

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN ZARUMA.****CONSIDERANDO**

Que, el Art. 238. Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.

Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador señala que los Gobiernos Autónomos Descentralizados cantonales tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, Art. 264 de la Constitución de la República. Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

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.
3. Planificar, construir y mantener la vialidad urbana.

Que, el Art. 54 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización expresa que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal los siguientes: o) regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal con especial atención a las normas de control de prevención de riesgos y desastres.

Que, el Art. 57 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización señala que el concejo Municipal le corresponde: literal w) expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones;

Que, es necesario contar con una ordenanza que reglamente el control y ordenamiento de las construcciones y edificaciones en el cantón Zaruma;

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE ZARUMA****CONCEJO MUNICIPAL**

Que, el ornato y las condiciones urbanísticas de la ciudad y el cantón exigen reglas claras y una normatividad productiva que rijan adecuadamente su desarrollo y desenvolvimientos futuros;

Que, la Disposición Transitoria vigésimo segunda del COOTAD, que dispone que en el periodo actual de funciones, todos los órganos normativos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberán actualizar y codificar las normas vigentes en cada circunscripción territorial;

Que, es necesario derogar la Ordenanza que regula las construcciones y edificaciones del cantón Zaruma, la misma que fue aprobada el 7 de Abril de 1988 y publicada en el Registro Oficial N° 30 del 21 de Septiembre del mismo año.

En ejercicio de sus atribuciones legales establecidas en el literal a) del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; expide

**LA ORDENANZA QUE REGULA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIONES,
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES DEL CANTÓN ZARUMA.**

CAPITULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y FACULTADES

Art. 1.- Objeto

- a) La presente Ordenanza Municipal tiene por objeto establecer las normas y los requisitos mínimos para la convivencia urbana, mediante la regulación y el control de proyectos, edificación de las urbanizaciones y edificaciones en el cantón Zaruma, además de las normas de control y sanción para garantizar su cumplimiento.
- b) Regular las funciones técnicas y administrativas que le corresponde cumplir al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zaruma, respecto de los procesos de construcciones, del aprovechamiento del suelo urbano y rural, y del mejoramiento del ornato de la ciudad y sus parroquias, de acuerdo a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la presente ordenanza.

Art. 2.- Ámbito de Aplicación

Esta Ordenanza es de aplicación directa al proceso de urbanización y de edificación que se realice dentro de los límites cantonales (zona urbana y rural) entendiéndose



por tales, la acción y el resultado de construir una urbanización o edificación de carácter permanente o no, público o privado, cuyo uso principal esté comprendido en los siguientes grupos:

- a) Diseño de todo tipo de Urbanizaciones, lotizaciones, subdivisiones, conjuntos habitacionales, espacios urbanos, calles, avenidas, plazas, parques, espacios públicos, etc.; diseño paisajístico y de jardinería.
- b) Administrativo, sanitario, religioso, educativo, cultural y residencial en todas sus formas.
- c) Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores.
- d) Construcciones rurales.
- e) Aperturas de nuevas vías o accesos.
- f) Construcciones menores.

Art. 3.- Obras que requieren proyecto

Tendrán la consideración de edificación y requerirán un proyecto previo a su ejecución, las siguientes obras:

- a) Obras de edificación de nueva construcción (mayor y menor), excepto aquellas de relativa sencillez arquitectónica y cuyo uso no sea permanente ni de carácter residencial, como cerramientos, patios, pintura, cambio de ventanas, puertas.
- b) Obras que se encuentren dentro del centro histórico, inclusive aquellas actividades de relativa sencillez arquitectónica (cerramientos, pintura, cambio de ventanas, puertas).
- c) Obras de ampliación, adecuación, remodelación, rehabilitación, restauración, etc., que alteren la configuración arquitectónica de las edificaciones, entendiendo las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos de la edificación.



- d) Obras que tengan el carácter de intervención total o parcial en edificaciones catalogadas o inventariadas por el Patrimonio Cultural, que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico- cultural, reguladas a través de normas específicas; y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes que son motivo de protección.

Art. 4.- Sujetos a esta Ordenanza

- a) Estarán sujetos a las disposiciones de esta Ordenanza, la población del cantón que realice las actividades que se establecen en la presente ordenanza.
- b) Los profesionales que suscriben la responsabilidad técnica de los informes, planos arquitectónicos e ingenierías presentadas al GAD Municipal de Zaruma para su aprobación.
- c) Los directores de Obra, responsables de que la obra se ejecute respetando los lineamientos técnicos emitidos por el GAD Municipal de Zaruma, conforme los planos aprobados.

Art. 5.- Aplicación

Para la aplicación de esta ordenanza se divide el territorio del cantón en las siguientes áreas:

Áreas urbanas: que comprenden:

- a. La ciudad de Zaruma, constituida por el territorio delimitado como “Área Urbana” en “**La ordenanza que establece el límite urbano de la ciudad de Zaruma**”, misma que posee una superficie de 823,67 hectáreas y un perímetro de 15.317,84 m, como lo establece el PDYOT. **Ver mapa Anexo N° 01.**
- b. A las cabeceras parroquiales rurales: Abañin, Arcapamba, Guanazan, Guizhagüiña, Huertas, Malvas, Muluncay, Sinsao y Salvias según los límites urbanos asignados para estos asentamientos poblacionales. **Ver mapa Anexo N° 02.**



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE ZARUMA
CONCEJO MUNICIPAL



- c. El Resto del Territorio Cantonal de Zaruma, que abarca la superficie comprendida entre el límite urbano del área rural y el límite parroquial.

CAPÍTULO II
EXIGENCIAS TÉCNICAS

Art. 6.- Exigencias Técnicas:

Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, las urbanizaciones, fraccionamiento y las edificaciones deberán planificarse, construirse, mantenerse y conservarse de acuerdo a la presente ordenanza.

Art. 7.- Relativos a la funcionalidad:

- La disposición y utilización de los espacios; así como la distribución de las instalaciones facilitarán la adecuada realización de las diferentes actividades previstas en una urbanización, fraccionamiento y edificación, en concordancia con la normativa vigente.
- Se garantizará a las personas con discapacidad, el acceso y la circulación en los términos previstos en la normativa nacional vigente, respecto a la accesibilidad al medio físico.
- Se garantizará el acceso a los servicios de agua potable, alcantarillado (pluvial y sanitario), electrificación y telecomunicación, y de información de acuerdo con lo establecido en la Constitución de la República, y demás cuerpos legales vigentes.

Art. 8.- Relativos a la seguridad:

- a) Seguridad estructural, se presentarán los estudios estructurales, de tal manera que garanticen que no se produzcan daños que afecten a la cimentación, elementos estructurales, mamposterías, muros de carga u otros elementos que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del territorio y de las edificaciones.
- b) Seguridad en caso de siniestro, de tal forma que la población cuente con condiciones de evacuación adecuada y segura, y de esta forma limitar la extensión del siniestro dentro del territorio y de la propia edificación, donde



se permita la actuación de los equipos de rescate.

- c) Seguridad de uso y ocupación que garantice el desarrollo territorial en función de los usos establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Planes específicos vigentes.

Art. 9.- Relativos a la habitabilidad:

- a) Que tenga condiciones aceptables de salubridad y descontaminación en el ambiente exterior e interior de la urbanización, fraccionamiento y edificación.
- b) Protección contra el ruido, que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
- c) Ahorro de energía y agua potable y así conseguir un uso racional de los mismos en el territorio.
- d) Se tendrán en cuenta otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio y racional de los recursos.

Art. 10.- Relativos a las Normas Urbanísticas Aplicables:

Uso de Suelo, toda edificación tendrá coherencia con el uso y ocupación del suelo de cada sector, conforme lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y los planes específicos existentes. Tendrán en cuenta, como mínimo lo siguiente:

- a) Coeficiente de Ocupación de Suelo
- b) Coeficiente de Utilización de Suelo
- c) Alturas de la edificación expresada en número de pisos
- d) Superficie de Subdivisión predial mínima
- e) Frente mínimo,
- f) Área de riegos o de protección que pudieran afectarlo, contempladas en el Instrumento de Planificación Territorial, y/o documentos oficiales emitidos por las entidades rectoras en el tema de riesgos; señalando condiciones o prevención que se deberán cumplir en cada caso,
- g) Áreas de conservación y preservación Histórica
- h) Áreas de protección,
- i) Retiros en función del tipo de implantación.

Art. 11.- Verificación de los requisitos



El Departamento de Planificación Urbana a través del área técnica respectiva, analizará los proyectos presentados por los usuarios, con la finalidad de verificar que cumplan los requisitos establecidos en esta Ordenanza.

Art. 12.- La aprobación de planos y permisos de construcción

La aprobación de los planos que correspondan a proyectos de edificaciones, fraccionamientos y urbanizaciones, así como los permisos de construcción de los mismos, serán aprobados por el Departamento de Planificación Urbana a través del área técnica responsable, quien emitirá el informe respectivo indicando la aprobación o negación a la solicitud presentada, mismo que deberá estar debidamente justificado.

Art. 13.- Presentación de planos

Los planos y demás documentos deberán presentarse debidamente firmados por el propietario y proyectista, doblados y ubicados en una carpeta, además se ubicara en un membrete, nombre del propietario, proyectista y dirección del proyecto. Los planos se presentarán dibujados en escala 1:50; 1:100; 1:200 según la norma INEN; los detalles constructivos en escala 1:20; y otras escalas en casos especiales.

Art. 14.- Mínimo que debe contener todo proyecto

Todo proyecto de edificación y Urbanización obligatoriamente deberá contener lo que a continuación se detalla:

- a) Ubicación del lote, en la manzana que corresponda, con el nombre de las vías circundantes y la orientación dibujados en la escala 1:500; o simplemente la ubicación esquemática, con acotaciones precisas de las medidas que fueren necesarias para ubicar correcta y rápidamente el emplazamiento.
- b) Si dentro del lote destinado al proyecto hubieren áreas edificadas que no van a demolerse, deberá presentarse el plano del estado actual de la edificación existente. Estas deberán constar conjuntamente con las áreas proyectadas, de manera que se diferencien las unas de las otras.
- c) Plano de emplazamiento, donde se indicarán los retiros establecidos en la línea de fábrica, los mismos que deberán ser legibles.
- d) Memoria Técnica, cuadro de áreas, y especificaciones técnicas, mismas que serán presentadas en formato A4, con las respectivas firmas de responsabilidad.
- e) Los planos arquitectónicos estarán compuestos de las plantas arquitectónicas de cada uno de los niveles, incluyendo los subsuelos; se presentarán a escala 1:50.
- f) Las elevaciones se presentarán dependiendo del tipo de emplazamiento de la edificación a escala 1:50.



- g) Cortes longitudinales y transversales (los necesarios para entender el proyecto). Como mínimo se presentarán dos secciones. Uno de los cortes mostrará la circulación vertical principal, con las acotaciones respectivas y niveles, se presentarán a escala 1:50.
- h) Planos de Instalaciones eléctricas, con sus respectivos cuadros de simbología y especificaciones técnicas, así como diagramas de flujo.
- i) Planos de instalaciones sanitarias, con sus respectivos cuadros de simbologías y especificaciones técnicas.
- j) Planos estructurales, que incluirán el diseño de muros de contención de ser el caso.
- k) Para el caso de proyectos de Urbanizaciones además se deberá incluir los diseños de vías, área verde y comunal, todo cuanto sea necesario para que el proyecto sea comprensible.
- l) Cuando se trate de intervención en bienes patrimoniales, se presentarán los planos de materialidad de la edificación, estado actual, patologías, inventario de elementos arquitectónicos (ventanas, puertas, detalles arquitectónicos y constructivos) planos de intervención (sustitución, restauración, etc.) y demás aspectos que considere la ordenanza emitida para el efecto.

Art. 15.- Pendientes superiores al 35%, áreas circundantes a zonas de riesgo y rellenos.

Todos los predios donde se pretendan construir edificaciones que se encuentren dentro de uno de los siguientes casos que a continuación se detallan; será obligatorio presentar estudio de suelo:

- a) Pendientes mayores al 35 %
- b) Áreas circundantes a zonas de riesgos
- c) Áreas cuyo nivel freático sea alto
- d) Áreas que correspondan a rellenos

Art. 16.- Edificaciones iguales o mayores a los cuatro niveles

Para edificaciones iguales o mayores a los cuatro niveles, aquellos que se encuentren sobre el nivel de la vía y bajo la misma, deberán presentar, cada una de las ingenierías:

- a) Ingeniería Sanitaria
- b) Ingeniería Eléctrica y electrónica
- c) Ingeniería Estructural
- d) Estudio de suelo



Todos ellos con las firmas de responsabilidad de los profesionales especialistas en dichas áreas.

Art.-17 Edificaciones públicas o privadas que sean iguales o mayores a los cinco niveles.

Es obligatoria la instalación de ascensores para edificaciones que sean iguales o mayores a cinco niveles tomándose como referencia el nivel de la vía.

Art.- 18 Predios con afectación por sistema de agua potable

Los predios que se encuentren afectadas por el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado, deberán sujetarse a dicha afectación y condicionantes que se emitan para el efecto.

Art. 19.- Ancho y características de las vías Urbanas

El ancho y las características de las vías urbanas serán determinados por lo que establezca el Plan Urbanístico, el Plan de Uso de Suelo y/o planes específicos.

Los cerramientos se construirán a partir del espacio destinado para la acera.

Art. 20.- Aceras

- a) El espacio destinado para acera, no podrá ser utilizado bajo ningún concepto para la construcción de escaleras, rampas, u otros obstáculos para acceder a las edificaciones.
- b) Para salvar el nivel de la acera a la edificación, el propietario deberá considerar los retiros pertinentes para el efecto. Éste retiro es independiente del considerado para aceras y ampliación de vías.
- c) El ancho y características de las aceras serán determinados de acuerdo a lo establecido en la normativa INEN sobre la accesibilidad al medio físico.
- d) El propietario de un inmueble, tiene la obligación de mantener y reparar las aceras que queden frente a su propiedad, acatando las normas constructivas que el GAD Municipal de Zaruma señale para el efecto, previo a cualquier tipo de intervención se deberá contar con la autorización por parte del Departamento de Planificación Urbana y/o área Técnica Responsable.
- e) Queda terminantemente prohibida la construcción de rampas y obstáculos que impidan la libre circulación del peatón.
- f) Bajo ningún concepto se permitirá construir elementos extraños en las cunetas que impidan la libre circulación del agua lluvia.

Art. 21.- Redes de alambre para la conducción de fluido eléctrico



Ninguna persona podrá colocar postes, soportes; tender redes de alambre, etc., sin obtener el permiso del Departamento de Planificación Urbana y/o área técnica responsable.

Queda prohibido, tender redes de alambre para la conducción de fluido eléctrico, fijándolas con aisladores a las paredes de los edificios.

Art. 22.- Tableros para medidores eléctricos y de agua potable

Todas las edificaciones deberán contar con sus respectivos tableros de medidores, bajo ningún concepto se permitirán medidores eléctricos y agua potable expuestos en las fachadas.

Art. 23.- Retiros

- a) Todas las edificaciones que se realicen en el área urbana, respetarán los retiros ya establecidos en las zonas consolidadas, para el caso de las zonas en proceso de consolidación de la ciudad y donde no se encuentre definidas las líneas de fábrica deberán acatar lo que establece el Plan Urbanístico.
- b) En los casos que por efecto de planificación municipal se tenga que eliminar o crear nuevos retiros, este deberá ser aprobado por el Concejo Municipal, previo informes técnicos elaborados por los departamentos correspondientes.

Art. 24.- Fachadas

Todas las fachadas: frontal, posterior y laterales de una edificación, que sobrepasen la altura de la edificación colindante deben ser revestidas y pintadas de acuerdo a la cromática establecida por el Municipio.

La quinta fachada o cubierta de las edificaciones será debidamente tratada y mantenida, de preferencia se sugiere el empleo de material cerámico.

Art. 25.- Permiso Ambiental

Dependiendo de la categorización del proyecto se presentará el permiso ambiental en función de lo que establece el ministerio del ambiente.

Art. 26.- Afectación por ríos, quebradas y lagunas naturales

El propietario de un terreno colindante con los ríos, quebradas y lagunas naturales, deberán respetar los retiros establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, y leyes vigentes.

Art. 27.- Formato de presentación



Todo proyecto de edificación, fraccionamiento y urbanización, que solicite aprobación por parte del GAD Municipal de Zaruma, deberá acogerse al formato de presentación establecido por el Departamento de Planificación Urbana.

Art. 28.- Incumplimiento de los requisitos exigidos

En caso de que los planos no cumplieren los requisitos exigidos y especificaciones de esta Ordenanza, se hará constar en el informe las omisiones, deficiencias o defectos técnicos, recomendaciones, y sugerencias. Se devolverá el trámite al interesado previa suscripción del recibido correspondiente para su rectificación o complementación.

Art. 29.- Tiempo de aprobación de planos

El Departamento de Planificación Urbana comunicará al interesado, el resultado del trámite de aprobación de los planos presentados, en el plazo máximo de QUINCE DIAS calendario, a partir de la fecha de la inspección realizada en el predio.

En los trámites que ameriten tratamiento especial, como edificios públicos o edificaciones que formen parte del equipamiento comunal, patrimonio cultural, se hará uso de un plazo máximo de treinta días.

Art. 30.- Recepción de tramites

El Departamento de Planificación Urbana receptorá la información del solicitante para los trámites de aprobación de planos para edificaciones, Urbanizaciones, lotizaciones, fraccionamiento, y demás trámites; únicamente cuando el solicitante presente todos los requisitos solicitados, la ausencia de uno de los requisitos no permitirá ingresar la documentación al GAD Municipal de Zaruma.

Art. 31.- Inspección

Cualquier trámite que se realice en el Departamento de Planificación Urbana el usuario deberá coordinar con el área técnica el día y hora para la inspección respectiva.

CAPÍTULO III**EXIGENCIAS ADMINISTRATIVAS****DE LOS PERMISOS Y AUTORIZACIONES****Art. 32.- Línea de Fábrica y/o Certificado de Afectación**

Toda persona natural o jurídica que desee planificar cualquier edificación, y obra menor de un predio urbano o rural, entre otros fines específicos, deberá previamente



acudir al Departamento de Planificación Urbana, para solicitar la línea de fábrica y para los casos urbanización, fraccionamiento, uso y ocupación de suelo, rectificación de medidas y linderos se solicitara el certificado de afectación y más datos técnicos que necesite para la aprobación respectiva.

Art. 33.- Requisitos para la obtención del Certificado de Afectación y Línea de fábrica.

- a) Formulario de solicitud múltiple.
- b) Formulario para la obtención del Certificado de Afectación y/o Línea de fábrica
- c) Copia de la cedula y certificado de votación del propietario.
- d) Certificado del registro de la propiedad del terreno actualizado
- e) Certificado de no adeudar a la Municipalidad de Zaruma.
- f) Levantamiento planimétrico y/o topográfico (para inmuebles con pendiente mayor a 35%, y en casos particulares que solicite el área técnica municipal) realizado y firmado por un profesional Arquitecto o Ingeniero.
- g) Presentar en digital los levantamientos en un CD, georreferenciados.
- h) Certificado de pago por concepto servicios técnicos de inspección.

Art. 34.- Emisión del Certificado de afectación

El certificado de Afectación será emitido por el Departamento de Planificación Urbana mediante su área técnica responsable, en función de lo que establece el Plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial, y demás planes vigentes relacionados con el uso y ocupación del suelo.

Art. 35.- Línea de fábrica y/o Certificado de Afectación

La Línea de Fábrica o Certificado de Afectación será el único documento que faculte para continuar con los trámites permiso de construcción mayor y menor, urbanizaciones, permiso de uso de suelo, fraccionamientos.

Art. 36.- Certificado Uso de Suelo

Para solicitar Certificado de Uso de Suelo, los requisitos serán los siguientes:

- a) Formulario de solicitud múltiple
- b) Formulario para Certificado de Uso de Suelos
- c) Certificado de Afectación
- d) Copia de la cedula y certificado de votación del propietario
- e) Certificado de no adeudar a la Municipalidad de Zaruma.
- f) Certificado del registro de la propiedad del terreno actualizado.
- g) Levantamiento planimétrico y/o topográfico del predio realizado y firmado



por un profesional Arquitecto o Ingeniero.

- h) Certificado de pago por concepto de servicios técnicos de inspección.

DE LA APROBACIÓN Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

Art. 37.- Permiso de Construcción Menor

Toda persona natural o jurídica que, dentro del perímetro urbano de la ciudad o parroquias y más conformaciones urbanas, desee realizar una obra menor entendiéndose como tales: cerramientos, reparaciones y adecuaciones externas y/o internas que no afecten la parte formal ni estructural de la edificación, solicitarán un permiso de construcción menor, para lo cual presentarán los siguientes requisitos.

- a) Formulario de solicitud múltiple.
- b) Copia de cédula y certificado de votación del propietario.
- c) Línea de Fábrica.
- d) Formulario de construcción menor
- e) Copia del registro de la propiedad del terreno actualizado.
- f) Certificado de no adeudar a la Municipalidad de Zaruma.
- g) El plazo para la entrega del permiso de obra menor será de ocho días laborables.
- h) Certificado de pago por concepto de servicios técnicos de inspección.

Art. 38.- Aprobación de Planos.

Toda persona natural o jurídica que, dentro del perímetro urbano de la ciudad o parroquias y más conformaciones urbanas, desee levantar una edificación nueva, ampliar, remodelar o restaurar una existente, deberá presentar para su aprobación los siguientes documentos:

- a) Formulario de solicitud múltiple
- b) Copia de cédula y certificado de votación
- c) Certificado de registro de la propiedad del predio actualizado
- d) Certificado de no adeudar a la Municipalidad de Zaruma
- e) Cédula de inscripción patronal otorgada por el IESS
- f) Línea de Fábrica.
- g) Original y dos copias de los planos arquitectónicos y demás ingenierías en formato INEN firmadas por el proyectista y profesional responsable de la obra.
- h) Si es ampliación vertical se necesita informe técnico estructural de la vivienda, notariado firmado por un ingeniero estructural.
- i) Certificado de registro Municipal del Proyectista.

**Art. 39.- Requisitos para la obtención del permiso de Construcción Mayor**

Para la obtención del permiso de construcción mayor deberá presentar los siguientes documentos:

- a) Certificado de Aprobación de Planos
- b) Formulario de permiso de construcción mayor
- c) Formulario para estadísticas de INEC llenado por el profesional responsable (adquirido en el Departamento de Planificación)
- d) Certificado de registro Municipal del Director de la obra.
- e) Contrato de ejecución de la obra entre el propietario y el director de la misma debidamente legalizado, tal como lo establece en el Art.40.

Art. 40.- Edificaciones que superen los 100m2

Para las edificaciones que superen los 100m2, será un requisito indispensable para obtener el permiso de construcción mayor el contar con un director de obra.

Art. 41.- Permiso de construcción

El permiso de construcción es el único documento que habilita iniciar los trabajos de construcción, mismos que se ejecutarán conforme a los planos aprobados.

Art. 42.- Vigencia del permiso de construcción

El permiso de construcción mayor tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de emisión, mientras que el permiso de construcción menor dependiendo de los trabajos a realizar su vigencia máxima será de seis meses.

Si transcurrido el plazo de vigencia de obtención del permiso de construcción mayor o menor, no se hubieren iniciados y/o terminado los trabajos, este permiso deberá ser actualizado, para lo cual se presentaran los siguientes requisitos:

- a) Formulario de solicitud múltiple
- b) Formulario de permiso de construcción menor y/o mayor
- c) Copia de la cédula y certificado de votación del propietario
- d) Certificado de no adeudar a la Municipalidad
- e) Certificado de registro de la propiedad actualizado
- f) Permiso de construcción caducado
- g) Copia de planos aprobados
- h) Registro patronal del IESS Actualización del contrato suscrito por el propietario y el director de la obra
- i) Para el caso del permiso de construcción mayor, copia del contrato actualizado suscrito entre el propietario y el director de la obra.

**Art. 43.- Modificación a los planos aprobados**

Toda modificación sustancial en los planos aprobados deberá ser comunicada por el director de la obra al Departamento de Planificación Urbana, previa ejecución de la obra para su aprobación, adjuntando a la solicitud los planos aprobados, el permiso de construcción y el nuevo proyecto, que de incrementar su área de construcción, pagará la tasa correspondiente a dicho exceso.

En caso de obras menores que excedan el 5% del área aprobada deberán ser comunicados al Departamento de Planificación Urbana.

Art. 44.- Expediente

De todos los trámites seguidos para la aprobación de planos y permisos, se formará un expediente numerado, inventariado por año y apellidos, para futuras verificaciones.

Art. 45.- Tramites o procedimientos abandonados

Todo trámite iniciado en el Departamento de Planificación Urbana, deberá ser terminado, en caso de ser abandonado por el usuario por un lapso mayor a sesenta días, este será dado de baja, archivado en proyectos suspendidos, previo la inspección de cierre del proceso. Siendo obligación del usuario pagar las tasas que correspondan por servicios administrativos.

Art. 46.- Resolución sobre procedimientos abandonados

- a) El Departamento de Planificación Urbana a través de su área técnica emitirá una resolución de los procedimientos abandonados por el usuario, previo a su archivo final
- b) Todo trámite, previo a darlo de baja, conforme lo indica el artículo anterior, el Departamento de Planificación Urbana emitirá un título de crédito para que sea registrado en el departamento financiero para el cobro correspondiente a tasas administrativas que correspondan.

Art. 47.- Edificaciones que requieran ser demolidas

Para el caso de las edificaciones que se requieran ser demolidas deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Formulario de solicitud múltiple
- b) Copia de cédula y certificado de votación del propietario
- c) Certificado de no adeudar a la Municipalidad de Zaruma.
- d) Certificado de pago por servicios técnicos, por concepto de inspección.



- e) Certificado del Registro de la Propiedad actualizado.
- f) En caso demolición en el área de Centro Histórico, obligatoriamente se contará con la autorización de la Comisión de Centro Histórico e Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.
- g) Para el desalojo de escombros se deberá contar con la autorización de la Unidad de Gestión Ambiental.

Art. 48.- Rectificación de Linderos y medidas

Cuando se pretenda realizar la rectificación de linderos y medidas de un predio urbano o rural, se necesitará la aprobación correspondiente del Departamento de Planificación Urbana, en función de la ordenanza establecida para el efecto.

- a) Formulario de Solicitud Múltiple
- b) Certificado de no adeudar a la Municipalidad
- c) Certificado del Registro de la Propiedad
- d) Certificado de Afectación
- e) Copia de cédula y certificado de votación del propietario
- f) Certificado de pago por concepto de servicios técnicos de inspección.
- g) Tres copias del levantamiento planímetro del terreno; donde debe constar la ubicación y los linderos bien definidos, realizado y firmado por un profesional Arquitecto o Ingeniero.
- h) Presentar en digital los levantamientos en un CD, georreferenciados.

DE LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTO**Art. 49.- Fraccionamiento**

- a) Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana la división de terreno en dos a diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto, como lo establece la COOTAD.
- b) Cuando se pretenda realizar el fraccionamiento de un lote de terreno, se necesitará la aprobación correspondiente del Departamento de Planificación Urbana.
- c) Previo a la aprobación de un fraccionamiento en el área urbana o rural, se deberá constatar la existencia o factibilidad de los servicios básicos y accesos correspondientes al predio a fraccionarse.

Art. 50.- Requisitos para la aprobación de un fraccionamiento

Para la aprobación de un fraccionamiento en el área Urbana y Rural se deberá presentar para su aprobación los siguientes documentos.

- a) Formulario de solicitud múltiple



- b) Copia de cédula y certificado de votación del propietario
- c) Certificado de no adeudar a la municipalidad de Zaruma
- d) Certificado del Registro de la Propiedad actualizado
- e) Certificado de Afectación
- f) Tres copias de Levantamiento Planímetro y/o Topográfico (cuando el caso lo amerite) del terreno a fraccionar, realizado y firmado por un profesional Arquitecto o Ingeniero.
- g) Tres copias de cada uno de los predios fraccionados, realizado y firmado por un profesional Arquitecto o Ingeniero.
- h) Presentar en digital los levantamientos en un CD, georreferenciados.
- i) Certificado del Departamento de Agua Potable y Alcantarillado que determine la existencia de los servicios básicos.
- j) Certificado de pago por concepto de servicios técnicos de inspección.

Art. 51.- Predios que no cuenten con servicios básicos

Si los predios a fraccionarse no cuentan con los servicios básicos el trámite de aprobación de fraccionamiento procederá cuando el solicitante haya ejecutado las obras básicas de Alcantarillado y Agua Potable previo aprobación del Departamento correspondiente.

Art. 52.- Levantamiento topográfico zonas urbanas.

El levantamiento topográfico deberá ser un requisito obligatorio en los siguientes casos:

- a) Cuando el predio a fraccionarse tenga pendientes mayores el 35%
- b) Cuando el fraccionamiento sea mayor a tres lotes y/o supere los 1000m² y cuente con vías de acceso en su planificación.

Art. 53.- Levantamiento en zonas rurales

Cuando el fraccionamiento sea de tipo agrícola no será obligatorio presentar el levantamiento topográfico; este tipo de fraccionamientos se sujetaran a lo que establece el COOTAD, Las Leyes Agrarias y el Plan de Ordenamiento territorial vigente.

Art. 54.- Predios a subdividirse por segunda ocasión dentro del área urbana y rural.

Cuando un predio se pretenda subdividir por segunda ocasión y el resultado de esta subdivisión supere los diez lotes, se presentaran los requisitos que se exigen para proyectos de urbanización.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE ZARUMA
CONCEJO MUNICIPAL



Art. 55.- Lote mínimo

El tamaño del lote mínimo a considerarse dentro del área urbana estará en función del uso y ocupación del suelo establecido en el Plan Urbanístico.

Art. 56.- Para la inscripción de una escritura

Los notarios y los registradores de la propiedad para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento exigirán al usuario la presentación de la autorización del GAD Municipal de Zaruma, misma que será emitida a través del Departamento técnico correspondiente.

Art. 57.- Entrega del área verde y comunal

- a) Quien realice un fraccionamiento o urbanización deberá entregar por una sola vez el 15% del área útil del terreno en calidad de área verde, comunal. De este porcentaje al menos el 50% deberá ser destinado exclusivamente para áreas verdes, tal como lo establece la COOTAD.
- b) Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales cuando la superficie del terreno a dividirse no supere los mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral, como lo determina la COOTAD.

Art. 58.- Fondo para la adquisición de áreas verdes

Todos los valores recaudados por concepto de áreas verdes y comunales en fraccionamiento en los predios menores a mil metros cuadrados serán depositados en el Fondo para la adquisición de áreas verdes, comunales y/o obras para su mejoramiento.

Art. 59.- Los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales

Podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos tales como seguridad y educación. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe.

Art. 60.- Fraccionamientos sin aprobación del GAD Municipal de Zaruma

Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación del GAD Municipal de Zaruma, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a



los responsables; excepto cuando el concejo municipal convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social.

Art.61.- Fraccionamientos con fines comerciales Quien procediere al fraccionamiento total o parcial de un inmueble situado en el área urbana o de expansión urbana, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, y recibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, por concepto de comercialización del mismo, incurrirá en delito de estafa tipificado en el Código Penal.

La municipalidad aplicara las sanciones económicas y administrativas previstas en la ley y en las respectivas ordenanzas.

Art. 62.- Fraccionamiento Agrícola

- a) Considerase 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. Se exceptúan de la entrega de áreas verdes.
- b) En los terrenos destinados, según la zonificación municipal, a usos agrícolas, forestales y ganaderos se autorizarán construcciones que consistirán en una vivienda unifamiliar que propenda a la tipología rural, cuya edificación no superará los dos pisos y mantendrán un retiro mínimo de diez metros con respecto a la vía adyacente.

Art. 63.- Reestructuración de Lotes

Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- a) Regularizar la configuración de los lotes
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

CAPITULO IV

DE LAS URBANIZACIONES

Art. 64.- Urbanizaciones

Se entenderá por urbanización al fraccionamiento de un terreno urbano mayor a diez lotes, destinados al uso público y privado dotados de infraestructura básica y apta para construir de conformidad con las normas vigentes.

Art. 65.- Aprobación de Proyectos de Urbanización.



Para la aprobación de los proyectos de Urbanización se deberán seguir las siguientes fases:

Art. 66.- Fase I: Certificado de viabilidad

Para la aprobación de la fase I para urbanizaciones, el solicitante presentará los siguientes documentos:

- a) Formulario de solicitud Múltiple
- b) Copia de la cedula y certificado de votación de ciudadanía del propietario y del profesional;
- c) Certificado de no adeudar a la Municipalidad;
- d) Certificado del Registro de la Propiedad actualizado
- e) Certificado de Afectación y línea de fábrica
- f) Certificado de factibilidad de la Empresa Eléctrica ;
- g) Certificado de factibilidad emitido por el Departamento de Agua Potable y Alcantarillado
- h) Levantamiento topográfico del predio
- i) Planos del anteproyecto arquitectónico, características de ocupación del suelo, y trazado de vías, retiros conforme lo establezca el Plan Urbanístico, firmados por el propietario y el profesional responsable;
- j) Memoria técnica incluyendo el plan de etapas del proyecto;
- k) Planos de áreas verdes, debidamente identificadas y diseñadas.
- l) Certificado de intersección del Ministerio del Ambiente.

Art. 67.- Vigencia del certificado de viabilidad

El certificado de viabilidad, correspondiente a la fase I, tendrá una vigencia de un año calendario.

A su caducidad deberá iniciar nuevamente el trámite respectivo.

Art. 68.- Redes de alta tensión

Cuando una red de alta tensión atraviese el área a urbanizar, se debe contemplar las normas de seguridad que establezca la CNEL y la Unidad de Gestión Ambiental.

Art. 69.- Plazo para la presentación del proyecto definitivo

Luego de la emisión del certificado de viabilidad de la Fase I, se concederá un plazo máximo de un año para la presentación del proyecto definitivo para su respectiva aprobación provisional.

Art. 70.- Fase II: Certificado de Aprobación Provisional



Para la aprobación provisional del proyecto urbanístico, el interesado presentará los siguientes documentos:

- a) Certificado de viabilidad de la Fase I
- b) Planos definitivos del proyecto arquitectónico
- c) Memoria técnica del proyecto
- d) Listado de lotes con su respectiva codificación
- e) Diseño vial y diseño de la capa de rodadura,
- f) Diseño del sistema de agua potable, sanitario y pluvial.
- g) Los diseños estructurales, eléctrico, telefónico y sus alternativas, aprobados por cada entidad rectora.
- h) Estudio ambiental, debidamente aprobados por la entidad rectora.
- i) Presupuesto referencial del costo total de la obra.

Art. 71.- Facultades del certificado de aprobación provisional

- a) Una vez que el usuario cumpla con todos los requisitos solicitados, el GAD Municipal de Zaruma procederá a emitir el certificado de aprobación provisional del proyecto de urbanización, único documento que faculta al usuario a obtener su permiso de construcción para las obras de infraestructura aprobadas.
- b) El certificado de aprobación provisional no faculta al usuario realizar la venta de los lotes propuestos.

Art. 72.- Fase III: Premiso de Construcción

Para la obtención del permiso de construcción de la infraestructura se deberá adjuntar la siguiente documentación.

- a) Formulario de solicitud Múltiple
- b) Copia del Certificado de Afección
- c) Copia del Certificado de Viabilidad
- d) Copia del Certificado de Aprobación Provisional
- e) Copia del Certificado del Registro de la Propiedad actualizado
- f) Certificado de no adeudar a la Municipal
- g) Copia de la cedula de ciudadanía y certificado de votación del propietario
- h) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del Director de la Obra;
- i) Formulario para permiso de construcción mayor firmado por el Director de la Obra,
- j) Contrato de Construcción y/o Dirección Técnica entre el propietario y



- profesional, debidamente legalizado;
- k) Plan de Etapas de ejecución de las obras de infraestructura urbana y cronograma de trabajo;
 - l) Entrega de la garantía de responsabilidad de la obra que consistirá en un equivalente al 5% del costo total de la obra, de acuerdo al presupuesto referencial.

Art. 73.-FASE IV: Aprobación definitiva

El propietario, previo a la aprobación definitiva del proyecto de Urbanización (Fase IV) estará obligado a implementar lo siguiente:

- a) Calles con pavimento rígido, flexible, y/o adoquín.
- b) Los lotes deberán quedar aterrizados con accesos vehiculares directos y habilitados para edificar;
- c) Obras civiles para estabilizar taludes, control de erosión, de inundaciones y obras de arte;
- d) Instalación telefónica y/o sistema de comunicación
- e) Todas las redes de infraestructura deberán ser subterráneas
- f) Efectuada la apertura de las calles, se procurará ejecutar de inmediato las obras de infraestructura de acuerdo al cronograma de trabajos.

Art. 74.- Daños que se ocasionen a terceros

Los daños que se ocasionen a terceros o a los colindantes en el proceso de ejecución de las obras de la urbanización, serán de exclusiva responsabilidad del propietario o promotor de la urbanización, quien estará obligado a repararlos o indemnizarlos.

Art. 75.- Transferencia de dominio de las áreas de uso público

Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verde y comunal, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos. Dichas áreas no podrán enajenarse.

Art. 76.- Incumplimiento a la transferencia de dominio de las áreas de uso público

En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno municipal.

Art. 77.- Inscripción de la nueva urbanización



Una vez que el propietario de la urbanización cuenta con la aprobación definitiva del proyecto deberá protocolizar en una notaría e inscribir el correspondiente registro de la propiedad la nueva urbanización.

Art. 78.- Áreas afectadas por vías, riberas de ríos, márgenes de quebradas y lagunas

No podrán ser destinadas para equipamiento comunal y lotes municipales los afectados por las vías, riberas de ríos, márgenes de quebradas, lagunas, las que se ubiquen en terrenos inestables, en zonas inundables o que presenten pendientes superiores al 35%. Los urbanizadores respetarán los cauces naturales de ríos, quebradas y lagunas.

Art. 79.- Prohibición de alteración de una urbanización aprobada

En una urbanización aprobada, no se podrá subdividir ni realizar fraccionamiento alguno, ni alterar las características de ocupación y de uso de suelo establecidas en el proyecto.

DE LOTES, FAJAS O EXCEDENTES

Art. 80.- Enajenación de terrenos

Para efectos de enajenación, los terrenos de propiedad del GAD Municipal de Zaruma se considera como lotes, fajas o excedentes aquellos terrenos provenientes de errores de medición.

Art. 81.- Lotes

- a) Por lotes de terreno se entenderá las superficies de terrenos que cuya cabida permite levantar una construcción independientemente de las ya existentes, o de las construcciones que pueden levantarse en los terrenos vecinos.
- b) En ningún caso se permitirá la subdivisión de predios en lotes que no tengan por lo menos dieciséis metros de frente, de acuerdo a la zonificación que determine el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan Urbanístico y demás planes específicos.

Art. 82.- Fajas

Por fajas se entenderá las superficies de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos, no pueden soportar una construcción independiente, se deben mantener como área verde o comunitaria, en este caso el GAD Municipal de Zaruma podrá disponer de dichos espacios cuando el caso lo amerite.

**Art. 83.- Adquisición de fajas de terrenos**

Si la municipalidad autoriza, las fajas de terreno, sólo podrán ser adquiridas por los propietarios de predios colindantes. Si por cualquier procedimiento, llegaren a ser adquiridas por otras personas, la adjudicación y la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad, serán nulas.

DE LOS EDIFICIOS Y SOLARES ABANDONADOS**Art. 84.- Edificios y solares abandonados**

- a) Cuando el evidente estado de abandono de un solar y/o un inmueble impida de alguna manera el libre tránsito vehicular o peatonal, que constituya un peligro inminente de causar daños a los peatones o vehículos, la municipalidad citará a quien conste como propietario según el registro municipal.
- b) De no tener respuesta a la citación, el Comisario Municipal ordenará a la Dirección de Obras públicas, emita un informe y tome las acciones correspondientes a fin de evitar un colapso previo al informe de los peritos designados para el efecto. El costo de los trabajos que realice la Municipalidad correrá a cargo del propietario del bien inmueble.
- c) Para los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio cultural se tomará en cuenta las consideraciones establecidas en la Ordenanza de Centro Histórico.

DEL ORNATO Y EMBELLECIMIENTO**Art. 85.- Mantenimiento o limpieza de edificaciones y/o solares**

- a) Los propietarios o titulares de los solares, edificaciones o locales comerciales, deberán mantener los cerramientos y elementos de protección, en condiciones de salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos de mantenimiento y limpieza, así como las obras de reparación que sean precisas para su adecuada conservación, incluso cuando se deriven de actos vandálicos.
- b) La municipalidad notificará a los propietarios para que realicen los trabajos de mantenimiento y conservación de los bienes inmuebles a fin de contribuir al ornato y embellecimiento de la ciudad, el incumplimiento a lo establecido será sujeto a las sanciones correspondientes.

Art. 86.- Elementos que obstruyan la libre circulación

Ninguna persona podrá colocar elementos que obstruyan la libre circulación en las aceras, portales y plazas, afectando la imagen urbana de la ciudad.

CAPITULO VI

**DE LA ACCESIBILIDAD AL MEDIO FÍSICO****Art. 87.- Cumplimiento de la norma INEN sobre accesibilidad al medio físico**

- a) La construcción, ampliación y reforma de los edificios de propiedad pública o privada destinados a un uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques y jardines de iguales características, se efectuarán en forma tal que resulten accesibles y utilizables a las personas con discapacidad.
- b) Para la planificación, modificación y construcción de toda obra pública y privada que preste servicios de atención al público, el Departamento de Planificación Urbana a través del área técnica responsable exigirá que los diseños definitivos guarden estricta relación con las normas INEN sobre accesibilidad al medio físico.

Art. 88.- Responsabilidad del GAD Municipal de Zaruma en la accesibilidad al medio físico

El Municipio deberá elaborar proyectos municipales para que las vías públicas, parques y jardines, sean accesibles a las personas con discapacidad. Para el efecto de construcciones, remodelaciones o reformas, el Departamento de Planificación Urbana proporcionará las normas técnicas que se requieran.

CAPITULO VII**DEBERES Y OBLIGACIONES****Art. 89.- Propietario**

Será considerado cualquier persona, natural o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, promueve, impulsa, programa o invierte, con recursos propios o privados, en las obras de planificación y construcción para su beneficio o para su posterior enajenación.

Art. 90.- Obligaciones del propietario o promotor:

- a) Contar con un Director de Obra durante la ejecución de la misma, para las edificaciones mayores a los 100m².
- b) En caso del cambio del Director de Obra, se deberá notificar al área técnica responsable y se paralizará la obra hasta que se sustituya la información correspondiente al nuevo Director de Obra.
- c) Facilitar y brindar las garantías necesarias a los inspectores de construcciones para realizar el seguimiento de la obra.
- d) Colocar en un lugar visible de la obra el letrero correspondiente con el nombre



del Proyectista, Director Obra y el número de autorización municipal.

- e) Tener en la obra los planos aprobados, para que sean entregados a los Inspectores de construcción, y/o autoridad Municipal en el momento que lo requiera.

Art. 91.- Proyectista

El proyectista es el profesional que realiza el diseño, por encargo del propietario y con sujeción a la presente ordenanza.

Art. 92.- Obligaciones del proyectista

- a) Estar acreditado y habilitado en el Municipio.
- b) Elaborar el proyecto con sujeción a la presente ordenanza.
- c) En el caso de los estudios complementarios deberán ser aprobados en las empresas y entidades correspondientes.

Art. 93.- Requisitos para el Registro Profesional

El registro profesional será el único documento que faculte al proyectista ejercer en el cantón y tendrá una vigencia de dos años calendario, transcurrido este tiempo deberá ser actualizado.

- a) Certificado de no adeudar a la Municipalidad
- b) Solicitud Múltiple
- c) Copia de la cédula y certificado de votación
- d) 2 fotos tamaño carnet
- e) Copia notariada del título profesional
- f) Certificado del SENECYT
- g) Pago del Registro Municipal

Art. 94.- Director de la obra

El director de la obra es el profesional que dirige el desarrollo de la obra de acuerdo a las especificaciones técnicas, programaciones y planos aprobados del proyecto, con el objeto de asegurar y garantizar la construcción.

Art. 95.- Obligaciones del Director de la obra

- a) Tener el título profesional de Arquitecto o Ingeniero Civil según corresponda y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.
- b) Dirigir y garantizar la ejecución de la obra de acuerdo al proyecto aprobado por el Municipio.
- c) Mantener el libro de obra y los registros técnicos del avance diario de los



trabajos ejecutados.

- d) Encontrarse registrado como profesional competente en el Municipio.

Art. 96.- Requisitos para el Registro Profesional

El registro profesional será el único documento que faculte al Director de la obra ejercer en el cantón y tendrá una vigencia de dos años calendario, transcurrido este tiempo deberá ser actualizado.

- a) Certificado de no adeudar a la Municipalidad
- b) Solicitud Múltiple
- c) Copia de la cédula y certificado de votación
- d) 2 fotos tamaño carnet
- e) Copia notariada del título profesional
- f) Certificado del SENECYT
- g) Pago del Registro Municipal.

Art. 97.- Es deber del Director de la Obra el tramitar el certificado de habitabilidad en el Departamento de Planificación Urbana.

CAPITULO VIII DE LAS SANCIONES Y CONTROL

Art. 98.- Control

El Departamento de Planificación Urbana mediante los Inspectores de Construcciones notificaran a los propietarios de las obras que se ejecutan sin los permisos correspondientes para que de forma inmediata se acerquen a la Municipalidad a dar solución a dicha infracción.

Art. 99.- Notificación

Los inspectores de construcciones entregaran una copia a la Dirección del Departamento de Planificación Urbana y este a su vez informara a la Comisaria Municipal. Recibida la copia de notificación el Comisario (a) Municipal, procederá a la paralización inmediata de la obra, hasta que cuenten con los permisos y autorizaciones correspondientes por el Departamento de Planificación Urbana.

Art. 100.- Paralización de obra

La comisaria municipal podrá suspender o paralizar las obras en ejecución en los siguientes casos:

- a) Cuando el Director del Departamento de Planificación Urbana informe



adjuntando la notificación realizada por los inspectores de construcciones que se están realizando trabajos sin las autorizaciones correspondientes.

- b) Previo dictamen del Departamento de Planificación Urbana se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de las edificaciones vecinas, originado por el proceso de construcción de una edificación.
- c) Cuando la ejecución de una obra o de una demolición se realice sin las debidas medidas de seguridad y ponga en peligro la vida o integridad física de las personas o puede causar perjuicios a bienes de terceros.
- d) Cuando la construcción se ejecute sin tener en cuenta el proyecto aprobado o contravenga lo expuesto en la presente ordenanza.
- e) Cuando la obra se encuentre sin letrado del profesional responsable
- f) Cuando el permiso de construcción otorgado por la municipalidad se encuentre caducado.

Art. 101.- Sanción Económica

- a) Para el caso de las construcciones que se estuvieren realizando sin los permisos ni autorizaciones correspondientes por parte del GAD Municipal de Zaruma, serán sancionadas con una multa equivalente a cinco por ciento del avalúo total de la obra realizada.
- b) En el caso de reincidencia, al infractor se le aplicará el doble de la sanción, que le hubiere sido impuesta anteriormente.
- c) En el caso de las construcciones que no se hubieran sujetado a lo establecido en los planos aprobados, se notificara al propietario y al director de la obra la paralización de los trabajos y la remediación de la infracción en el tiempo que determine el área técnica. Si en el plazo establecido no se realizó la remediación se impondrá por separado tanto al propietario como al Director de la obra una multa diaria equivalente al 5% del salario básico unificado por quince días, a partir de este día la multa será del 10% del Salario Básico Unificado hasta cumplir los treinta días, si transcurrido este tiempo no existe remediación alguna, el GAD Municipal a través del área técnica responsable ordenará la remediación de la construcción, a costos del propietario sin perjuicio alguno. Todos los gastos que se ocasionen correrán a cuenta del usuario y director de la obra, de manera compartida.

Art. 102.- Fraccionamientos sin aprobación

Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros



y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al 50% avalúo del terreno a los responsables, según lo establecido en el COOTAD.

Art. 103.- Excavaciones

Para realizar cualquier trabajo de excavación, desalojo, y/o apertura de vías, se deberá contar con la aprobación del GAD Municipal de Zaruma, caso contrario se impondrá una multa al propietario equivalente al 25% de un Salario Básico Unificado.

Art. 104.- Demoliciones

En caso de realizarse demoliciones sin permiso previo del GAD Municipal de Zaruma, se impondrá una multa equivalente a cinco por ciento del valor de la parte demolida.

Art. 105.- Daños a espacios públicos

Toda persona que causare daño o destruyere parte de los jardines públicos, verjas, árboles, puentes, calzadas, aceras, mobiliario urbano, alumbrado público ornamental y en general, obras de embellecimiento y ornato serán sancionados con multa de un salario básico unificado, sin perjuicio de la sanción legal y la reparación a costo del infractor.

Art. 106.- Predios sin cerramientos

El propietario de un predio en el Área Urbana que no cuente con el cerramiento respectivo una vez notificado procederá a ejecutar dicho cerramiento en un plazo máximo de 90 días calendario, de no realizarlo se procederá a cobrar una multa diaria correspondiente al 5% del salario básico Unificado.

Art. 107.- Mantenimiento y conservación de los bienes inmuebles

La municipalidad notificará a los propietarios para que realicen los trabajos de mantenimiento y conservación de los bienes inmuebles a fin de contribuir al ornato y embellecimiento de la ciudad, el incumplimiento a lo establecido será sujeto a la multa de un Salario Básico Unificado.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: El Concejo Municipal impulsará el proceso de elaboración de los estudios del Plan Urbanístico con el fin de fortalecer la presente ordenanza, en un plazo de 180 días de aprobada la presente ordenanza.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE ZARUMA

CONCEJO MUNICIPAL



SEGUNDA: El Concejo Municipal impulsará la elaboración de un Reglamento General de Construcciones, que determine la normativa para cada sector de la ciudad, en un plazo de 180 días de aprobada la presente ordenanza.

TERCERA: Todo cuanto no esté establecido en la presente ordenanza, y tuviera relación con la misma, se sujetará a las disposiciones establecidas en la norma y marco jurídico vigente.

CUARTA: Hasta la aprobación del Plan Urbanístico, el lote mínimo, uso y ocupación del suelo para el área urbana será considerado el que establece el PDYOT.

QUINTA: El Concejo Municipal deberá definir el predio para la ubicación de escombros, previo informe técnico emitido por la Unidad de Gestión Ambiental y Obras Públicas en un plazo de 120 días de aprobada la presente ordenanza.

SEXTA: El Concejo Municipal a través de la comisión de asuntos mineros deberá contar con la ordenanza que regule el uso de suelo para polvorines, en el plazo de 90 días de aprobada la presente ordenanza.

SEPTIMA: La municipalidad a través del área Financiera deberá crear el Fondo para la adquisición de áreas verde, comunales y/o obras para su mejoramiento en un plazo máximo de 90 días calendario de aprobada la presente ordenanza.

OCTAVA: En un plazo máximo de 90 días calendario a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la Comisión de Centro Histórico presentara el proyecto de ordenanza para Centro Histórico.

NOVENA: Hasta que se ejecute el Plan Urbanístico se deberá respetar las normas técnicas para el efecto.

DISPOSICIÓN GENERAL

ÚNICA: Con la aprobación de la presente ordenanza, quedan derogados automáticamente las ordenanzas y actos decisorios que se contrapongan a la misma.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y página web de la institución.

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE ZARUMA****CONCEJO MUNICIPAL**

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Zaruma, a los 22 días del mes de mayo de 2015.

Ing. Jhansy Manuel López Jumbo
ALCALDE DEL GADM-ZARUMA

Ab. José Miguel González S.
SECRETARIO GENERAL

**SECRETARÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
ZARUMA**

El infrascrito Secretario Municipal, certifica que en las Sesiones Ordinarias celebradas los días 15 y 22 de mayo de 2015, el Concejo Municipal de Zaruma aprobó en primer y segundo debate respectivamente la ordenanza cuyo texto antecede.

Zaruma, 22 de mayo de 2015

Ab. José Miguel González S.
SECRETARIO GENERAL

**SECRETARÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
ZARUMA**

Zaruma, 25 de mayo de 2015, a las 08H40

**LA ORDENANZA LA ORDENANZA QUE REGULA LOS PROYECTOS DE
URBANIZACIONES, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES DEL CANTÓN ZARUMA,**



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE ZARUMA

CONCEJO MUNICIPAL



ha sido aprobada por el Concejo Municipal de Zaruma en dos Sesiones distintas celebradas los días 15 y 22 de mayo de 2015, por lo que se ordena remitir tres ejemplares suscritos por el secretario, al señor Alcalde para su sanción.

Ab. José Miguel González S.
SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA:

En la ciudad de Zaruma, a los veinticinco días del mes de mayo del año dos mil quince, siendo las nueve horas con diez minutos, notifiqué con el Decreto que antecede al Ing. Jhansy López Jumbo, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zaruma, en persona, a quien le entregué tres ejemplares debidamente certificados de **LA ORDENANZA QUE REGULA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIONES, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES DEL CANTÓN ZARUMA**, cuyo texto antecede.

Lo Certifico.-

Ab. José Miguel González S.
SECRETARIO GENERAL

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
ZARUMA**

Zaruma, 25 de enero de 2015

Sanciono **LA ORDENANZA QUE REGULA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIONES, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES DEL CANTÓN ZARUMA**, por haberse observado el trámite legal y por estar de acuerdo con la Constitución y las leyes.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE ZARUMA
CONCEJO MUNICIPAL



Ing. Jhansy López Jumbo
ALCALDE

Proveyó y firmó la providencia con la que se sanciona **LA ORDENANZA QUE NORMA LA TERMINACIÓN, LIQUIDACIÓN Y EXTINCIÓN DEL PATRONATO MUNICIPAL DE AMPARO SOCIAL DEL CANTÓN ZARUMA**, El Ing. Jhansy López Jumbo, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zaruma, hoy lunes 25 de mayo del año dos mil quince, a las once horas con diez minutos.

Zaruma, 25 de mayo de 2015.

Ab. José Miguel González S.
SECRETARIO MUNICIPAL

EJECÚTESE Y PROMULGUESE.- Zaruma, 25 de mayo de 2015.

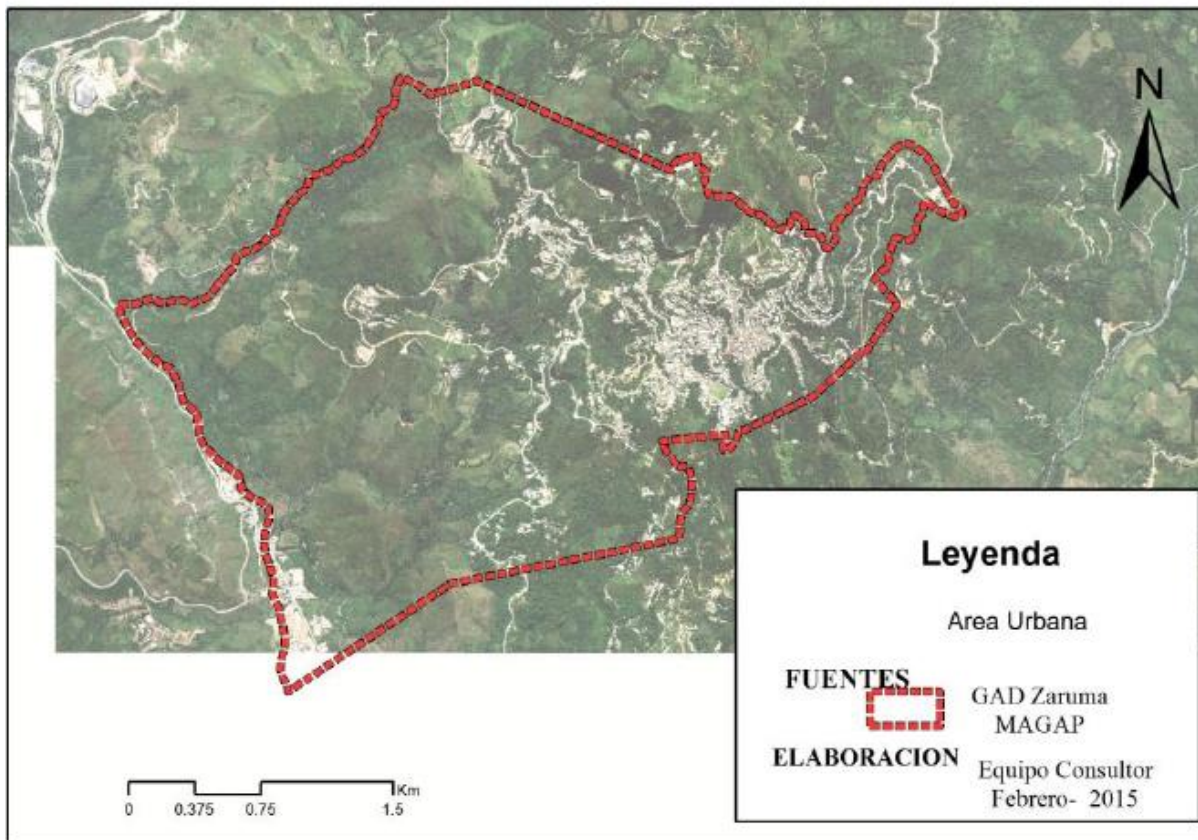
Ing. Jhansy López Jumbo
ALCALDE

Anexo N° 01

Área Urbana



ÁREA URBANO PARROQUIAL



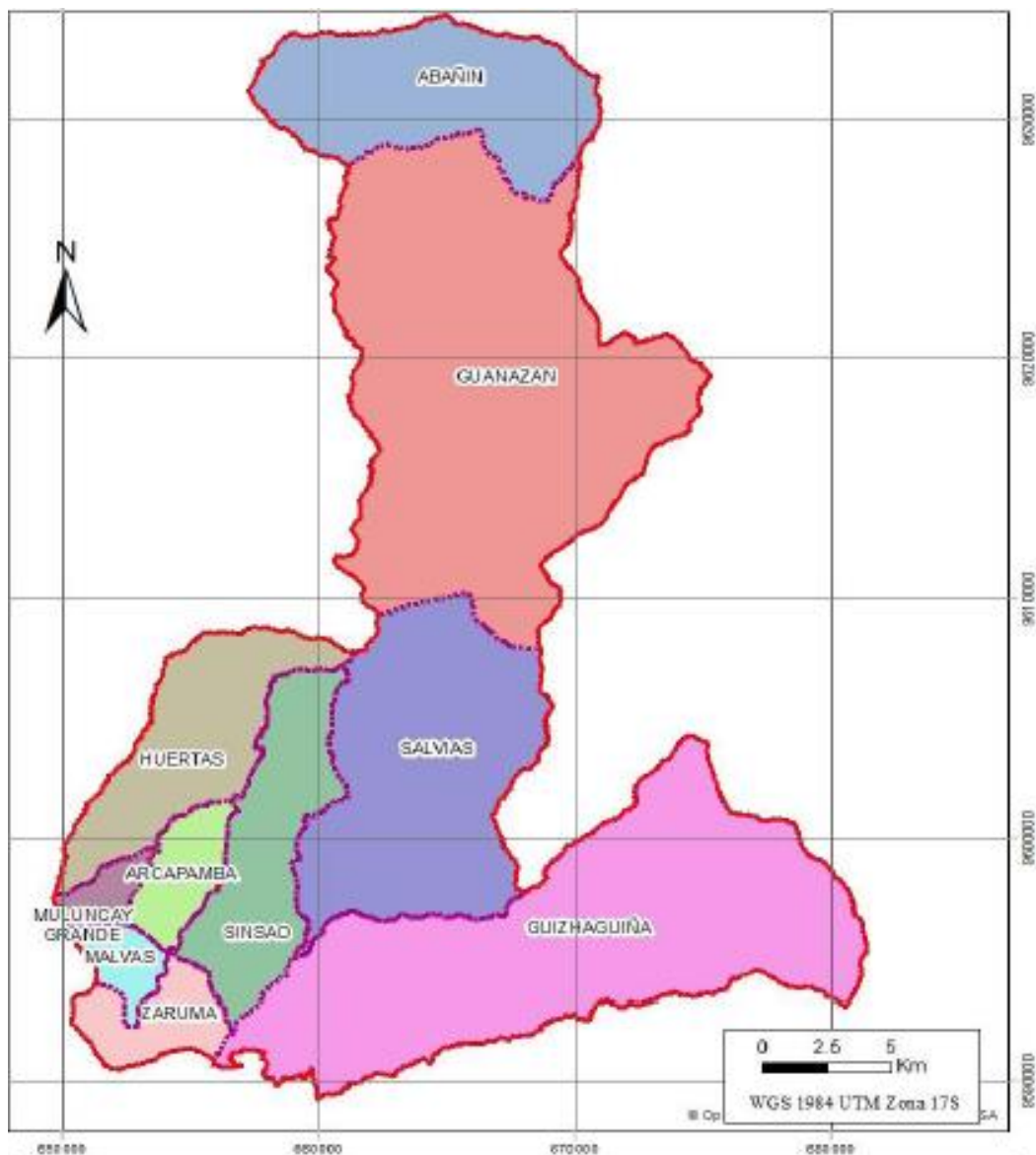
Anexo N° 02

División Parroquial



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ZARUMA

CONCEJO MUNICIPAL



DATOS GENERALES	SIMBOLOGIA	FUENTES	ELABORACION
Población: 24.097 Extensión: 651 km ² Altitud: 500 - 3500 msnm	Cantón Parroquias	IOM, 2010. INEC, 2010. Concejo Provincial	Equipo Consultor Noviembre - 2014