



Honorable Concejo Municipal de Santa Cruz de la Sierra

Resolución Municipal N° 029/2012
á, 30 de enero de 2012

VISTOS:

El Oficio Secretaría General OF. N° 1318/2010 de 13 de agosto, a través del cual, en fecha 27 de agosto del 2010, el señor Alcalde Municipal remite a este órgano deliberante para su consideración y aprobación, la Minuta de Cesión de Áreas para Uso Público y Terrenos en Custodia, de una superficie de 7.944,10 mts.2, a suscribirse dentro del trámite de Urbanización "Cabrera", ubicada en la U.V. 134, Zona Sud Oeste, Distrito Municipal N° 9 de la jurisdicción de Santa Cruz de la Sierra; terrenos de propiedad de los señores Favio Cabrera Terrazas y Rosa Cuéllar de Cabrera; adjuntando para tal efecto, el expediente respectivo con 153 (ciento cincuenta y tres) fojas; remitiendo posteriormente en fecha 25 de noviembre de 2010 a través del oficio Secretaría General OF. N° 1837/2010 de 09 de noviembre, documentación complementaria a fojas 13 (trece); legajo acumulado a los antecedentes iniciales que constituye el expediente del trámite respectivo formado en la Oficialía Mayor de Planificación de la Municipalidad.

CONSIDERANDO:

Que dentro del marco legal general de las cesiones de áreas para uso público, tenemos la Constitución Política del Estado, que dispone en su artículo 302 parágrafo I, numerales 6, 29 y 42, que son competencias exclusivas de los gobiernos municipales autónomos en su jurisdicción, la elaboración de Planes de Ordenamiento Territorial y de Uso de Suelos, en coordinación con los planes del nivel central del Estado, departamentales e indígenas; el Desarrollo Urbano y asentamientos humanos urbanos; así como la planificación del desarrollo municipal en concordancia con la planificación departamental y nacional.

Que en coherencia con este mandato, la Ley N° 031 Marco de Autonomías y Descentralización, en el artículo 94 parágrafo III numerales 3 y 4, señala que de acuerdo a las competencias exclusivas conferidas por la Constitución Política del Estado, los gobiernos municipales autónomos tienen entre sus competencias exclusivas, la de diseñar el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, de acuerdo a los lineamientos establecidos en el Plan Nacional de Ordenamiento Territorial y en coordinación con el gobierno departamental y las autonomías indígena originario campesinas; así como diseñar y ejecutar en el marco de la política general de uso de suelos, el Plan de Uso de Suelos del municipio en coordinación con el gobierno departamental y las autonomías indígena originario campesinas.

Que en este marco, la Ley N° 2028 de Municipalidades establece en su artículo 85, que los bienes de dominio público corresponden al Gobierno Municipal y son aquellos destinados al uso irrestricto por parte de la comunidad; son inalienables, imprescriptibles e inembargables. Comprenden: las calles, aceras, cordones, avenidas, pasos a nivel, puentes, pasarelas, pasajes, caminos vecinales, túneles y demás vías de tránsito; así como las plazas, parques, bosques declarados públicos y otras áreas verdes y espacios destinados al esparcimiento colectivo y a la preservación del patrimonio cultural.

Que por su lado, el artículo 126 de la citada Ley N° 2028, señala que 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, elaborando normativas de Uso del Suelo urbano y emprendiendo acciones que promuevan el desarrollo urbanístico de los centros poblados de acuerdo con normas nacionales.

Que el artículo 127 de dicha norma, dispone que el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial con sus normas y reglamentos, los Planes Maestros, los Planes Sectoriales y Especiales, y los instrumentos técnicos normativos aprobados por el Concejo, constituyen normas de orden público enmarcadas en el Plan de Desarrollo Municipal.



Honorable Concejo Municipal de Santa Cruz de la Sierra

CONSIDERANDO:

Que sobre el derecho propietario de las áreas a cederse en el presente caso, es oportuno citar el artículo 105 parágrafo I del Código Civil, el cual establece que la "propiedad" es un poder jurídico que permite usar, gozar y disponer de una cosa y debe ejercerse en forma compatible con el interés colectivo, dentro de los límites y con las obligaciones que establece el ordenamiento jurídico.

Que el artículo 1538 de dicha norma, señala que ningún derecho real sobre inmuebles surte efectos contra terceros sino desde el momento en que se hace público según la forma prevista por este Código. La publicidad se adquiere mediante la inscripción del título que origina el derecho en el Registro de los Derechos Reales.

Que por su parte, la Ley de Inscripción de Derechos Reales en su artículo 1º, estipula que ningún derecho real sobre inmuebles, surtirá efecto, si no se hiciera público en la forma prescrita en esta ley. La publicidad se adquiere por medio de la inscripción del título de que procede el derecho, en el respectivo registro de los derechos reales.

Que bajo este marco, de la documentación que cursa en el expediente, se tiene demostrado que los ciudadanos Favio Cabrera Terrazas y Rosa Cuéllar de Cabrera, son propietarios de dos inmuebles: EL PRIMERO, ubicado en la zona Sud Oeste, Barrio Tierras Nuevas, U.V. 134, Provincia Andrés Ibáñez del Departamento de Santa Cruz, con una superficie inicial según título de 22.698,69 m²., una superficie restante de 21.877,56 m². y una superficie según mensura de 22.768,15 m²., que lo adquirieron por compra al señor Ciro Valverde Terrazas, mediante documento privado de fecha 29 de septiembre de 1999, debidamente inscrito en las oficinas de Derechos Reales bajo la Matrícula Computarizada N° 7.01.1.99.0005832 del registro de propiedad de la Capital de fecha 30 de marzo de 2000, según Testimonio de fecha 04 de abril de 2000. Sobre este inmueble, cursa el Certificado Alodial N° 5616157 de fecha 27 de junio de 2009 extendido por las oficinas de Derechos Reales, donde figuran como propietarios los señores Rosa Cuéllar de Cabrera y Favio Cabrera Terrazas, inmueble que se encuentra libre de gravámenes y restricciones.

Que EL SEGUNDO inmueble, ubicado en la jurisdicción del cantón Villa Arrien denominado Quinta "El Cisne" de la Provincia Andrés Ibáñez del Departamento de Santa Cruz, con una superficie inicial de 35.720 m². y una superficie restante de 12.099,04 m², adquirido por compra a Norma Peña Maldonado, mediante documento privado de fecha 8 de agosto de 1993, debidamente inscrito en las oficinas de Derechos Reales, bajo la Matrícula Computarizada N° 7.01.1.03.0000242 del Registro de Propiedad de la Capital de fecha 30 de diciembre de 1993. Cursa en el expediente el Certificado Alodial N° 6690699 de fecha 03 de julio de 2010 extendido por las oficinas de Derechos Reales, del inmueble de propiedad de Fabio Cabrera Terrazas, con inscripción en Derechos Reales, del lote de terreno ubicado en la Quinta El Cisne, con una superficie de 16070,79 m² y una restante de 12099,04 m², registrado bajo el folio computarizado 0063480, Superficie inicial de 3 hectáreas 5720 m²; libre de gravámenes y restricciones.

CONSIDERANDO:

Que al presente proceso de urbanización, se le asigna un porcentaje de cesión de áreas públicas del 35% establecido para trámites anteriores a la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial (PLOT), mediante Ordenanza Municipal N° 078/2005, porque fue iniciado en el año 2000, con aprobación hasta la etapa de Replanteo en el año 2004, verificándose que se ajusta a los lineamientos vigentes.

Que sobre la cesión de áreas para uso público, el artículo 37 inciso d) de la Ordenanza Municipal N° 38/91 - Código de Urbanismo y Obras, establece que para obtener la aprobación del proyecto final de urbanización de un terreno, deberá acompañarse entre otros documentos, la Cesión a la H. Alcaldía Municipal de las Áreas de Uso Público (de equipamiento y vías), mediante Escritura Pública, protocolizada ante Notario de Hacienda e inscrito en Derechos Reales.



Honorable Concejo Municipal de Santa Cruz de la Sierra

Que por su parte, el artículo 157 señala que cualquier proyecto urbanístico una vez aprobado por parte de la OTPR y antes de proceder a su entrega, el propietario o su responsable legal, está en la obligación de extender la escritura pública de cesión de las áreas de uso público a la H. Alcaldía Municipal especificando la superficie de cada una de ellas, según los fines a los que se destine.

Que bajo este marco, los propietarios urbanizadores Favio Cabrera Terrazas y Rosa Cuéllar de Cabrera, están cumpliendo a través de la minuta respectiva, con la cesión al Gobierno Municipal de áreas destinadas para uso público solo para vías (calles y avenidas), en una superficie de 4.335,92 m², equivalente al 19,10%, la cual se encuentra dentro del inmueble inscrito bajo la Partida Computarizada N° 7.01.1.99.0005832.

Que no están cediendo terrenos para uso público de áreas verdes y equipamiento, toda vez que de acuerdo a los informes técnicos que cursan en el expediente, como ser el INF. D.O.U. N° 214/2009 de fecha 11 de noviembre de 2009 y reiterado en una parte de la documentación complementaria relativa al INF. D.O.U. N° 179/2010 de fecha 25 de octubre de 2010, los lineamientos establecidos desde el Plan Director de 1995 aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 069/95 de fecha 17 de noviembre de 1995, no prevé Áreas Verdes o de Equipamiento para la zona donde se encuentran ubicados los terrenos a cederse. Este aspecto está plenamente demostrado en el Mosaico y Balance de Áreas de la Unidad Vecinal 134 de fecha 29 de enero de 2009 elaborado por la Dirección de Desarrollo Territorial, a través del Departamento de Ordenamiento Urbano, Área de Aprobación de Urbanizaciones que cursa a fojas 106 del expediente, donde se evidencia con claridad este extremo.

Que por ese motivo, es que el Gobierno Municipal les ha solicitado a los propietarios urbanizadores, que cedan lotes en custodia para cubrir el porcentaje aproximado faltante para llegar al 35%, de acuerdo al siguiente detalle:

Superficie Total del Terreno según título	22.698,69 m ² .	100 %
Superficie Útil	18.362,77 m ² .	80.90 %

Superficie a ceder para Uso Público:

Calle y Avenidas	4.335,92 m ² .	19,10 %
Lotes en Custodia	3.608,18 m ² .	15,90 %

Total Cesión al Gobierno Municipal: 7.944,10 m². 35,00 %

Que el terreno cedido para calles y avenidas, correspondiente a la superficie de 4.335,92 m². (CUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO 92/100 METROS CUADRADOS), está inscrito bajo la Matrícula Computarizada N° 7.01.1.99.0005832 y ubicado entre los manzanos 6, 7, 8, 14, 15, 18 y 20 de la U.V. 134, Distrito Municipal N° 9.

Que de los 12 (doce) lotes de terreno cedidos para custodia, correspondientes a la superficie de 3.608,18 m². (TRES MIL SEISCIENTOS OCHO 18/100 METROS CUADRADOS), 11 (once) están inscritos bajo la Matrícula Computarizada N° 7.01.1.99.0005832 y 1 (uno) bajo la Matrícula Computarizada N° 7.01.1.03.0000242 de acuerdo al siguiente detalle:

Numero	Manzana	Lote	Superficie M2
Matrícula Computarizada N° 7.01.1.99.0005832			
1°	14	6	376,83
2°	6	18	121,37
3°	7	14	301,63
4°	7	15	430,46
5°	7	16	424,11
6°	7	17	249,78
7°	7	18	297,72
8°	7	30	365,06
9°	7	31	365,73
10°	7	32	349,56



Honorable Concejo Municipal de Santa Cruz de la Sierra

11°	7	33	169,42
Matricula Computarizada N° 7.01.1.03.0000242			
12°	7	9	156,51
TOTAL TERRENO EN CUSTODIA			3.608,18

CONSIDERANDO:

Que sobre las áreas para uso público de una unidad vecinal, el artículo 159 de la Ordenanza Municipal N° 38/91 - Código de Urbanismo y Obras establece que en una unidad vecinal o parte de ella, las áreas de uso público serán igual o mayor al 35% de la superficie total del terreno urbanizado y distribuidas en la siguiente proporción aproximada: 18% para vías públicas; 10% para áreas de equipamiento terciario y 7% para áreas verdes.

Que según el plano de Mosaico y Balance de Áreas de la U.V. 134 cursante en el expediente, se tiene lo siguiente:

Superficie según mensura de	867.272,77 mts2. (100%);
Superficie útil	535.492,24 mts2. (61,74%);
Superficie calles	269.701,94 mts2. (31,10%);
Superficie equip. y Áreas Verdes	62.078,59 mts2. (7,15%).

De lo expuesto se tiene que la Unidad Vecinal todavía no llega al porcentaje establecido por ley para equipamiento y áreas verdes, ya que entre estos dos tipos de áreas, la sumatoria apenas llega al 7,15%, siendo que debería sumar un 17%, según se demuestra en el siguiente cuadro resumen:

Art. 159 C.U.O.		BALANCE DE LA U.V. 134
Vías públicas	18%	31,10%
Áreas de Equip. Terciario	10%	7,15%
Áreas Verdes	7%	

Que al respecto y tal como se explicó precedentemente, los lineamientos establecidos desde el Plan Director de 1995 aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 069/95 de fecha 17 de noviembre de 1995, no prevé Áreas Verdes o de Equipamiento para la zona donde se encuentran ubicados los terrenos a cederse, aspecto plenamente demostrado en el Mosaico y Balance de Áreas de la Unidad Vecinal 134 que cursa a fojas 106 del expediente, donde se evidencia con claridad este extremo.

Que por este motivo, el Gobierno Municipal les ha solicitado a los propietarios urbanizadores, que cedan lotes en custodia para cubrir el porcentaje aproximado faltante para llegar al 35%, los cuales deberían servir para compensar a otros urbanizadores de la misma Unidad Vecinal, que resulten afectados en futuros procesos de urbanización, por áreas verdes o equipamiento, las cuales como se ha dicho, están previstas para dicha Unidad Vecinal 134.

CONSIDERANDO:

Que sobre la cesión de lotes de terreno en custodia, el artículo 38 de la Ordenanza Municipal N° 38/91 - Código de Urbanismo y Obras establece que en caso de que los terrenos de la Urbanización estén afectados en un porcentaje inferior al establecido por la OTPR para la Unidad Vecinal en que se encuentren ubicados, el propietario deberá transferir "en custodia" y en el mismo documento legal especificado en la letra d) del Artículo 37 anterior, a la OTPR, el área útil equivalente a la superficie no afectada para compensar en la misma UV a otros propietarios que están cediendo áreas para uso público en porcentajes superiores a los exigidos.



Honorable Concejo Municipal de Santa Cruz de la Sierra

Que en este sentido y como se indicó precedentemente, de la superficie total de su terreno de 22.698,69 mts². (100%), los propietarios urbanizadores están cediendo la superficie en calles y avenidas de 4.335,92 mts². (19,10%) bajo la Matrícula Computarizada N° 7.01.1.99.0005832, faltando el porcentaje de 15,90% para llegar al 35%. Para tal efecto, pretenden ceder 3.608,18 mts². (15,90%) con 12 terrenos en Custodia: 11 terrenos bajo la Matrícula Computarizada N° 7.01.1.99.0005832 y 1 terreno, bajo la Matrícula Computarizada N° 7.01.1.03.0000242.

Que esta figura legal establecida en el artículo 38 del CUO citado, establece claramente que la transferencia que se haga de terrenos en custodia, será para compensar en la misma U.V. a otros propietarios que están cediendo áreas para uso público en porcentajes superiores a los exigidos dentro de los respectivos trámites de urbanización, de acuerdo al Mosaico y Balance de Áreas de la Unidad Vecinal 134 cursante a fojas 106 del expediente, corresponde que el Ejecutivo Municipal deba, con carácter previo al inicio de cualquier proceso de compensación, elaborar un análisis completo de la Unidad Vecinal 134, a fin de identificar las áreas de terreno necesarias para el equipamiento primario y las áreas verdes necesarias para la zona.

CONSIDERANDO:

Que sobre el pago de tasas municipales en procesos de urbanización, el artículo 1, numeral 2, inciso 2c) de la Ordenanza Municipal N° 020/98, aprueba las Tasas por Servicios para ser aplicadas por la Oficina Técnica del Plan Regulador (hoy Oficialía Mayor de Planificación) en sus específicas funciones de Planificación, Supervisión y Control, siendo una de ellas la de Aprobación de Proyectos de Urbanización y Parcelamiento para Urbanización Tipo B (con infraestructura por inversión privada), por un monto de Bs. 0,80 x m².

Que en este sentido, a fojas 96 del expediente cursa la Liquidación de Tasas por Servicios de fecha 27 de marzo de 2009, elaborada por la Dirección de Gestión Territorial, a nombre de Fabio Cabrera Terrazas y Rosa Cuéllar de Cabrera, del inmueble ubicado en la U.V. 134, Zona Sud Oeste, con una tasa de Bs. 0,80/m², sobre una superficie útil de 14.754,15 mts², haciendo un total de Bs. 11.803,32 (Once Mil Ochocientos Tres 32/100 Bolivianos). A fojas 95, cursa copia del formulario N° 0289830 Form. OMA 02/06008 de fecha 02 de abril de 2009, que acredita el pago de Bs. 11.805,81 efectuado por Fabio Cabrera Terrazas por concepto de tarifas en urbanización tipo B. (Bs. 11.803,31 por Urb. Tipo B + Bs. 2,50 por reposición de formularios).

CONSIDERANDO:

Que de conformidad al artículo 28-b) de la Ley N° 1178 – SAFCO y artículo 4-g) de la Ley N° 2341 del Procedimiento Administrativo, relativos a los Principios de Legalidad, Presunción de Legitimidad y de Buena Fe; se presume la licitud de las actividades realizadas por los servidores públicos municipales y propietarios cedentes que participaron del presente trámite, así como su correcto y ético actuar; mientras no se demuestre lo contrario en declaración judicial expresa.

POR TANTO:

El Concejo Municipal de Santa Cruz de la Sierra, en el marco de la Constitución Política del Estado; Ley de Municipalidades y demás normas legales en vigencia, en Sesión Ordinaria de fecha 30 de enero del año 2012, dicta la siguiente:

RESOLUCIÓN

Artículo Primero.- Se APRUEBA la Minuta de Cesión de Terrenos a Título Gratuito para Áreas de Uso Público y para Custodia, dentro del Trámite de Urbanización “Cabrera”, ubicada en la U.V. 134, Zona Sud-Oeste, Distrito Municipal N° 9, transferencia que realizan en forma definitiva y perpetua los señores FAVIO CABRERA TERRAZAS Y ROSA CUÉLLAR DE CABRERA a favor del GOBIERNO MUNICIPAL AUTÓNOMO DE SANTA CRUZ DE LA SIERRA, representado legalmente para este acto por el señor ALCALDE MUNICIPAL, ING. PERCY FERNÁNDEZ AÑEZ; el OFICIAL MAYOR DE PLANIFICACIÓN, ARQ. PARIS EDMUNDO



Honorable Concejo Municipal de Santa Cruz de la Sierra

FARAH PAZ y el DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ARQ. LUIS MARIANO ZAMBRANA BRAVO; cediendo una superficie total de 7.944,10 mts.2 (SIETE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO 10/100 METROS CUADRADOS) equivalente al 35%, de acuerdo al siguiente detalle:

- Para calles y avenidas, la superficie de 4.335,92 mts.2. (CUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO 92/100 METROS CUADRADOS), equivalente al 19,10%, terreno inscrito bajo la Matrícula Computarizada N° 7.01.1.99.0005832.
- Para terrenos en custodia, la superficie de 3.608,18 mts.2 (TRES MIL SEISCIENTOS OCHO 18/100 METROS CUADRADOS), equivalente al 15,90%, correspondientes a 12 (doce) lotes terreno, 11 (once) de los cuales se encuentran inscritos bajo la Matrícula Computarizada N° 7.01.1.99.0005832 y 1 (uno) bajo la Matrícula Computarizada N° 7.01.1.03.0000242.

Artículo Segundo.- Dado el déficit en el porcentaje de áreas de equipamiento y áreas verdes que tiene la Unidad Vecinal 134, el Ejecutivo Municipal deberá compensar con los terrenos cedidos en custodia establecidos en el artículo precedente, a futuros urbanizadores de la misma Unidad Vecinal, que vayan a ser afectados con equipamiento y área verde, toda vez que en el Mosaico y Balance de Áreas de dicha Unidad Vecinal, se tienen previstas zonas para equipamiento y áreas verdes.

Para tal efecto, el Ejecutivo Municipal deberá con carácter previo al inicio de cualquier proceso de compensación, elaborar un análisis completo de la Unidad Vecinal 134, a fin de identificar las áreas de terreno necesarias para el equipamiento primario y las áreas verdes para la zona, debiendo quedar inmovilizados los terrenos cedidos en custodia establecidos en el artículo precedente, hasta cuando se tenga servida la U.V. 134 de manera definitiva.

Artículo Tercero.- El Ejecutivo Municipal queda encargado del cumplimiento y ejecución de la presente Resolución Municipal, debiendo proseguir con el trámite y procedimiento señalado por las normas vigentes.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Ing. Carlos Manuel Saavedra Saavedra
CONCEJAL SECRETARIO

Sra. Ma. Desirée Bravo Monasterio
CONCEJALA PRESIDENTA