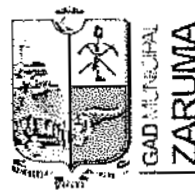




GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ZARUMA



EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ZARUMA.

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República establece: 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 concejos provinciales y los concejos regionales.

Que, el Art. 240 ibídem señala que los gobiernos autónomos descentralizados cantonales tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, Art. 264 de la Carta Suprema indica: 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: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, **asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;**

Que, el Art. 57 ibídem 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, 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;



R



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO **MUNICIPAL DE ZARUMA**



Que, el artículo 115 del cuerpo legal antes invocado define las competencias concurrentes como aquellas cuya titularidad corresponde a varios niveles de gobierno en razón del sector o materia, por lo tanto, deben gestionarse obligatoriamente de manera concurrente. Y, agrega, que su ejercicio se regulará en el modelo de gestión de cada sector, sin perjuicio de las resoluciones obligatorias que pueda emitir el Consejo Nacional de Competencias para evitar o eliminar la superposición de funciones entre los niveles de gobierno. Para el efecto se observará el interés y naturaleza de la competencia y el principio de subsidiariedad;

Que, el artículo 10 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, asigna al gobierno central "la planificación a escala nacional, respecto de la incidencia territorial de sus competencias exclusivas definidas en el artículo 261 de la Constitución de la República, de los sectores privativos y de los sectores estratégicos definidos en el artículo 313 de la Constitución de la República, así como la definición de la política de hábitat y vivienda, del sistema nacional de áreas patrimoniales y de las zonas de desarrollo económico especial, y las demás que se determinen en la Ley.

Para este efecto, se desarrollará una Estrategia Territorial Nacional como instrumento complementario del Plan Nacional de Desarrollo, y procedimientos de coordinación y armonización entre el gobierno central y los gobiernos autónomos descentralizados para permitir la articulación de los procesos de planificación territorial en el ámbito de sus competencias."

Que, mediante suplemento del Registro Oficial N° 790 de fecha 05 de julio de 2016, entró en vigencia la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de suelo.

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 Procuraduría General del Estado con fecha 16 de febrero del 2018 mediante OF PGE N° 00155 emitió su criterio en base a la consulta realizada por el Municipio de San Miguel de Urcuquí, criterio solicitado sobre las contribuciones de áreas verdes en fraccionamientos de terrenos urbanizables, donde en la parte pertinente manifiesta lo siguiente; **"no corresponde que las municipalidades exijan la entrega de áreas verdes o su compensación en dinero respecto de subdivisiones o fraccionamientos de predios urbanos que no sean consecuencia de una autorización administrativa de urbanización"**, pronunciamiento que es de carácter vinculante para la administración pública.

Que, es necesario **realizar algunas reformas** a la Ordenanza que regula los proyectos de urbanizaciones, construcciones y edificaciones del cantón Zaruma, la misma que





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ZARUMA



fue aprobada el 22 de mayo de 2015, conforme el nuevo marco jurídico que regula la planificación territorial.

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

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

Art. 1.- luego del artículo treinta y uno (31), dentro del capítulo III agréguese un artículo innumerado con el texto siguiente:

Art. ... Autorización Administrativa de Urbanización. - Es el acto administrativo mediante el cual se autoriza a su titular el ejercicio de su derecho a habilitar, edificar, utilizar o aprovechar su propiedad. Estos comprenden:

- a) Los fraccionamientos o las reestructuraciones parcelarias en zona urbana, urbano parroquial o urbanizable; y
- b) las urbanizaciones.

Art. 2.- Sustitúyase el artículo cuarenta y nueve (49) por el siguiente:

Art. 49.- Fraccionamiento, partición o subdivisión de un predio. - Es el proceso mediante el cual un predio urbano o rural se subdivide hasta en diez lotes con frente o acceso a un camino o vía pública, existente o en proyecto, a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en la ley, plan de Desarrollo y ordenamiento territorial del GAD Municipal de Zaruma y demás planes complementarios existentes.

Cuando se pretenda realizar el fraccionamiento de un lote de terreno, se necesitará la aprobación correspondiente (Dirección de Planificación Urbana, Unidad de Control Urbano o quien haga sus veces).

Previo a la aprobación de un fraccionamiento en el área urbana, urbano parroquial o urbanizable, se deberá constatar la existencia o factibilidad de los servicios básicos y accesos correspondientes al predio a fraccionarse, los cuales serán emitidos a través de una certificación por la Dirección correspondiente.

Art. 3.- Sustitúyase el artículo cincuenta y cinco (55) por el siguiente:

- a) El tamaño del lote mínimo a considerarse en la **zona rural** estará en función de las condicionantes de uso y ocupación del suelo cantonal determinadas en el ANEXO 1 del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Zaruma.





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO **MUNICIPAL DE ZARUMA**



- b) El tamaño del lote mínimo a considerarse en la **zona urbana** estará en función de las determinaciones contenidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; esto es doscientos metros cuadrados (200 m²).
- c) Sólo tratándose de lotes o solares que estén dentro de la zona urbana y cuya área no supere los cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 m²) se podrá dividir en lotes cuya área no sea inferior a ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²), siempre y cuando existan edificaciones autorizadas por el Gad Municipal de Zaruma y/o legalmente inscritas en el Registro de la Propiedad del cantón.

Art. 4.- Sustitúyase el artículo cincuenta y siete (57) por el siguiente:

- a. En las subdivisiones y fraccionamientos, en los términos del Art. Innumerado después del Art. 31, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal como bienes de dominio y uso público.
Se entregará el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.
Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.
- b. La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías será del quince por ciento (15%) del área útil urbanizable del terreno o predio.
- c. Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales cuando la superficie del terreno a dividirse no supere los tres mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral, como lo determina el Art. 424 del COOTAD.
- d. No corresponde que las municipalidades exijan la entrega de áreas verdes o su compensación en dinero respecto de subdivisiones o fraccionamientos de predios urbanos que no sean consecuencia de una autorización administrativa de urbanización.

Art. 5.- Sustitúyase el artículo cincuenta y cinco (55) por el siguiente:

Art. 58.- Destino de los fondos por concepto de áreas verdes. - Todos los valores recaudados por concepto de áreas verdes y comunales en fraccionamientos de predios menores a tres mil metros cuadrados serán depositados en la cuenta única del Gobierno Municipal y acreditará a la partida presupuestaria correspondiente, fondos





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO **MUNICIPAL DE ZARUMA**



que se destinarán para la adquisición de áreas verdes, comunales y/o obras para su mejoramiento.

Art. 6.- Sustitúyase el artículo sesenta y cuatro (64) por el siguiente:

Art. 64.- Urbanización._ Se considera urbanización, la división de un predio o propiedad dentro del perímetro de la zona urbana o de expansión urbana, que esté

situada frente a la vía pública existente o en proyecto, y otras que diseñe el urbanizador para habilitar una superficie de terreno con miras a la edificación de viviendas; dividido en áreas destinadas al uso privado y al uso público, con fácil acceso para construir y, que comprenda más de diez lotes que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, y que será entregada al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zaruma para su gestión, en calidad de áreas verdes y comunales un porcentaje del 15% del área útil del terreno o predio.

DISPOSICIÓN FINAL

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

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Zaruma, a los 11 días del mes de junio de 2021.

Ing. Jhansy López Jumbo
ALCALDE DEL GADM-ZARUMA

Ab. María Cecilia Guzmán

SECRETARIA





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE ZARUMA



**SECRETARIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
ZARUMA**

La infrascrita Secretaria Municipal, certifica que en las sesiones ordinarias celebradas los días 22 de abril y 11 de junio del 2021, el Concejo Municipal de Zaruma aprobó en primero y segundo debate, respectivamente, la **LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIONES, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES DEL CANTÓN ZARUMA.**

Zaruma, 14 de junio del 2021.

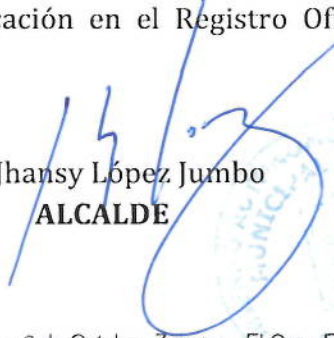

Ab. Ma. Cecilia Guzmán R.
SECRETARIA MUNICIPAL



**ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
ZARUMA**

Zaruma 18 de junio del 2021.

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono la presente **PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIONES, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES DEL CANTÓN ZARUMA** y autorizo la promulgación y publicación en el Registro Oficial y pagina web de la institución.


Ing. Jhansy López Jumbo
ALCALDE



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE ZARUMA



SECRETARIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ZARUMA Proveyó y firmo el decreto que antecede para la **PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIONES, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES DEL CANTÓN ZARUMA**, el Ing. Jhansy López Jumbo, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zaruma, el 18 de junio del 2021.- LO CERTIFICO.-

Zaruma, 18 de junio del 2021.

Ab. Ma. Cecilia Guzmán R.

SECRETARIA MUNICIPAL



R