en el mismo precepto.

Que, la Ley de Municipalidades indica en su Art. 5º que, “ La Municipalidad y su Gobierno Municipal tienen como finalidad contribuir a la satisfacción de las necesidades colectivas y garantizar la integración y participación de los ciudadanos en la planificación y el desarrollo humano sostenible del Municipio”.

Que, en conformidad al mismo Art.5º numerales 2 y 7 son atribuciones y competencias de la Municipalidad y su Gobierno Municipal ; Crear condiciones para asegurar el bienestar social y material de los habitantes de Municipio, mediante el establecimiento, autorización y regulación y, cuando corresponda la administración y ejecución directa de obras, servicios públicos y explotaciones municipales, además de Cumplir y hacer cumplir las normas especiales nacionales y municipales de uso del suelo, sobresuelo, agua y recursos naturales;

Que, con referencia a la Planificación Urbana el Art. 126º de esa misma Ley dice “El Gobierno Municipal es responsable de elaborar y ejecutar políticas, planes, proyectos y estrategias para el desarrollo urbano, con los instrumentos y recursos que son propios de la Planificación Urbana y emprendimiento o acciones que promuevan el desarrollo urbanístico de los centros poblados de acuerdo con normas nacionales”.

Que, la realidad socio económica orienta a concebir flexibilidad en el tamaño mínimo de lote, sin que esto represente una degradación en la calidad de los espacios urbano y arquitectónicos, por lo que dicha flexibilidad debe estar debidamente normada.

Que, la Alcaldía Municipal cuenta entre sus instrumentos normativos un “Reglamento especial para predios de 80 m² a 150 m²”, y que del análisis del contenido de este reglamento se deduce que es factible la utilización de los predios comprendidos entre esas superficies, siempre y cuando se guarde observancia de los demás criterios técnicos contemplados en dicho reglamento.

POR TANTO:

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA SECCION CAPITAL SUCRE, en uso específico de sus atribuciones,

DISPONE:

Art.1 Se establece con carácter excepcional la modalidad de CASOS ESPECIALES a regularizar a las divisiones de superficies menores a 150 M² ocurridas hasta antes del 31 de mayo de 2001 y que estén comprendidos dentro de los requisitos señalados a continuación:

- Constatación de que evidentemente fue una división obligada por circunstancias atendibles y que inserten al predio dentro de los casos especiales ocurridos entre los años 1995 y mayo del 2001.

- Anteproyecto de la Propuesta Técnica de la factibilidad de construcción, cumpliendo mínimamente la reglamentación vigente con relación a retiros frontales y laterales, ventilación y otros de manera que sea viable la construcción.
- Documentación legal que respalde la propiedad del predio y su registro en Derechos Reales hasta el 31 de marzo del año 2001.
- Visto Bueno de 2/3 de los componentes del equipo técnico responsable de la calificación y propuesta para la otorgación de la autorización correspondiente.

Art.2 Ante la necesidad de regularizar con carácter de excepción, la legalidad de lotes con superficies menores a 150 m² y que su división fue realizada por factores debidamente justificados los mismos que serán evaluados por los profesionales especialmente encargados del tema .

Art.3 Se establece la Comisión Técnica Especial de regularización de los CASOS ESPECIALES con carácter de excepción, para el tratamiento de la solicitud debiendo por tanto sujetarse a previo análisis producto del cual se emitirá una resolución administrativa aprobatoria para cada caso, siempre y cuando el fraccionamiento no contravenga otras disposiciones técnico legales, debiendo por tanto ajustarse a los reglamentos vigentes y será revisada, aprobada o rechazada por el Honorable Concejo Municipal.

Art.4 Se modifica el Art. 1º de la ordenanza Municipal 53/95 que establece la fecha de inscripción del derecho propietario en Derechos Reales hasta el 14 de diciembre de 1995, quedando como nueva fecha de inscripción del derecho propietario en Derechos Reales hasta el 31 de mayo del año 2001, el resto de la reglamentación relacionada al caso se mantiene vigente y es de cumplimiento obligatorio.

Art.5 Los casos que no cumplan con alguno de los requisitos establecidos, serán tratados de acuerdo a normas especialmente en cuanto al tratamiento de proyectos en pro indiviso o proyectos con propiedad por acciones y se regularizaran bajo esas condiciones en forma obligatoria.

Art.6 En los inmuebles clasificados en las categorías A y B del reglamento de Áreas Históricas de Sucre, queda terminantemente prohibida la división física del inmueble mediante muros, rejas, paneles y cualquier otro elemento que imposibilite la lectura unitaria de la tipología original del edificio. Debiendo regirse al derecho propietario de éstos inmuebles, a los previstos en el Art. 40 del reglamento citado. En caso de desacuerdo se procederá según lo establecido por el Art.1242 del Código Civil.

Art.7 Las normas de división de los Artículos 38 al 46 del Reglamento de Áreas Históricas de Sucre, constituyen la norma pública municipal para la aplicación del Art. 1247 del Código Civil. Toda división judicial o extra judicial que se realice al margen de las normas establecidas en el citado reglamento, es nula de acuerdo a lo establecido en el mismo precepto.

Art.8 Cualquier división posterior al 31 de mayo del año 2001, será considerada ilegal y será pasible al establecimiento de responsabilidades tanto para los propietarios como para los profesionales que firmen la documentación técnica y legal pertinentes del trámite en cuestión.

Art.9 El Alcalde Municipal de la Sección Capital Sucre, queda a cargo del la ejecución y cumplimiento de la presente Ordenanza.

Es dada en la sala de sesiones del Honorable Concejo Municipal de la Sección Capital Sucre a los ocho días del mes de agosto del año dos mil uno.

L Mary Echenique Sánchez
**PRESIDENTA DEL HONORABLE
CONCEJO MUNICIPAL**

Prof. Mario Oña Tórrez
**SECRETARIO DEL HONORABLE
CONCEJO MUNICIPAL**

Se promulga la presente disposición en el Palacio Consistorial a los ocho días del mes de agosto del año dos mil uno.

Lic. Fidel Herrera Ressini
**ALCALDE CONSTITUCIONAL DE LA
SECCION CAPITAL SUCRE**

