

ORDENANZA QUE REGULA EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CABECERA CANTONAL DE ZARUMA

ÍNDICE

Exposición de motivos	
Justificación	3
Considerando	3
	5
TÍTULO PRIMERO	
Disposiciones preliminares	10
Capítulo I	11
Generalidades	10
Capítulo II	10
De los principios	11
Sección primera	11
Principios rectores del Ordenamiento Territorial de cantón y del planeamiento urbanístico	11
TÍTULO SEGUNDO	
De la ordenación del territorio cantonal	13
Capítulo I	13
Instrumentos para el planeamiento	13
Sección primera	13
Instrumentos nacionales	13
Sección segunda	13
Instrumentos locales	13
Sección tercera	13
De los planes complementarios de escala cantonal	13
Parágrafo primero	13
Los planes maestros	13
Parágrafo segundo	13
Los planes parciales	13
Parágrafo tercero	17
Planes parciales para las zonas especiales de interés social	17
Parágrafo cuarto	18
Los planes especiales	18
Parágrafo quinto	18
De la aprobación de los planes complementarios	18
Sección cuarta	18
De la habilitación del suelo y la edificación	18
Sección quinta	20
Licencias urbanísticas	20
Parágrafo primero	20
Licencias urbanísticas de habilitación de suelo	20
Parágrafo segundo	21
Licencias urbanísticas para la edificación	21
Parágrafo tercero	21
Licencias urbanísticas para la propiedad horizontal	21



TÍTULO TERCERO	21	
Del Plan Urbano Sustentable de la cabecera cantonal de Zaruma	21	
Capítulo I	21	
Generalidades	21	
Capítulo II	22	
Del suelo en el cantón Zaruma	22	
Sección primera	22	
Componente estructurante	22	
Parágrafo primero	22	
Clasificación del suelo	22	
Parágrafo segundo	22	
Subclasificación del suelo urbano	22	
Sección segunda	24	
Polígonos de intervención territorial	24	
Sección tercera	24	
De los tratamientos	24	
Sección cuarta	25	
Componente urbanístico	25	
Parágrafo primero	25	
Usos de suelo	25	
Parágrafo segundo	29	
Caracterización de usos generales y específicos para la cabecera cantonal de Zaruma	29	
Parágrafo tercero	56	
Condiciones y compatibilidades de usos	56	
Sección quinta	60	
De los estándares urbanísticos	60	
Parágrafo primero	60	
Áreas de cesión para procesos de habilitación de suelo	60	
Parágrafo segundo	62	
Afectaciones	62	
Sección sexta	64	
Determinantes urbanísticos para la ocupación del suelo	64	
Sección séptima	73	
Determinantes urbanísticos especiales	73	
Sección octava	78	
Instrumentos para la gestión del suelo	78	
Parágrafo primero	79	
Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios	79	
Parágrafo segundo	80	
Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial	80	
Parágrafo tercero	81	
Instrumentos para regular el mercado del suelo	81	
Parágrafo cuarto	84	
Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano	84	
Parágrafo quinto	85	
Instrumentos para la gestión del suelo para asentamientos de hecho	85	
TÍTULO CUARTO	86	
reglas especiales para proyectos en propiedad horizontal o condominal	86	
Sección primera	87	



Parágrafo primero	87
De los bienes comunes	87
TÍTULO QUINTO	88
Del régimen sancionador	88
Capítulo I	88
Procedimiento administrativo sancionador	88
Sección primera	88
Generalidades	88
Sección segunda	89
Principios de la potestad sancionadora	89
Sección tercera	90
De las infracciones	90
Parágrafo primero	90
Clasificación de las infracciones	90
Sección cuarta	91
Sanciones	91
Sección quinta	92
Procedimiento administrativo sancionador	92
Sección sexta	93
Ejecución coactiva	¡Error! Marcador no definido.
Parágrafo primero	93
Generalidades	93
Parágrafo segundo	94
Procedimiento de ejecución coactiva	94
Parágrafo tercero	95
Ejecución forzosa	95
Sección séptima	96
Régimen especial	96
Sección octava	96
Caducidad y prescripción de la potestad sancionadora	96
Disposiciones generales	97
Disposiciones transitorias	97
Disposiciones derogatorias	98
Disposición final	98
ANEXO 1: Mapa 1. Clasificación del suelo	100
ANEXO 2: Polígonos de Intervención Territorial y determinantes urbanísticos	100



Exposición de motivos

Justificación

El Plan Urbano Sustentable de la cabecera cantonal de Zaruma es el instrumento técnico y normativo de planeación y gestión urbanística que establece el modelo integral de desarrollo, pues determina los mecanismos adecuados para que el aprovechamiento del suelo se ejecute de manera equilibrada y de conformidad a las políticas e instrumentos de gestión.

El antecedente de la aprobación de la Constitución del año 2008, fue sin duda, importante, en virtud de que consideró el ordenamiento territorial, el uso y gestión del suelo, como un elemento clave para el desarrollo.

En el marco de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III) celebrada en la ciudad de Quito Ecuador, el día 20 de octubre del 2016, se aprobó la nueva agenda urbana.

El ideal común de la agenda es el beneficio de toda la ciudad, orientada hacia un futuro mejor y sostenible, en el que se garanticen los derechos de los ciudadanos a la igualdad, acceso a los beneficios y oportunidades que las ciudades ofrecen, al derecho a la ciudad y al goce de estos de acuerdo al marco mundial para el desarrollo.

En el numeral 13 señala:

"Imaginamos ciudades y asentamientos humanos que:

a) Cumplen su función social, entre ellas la función social y ecológica de la tierra, con miras a lograr progresivamente la plena realización del derecho a una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, sin discriminación, el acceso universal y asequible al agua potable y al saneamiento, así como la igualdad de acceso de todos a los bienes públicos y servicios de calidad en esferas como la seguridad alimentaria y la nutrición, la salud, la educación, las infraestructuras, la movilidad y el transporte, la energía, la calidad del aire y los medios de vida;"

En el numeral 3 señala:

"Reconocemos que las ciudades y los asentamientos humanos se enfrentan a amenazas sin precedentes planteadas por las pautas insostenibles de consumo y producción, la pérdida de diversidad biológica, la presión sobre los ecosistemas, la contaminación, los desastres naturales y los causados por el ser humano, y el cambio climático y los riesgos conexos, socavando los esfuerzos para poner fin a la pobreza en todas sus formas y dimensiones y lograr el desarrollo sostenible. Habida cuenta de las tendencias demográficas de las ciudades y su papel fundamental en la economía mundial, los esfuerzos de mitigación y adaptación relacionados con el cambio climático y el uso de los recursos y los ecosistemas, la forma en que esas ciudades se planifican, se financian, se desarrollan, se construyen, se administran y se gestionan tiene repercusiones directas en la sostenibilidad y la resiliencia mucho más allá de las fronteras de las zonas urbanas.".

En el numeral 114 establece que:

"Promoveremos el acceso de la ciudadanía a unos sistemas de transporte terrestre y marítimo y de movilidad urbana que sean seguros, asequibles, accesibles y sostenibles y tengan en cuenta las cuestiones de edad y género, que hagan posible una participación significativa en las actividades sociales y económicas en las ciudades y los asentamientos humanos, mediante la integración de los planes de transporte y movilidad en las planificaciones urbanas y territoriales y la promoción de una amplia gama de opciones de transporte y movilidad, en particular mediante el apoyo a:



- a) Un crecimiento significativo de las infraestructuras de transporte público accesible, seguro, eficiente, asequible y sostenible, así como opciones no motorizadas como la circulación peatonal y en bicicleta, a las que se dará prioridad frente al transporte motorizado privado;
- b) Un "desarrollo orientado al tránsito" equitativo que reduzca al mínimo los desplazamientos, en particular los de los pobres, y prime la vivienda asequible para grupos de ingresos mixtos y una combinación de empleos y servicios;
- c) Una planificación mejor y coordinada del transporte y el uso de la tierra, que permitiría reducir las necesidades de viaje y transporte y mejorar la conectividad entre las zonas urbanas, periurbanas y rurales, incluidos los cursos de agua, y una planificación del transporte y la movilidad, en particular para los pequeños Estados insulares en desarrollo y las ciudades costeras;
- d) Conceptos de logística y planificación del transporte urbano de mercancías que permitan un acceso eficiente a los productos y servicios, reduzcan al mínimo sus efectos sobre el medio ambiente y la habitabilidad de las ciudades y aumenten al máximo su contribución a un crecimiento económico sostenido, inclusivo y sostenible."

El Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021, en los objetivos nacionales de desarrollo establece: "Objetivo 1: Garantizar una vida digna con iguales oportunidades para todas las personas.", "Objetivo 3: Garantizar los derechos de la naturaleza para las actuales y futuras generaciones.", "Objetivo 6: Desarrollar las capacidades productivas y del entorno para lograr la soberanía alimentaria y el Buen Vivir rural", "Objetivo 7: Incentivar una sociedad participativa, con un Estado cercano al servicio de la ciudadanía", y "Objetivo 9: Garantizar la soberanía y la paz, y posicionar estratégicamente el país en la región y el mundo".

La ley ibídem, en cuanto a los principios rectores señalados en el numeral 6 del artículo 5 señala que: "Comprende los siguientes elementos:

- a) El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.
- b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.
- c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable.
- d) Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación."

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece componentes dirigidos a organizar el uso y gestión del suelo, como puntos de partida para la configuración equitativa de un hábitat equilibrado, con sustento en la normativa municipal local y su ejecución conforme a instrumentos de gestión del suelo urbano y rural, que permitan intervenir en la morfología urbana y la estructura predial, regular el mercado del suelo, financiar el desarrollo urbano y regular el uso de suelo en casos de asentamientos de hecho.



El Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, fue expedido en el Palacio Nacional, en la ciudad de Quito, con fecha 25 de febrero del 2019, por parte del Presidente Constitucional de la República, el licenciado Lenin Moreno Garcés y el Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda, Xavier Torres Correa.

El objeto del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, es: "[...] normar el procedimiento de formulación, actualización y la aplicación de los instrumentos y mecanismos de ordenamiento territorial, planeamiento, uso y gestión del suelo establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, así como la actividad de las personas jurídicas públicas o mixtas, personas naturales o jurídicas privadas, el ejercicio de las atribuciones y el cumplimiento de las responsabilidades de las autoridades e instituciones que realizan rectoría, planificación, coordinación, regulación, gestión y control administrativo en el marco de dicha ley. "

Con estricta observancia de un Plan de Urbano, que desarrolle políticas sociales, económicas y ambientales que garanticen un hábitat saludable y seguro, facilitando el acceso al suelo, su financiación, crédito y asistencia técnica, en concordancia con los distintos niveles de gobierno y con respeto de las competencias establecidas en la Constitución y la ley para los entes rectores, es ineludible contar con una regulación cantonal en la que se establezca los puntos legales para su cumplimiento.

La propuesta de una ordenanza del Plan Urbano Sustentable de la cabecera cantonal de Zaruma, va orientada a una adecuada relación entre el espacio geográfico, la población y la utilización adecuada de los recursos; de acuerdo con la función social y ambiental de la propiedad, la prevalencia del interés colectivo por sobre el interés individual, el desarrollo sustentable en busca de garantizar el buen vivir, la inclusión en el territorio y la prestación equitativa de los servicios públicos que garanticen el desarrollo de la ciudad de acuerdo con los principios establecidos en el Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

Considerando

Que, el artículo 3, numeral 5, de la Constitución de la República establece que son deberes primordiales del Estado: *"Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la distribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir."*;

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: *"Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."*;

Que, el artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, en su numeral 26 establece: *"El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas."*;

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República señala que: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución."*;



Que, el artículo 227 de la Constitución de la República dispone que: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por principios de eficacia, calidad, jerarquía, desconcentración, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.";

Que, el artículo 233 de la Constitución de la República señala que: "Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones, o por sus omisiones, y serán responsables administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos.";

Que, el artículo 238 de la Carta Magna establece: "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. (...). Constituyen gobiernos autónomos descentralizados la juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los concejos provinciales y los concejos regionales.".

Que, el artículo 240 de la Constitución del Ecuador señala: "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)";

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, en su numeral 1 en cuanto al régimen de competencias de los gobiernos municipales establece: "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" y en el numeral 2 dicta: "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.";

Que, el artículo 323 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: "Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la Ley. Se prohíbe toda forma de confiscación."

Que, los artículos 409 y 410 de la Constitución de la República del Ecuador, respectivamente determinan que: "Es de interés público y prioridad nacional la conservación del suelo, en especial su capa fértil. Se establecerá un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión." y "El Estado brindará a los agricultores y a las comunidades rurales apoyo para la conservación y restauración de los suelos, así como para el desarrollo de prácticas agrícolas que los protejan y promuevan la soberanía alimentaria."

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su artículo 1, en cuanto a su ámbito de aplicación señala: "La presente Ley es de orden público y de jurisdicción nacional. Las disposiciones de esta regulan las relaciones del Estado con las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, en materia de tierras rurales; y de comunas y comunidades, pueblos y nacionalidades en cuanto al reconocimiento y adjudicación a título gratuito de territorios que se encuentran en posesión ancestral; y a la protección y seguridad jurídica de tierras y territorios de su propiedad.";

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su artículo 2 manifiesta que: "Esta Ley tiene por objeto normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural"



como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos.";

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en cuanto a los lineamientos para el desarrollo establecidos en el artículo 2, numeral 4 determina: "Promover el equilibrio territorial, en el marco de la unidad del Estado, que reconozca la función social y ambiental de la propiedad y que garantice un reparto equitativo de las cargas y beneficios de las intervenciones públicas y privadas;"

Que, el numeral 2 del artículo 3 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala: "Articular y coordinar la planificación nacional con la planificación de los distintos niveles de gobierno y entre éstos; y, (...)";

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en cuanto a su ámbito de aplicación, en su artículo 4 manifiesta que: "Se someterán a este código todas las entidades, instituciones y organismos comprendidos en los artículos 225, 297 y 315 de la Constitución de la República.";

Que, el artículo 4, literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que: "La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;"

Que, el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en ese código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden.";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el literal a) del artículo 54 manifiesta: "Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales", señalando en su literal 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;" en su literal m): "Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización;" y en su literal o): "Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres;"

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina en el artículo 55 literal a) y b) respectivamente: "Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad"; y "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;"

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el inciso segundo del artículo 567, establece que: "Las empresas privadas que utilicen u ocupen el espacio público o la vía pública y el espacio aéreo



estatal, regional, provincial o municipal, para colocación de estructuras, postes y tendido de redes, pagarán al gobierno autónomo descentralizado respectivo la tasa o contraprestación por dicho uso u ocupación.";

Que, el artículo 5, numeral 7 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que: "Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.";

Que, el numeral 1 y 2 del artículo 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, respectivamente establece que: "El derecho a un hábitat seguro y saludable." y "El derecho a una vivienda adecuada y digna";

Que, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, define que: "El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno.";

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 11 prevé el alcance del componente de ordenamiento territorial, al manifestar que: "Además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios:";

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 27 señala que: "Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.";

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 40 establece: "Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en:";

Que, el artículo 60 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: "Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.";

Que, la Disposición Transitoria Décima de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que, "Hasta que se apruebe la normativa técnica correspondiente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados aplicarán los parámetros técnicos aprobados en sus respectivas ordenanzas que no se contraponga a esta Ley.";

Que, el artículo 10 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece que: "Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUSZ, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos



establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano.”;

Que, el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: “El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.”;

Que, el artículo 30 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, señala que: “Los planes urbanístico complementarios establecidos en el artículo 31 de la Ley orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, son instrumentos que permiten aclarar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes complementarios serán aprobados mediante ordenanza del Consejo Municipal o Metropolitano.”;

Que, el artículo 31 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, sobre los planes parciales prescribe que: “La aplicación de planes parciales estará prevista en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y su formulación podrá ser de iniciativa pública o mixta. Las determinaciones de los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales o metropolitanas y para los particulares.”;

Que, el artículo 32 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, señala que: “Los Planes Parciales incluirán por lo menos los siguientes contenidos, en articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal o Metropolitano y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo, para garantizar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios.”;

Que, el artículo 33 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: “Los planes parciales para la gestión de suelo de interés social serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares. Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del Plan de Uso y Gestión del Suelo.”;

Que, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Zaruma, establece entre sus políticas para la erradicación de la pobreza el: “Controlar el uso y la ocupación del suelo, garantizando el acceso equitativo a su uso y propiedad.

En ejercicio de la atribución que le confiere a los Concejos Municipales el artículo 7, 57 literal a), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la:

ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN URBANO SUSTENTABLE DE LA CABECERA CANTONAL DE ZARUMA, Y REGULA EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CABECERA CANTONAL DE ZARUMA.



TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES PRELIMINARES

Capítulo I: Generalidades

Artículo 1. Definiciones y abreviaturas. - Para la correcta interpretación y aplicación de la presente ordenanza se observarán las siguientes definiciones:

Área Total: Superficie de un predio individualizado, con linderación precisa.

Área bruta: Es el área total del lote objeto de una actuación urbanística o área del polígono en caso de un desarrollo mediante plan parcial.

Área útil urbanizable: Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, y las áreas destinadas a afectaciones como áreas de protección por infraestructura de telecomunicaciones, márgenes de quebrada y áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

Áreas no urbanizables: Son aquellas que por sus condiciones de riesgo, o por pendientes mayores al cincuenta por ciento no pueden ser habilitadas para la edificación, a pesar de estar ubicadas dentro de un polígono de intervención territorial que contemple áreas residenciales o usos urbanos.

Beneficios: Constituyen la generación de potenciales rentas del suelo a partir del otorgamiento de derechos a utilizar aprovechamientos urbanísticos generados por las acciones de planificación derivadas del PDOT y sus instrumentos complementarios y/o la realización de obras públicas. Tres eventos económicos hacen parte de este concepto de beneficio; la renta del suelo propiamente dicha, las utilidades generadas por la urbanización y las utilidades posibilitadas por la construcción, aparte de los posibles beneficios financieros.

Cargas: Las inversiones en suelos y el suelo mismo comprometido en la realización de los componentes públicos de infraestructura vial, las redes de servicios públicos, los elementos de la estructura ecológica principal, los espacios para parques, zonas verdes públicas y áreas recreativas, los equipamientos públicos y los inmuebles de interés cultural. Igualmente se consideran cargas urbanísticas, los costos asociados a la formulación y gestión de los procesos de planificación, tanto materiales, como sociales.

Compatibilidad: Se refiere al grado de coexistencia de usos específicos con el uso principal determinado en un Polígono de Intervención Territorial.

Concesión: Para efectos de la presente ordenanza se entiende a la concesión como el mecanismo mediante el cual el GAD municipal en calidad de titular de un derecho delega su ejercicio o aprovechamiento lícito a favor de un tercero.

Equipamiento: Es una edificación o el destinado para el desarrollo de actividades para todo tipo de servicio social y servicio público.

Fraccionamiento, partición o subdivisión: Son procesos de habilitación de suelo mediante los cuales con una autorización municipal se individualizan varios lotes resultantes de una superficie mayor considerada como cuerpo cierto.

PDOT: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial



PH: Propiedad Horizontal. Predio, solar, parcela, terreno, lote: Extensión de suelo al que le corresponde una linderación conocida y un área determinada, sobre la cual se desarrollan actividades urbanas o rurales.

PUSZ: Plan Urbano Sustentable de Zaruma.

Urbanización: Proceso de habilitación de suelo urbano o de expansión urbana que contempla subdivisiones y la realización de obras de infraestructura necesarias para el soporte de los usos urbanos principales y específicos y que además deberán cumplir con las cargas y obtener los beneficios propios de los procesos de planeamiento urbanístico.

VIS: Vivienda de Interés Social

ZEIS: Zonas Especiales de Interés Social.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación. - La presente ordenanza será de aplicación obligatoria en el suelo urbano de la cabecera cantonal de Zaruma, respecto de la aplicación de los principios nacionales del ordenamiento territorial, el planeamiento urbanístico, la ejecución de obras, instalaciones, procesos de habilitación de suelo y de edificación, así como las condiciones necesarias para la autorización de actividades económicas y productivas que se desarrollan en este territorio.

Artículo 3.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto aprobar el Plan Urbano Sustentable de la cabecera cantonal de Zaruma, y regular los principios y reglas generales sobre el uso, gestión, y aprovechamiento urbanístico del suelo rural y urbano del cantón Zaruma; asegurar la distribución y el desarrollo equilibrado, equitativo, universal, justo, sustentable y sostenible de los recursos, riquezas, servicios, bienes y oportunidades dentro del territorio; brindar una mejor calidad de vida, un efectivo goce del derecho a la ciudad, a un hábitat y vivienda segura y a una salud digna para la población de Zaruma.

Artículo 4.- Vigencia. - La presente ordenanza regirá desde su publicación en el registro oficial, sin perjuicio de la publicación en la página web institucional o través de cualquier otro medio de comunicación que se establezca conforme a la ley.

Los plazos de vigencia de los planes de ordenamiento territorial, de uso y gestión de suelo, urbanos sustentables, así como de las herramientas complementarias constarán en el desarrollo de cada uno de los instrumentos conforme a la ley y a la presente ordenanza.

Artículo 5.- Obligatoriedad. - La presente ordenanza será de cumplimiento obligatorio y vinculante para las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas dentro de la Cabecera Cantonal de Zaruma.

Capítulo II: De los principios

Sección primera

Principios rectores del Ordenamiento Territorial de cantón y del planeamiento urbanístico

Artículo 6.- Sustentabilidad. - Se refiere al manejo eficiente y racional del uso, aprovechamiento y gestión del suelo, así como de los recursos naturales, de manera que sea posible mejorar el bienestar de la población actual sin comprometer la calidad de vida de las generaciones futuras.



Artículo 7.- Equidad territorial y justicia social. - Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio deberán garantizar a la población igualdad de oportunidades al acceso de los servicios básicos, así como a un desarrollo sostenible que cumpla con el Buen Vivir.

Artículo 8.- Autonomía. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal es competente para regular sobre el Plan Urbano Sustentable de la cabecera cantonal de Zaruma dentro del marco constitucional y legal, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales y administrativas a las que tenga lugar de acuerdo a lo que determinen los organismos competentes reconocidos por la Constitución.

Artículo 9.- Derecho a la ciudad. - El Derecho a la ciudad comprende:

El ejercicio pleno de la ciudadanía en el que se asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.

1. La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.

2. La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio prohíbe toda forma de confiscación.

Artículo 10.- Función pública del urbanismo. - En toda actividad de planificación y gestión del suelo es necesario la intervención de la administración pública, en busca del bien común de los ciudadanos de acuerdo a sus necesidades; como al derecho de gozar de una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad, al disfrute pleno de la ciudad, así como del patrimonio natural y cultural.

Artículo 11.- Distribución equitativa de cargas y beneficios. - Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

Artículo 12.- Patrimonio Histórico. - Las decisiones que sobre el uso y la gestión del suelo se tomen dentro de la ciudad guardarán completa armonía con las políticas de protección al patrimonio cultural, guiadas a la verificación de un entorno físico equilibrado que procurará fortalecer el tratamiento de conservación para las áreas y edificaciones históricas y arqueológicas, que ofrezcan a las personas locales y visitantes la oportunidad de acceso al legado cultural de la ciudad de Zaruma, con la integración y convivencia plena a la dinámica actual. Se tenderá a proteger y precautelar la integridad de sus habitantes, con medidas preventivas y correctivas de intervención en virtud de los daños ocasionados por la minería.



TÍTULO SEGUNDO: DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO CANTONAL

Capítulo I: Instrumentos para el planeamiento

Sección primera:

Instrumentos locales

Artículo 15.- Plan Urbano Sustentable de la cabecera cantonal de Zaruma. - Es el instrumento integrante del Plan de Ordenamiento Territorial que tiene por objeto la definición y estructuras de los usos, aprovechamientos, edificabilidad, y la asignación en el territorio cantonal de las actividades residenciales, económicas, productivas y el manejo de recursos naturales mediante la fijación de los parámetros y normas específicas.

El PUSZ de suelo está constituido por dos componentes, el componente estructurante y el componente urbanístico.

El componente estructurante, constituido por los contenidos de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial establecido en el PDOT y define la estructura urbana y de la clasificación del suelo.

El componente urbanístico permite determinar el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como de los instrumentos de gestión a ser empleados.

El PUSZ tiene una vigencia de 20 años, pudiendo ser actualizado en armonía con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial y el Plan Nacional de Desarrollo vigentes.

El componente urbanístico puede ser reformado, actualizado o precisado únicamente mediante los instrumentos que la ley permite; el componente estructurante no puede ser modificado sino en función del cumplimiento del plazo establecido en la ordenanza de aprobación del PUSZ.

Sección tercera: De los planes complementarios

Parágrafo primero:

Los planes parciales

Artículo 18.- Función, alcance y contenido. - Los planes parciales tienen por función la regulación y gestión de suelo para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana.

Los planes parciales se aplicarán en los sectores en donde se precise una norma urbanística a detalle dentro del PUSZ, y en aquellos sectores donde se prevé cambio de expansión urbana a suelo urbano y en el caso de reforma o actualización de los determinantes urbanísticos de uno o varios polígonos de intervención territorial. No se podrá proponer planes parciales en suelo rural excluyendo el de expansión urbana.

Los planes parciales contendrán regulación urbanística específica en función de las realidades del territorio en articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal y su respectivo PUSZ, e incluirán por lo menos los siguientes contenidos:

1. Diagnóstico de las condiciones actuales

- a.** La delimitación y características del área de la actuación urbana;



- b. Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente;
- c. Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención;
- d. Estructura predial;
- e. Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos;
- f. Estructura del sistema público del soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos;
- g. Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad;
- h. Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo;
- i. Condiciones de amenaza y riesgo.

2. Modelos de ocupación del suelo para el área del plan parcial y normativa urbanística

- a. Modelo de ocupación del suelo, en concordancia con el PDOT y el PUSZ, en el cual se defina los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana.
- b. Mecanismos de planificación y ordenamiento de territorio.
 - I. Delimitación de afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpo de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derechos de vía, entre otras.
 - II. La definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos públicos y privados.
 - III. El mejoramiento integral o renovación, consideradas para la oferta de bienes y servicios cuando estas existan;
 - IV. La normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad de formas de ocupación del suelo.
- c. Mecanismos de gestión del suelo. - El plan parcial incluirá al menos uno de los siguientes mecanismos de gestión de suelo dependiendo del contexto de actuación, que servirán en los siguientes casos:
 - I. Para los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos concertación;
 - II. Para la integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos;
 - III. Para intervenir la morfología urbana y la estructura predial;



- IV. Para regular el mercado del suelo;
 - V. Para determinar las características de loteamiento o parcelamiento.
- d. Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística. - La delimitación se realizará por los partícipes públicos, privados o público- privados, de acuerdo a las determinaciones previstas por el PDOT, el PUSZ y el plan parcial.
- e. Mecanismos de financiación. - Los mecanismos de financiación que se adoptarán en el desarrollo de los modelos de gestión de los planes parciales deben considerar para su cálculo al menos las siguientes variables, con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios:
- I. Valor inicial del suelo que puede estar asignado por el valor catastral;
 - II. Costo de construcción de infraestructura general y local;
 - III. Valor de venta del suelo urbanizado;
 - IV. Valor de venta del aprovechamiento del suelo urbanístico;
 - V. La cuantificación del suelo público a ceder en función de los estándares urbanísticos subsidiarios o establecidos localmente.
- f. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación pública privada de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana
- I. Estrategias y coordinación institucional e interinstitucional;
 - II. Programas y proyectos que incluyan plazos, costos y áreas aproximadas y mecanismos de financiamiento y gestión.
- g. Mecanismos de asociación
- I. Dividir el ámbito espacial del Plan Parcial en al Unidades de actuación Urbanísticas que sean necesarias para la aplicación de los instrumentos de gestión que correspondan;
 - II. Establecer las condiciones de reparto de cargas y beneficios para los propietarios del suelo incluidos dentro del Plan Parcial.
- h. Tiempo de vigencia o implementación del plan.
- I. Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste;
 - II. Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo;
 - III. Procedimientos para la gestión, administración e implementación del plan de procedimientos para ampliar plazos o sanciones donde corresponda.

Artículo 19.- Tipos de planes parciales. - Los planes parciales pueden ser:



1. **Plan parcial para desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta.**- Será aplicado para aquellas zonas de suelo urbano no consolidado donde es necesaria la incorporación de unidades de actuación urbanística o cualquier tipo de herramienta de gestión de suelo.

Se podrá también establecer un plan parcial para reformar los determinantes urbanísticos previstos, es decir: usos, edificabilidades y en general aprovechamientos y norma urbanística existentes en el PUSZ, siempre y cuando se trate de consolidar, compactar o densificar las áreas urbanas definidas y en sectores que precisan planificación de detalle.

2. **Plan parcial para transformar suelo rural a suelo rural de expansión urbano .** - A más de los requisitos establecidos en el reglamento a la LOOTUGS, los planes parciales para la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana contendrán obligatoriamente:

- a. La superficie mínima obligatoria para desarrollar un plan parcial será de una hectárea.
- b. La descripción del sistema vial general del área a intervenir mediante plan parcial, que garantice continuidad vial;
- c. Etapas de incorporación del suelo y tiempo en que pueden proponerse el plan parcial;
- d. El estudio de factibilidad de provisión de servicios de infraestructura de servicios básicos con tiempos de ejecución;
- e. La norma urbanística y determinantes urbanísticos;
- f. Disponibilidad de suelo vacante.
- g. Se deberá dejar una cesión mínima del 30% del área útil, de tal forma que se garantice la dotación adecuada de espacios públicos, equipamientos y vías.
- h. Se deberá tomar como referencia de diseño las vías establecidas por las planificaciones particulares que se aprobaron para estos territorios con anterioridad al PUSZ. En caso de efectuar modificaciones, se deberá garantizar el mismo porcentaje de vías y la continuidad vial.
- i. No podrá existir más de 100 metros lineales entre esquina y esquina de una manzana, sin que exista una vía peatonal y/o vehicular.
- j. Tamaño de los predios: se definirá en el plan parcial; en cualquier caso no podrá ser inferior a 200 m².
- k. El COS en ningún caso podrá ser superior al 70% del área útil de cada plan parcial.
- l. Se apuesta a la mixtura de usos, por tanto se recomienda un porcentaje mínimo del 15% del CUS disponible en la zona de expansión para actividad económicas.
- m. Los crecimientos deben contemplar vivienda en distintos rangos de precio y de régimen de propiedad para asegurar que la zona de expansión cubra las distintas necesidades de la población. Se deberá destinar obligatoriamente el 10% de suelo útil urbanizable para vivienda de interés social.
- n. Se deberá garantizar que el terreno a urbanizarse y/o edificar se encuentre dentro del área de cobertura de los sistemas de agua y saneamiento que operan en el cantón, incluyendo los sistemas alternativos y existir suficiente capacidad en ellos para la prestación de tales servicios.
- o. Se deberá garantizar que el terreno a urbanizarse y/o edificar se encuentre dentro del área de cobertura del servicio de energía eléctrica.



3. **Plan parcial para la gestión de suelo de interés social.** - El Reglamento de la LOOTUGS manifiesta que únicamente a través de un plan parcial se legalizará los asentamientos precarios, esta herramienta cumplirá con los siguientes requisitos:

- a. Delimitación del o los asentamientos humanos y su condición actual, las condiciones propias de su medio físico con descripción de afectaciones, áreas de riesgo, equipamiento, vías, espacio público, servicios existentes, grado de consolidación y la normativa urbanística propuesta.
- b. La posibilidad de incluir herramientas de gestión de suelo como reajuste de terrenos, regularización prioritaria o expropiación, etc., y un cronograma valorado de las obras de urbanización que el asentamiento debe cumplir para su consolidación.
- c. Los demás requisitos que para los planes parciales fueran aplicables.

Artículo 20.- Del pago o compensación en la adscripción de cargas. - En el plan parcial se hará constar diferenciadamente la forma de pago o compensación que por concepto de cargas generales o locales le corresponde al propietario del suelo, el pago o compensación podrá ser en dinero en efectivo o en especie y en función de los porcentajes que el plan parcial y la ley establecen para cada obligación.

Parágrafo tercero: Planes parciales para las zonas especiales de interés social

Artículo 21.- Función, alcance y contenido. - Las zonas especiales de interés social son áreas determinadas y destinadas al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de vivienda en zonas de riesgo. Se aprobarán con un plan parcial.

Deberán estar ubicadas únicamente en suelo urbano o suelo rural de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de vivienda.

Las zonas especiales de interés social reconocen la presencia de los asentamientos informales en el territorio urbano, garantizando visibilidad a la producción social del hábitat.

Los planes parciales de interés social incluirán:

1. La delimitación geo-referenciada del asentamiento informal y su condición actual, lo cual incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, loteamiento o parcelación y normativa.
2. La respuesta de regularización incluyendo los ajustes prediales que sean del caso, los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, sistema vía local y su conexión al sistema principal, zonas de reserva, zonas de protección, espacio público y áreas verdes, norma urbanística específica, etapas de la operación urbanísticas de ser el caso y cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento, así como los mecanismos de gestión del suelo y social para su ejecución.

Otras definiciones normativas definidas para el efecto, de acuerdo a las necesidades específicas del GAD municipal de Zaruma y del área del Plan.



Parágrafo cuarto: Los planes especiales

Artículo 22.- Función, alcance y contenido. - Los planes especiales tienen como función autorizar la ejecución de una actividad o instalación en suelo urbano o rural en donde se requiere de una norma pormenorizada, en razón de una lógica sectorial a saber: turismo, parques industriales en suelo urbano o rural, espacios públicos, grandes proyectos urbanos, etc.

Los requisitos que deben contener los planes especiales serán los mismos del plan parcial.

Parágrafo quinto: De la aprobación de los planes complementarios

Artículo 23.- Procedimiento de aprobación. - Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, de conformidad con la ordenanza que se expida para el efecto, misma que garantizará la participación ciudadana y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

Artículo 24.- Efectos de la aprobación. - El ordenamiento y el planeamiento urbanístico no confieren derechos de indemnización, sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la ley. El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en las herramientas de planeamiento y gestión del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera expectativa y la información urbanística no constituyen derecho.

El derecho a construir se adquiere mediante las autorizaciones administrativas que confiere la municipalidad, y tienen vigencia durante el tiempo que se establece en la norma urbanística local, se extingue además por las causas que establece la ley de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo y demás normas aplicables.

Sección cuarta: De la habilitación del suelo y la edificación

Artículo 25.- Informes necesarios para habilitar el suelo y la edificación. - Los instrumentos de información básicos para la habitabilidad del suelo y la edificación son:

1. El Informe de Regulación Municipal;
2. Informe de Factibilidad Urbanística;
3. El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo; y,
4. Informes de consultas o peticiones.

Por su naturaleza, estos instrumentos no otorgan ni extinguen derechos, en tanto constituyen consulta y explicación de la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes a un caso concreto, tampoco tienen plazo de vigencia.

Artículo 26.- Informe de regulación municipal. - El Informe de Regulación Municipal es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y los procesos de edificación.

El informe contendrá los siguientes datos:

1. Nombre del propietario, ubicación, superficie y áreas construidas de un predio;



2. Clasificación y subclasificación;
3. Ocupación de suelo, tratamientos y determinantes urbanísticos;
4. Especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo: dimensión de lote mínimo;
5. Especificaciones obligatorias para la edificación: coeficientes de ocupación, edificabilidad, altura máxima, forma de ocupación y usos;
6. Afectaciones;
7. Información sobre regulaciones viales.

El Informe de Regulación Municipal será emitido por la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial a través de la unidad de control urbano, o quien haga sus veces, y por sí mismo no constituye documento para alegar derechos adquiridos, no tiene plazo y su validez está ligada a la vigencia del PUSZ o sus instrumentos complementarios.

Ningún informe administrativo puede modificar las características de los determinantes urbanísticos del suelo, potestad que está atribuida exclusivamente al Concejo Municipal.

No se podrá autorizar ningún proyecto de habilitación de suelo que modifique o altere la información contenida en los determinantes urbanísticos, si se hiciere la autorización será nula y no confiere derechos adquiridos por haber sido obtenida de mala fe.

Artículo 27.- Informe de compatibilidad de usos. - Es el instrumento de información básica sobre las relaciones de los usos generales con los específicos, a saber: principales, complementarios, restringidos y prohibidos en función de la implantación de actividades en los predios de la circunscripción territorial del cantón Zaruma. El informe de compatibilidad de usos del suelo no autoriza el funcionamiento de actividad alguna, sino indica el grado de coexistencia de la actividad solicitada, con la regulación vigente, documento necesario para la expedición de la autorización de la actividad respectiva.

El informe de compatibilidad de uso de suelo será otorgado por la Unidad Administrativa encargada del ordenamiento territorial y gestión de riesgos o quien haga sus veces.

Artículo 28.- Informe de factibilidad urbanista. - Para efectos de la correcta implementación de proyectos inmobiliarios y previos al inicio de licenciamiento y autorización en procesos de edificación, el interesado deberá obtener de la administración municipal el informe de factibilidad urbanística. El informe de factibilidad urbanística tiene como finalidad actualizar y validar las condiciones legales y técnicas del predio para facilitar las intervenciones de habilitación y edificación sujetas a licenciamiento con la información íntegra administrada y gestionada por el GAD municipal de Zaruma y sus entidades adscritas o controladas por él.

El Informe de Factibilidad Urbanística contendrá la siguiente información:

1. Nombre del propietario, ubicación, superficie y áreas construidas de un predio.;
2. La clasificación del suelo, usos de suelo y compatibilidades, restricciones generales, determinantes urbanísticos e índices de edificación definidos por el PUSZ;



3. Bordes de quebrada, áreas colindantes con esteros, ríos o canal de aguas lluvia, o servidumbre que se establezca para mantenimiento o preservación del área de protección, zonas vulnerables a riesgos, fajas de protección y cualquier otro retiro de seguridad;
4. Aclaración de diferencias de áreas;
5. Afectaciones de todo tipo, tales como las relacionadas con vías, instalaciones eléctricas, sanitarias o cualquier otra;
6. Factibilidad de servicios y el cronograma para su provisión efectiva o, en su caso, la actual existencia de los servicios públicos;
7. Proyectos públicos vinculados al predio, de conformidad con los instrumentos de planificación aplicables;
8. Requisitos para la tramitación requerida;
9. Cualquier otra información de la que se pueda determinar cualquier afectación al proyecto inmobiliario;

El Informe de Factibilidad Urbanística será emitido por la Unidad de Ordenamiento Territorial y Gestión de Riesgos – o la dependencia municipal con la competencia para emitirlo, tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de su expedición y por su naturaleza no otorga ni extingue derechos.

Sección quinta: Licencias urbanísticas

Artículo 29.- Concepto. - La licencia urbanística es un acto administrativo de autorización mediante el cual, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal realiza un control reglado de legalidad sobre el diseño, las obras de habilitación o edificación a ser realizadas, los usos y actividades de suelo a ser implantadas o cualquier acto de transformación urbanística solicitado por el promotor, con carácter previo a su intervención.

Las licencias urbanísticas confieren derechos subjetivos si fueron adquiridas de buena fe y en cumplimiento a la norma nacional y local y durante el plazo de vigencia de dichas autorizaciones.

Artículo 30.- Tipos de licencias. - Las licencias urbanísticas son:

- Licencias urbanísticas de habilitación de suelo;
- Licencias urbanísticas para la edificación;
- Licencias urbanísticas para la propiedad horizontal.

Parágrafo primero: Licencias urbanísticas de habilitación de suelo

Artículo 31.- Tipos. - Las licencias urbanísticas de la habilitación del suelo son:

- Licencia de subdivisión.
- Licencia de restructuración parcelaria.
- Licencia de reajustes de suelo.



- Licencia de urbanización.
- Licencia para proyectos de vivienda de interés social.

Parágrafo segundo: Licencias urbanísticas para la edificación

Artículo 32.- Tipos. - Las licencias urbanísticas para la edificación son:

- Licencias de obras mayores.
- Licencias de obras menores.
- Licencias de proyectos especiales.

Parágrafo tercero: Licencias urbanísticas para la propiedad horizontal

Artículo 33.- Tipos. - Las licencias urbanísticas para la propiedad horizontal aplican tanto a los proyectos desarrollados como conjuntos habitacionales así como para proyectos en altura.

TÍTULO TERCERO: Del Plan Urbano Sustentable de la cabecera cantonal de Zaruma

Capítulo I: Generalidades

Artículo 34.- Ámbito. - El PUSZ es el instrumento del planeamiento urbanístico del cantón Zaruma que determina la clasificación y subclasificación del suelo, delimita los polígonos de intervención territorial del cantón, sus tratamientos, usos del suelo, formas de ocupación y edificabilidad a través de normas y determinantes urbanísticos necesarios para la correcta habilitación del suelo.

Define también las áreas de afectación y protección especial de acuerdo a lo que establece la legislación nacional y local.

Artículo 35.- Naturaleza jurídica. - Las normas contenidas en el PUSZ son obligatorias para los propietarios y promotores, así como para la administración municipal, en función del desarrollo y aprovechamiento del suelo.

La planeación urbanística y en general el ordenamiento territorial y decisiones como: cambios de determinantes urbanísticos o clasificación del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. Las autorizaciones de habilitación del suelo o edificación legalmente conferidas y que no supongan vicios de nulidad se respetarán en las condiciones que fueron otorgados.

Artículo 36.- Vigencia. - El PUSZ tendrá vigencia ordinaria de veinte años, y deberá ser actualizado al inicio de cada administración municipal en correspondencia con la actualización del PDOT. Las actualizaciones dentro de los veinte años sólo podrán ser realizadas al componente urbanístico a partir de las herramientas y planes complementarios en función de lo que establece la ley nacional, en cuanto se refiere al componente estructurante que contiene límite urbano, clasificación y subclasificación del suelo, se lo podrá modificar una vez terminado el plazo de vigencia del PUSZ.

No se podrá asignar, cambiar o modificar los determinantes urbanísticos mediante actos administrativos.



Artículo 40.-No consolidado. - Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización, es decir, está integrado en un área que tenga la urbanización pendiente. Ver mapa de Subclasificación del suelo.

Artículo 41.-De protección. - Es una categoría de suelo constituido por las zonas y áreas de terrenos que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de ocupación y subdivisión. Para la aprobación de los suelos de protección, se acogerá lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos. Ver mapa de Subclasificación del suelo.

Artículo 42.- Suelo Urbanizable. - La cabecera cantonal Zaruma cuenta con apenas 30% de suelo urbanizable, es decir; suelo con pendientes menores al 35%, que no presenta valores paisajísticos y ambientales particularmente altos, y libres de amenaza por inestabilidad del suelo o riesgo. Sin embargo, del 70% de suelo restante, se ha identificado un 29% de suelo urbano que puede ser urbanizable, pero bajo condiciones que garanticen la seguridad de la población que se asiente en este. Consecuentemente, se plantea tres subcategorías de suelo urbano urbanizable: i) Suelo urbanizable sin condición. ii) Suelo urbanizable con condición I, y iii) Suelo urbanizable con condición II (Ver Anexo I). De este suelo, la intensidad de ocupación y los tiempos de urbanización se terminan de determinar a través de la designación de los tratamientos urbanísticos de los Polígonos de Intervención Territorial, en específico.

Artículo 43.- Suelo Urbanizable sin condición. - Como se explica en el párrafo anterior, el suelo urbanizable sin condición representa el 30% del suelo urbano de la cabecera cantonal Zaruma (Ver Anexo I), y se caracteriza por presentar las siguientes cualidades: pendientes menores al 35%, carece de valores paisajísticos y ambientales particularmente altos, y se encuentra libre de amenaza por inestabilidad del suelo y riesgo. A pesar de que, si se permite la urbanización en estas áreas, las edificaciones a implantarse en este tipo de suelo deberán cumplir con estudios básicos que permitan garantizar la estabilidad del suelo y de la edificación.

Artículo 44.- Suelo Urbanizable con condición I. - Se define al suelo urbano que presenta pendientes menores al 35% y está afectado por un nivel de amenaza media por inestabilidad del suelo. Como lo explica el Diagnóstico del Plan Urbano Sustentable de Zaruma, las áreas de amenaza se evaluaron en base al grado de pendiente (siendo 70% la pendiente más alta considerada para su análisis), la litología del suelo, el grado de protección del suelo, y la alteración antrópica por acción minera (Literal 3.1.2.5. Áreas de amenazas, Diagnóstico, PUSZ). Al tener un nivel de amenaza media es posible la urbanización del suelo urbano, siempre y cuando se cumpla con la normativa propuesta en el presente plan urbano para esta categoría. A esta categoría corresponde un 26% del suelo urbano de la cabecera cantonal Zaruma (Ver Anexo I).

Artículo 45.- Suelo Urbanizable con condición II. - Se define al suelo urbano que presenta pendientes entre el 35% y 70%, y que no presenta amenaza por inestabilidad del suelo, ni riesgo. A pesar del rango de pendiente establecida, por las características geotécnicas del suelo urbano, es posible su urbanización, siempre y cuando se cumpla con la normativa propuesta en el presente plan urbano para esta categoría. A esta categoría corresponde el 3% del suelo urbano de la cabecera cantonal Zaruma (Ver Anexo I).

Artículo 46.- Suelo No Urbanizable. - El suelo no urbanizable representa el 41% del suelo urbano de la cabecera cantonal Zaruma. Es aquel que se excluye del proceso urbanizador y que, en consecuencia, no puede ser transformado como urbano debido fundamentalmente a los valores que representa. Este suelo incluye los terrenos excluidos de dicha



transformación por la legislación de protección o política del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, además de los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos. El suelo no urbanizable incluye a aquel que presenta niveles de riesgo alto y muy alto, amenaza alta y muy alta por inestabilidad del suelo, pendientes mayores al 70%, infraestructura vial, o que ha sido categorizado como suelo urbano de protección (Ver Anexo 1). De acuerdo con los factores que le brindan esta condición, se ha definido dos subcategorías que se describen a continuación.

Artículo 48.- De expansión urbana. - Es el suelo rural que podrá ser habilitado como suelo rural de expansión urbana de conformidad con el Plan Urbano Sustentable de la cabecera cantonal de Zaruma.

Para transformar un suelo rural a suelo rural de expansión urbana, se lo hará únicamente mediante un plan parcial.

Queda prohibido cambiar los determinantes urbanísticos a un suelo rural de expansión urbana mediante acto administrativo u ordenanza que no contemple un plan parcial, así como extender licencias que incumplan con los determinantes fijados en el PUSZ. Las estipulaciones que fueran realizadas en incumplimiento a este artículo serán nulas y no concederán derecho adquirido.

Sección segunda: Polígonos de Intervención Territorial (PIT)

Artículo 49.- Definición. - Los polígonos de intervención territorial son áreas urbanas agrupadas en función de sus características homogéneas, ya sean de tipo geomorfológico, ambientales, paisajísticas, urbanísticas, socioeconómicas e histórico culturales que componen la capacidad de soporte del territorio, y que tienen incluidas zonificaciones de usos y aprovechamientos en función del modelo territorial urbanístico, de la naturaleza y vocaciones propias del suelo.

Sección tercera: De los tratamientos

Artículo 50.- Definición. - Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias del planeamiento urbanístico en el suelo urbano, y que constan en cada polígono de intervención en función de la clasificación y subclasificación del suelo en concordancia con la ley nacional de la materia.

Artículo 51.- Urbanos. - Los tratamientos aplicables a suelo urbano son: de conservación, consolidación, desarrollo, mejoramiento integral, renovación, sostenimiento, recuperación por riesgo. Cada polígono de intervención territorial urbano establece el tratamiento que le corresponde en función de lo establecido en la ley.

a) **Tratamiento de conservación.**- Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

b) **Tratamiento de consolidación.**- Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.

c) **Tratamiento de desarrollo.**- Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.



- d) **Tratamiento de mejoramiento integral.**- Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico- espacial, regularización predial o urbanización.
- e) **Tratamiento de renovación.**- Se aplica en áreas en suelo urbano que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.
- f) **Tratamiento de sostenimiento.**- Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.
- g) **Sostenimiento especial.**- Similar al tratamiento de sostenimiento, sin embargo, el territorio requiere de la intervención puntual en infraestructura vial o de equipamientos públicos para cumplir con los estándares deseados.
- h) **Recuperación por riesgo.**- Este tratamiento es una propuesta realizada desde el PUSZ. Se aplica a aquellas zonas de suelo urbano no consolidado que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido a condiciones de peligrosidad alta y muy alta presentes en el territorio y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales. Se requiere la reubicación de las viviendas que se localicen en el sector al que se asigne. Se aplica de manera puntual dentro de sectores particulares.

Sección cuarta: Componente urbanístico

Artículo 52.- Componente urbanístico del Plan Urbano Sustentable de la Cabecera cantonal de Zaruma. -El componente urbanístico desarrolla los usos y edificabilidades de acuerdo a la clasificación del suelo, contenidos en los polígonos de intervención territorial que se establecen tanto en suelo urbano como en rural. En cada polígono de intervención territorial se establece un tratamiento, determinantes, estándares urbanísticos y en general las normas básicas para el aprovechamiento del suelo, de conformidad con la ley.

No se puede determinar zonificaciones, edificabilidades o actividades que no sean coherentes con el objetivo del tratamiento. Cualquier estipulación en contrario será nula.

Parágrafo primero: Usos de suelo

Artículo 53.- Uso. - El uso es la destinación asignada al suelo, de acuerdo a su clasificación y subclasificación, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar. Se clasifican en usos generales y en usos específicos.

Artículo 54.- Uso general. - Aquel definido por el Plan Urbano Sustentable de la cabecera cantonal de Zaruma, que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Los usos generales son:



- Residencial
- Comercio
- Industrial
- Equipamiento
- Minería
- Protección y conservación ecológica

Artículo 55.- Usos específicos. - Aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido, tal y como se definen a continuación:

- **Uso principal.**-Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
- **Uso complementario.**- Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica
- **Uso prohibido.**-Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.
- **Uso restringido.**-Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.

Artículo 56.- Determinantes para el funcionamiento de usos restringidos - Aquellas que detallan y particularizan las condiciones que permitirán el funcionamiento de usos restringidos, tal y como se definen a continuación:

- Los Usos Restringidos.**- El Plan Urbano Sustentable de la cabecera cantonal de Zaruma, determina en sus Polígonos de Intervención Territorial como Usos Restringidos los siguientes usos: Equipamiento de escala barrial Recreativo y Deporte (ED), Servicios de educación, Servicios de salud, Residencial unifamiliar, Servicios industriales, Industrial de bajo impacto, Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda, Servicios de turismo y recreación, Servicios de transporte y comunicaciones, Servicios de alimentación, Servicios de alimentación y bebida, Servicios de asociaciones, Servicios personales afines a la vivienda, Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. Las determinantes contenidas en este artículo aplican para los usos restringidos listados y todos los usos restringidos que en un futuro puedan estar considerados por el GAD Municipal de Zaruma y su Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial.
- Ámbito de aplicación.**- Las presentes determinantes se aplicarán a todos los usos restringidos que se encuentran señalados en los polígonos de intervención territorial determinados en el Plan Urbano Sustentable de la cabecera cantonal de Zaruma (Anexo 1), que sean ejecutados por personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras, empresas mixtas, consorcios, asociaciones, u otras formas contractuales reconocidas en el Ecuador. A las cuales, para efectos de la presente se les denominará Sujetos de Control.
- Declaración Jurada y Firma de Responsabilidad.**- Las comunicaciones, informes, estudios, balances, inventarios y demás documentos que los Sujetos de Control presentan al GAD Municipal de Zaruma y su Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial (DGPDT), se considerarán como declaraciones juradas, llevarán las firmas



de sus representantes legales o de las personas autorizadas para hacerlo y de los profesionales responsables de su elaboración. Adicionalmente, se sujetarán a lo dispuesto en las leyes pertinentes.

- d) Proyecto de Uso Específico.- Los Sujetos de Control tienen la obligación de proporcionar al GAD Municipal de Zaruma y su Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial un Proyecto de Uso Específico que contenga la propuesta de uso y las actividades a desarrollarse, así como las obras de infraestructura y arquitectura implícitas para dicho proyecto, con la veracidad y calidad técnica señalada en la Ley y Reglamentos que infieran en el tipo de uso planteado. Siendo la DGPDT quien analice y determine los reglamentos y leyes que tendrán inferencia y se asentará sobre el uso planteado por los Sujetos de Control, esto en coordinación con las otras Unidades Municipales o Ministerios del Ramo del Estado que tengan relación con el Proyecto de Uso Específico planteado. Así mismo, el Proyecto de Uso Específico deberá considerar las determinantes planteadas en los Polígonos de Intervención Territorial del Plan Urbano Sustentable de la cabecera cantonal de Zaruma.
- e) Carta de Consentimiento vecinal.- Los Sujetos de Control y su Proyecto de Uso Específico deberá contar con una Carta de Consentimiento Vecinal que indique el conocimiento y aprobación del Uso Específico a realizarse en el predio señalado por los Sujetos de Uso, la carta deberá estar firmada por, al menos seis vecinos inmediatos del predio en mención, se deberán adjuntar copias de cédula de cada uno y carta de pago del predio del cual estos son dueños.
- f) Entrega de información.- Los Sujetos de Control tienen la obligación de proporcionar al GAD Municipal de Zaruma y su Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial en el plazo máximo de 6 meses y según los formatos establecidos por la dirección en mención,
- g) durante la revisión del Proyecto de Uso Específico, toda la información que se requiera cumplir oportunamente, conforme lo establecido en el marco normativo y contractual vigente, en igualdad de condiciones
- h) Idioma.- Los Sujetos de Control deben proporcionar toda la información dispuesta por el Proyecto de Uso Específico en idioma castellano; sin embargo, aquella información estrictamente técnica y específica podrá ser presentada en idioma inglés, acompañada de su traducción técnica en castellano.
- i) Pagos por derechos y servicios de regulación, control y administración.- Los Sujetos de Control están obligados al pago por los derechos y servicios que presta el GAD Municipal de Zaruma y su Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial de conformidad con la normativa vigente.
- j) Protección Ambiental, Gestión Social y Comunitaria.- Los Sujetos de Control y su Proyecto de Uso Específico deberá cumplir con los principios constitucionales en materia ambiental y las disposiciones jurídicas sobre materia de seguridad industrial, participación social y demás disposiciones legales, reglamentarias con respecto al tipo de uso planteado.
- k) Planes de Contingencia.- Los Sujetos de Control y su Proyecto de Uso Específico deberá contar con planes de contingencia y respuesta inmediata aprobados por los órganos competentes; y, de ser el caso, con equipos adecuados en buenas condiciones operacionales.



- l) De las aprobaciones y autorizaciones.- Los Sujetos de Control, deben obtener todas las aprobaciones, autorizaciones y permisos tanto del GAD Municipal de Zaruma, así como de los Ministerios del Ramo que se requieran para la operación del uso planteado.

Artículo 57.- Determinantes para el funcionamiento de usos de recreación nocturna - Aquellas que detallan y particularizan las condiciones que permitirán el funcionamiento de usos de recreación nocturna, tal y como se definen a continuación:

- a) Los Usos de recreación nocturna.- El Plan Urbano Sustentable de la cabecera cantonal de Zaruma, determina en sus Polígonos de Intervención Territorial como Usos Recreación Nocturna los siguientes usos: Bares, tabernas, coctelerías, discotecas (con suministro predominante de bebidas alcohólicas) cervecerías, karaokes y pubs. Las determinantes contenidas en este artículo aplican para los Usos Recreación Nocturna listados y todos los Usos Recreación Nocturna que en un futuro puedan estar considerados por el GAD Municipal de Zaruma y su Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial.
- b) Ámbito de aplicación.- Las presentes determinantes se aplicarán a todos los Usos Recreación Nocturna que se encuentran señalados en los polígonos de intervención territorial determinados en el Plan Urbano Sustentable de la cabecera cantonal de Zaruma (Anexo 1), que sean ejecutados por personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras, empresas mixtas, consorcios, asociaciones, u otras formas contractuales reconocidas en el Ecuador. A las cuales, para efectos de la presente se les denominará Sujetos de Control.
- c) Declaración Jurada y Firma de Responsabilidad.- Las comunicaciones, informes, estudios, balances, inventarios y demás documentos que los Sujetos de Control presenten al GAD Municipal de Zaruma y su Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial (DGPDT), se considerarán como declaraciones juradas, llevarán las firmas de sus representantes legales o de las personas autorizadas para hacerlo y de los profesionales responsables de su elaboración. Adicionalmente, se sujetarán a lo dispuesto en las leyes pertinentes.
- d) Proyecto de Usos Recreación Nocturna.- Los Sujetos de Control tienen la obligación de proporcionar a la GAD Municipal de Zaruma y su Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial un Proyecto de Uso Específico que contenga la propuesta de uso y las actividades a desarrollarse, así como las obras de infraestructura y arquitectura implícitas para dicho proyecto, con la veracidad y calidad técnica señalada en la Ley y Reglamentos que inferan en el tipo de uso planteado. Siendo la DGPDT quien analice y determine los reglamentos y leyes que tendrán inferencia y se asentará sobre el uso planteado por los Sujetos de Control, esto en coordinación con las otras Unidades Municipales o Ministerios del Ramo del Estado que tengan relación con el Proyecto de Usos Recreación Nocturna planteado. Así mismo, el Proyecto de Usos Recreación Nocturna deberá considerar las determinantes planteadas en los Polígonos de Intervención Territorial del Plan Urbano Sustentable de la cabecera cantonal de Zaruma.
- e) Carta de Consentimiento vecinal.- Los Sujetos de Control y su Proyecto de Usos Recreación Nocturna deberá contar con una Carta de Consentimiento Vecinal que indique el conocimiento y aprobación del Usos Recreación Nocturna a realizarse en el predio señalado por los Sujetos de Uso, la carta deberá estar firmada por, al menos seis vecinos inmediatos del predio en mención, se deberán adjuntar copias de cédula de cada uno y carta de pago del predio del cual estos son dueños.



... Entrega de información.- Los Sujetos de Control tienen la obligación de proporcionar a la GAD Municipal de Zaruma y su Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial en el plazo máximo de 6 meses y según los formatos establecidos por la dirección en mención,

... Facilidades.- Los Sujetos de Control tienen la obligación de proporcionar todas las facilidades requeridas por los servidores y servidoras del GAD Municipal de Zaruma y su Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial; y, las demás instituciones del Estado en coordinación con el Ministerio del Ramo pertinente durante la revisión del Proyecto de Usos Recreación Nocturna, para que puedan cumplir oportunamente con los requerimientos solicitados, conforme lo establecido en el marco normativo y contractual vigente, en igualdad de condiciones

... Idioma.- Los Sujetos de Control deben proporcionar toda la información dispuesta por el Proyecto de Uso Específico en idioma castellano; sin embargo, aquella información estrictamente técnica y específica podrá ser presentada en idioma inglés, acompañada de su traducción técnica en castellano.

... Pagos por derechos y servicios de regulación, control y administración.- Los Sujetos de Control están obligados al pago por los derechos y servicios que presta el GAD Municipal de Zaruma y su Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial de conformidad con la normativa vigente.

... Planes de Contingencia.- Los Sujetos de Control y su Proyecto de Uso Específico deberá contar con planes de contingencia y respuesta inmediata aprobados por los órganos competentes; y, de ser el caso, con equipos adecuados en buenas condiciones operacionales.

... De las aprobaciones y autorizaciones.- Los Sujetos de Control, deben obtener todas las aprobaciones, autorizaciones y permisos tanto del GAD Municipal de Zaruma, así como de los Ministerios del Ramo que se requieran para la operación del uso planteado.

Artículo 58.- Determinantes para Centros de Tolerancia - Aquellas que detallan y particularizan las condiciones que rigen sobre el uso de los centros de tolerancia, tal y como se definen a continuación:

a) Los Centros de Tolerancia.- El Plan Urbano Sustentable de la cabecera cantonal de Zaruma, determina como Usos de Centros de Tolerancia los siguientes: Nigth club, Cabarets, Prostíbulos, Lenocinios, Espectáculos en vivo (striptease), Casas de citas, Servicios de alojamiento prestados por moteles. Las determinantes contenidas en este artículo aplican para los Usos de Centros de Tolerancia listados y todos los Usos Recreación Nocturna que en un futuro puedan estar considerados por el GAD Municipal de Zaruma y su Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial.

b) Ámbito de aplicación.- Se determina que el área urbana de Zaruma no recibirá ningún uso de Centros de Tolerancia dentro de sus límites, por lo que se encuentran restringidos dichos usos.

Parágrafo segundo: Caracterización de usos generales y específicos para la cabecera cantonal de Zaruma

Artículo 59.- Uso principal residencial. - Es el que tiene como destino la vivienda o habitación permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en áreas y lotes independientes y edificaciones individuales o colectivas del territorio. El uso residencial para proyectos colectivos de vivienda se deberá instaurar como uso principal en suelo urbano o de expansión urbana.



El suelo residencial se divide en cuatro usos específicos:

- **Residencial 1 - Vivienda urbana:** es la situada en parcela independiente y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público. Pertenecen a esta categoría las viviendas unifamiliares, viviendas bifamiliares, multifamiliares, condominios y conjuntos habitacionales.
- **Residencial 2 - Vivienda mixta o productiva,** es la situada en una parcela independiente y con acceso exclusivo independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público en la que, además de desarrollar actividades residenciales, puede albergar usos de comercio y servicios que en ningún caso podrán superar el 40% del área edificada.

Actividades del uso residencial

CATEGORÍA	COD	ACTIVIDADES
VIVIENDA URBANA	R1	Vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar, proyectos en propiedad horizontal, condominios, conjuntos habitacionales, multifamiliar
RESIDENCIAL MIXTA O PRODUCTIVA	R2	Vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar, proyectos en propiedad horizontal, condominios, conjuntos habitacionales, multifamiliar, con usos de comercio y servicios que en ningún caso podrán superar el 40% del área edificada.

Artículo 60.- Uso principal industrial. - Superficies destinadas a la elaboración, transformación, manipulación y tratamiento de materias primas para producir bienes o productos materiales, así como para la producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares.

El uso industrial contiene cuatro usos específicos:

- **Industria de bajo impacto:** es el destinado al emplazamiento de industrias manufactureras y establecimientos especializados de servicios que son compatibles con los usos residenciales de acuerdo a la certificación emitida por la entidad correspondiente.
- **Industria de mediano impacto:** es el que permite el emplazamiento de establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados, de conformidad a su naturaleza, intensidad, extensión, medidas correctivas y riesgos ambientales causados.
- **Industria de alto impacto:** es el que permite emplazar establecimientos industriales que, estando bajo normas de control de alto nivel, producen efectos nocivos que requieren soluciones técnicas de alto nivel para su prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos.



- **Industria de alto riesgo:** es el que permite emplazar establecimientos industriales que desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y de alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases que por su naturaleza requieren soluciones técnicas muy especializadas y un alto nivel para su prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación.

Actividades del uso industrial

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
BAJO IMPACTO	IBI	Tapicerías (artesanal) Taller de alfombras (artesanal) Taller de artículos de cuero, calzado en pequeña escala Cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas, entre otros) sin fundición, aleación y galvanoplastia (artesanal - cerrajería) Carpinterías y reparación de muebles Imprentas artesanales, encuadernación Adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos) Cerámica en pequeña escala Fabricación de instrumentos de precisión (ópticos, relojes) Accesorios plásticos, cubrelluvias y similares (pequeña escala) Talleres de orfebrería y joyería Instrumentos musicales (artesanal y luthiers) Fabricación de artículos deportivos (pequeña escala) Confección de paraguas, persianas, toldos Fabricación de coches (de niño o similares) Ebanistería Impresión y reproducción de grabaciones Fabricación de productos de informática, electrónica y óptica Editoriales e industrias conexas Manufacturas artesanales y pequeña industria
MEDIO IMPACTO	IMI	Imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios, revistas, mapas, guías) Productos de cerámica Productos de porcelana Fabricación de discos, cintas magnéticas, discos compactos y similares Fabricación de películas fotográficas
ALTO IMPACTO	IAI	Hielo seco (dióxido de carbono) o natural Fabricación de productos textiles Fabricación de prendas de vestir Fabricación de telas -sin tinturado Fabricación de guantes de caucho Fabricación de puntales, andamios Producción de artefactos eléctricos Fabricación de vidrio Productos de vidrio Producción de artefactos eléctricos Tanques Bloqueras



USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
		Muebles y accesorios metálicos Centrales frigoríficos Plantas frigoríficas Fabricación de aire acondicionado Electrodomésticos y línea blanca Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas Producción de artefactos eléctricos Producción de instrumentos y suministros de cirugía dental Producción de aparatos ortopédicos Producción de aparatos protésicos Fabricación de Motocicletas de deporte Fabricación de Motocicletas de reparto y en general Fabricación de motocicletas y repuestos Fabricación de bicicletas Producción de madera y fabricación de productos de madera y corcho, excepto muebles; fabricación de artículos de paja y de materiales trenzables (industrial) Fabricación de muebles (industrial) Fabricación de colchones sin polimerización Laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas (industrial) Laboratorios de análisis de sustancias diversas Fabricación de cemento Ladrilleras Fabricación de baldosas Productos de cal Productos de yeso Fabricación de losetas de recubrimiento Tubos de cemento Fabricación de láminas asfálticas Hormigoneras Fabricación de asfalto o productos asfálticos Fabricación de productos de grafito Faenamiento de animales - mataderos Camal Planteles avícolas Procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos Procesamiento de gelatinas Elaboración de productos alimenticios Fabricación de alimentos para animales Fabricación de confites Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas Embotellado industrial con agua sin potabilizar Destilación, mezcla, fabricación de bebidas no alcohólicas



USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
ALTO RIESGO	IAR	Industria tabacalera Procesamiento de productos fibras artificiales Tinturado de textiles y pieles - industrial con tinturado Curtiembre, fabricación de cueros y productos conexos Producción y comercialización de fertilizantes, abonos Fabricación de productos veterinarios Fabricación de productos de caucho y plástico Fabricación de productos de plástico - con polorización y tinturado Fabricación de caucho natural o sintético Fabricación de papel y de productos de papel Producción y comercialización de plaguicidas, desinfectantes Fabricación de pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas Fabricación de tinta Fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas medicinales y productos botánicos de uso farmacéutico Fabricación de jabón - industrial con proceso de saponificación Fabricación de detergentes - general Proceso con reacción química Fabricación de cosméticos - industrial Fabricación de otros productos minerales no metálicos Fabricación de metales comunes Fabricación de productos primarios del hierro y acero Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varillas, vigas, rieles) Industria metalmecánica Fabricación de productos elaborados de metal, excepto maquinaria y equipo Fabricación de equipo eléctrico Fabricación de maquinaria y equipo Industrias de fabricación de vehículos automotores, remolques y semirremolques y fabricación de otros tipos de equipos de transporte Fabricación de vehículos automotores, remolques y semirremolques Fabricación de otros tipos de equipos de transporte Fabricación de maquinaria agrícola Maquinaria para especies mayores Fabricación de maquinaria para la construcción Fabricación y montaje de camiones Planta de tratamiento y energía eléctrica Centrales termoeléctrica Bodega de chatarra con balanza alto rango para pallets y/o básculas de alto rango para vehículos Bodega de baterías y materiales contaminados con productos peligrosos Fabricación de joyas, bisutería y artículos conexos salvo artesanales.



USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
		Fabricación de instrumentos musicales salvo artesanales y luthiers. Fabricación de artículos de deporte. Fabricación de juegos y juguetes. Fabricación de instrumentos y materiales médicos y odontológicos. Otras industrias manufactureras Fabricación de coque y de productos de la refinación del petróleo Petróleo o productos del petróleo (almacenamiento, manejo y refinado) Gas licuado de petróleo (almacenamiento, envasado) Fábricas de ácido sulfúrico, ácido fosfórico, ácido nítrico, ácido clorhídrico, picrico Fabricación de plaguicidas Explosivos y accesorios (fabricación y almacenamiento, importación y comercialización cumpliendo las disposiciones de la materia) Fabricación y recuperación de baterías de automotores Manejo y almacenamiento de desechos radioactivos Incineración de residuos Pirotecnia artesanal Fabricación de sustancias y productos químicos

Artículo 66.- Uso de equipamiento. - Es el destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el Cantón, independientemente de su carácter público o privado, en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones.

En forma general los equipamientos se clasifican en los siguientes usos específicos: equipamientos de educación, cultural, salud, bienestar social, recreación y deporte, seguridad, aprovisionamiento, administrativos y de gestión, transporte, infraestructura y especiales; por su naturaleza y su radio de influencia se tipifican como barrial o vecinal, sectorial o parroquial, distrital o zonal.

Actividades del uso de equipamiento

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES



USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
EDUCACIÓN	EED	EDUCACIÓN ZONAL: Universidades y escuelas politécnicas, centros de posgrados, Centros de interpretación de la naturaleza: museo ecológico, jardín botánico, miradores, observatorios, centros de capacidad especializada EDUCACIÓN DISTRITAL: Extensión Universitaria, Institutos Tecnológicos, Institutos De Educación Especial, Centros E Institutos Tecnológicos Superiores, Centros De Investigación Y Experimentación-Forma Parte De Una Institución Pública O Privada, Centros Artesanales Y Ocupacionales, Institutos De Idiomas, Cursos Y Capacitación, Academia De Artes Marciales, Agencia De Modelos, Centros De Enseñanza Para Conductores Profesionales Centro De Nivelación Académica EDUCACIÓN SECTORIAL O PARROQUIAL Establecimiento Eje (Inicial + Básico o Bachillerato), Unidad del Milenio, Estudio a Distancia, Centros Bilingües de lengua nativa, Centro Bilingüe de Lengua extranjera EDUCACIÓN BARRIAL O VECINAL: Centros de Desarrollo Infantil



USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
CULTURA	ECU	CULTURA ZONAL: Centro de Convenciones y Tecnologías, Teatro de Ciudad, Pabellón de las Artes y Reserva Patrimonial de la Ciudad, Casa de la Música, de la Cultura, Cinematecas y hemerotecas, Archivo Histórico, Complejo Cultural: con Salas de exhibición, Museo, Sala Multimedia, Salas de taller, infoteca, Auditorio, Cafetería, Espacio Administrativo" CULTURA DISTRITAL: Teatros, auditorios y cines nuevos y existentes, bibliotecas y centros de documentación, museos de artes populares, teatros, auditorios y cines, centros de promoción popular nuevos y existentes. Centro cultural zonai: con sala de exhibición, sala de ensayo y creación, sala multifunción, sala taller multiuso, sala taller con recursos tecnológicos y digitales, mediateca, hemeroteca, espacio administrativo, áreas verdes CULTURA SECTORIAL O PARROQUIAL: Centro Cultural Sectorial: con Sala Multiuso, aulas taller, aula multimedia, espacio administrativo, Centro Cultural Rural: Auditorio, Aulas Taller, salas de proyección, salas de uso múltiple, área administrativa, biblioteca, centro de cómputo, áreas recreativas y verdes. CULTURA BARRIAL O VECINAL: Casas comunales, bibliotecas barriales
SALUD	ES	SALUD ZONAL: Tercer Nivel de Atención: Centros especializados, Hospital Especializado, Hospital de Especialidades SALUD DISTRITAL: segundo Nivel de Atención: Consultorio de especialidad (es) clínico - quirúrgico, Centro de especialidades, Centro clínico - quirúrgico ambulatorio (Hospital del día), Hospital Básico, Hospital General. SALUD SECTORIAL O PARROQUIAL: Primer Nivel de Atención: Centro de Salud - A, Centro de Salud - B, Centro de Salud - C" SALUD BARRIAL O VECINAL: Puesto de Salud



USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
BIENESTAR SOCIAL	EBS	BIENESTAR SOCIAL ZONAL: Centro de Rehabilitación Social para mayores de edad, Centro de menores de edad en conflictos con la ley, Centro de atención para personas con discapacidad BIENESTAR SOCIAL DISTRITAL: Centro de Reinserción Social (Tratamiento para adicciones), Casa de acogida institucional (para los diferentes grupos de atención prioritaria) BIENESTAR SOCIAL SECTORIAL O PARROQUIAL: Centro de Integración Comunitaria, Centro de Desarrollo Infantil (Cuidado diario + Inicial): Tipo B; Tipo C" BIENESTAR SOCIAL BARRIAL O VECINAL: Centro de desarrollo infantil (cuidado diario + inicial) tipo A, Centros infantiles, casas cuna y guarderías, Centros de estimulación temprana.
RECREACIÓN Y DEPORTE	ERD	EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE ZONAL: Parque nacional, cantonal, Jardín botánico, Zoológicos, Parque de fauna y flora silvestre, Pista de patinaje, Termas y balnearios, Complejo ferial, Estadio, Coliseo, Centro de alto rendimiento, Autódromos EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE DISTRITAL: Parque de Ciudad, Piscina, cancha de futbol sala, cancha de futbol, cancha baloncesto, tenis, voleibol, racket, pista de atletismo, Gimnasio, Parque de Bosque protector, Complejo Deportivo o Polideportivo (contienen: con Piscina, cancha de futbol sala, cancha de futbol, cancha baloncesto, tenis, voleibol, raquet, pista de atletismo, Gimnasio, Áreas Verdes; opcionales Velódromo y Pista de bicigrós EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE SECTORIAL O PARROQUIAL: Parques Sectoriales o Barriales, Plazas, Plazoletas, Parque Lineal EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE BARRIAL O VECINAL: Parques Infantiles (Parques De Bolsillo), Parque Barrial,



USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
		Parques De Recreación Pasiva.
SEGURIDAD	ESEG	EQUIPAMIENTOS SEGURIDAD ZONAL: Instalaciones militares, cuarteles militares, policiales, bomberos, central de emergencias EQUIPAMIENTOS SEGURIDAD DISTRITAL: Unidad de control del medio ambiente, Estación de bomberos, centros de detención provisional EQUIPAMIENTOS SEGURIDAD SECTORIAL O PARROQUIAL: Unidades de Vigilancia Comunitaria EQUIPAMIENTOS SEGURIDAD BARRIAL O VECINAL: Unidad de Vigilancia de Policía (UPC)



USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
APROVISIONAM IENTO	EAPV	EQUIPAMIENTOS APROVISIONAMIENTO ZONAL: Mercados Mayoristas EQUIPAMIENTOS APROVISIONAMIENTO DISTRITAL: Mercado de Transferencia de Víveres EQUIPAMIENTOS APROVISIONAMIENTO SECTORIAL O PARROQUIAL: Mercados Minoristas (De productos Perecibles y De productos no Perecibles) EQUIPAMIENTOS APROVISIONAMIENTO BARRIAL O VECINAL: Ferias Libres (De productos Perecibles y De productos no Perecibles)
ADMINISTRATIVOS Y DE GESTIÓN	EAG	EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y DE GESTIÓN ZONAL: Alcaldía, Sedes principales de entidades públicas, Centros administrativos nacionales, Organismos internacionales públicos o privados EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y DE GESTIÓN DISTRITAL: Correos, agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, teléfonos, Sedes de gremios y federaciones de profesionales EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y DE GESTIÓN SECTORIAL O PARROQUIAL: Sede de Administración y Gestión Parroquial EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y DE GESTIÓN BARRIAL O VECINAL: Sede de Administración y Gestión barrial o vecinal



USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
ESPECIALES	EESP	Refugio de animales, centros de gestión de animales, zoológico, tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, Incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), cementerios
TRANSPORTE	ETRN	EQUIPAMIENTOS TRANSPORTE ZONAL: Aeropuertos civiles y militares, estaciones de ferrocarril de pasajeros, terminal terrestre cantonal y regional EQUIPAMIENTOS TRANSPORTE DISTRITAL: Terminales locales: estación de taxis, parada de buses, estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos. Terminales de transferencia de transporte público, transporte terrestre turístico, estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada. EQUIPAMIENTOS TRANSPORTE SECTORIAL O PARROQUIAL: Estaciones de taxis, buses y bicicletas EQUIPAMIENTOS TRANSPORTE BARRIAL O VECINAL: Estaciones de taxis, buses y bicicletas
INFRAESTRUCTURA	EINF	EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURA ZONAL: Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, Fabricación de gas; distribución de combustibles gaseosos por tuberías. EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURA DISTRITAL: Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado, Distribución de agua; alcantarillado, gestión de desechos y actividades de saneamiento, Captación, tratamiento y distribución de agua, Evacuación de aguas residuales, Recuperación de materiales, Recolección, tratamiento y eliminación de desechos, recuperación de materiales, Actividades de descontaminación y otros servicios de gestión de desechos.



USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
		EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURA SECTORIAL O PARROQUIAL: Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, estaciones radioeléctricas, Centrales fijas y de base de servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación, Subestaciones eléctricas, antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURA BARRIAL O VECINAL: Baterías sanitarias, Lavanderías públicas

Artículo 67.- Uso principal comercial. - Generalmente se desarrollan en forma de corredores urbanos o zonas en las que conviven estas actividades con la residencia.

Conformado por las actividades al por mayor y menor (venta sin transformación) de cualquier tipo de artículo, y la realización de servicios secundarios para la venta al por mayor y al por menor son los pasos finales en la distribución de la mercadería. Contiene la reparación de vehículos automotores y motocicletas. En la venta sin transformación se considera incluir las operaciones usuales (o manipulación) asociadas con el comercio, por ejemplo, selección, clasificación y montaje de bienes, mezcla (combinación) de bienes (por ejemplo vino o arena), embotellamiento (con o sin el anterior limpiado de botella), embalaje, descarga y re-embalaje para distribución en pequeños lotes, almacenaje (sea o no congelado o refrigerado) limpieza y secado de productos agrícolas, cortado de tableros de fibra de madera u hojas de metal como actividades secundarias.

Los usos específicos del uso comercial son:

- **Exhibición, ventas y reparación de vehículos automotores livianos y motocicletas:** encierra todas las actividades relacionadas a la venta y reparación de vehículos automotores livianos y motocicletas.
- **Exhibición, ventas y reparación de vehículos y maquinaria pesada:** encierra todas las actividades relacionadas a la exhibición, venta y reparación de vehículos y maquinaria pesada.
- **Venta al por mayor:** es la reventa (venta sin transformación) de artículos nuevos y usados a minoristas, usuarios industriales, comerciales, instituciones o profesionales, o a otros mayoristas y a quienes actúan en calidad de agente o corredor en la compra o venta de mercancías en nombre de dichas personas o empresas. Los principales tipos de empresas abarcadas son las firmas de mayoristas comerciales, mayoristas que adquieren propiedad de las mercancías para comercializarlas, como revendedores e intermediarios al por mayor, distribuidores industriales, exportadores, importadores, cooperativas de compra, sucursales y oficinas de venta (pero no los almacenes de venta al por menor) que son mantenidas por unidades manufactureras o mineras como entidades separadas de la fábrica o mina propiamente dicha para que se comercialicen sus productos y que no se limitan a tomar pedidos de tales productos para su envío directo desde la fábrica o mina.



- **Venta al por menor (afines a la vivienda):** es la reventa (venta sin transformación) de productos nuevos y usados al público en general para su consumo como para su uso personal o doméstico, por almacenes, tiendas de departamento, puestos de venta, casas de venta por correo, vendedores ambulantes, cooperativas de consumidores, etc. El comercio al por menor se clasifica primero por tipo de venta. Los artículos vendidos al por menor se limitan a bienes usualmente referidos como artículos de consumo e incluye principalmente la venta al público en general, la exposición de mercancías, productos como computadoras personales, artículos de papelería, pintura o madera, aunque estas ventas quizás no sean para uso personal o doméstico. Algunos procesos de artículos pueden ser involucrados, pero sólo secundariamente a la venta ejemplo: selección y reembalaje de artículos, instalación de electrodomésticos, etc. Contiene la venta al por menor por agentes comisionistas y actividades de casas de subasta al por menor.

- **Restringidos:** aquellos que necesitan condiciones especiales para su emplazamiento

- **Temporales:** aquellos que se desarrollan en zonas de uso público que deberán ser regulados por la administración

Actividades del uso comercial

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
EXHIBICIÓN, VENTAS Y REPARACIÓN DE VEHÍCULOS, AUTOMOTORES LIVIANOS Y MOTOCICLETAS	CMY_VEH MOT	Venta de vehículos automotores. Mantenimiento y reparación de vehículos automotores. Actividades de mantenimiento y reparación de motocicletas. Mantenimiento y reparación de vehículos automotores: reparación mecánica, eléctrica, sistemas de inyección eléctricos, carrocerías, partes de vehículos automotores: parabrisas, ventanas, asientos y tapicerías. Incluye el tratamiento anti óxido, pinturas a pistola o brocha a los vehículos y automotores y carga de baterías. Mantenimiento y reparación, instalación, cambio de neumáticos (llantas) y tubos (Vulcanizadoras). Servicios de lavado, engrasado, pulverizado, encerado, cambios de aceite, etcétera. Venta de partes, piezas y accesorios para vehículos automotores. Venta, mantenimiento y reparación de motocicletas y de sus partes, piezas y accesorios.
EXHIBICIÓN, VENTAS Y REPARACIÓN DE VEHÍCULOS MAQUINARIA PESADA	CMY_VEHP ES	Venta de vehículos y maquinaria pesada Mantenimiento y reparación de vehículos y maquinaria pesada. Mantenimiento y reparación de vehículos y maquinaria pesada: reparación mecánica, eléctrica, sistemas de inyección eléctricos, carrocerías, partes de vehículos automotores: parabrisas, ventanas,



USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
		asientos y tapicerías. Incluye el tratamiento anti óxido, pinturas a pistola o brocha a los vehículos maquinaria pesada y carga de baterías. Mantenimiento y reparación, instalación, cambio de neumáticos (llantas) y tubos (Vulcanizadoras). Servicios de lavado, engrasado, pulverizado, encerado, cambios de aceite, etcétera. Venta de partes, piezas y accesorios para vehículos y maquinaria pesada Venta, mantenimiento y reparación de sus partes, piezas y accesorios.
VENTAS AL POR MAYOR, EXCEPTO EL DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS.	CMY	Venta al por mayor a cambio de una comisión o por contrato. Venta al por mayor de materias primas agropecuarias. Venta al por mayor de animales vivos. Venta al por mayor de frutas, hortalizas y especias. Venta al por mayor de productos lácteos, huevos, grasas y aceites comestibles. Venta al por mayor de carne, productos cárnicos y de la pesca. Venta al por mayor de otros productos alimenticios. Venta al por mayor de textiles. Venta al por mayor de prendas de vestir y accesorios Venta al por mayor de calzado y peletería. Venta al por mayor de aparatos electrodomésticos, muebles, colchones, alfombras y aparatos de iluminación para el hogar. Venta al por mayor de productos de farmacéuticos, medicinales, materiales médicos, perfumería y cosmética. Venta al por mayor de otros artículos de uso doméstico. Venta al por mayor de computadoras, equipo y programas informáticos. Venta al por mayor de equipo, partes y piezas electrónicos y de telecomunicaciones. Venta al por mayor de maquinaria, equipo y materiales agropecuarios. Venta al por mayor de maquinaria y equipo de oficina. Venta al por mayor de maquinaria para uso en la industria textil y otras industrias.



USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
		Venta al por mayor de otra maquinaria y equipo. Venta al por mayor de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos y productos conexos. Venta al por mayor de metales y minerales metalíferos. Venta al por mayor de madera, materiales de construcción. Venta al por mayor de artículos de ferreterías, fontanería (plomiería o gasfitería) y calefacción. Venta al por mayor de productos químicos. Venta al por mayor de productos semielaborados. Venta al por mayor de desechos y desperdicios. Venta al por mayor de otros productos metálicos elaborados. Venta al por mayor no especializado.
VENTAS AL POR MENOR O AFINES A LA VIVIENDA, EXCEPTO EL DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS.	CMN	Venta al por menor en comercios no especializados con predominio de la venta de alimentos, bebidas o tabaco. Otras actividades de venta al por menor en comercios no especializados. Venta al por menor de alimentos en comercios especializados. Venta al por menor de bebidas en comercios especializados. Venta al por menor de tabaco en comercios especializados. Venta al por menor de combustible para vehículos motorizados y motocicletas en comercios especializados. Venta al por menor de gas licuado de petróleo hasta un almacenamiento de 100 cilindros Venta al por menor de computadores, equipo de telecomunicación, equipo periférico, programas informáticos en comercios especializados. Venta al por menor de equipo de sonido y vídeo en comercios especializados. Venta al por menor de productos textiles en comercios especializados. Venta al por menor de artículos de ferretería, pinturas y productos



USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
		de vidrio en comercios especializados. Venta al por menor de tapices, alfombras y cubrimientos para paredes y pisos en comercios especializados. Venta al por menor de muebles, artículos y equipos de uso doméstico en comercios especializados. Venta al por menor de libros, periódicos y artículos de papelería en comercios especializados. Venta al por menor de grabaciones de música y de vídeo en comercios especializados. Venta al por menor de equipo de deporte en comercios especializados. Venta al por menor de juegos y juguetes en comercios especializados. Venta al por menor de prendas de vestir en comercios especializados. Venta al por menor de calzado y artículos de cuero en comercios especializados. Venta al por menor de productos farmacéuticos, medicinales y ortopédicos, perfumes, cosméticos y de uso personal en comercios especializados. Venta al por menor de equipo fotográfico, óptico y de precisión en comercios especializados. Venta al por menor de flores, plantas, semillas, fertilizantes, mascotas y alimento para mascotas en comercios especializados. Venta al por menor de otras mercancías en comercios especializados. Venta al por menor de artículos de segunda mano en comercios especializados. Venta al por menor de abarrotes alimentos, bebidas y tabaco en



USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
		puestos de venta y mercados. Venta al por menor de productos textiles, prendas de vestir y calzado en puestos de venta y mercados. Venta al por menor de otros productos en puestos de venta y mercados. Venta al por menor de cualquier tipo de producto por correspondencia o internet. Otras actividades de venta al por menor no realizadas en comercios, puestos de venta o mercados.
ESPECIALES RESTRINGIDOS	CER	Comercialización de materiales construcción a gran escala Distribuidora de llantas y servicios Venta al por menor de combustibles para vehículos automotores en comercios especializados. Depósito de distribución al detal (venta) de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg Centros de acopio de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg Distribuidoras de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg
ESPECIALES TEMPORALES	CET	Pista de patinaje Ferias temporales Espectáculos teatrales, recreativos Preparación y suministro de comidas para su consumo inmediato de manera ambulante, mediante un vehículo motorizado o carro no motorizado, vendedores de helados en carros móviles, carritos ambulantes de comida incluye la preparación de comida en puestos de mercados. Ferias y espectáculos de carácter recreativo Espectáculos deportivos Demás actividades comerciales temporales



Artículo 68.- Uso principal de Servicios.- Es el destinado a actividades de intercambio de servicios en suelo urbano y rural en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones (individuales o en colectivo).

Se clasifica en los siguientes usos específicos: Actividades de alojamiento, Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social, Actividades de servicios administrativos y de apoyo, Actividades financieras y de seguros, Actividades inmobiliarias, Actividades profesionales, científicas y técnicas, , Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria, , Almacenaje y bodegaje, Artes y entretenimiento, Centros de tolerancia, Deportes y recreación activa, Enseñanza, Información y comunicación, Otras actividades de servicios, , Recreación pasiva, Religiosos, Servicio de alimento y bebida (se excluyen los establecimientos de venta de licor de manera predominante o exclusiva), Transporte y almacenamiento, Postales y mensajería, Servicios de venta de licor y entretenimiento (se excluye centros de tolerancia).

Actividades del uso de servicios

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO	STA	Transporte por ferrocarril. Otras actividades de transporte por vía terrestre. Transporte por tuberías. Transporte marítimo y de cabotaje. Transporte por vías de navegación interiores. Transporte de pasajeros por vía aérea. Transporte de carga por vía aérea. Almacenamiento y depósito. Almacenamiento y actividades de apoyo al transporte.
POSTALES Y MENSAJERÍA	SPM	Actividades administrativas y oficinas de encomiendas, postales y de mensajería. Actividades de mensajería.
ALMACENAJE Y BODEGAJE	SAB	Bodega de productos perecibles Bodegas comerciales de productos no perecibles Bodega de almacenamiento sin tratamiento de: envases vacíos y limpios de químicos tóxicos, plásticos de invernadero, llantas usadas, equipos electrónicos sin ensamblaje, aceites vegetales usados de procesos de frituras Bodega de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo) Embalaje de productos



USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
ACTIVIDADES DE ALOJAMIENTO	SAA	Actividades de alojamiento para estancias cortas Servicios de alojamiento prestados por hoteles, hoteles de suites, apart hoteles, complejos turísticos, hosterías. Actividades de campamentos, parques de vehículos de recreo y parques de caravanas. Servicio de residencias de estudiantes, dormitorios escolares, albergues para trabajadores, casas de huéspedes e internados. Otras actividades de alojamiento para visitantes
CENTROS DE TOLERANCIA	SCT	Nigth club Cabarets Prostibulos Lenocinios Espectáculos en vivo (striptease) Casas de citas Servicios de alojamiento prestados por moteles.
SERVICIO DE ALIMENTO Y BEBIDA (SE EXCLUYEN LOS	SCB	Restaurantes, cevicherías, picanterías, cafeterías, etcétera, incluido comida para llevar. Restaurantes de comida rápida, puestos de refrigerio y establecimientos que ofrecen comida para llevar, reparto de
ESTABLECIMIENTO OS DE VENTA DE LICOR DE MANERA PREDOMINANTE O EXCLUSIVA)		pizza, etcétera; heladerías, fuentes de soda, etcétera. Servicio de comidas basado en acuerdos contractuales con el cliente para un evento (banquetes, bodas, fiestas y otras celebraciones, buffet) en la localización especificada por el cliente (abastecedores de eventos). Actividades de contratistas de servicio de comidas (por ejemplo, para compañías de transporte catering). Servicios de concesiones de servicio de comidas en instalaciones deportivas e instalaciones similares, cantinas o cafeterías (por ejemplo, para fábricas, oficinas, hospitales o escuelas) en régimen de concesión. Actividades de preparación y servicio de bebidas para su consumo inmediato en: bares, tabernas, coctelerías, discotecas (con suministro predominante de bebidas) cervecerías y pubs. Actividades de preparación y servicio de bebidas para su consumo inmediato en: cafés, tiendas de jugos de fruta, vendedores ambulantes de bebidas, etcétera.
SERVICIOS DE VENTA DE LICOR Y ENTRETENIMIENTO (SE EXCLUYE CENTROS DE	SVLIC	Bares, tabernas, coctelerías, discotecas (con suministro predominante de bebidas alcohólicas) cervecerías, karaokes y pubs. Servicios de restaurantes y bares en conexión con transporte cuando son proporcionadas por unidades independientes:



USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
TOLERANCIA)		bares del aeropuerto, bares terminales terrestres, etcétera.
RELIGIOSOS	SR	Capillas Centros de culto hasta 200 puestos Iglesias hasta 500 puestos, templos Catedral, centro de culto religioso más de 500 puestos Conventos y monasterios
INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN	SIC	Actividades de publicación. Actividades de producción de películas cinematográficas, vídeos y programas de televisión, grabación de sonido y edición de música. Actividades de programación y transmisión. Telecomunicaciones. Programación informática, consultoría de informática y actividades conexas. Actividades de servicios de información. Otras actividades de información y comunicación
ACTIVIDADES FINANCIERAS Y DE SEGUROS.	SAFS	Actividades de servicios financieros, excepto las de seguros y fondos de pensiones. Intermediación monetaria. Actividades de sociedades de cartera. Fondos y sociedades de inversión y entidades financieras similares. Otras actividades de servicios financieros, excepto las de seguros y fondos de pensiones. Seguros. Reaseguros. Fondos de pensión. Actividades auxiliares de las actividades de servicios financieros, excepto las de seguros y fondos de pensiones. Actividades auxiliares de seguros y fondos de pensiones. Actividades de gestión de fondos. Casas de empeño
ACTIVIDADES	SAI	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.



USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
INMOBILIARIAS.		
ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS.	SAPCT	Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrato. Actividades jurídicas. Actividades de contabilidad, teneduría de libros y auditorías; consultoría fiscal. Actividades de oficinas principales. Actividades de consultoría de gestión. Actividades de arquitectura e ingeniería y actividades conexas de consultoría técnica. Ensayos y análisis técnicos. Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias naturales y la ingeniería. Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias sociales y las humanidades. Publicidad. Estudios de mercado y encuestas de opinión pública. Actividades especializadas de diseño. Actividades de fotografía. Otras actividades profesionales, científicas y técnicas Actividades veterinarias.
ACTIVIDADES DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y DE APOYO.	SASAA	Alquiler de vehículos automotores. Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades de apoyo a las empresas. Alquiler de cintas de video y discos. Alquiler otros efectos personales y artículos de uso domésticos. Alquiler de otros tipos de maquinaria, equipo y bienes tangibles. Arrendamiento de propiedad intelectual y productos similares, excepto obras protegidas por derechos de autor. Actividades de agencias de empleo. Actividades de agencias de empleo temporal.



USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
		Otras actividades de dotación de recursos humanos. Actividades de agencias de viajes. Actividades de operadores turísticos. Otros servicios de reservas y actividades conexas. Actividades de seguridad privada. Actividades de servicios de sistemas de seguridad. Actividades de investigación. Actividades combinadas de apoyo a instalaciones. Limpieza general de edificios. Otras actividades de limpieza de edificios e instalaciones industriales. Actividades de paisajismo y servicios de mantenimiento conexas. Actividades combinadas de servicios administrativos de oficina. Fotocopiado, preparación de documentos y otras actividades especializadas de apoyo de oficina. Actividades de centros de llamadas. Organización de convenciones y exposiciones comerciales. Actividades de agencias de cobro y agencias de calificación crediticia. Actividades de envasado y empaquetado. Otras actividades de servicios de apoyo a empresas
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA; PLANES DE SEGURIDAD SOCIAL DE AFILIACIÓN OBLIGATORIA.	SAPD	Actividades de la administración pública en general. Regulación de las actividades de organismos que prestan servicios sanitarios, educativos, culturales y otros servicios sociales, excepto servicios de seguridad social. Regulación y facilitación de la actividad económica. Relaciones exteriores. Actividades de defensa.



USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
		Actividades de mantenimiento del orden público y de seguridad. Actividades de planes de seguridad social de afiliación obligatoria.
ENSEÑANZA	SE	Enseñanza de formación técnica y profesional. Enseñanza superior tecnológica o técnica Enseñanza deportiva y recreativa. Enseñanza cultural. Otros tipos de enseñanza Actividades de apoyo a la enseñanza.
ACTIVIDADES DE ATENCIÓN DE LA SALUD HUMANA Y DE ASISTENCIA SOCIAL.	SSH	Actividades de médicos y odontólogos. Otras actividades de atención de la salud humana. Actividades de atención de enfermería en instituciones. Actividades de atención en instituciones para personas con retraso mental, enfermos mentales y toxicómanos. Actividades de atención en instituciones para personas de edad y personas con discapacidad. Otras actividades de atención en instituciones. Actividades de asistencia social sin alojamiento para personas de edad y personas con discapacidad. Otras actividades de asistencia social sin alojamiento. Laboratorios clínicos y de análisis médicos.
ARTE Y ENTRETENIMIENTO	SAE	Actividades creativas, artísticas y de entretenimiento. Actividades de bibliotecas y archivos. Actividades de museos y gestión de lugares y edificios históricos. Juegos de salón Galerías de arte Sala de juegos electrónicos y mecánicos sin apuestas o premios Contratación de actores y actrices para obras cinematográficas de televisión o de teatro a cambio de una



USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
		retribución o por contrato. Agencias de contratación de espectáculos teatrales o de otros tipos de espectáculos recreativos a cambio de una retribución o por contrato. Servicios de grabación de sonidos en discos gramofónicos o en cintas magnetofónicas a cambio de una retribución o por contrato. Actividades de explotación de pistas de baile etcétera.
DEPORTES Y RECREACIÓN ACTIVA	SDRA	Actividades deportivas Explotación de instalaciones para actividades deportivas bajo techo o al aire libre (abiertas, cerradas o techadas, con asientos para espectadores): campos y estadios de fútbol, hockey, béisbol, estadios de atletismo, piscinas, campos de golf, circuitos de carreras de automóviles, canódromos, hipódromos, pistas y estadios para deportes de invierno y pistas de hockey sobre hielo, pabellones de boxeo y gimnasios, boleras Organización y gestión de competencias deportivas al aire libre o bajo techo con participación de deportistas profesionales o aficionados, por parte de organizaciones con instalaciones propias. Se incluyen la gestión de esas instalaciones y la dotación del personal necesario para su funcionamiento. Actividades de clubes deportivos, ligas deportivas y de órganos reguladores Actividades por cuenta propia de deportistas y atletas. Actividades relacionadas con carreras automovilísticas Actividades relacionadas con carreras de caballos y galgos. Actividades de parques de atracción y parques temáticos, incluida la explotación de diversas atracciones mecánicas y acuáticas, juegos, espectáculos, exposiciones temáticas y lugares de pícnicos.



USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
		Actividades de espectáculos de rodeo Actividades de productores o empresarios de espectáculos en vivo distintos de los artísticos o deportivos, aporten o no ellos mismos las instalaciones correspondientes. Actividades de parques recreativos, incluido el alquiler de casetas, casilleros, sillas, hamacas; la gestión de instalaciones de transporte recreativo; por ejemplo, puertos deportivos, y el alquiler de equipo de esparcimiento y recreo como parte integral de los servicios de esparcimiento, bananas, lanchas, etcétera. Actividades de explotación de ferias y exposiciones de carácter recreativo, incluido la explotación de juegos accionados con monedas. Otras actividades deportivas. Actividades de parques de atracciones y parques temáticos. Otras actividades de esparcimiento y recreativas no clasificadas en otra parte
RECREACIÓN PASIVA	SRP	Actividades de los guías de montaña. Gestión de reservas y actividades de apoyo para la caza y pesca deportiva o recreativa. Actividades contemplativas dirigidas al disfrute escénico y la salud física y mental, que solo requieren equipamientos en proporciones mínimas al escenario natural, de mínimo impacto ambiental y paisajístico, tales como senderos para bicicletas, senderos peatonales, miradores, observatorios de aves y mobiliario propio de actividades contemplativas.
OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS.	OAS	Actividades de asociaciones empresariales y de empleadores. Actividades de asociaciones profesionales. Actividades de sindicatos. Actividades de organizaciones religiosas. Actividades de organizaciones políticas. Actividades de otras asociaciones. Reparación de computadoras.



USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
		Reparación de equipo de comunicaciones. Reparación de aparatos electrónicos de consumo. Reparación de aparatos de uso doméstico y equipo doméstico y de jardinería. Reparación de calzado y artículos de cuero. Reparación de muebles y accesorios domésticos. Reparación de otros bienes personales y enseres domésticos. Lavado y limpieza, incluida la limpieza en seco, de productos textiles y de piel. Lavado y limpieza de vehículos y motocicletas. Actividades de peluquería y otros tratamientos de belleza. Pompas fúnebres y actividades conexas. Otras actividades de servicios personales

Artículo 69.- Usos especiales -Aquellas zonas que requieren de permisos y aprobación especial, como por ejemplo zonas especiales de desarrollo económico, proyectos de vivienda de interés social, etc.

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
ZONAS ESPECIALES DE DESARROLLO ECONÓMICO	ESP_ZED E	Las definidas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones de 2010 las normas nacionales que lo sustituyan, complementen o reglamenten y las reglamentaciones cantonales
PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	ESP_PVI S	Proyectos públicos, privados o mixtos que desarrollen vivienda de interés social en las condiciones establecidas por las entidades competentes



Parágrafo tercero: Condiciones y compatibilidades de usos

Artículo 70.- Condiciones de funcionamiento. - El GAD municipal de Zaruma, establecerá de manera general y específica mediante ordenanzas o reglamentos las condiciones de funcionamiento, seguridad, y ambiente para la implantación de las actividades económicas, productivas y residenciales de acuerdo con la escala de cobertura.

Artículo 71. Condiciones de funcionamiento para usos restringidos. - Aquellas que detallan y particularizan las condiciones que permitirán el funcionamiento de usos restringidos, tal y como se definen a continuación:

- a) **Los Usos Restringidos.**- El Plan Urbano Sustentable de la cabecera cantonal de Zaruma (PUSZ), determina en sus Polígonos de Intervención Territorial como Usos Restringidos los siguientes usos: Equipamiento de escala barrial Recreativo y Deporte (ED), Servicios de educación, Servicios de salud, Residencial unifamiliar, Servicios industriales, Industrial de bajo impacto, Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda, Servicios de turismo y recreación, Servicios de transporte y comunicaciones, Servicios de alimentación, Servicios de alimentación y bebida, Servicios de asociaciones, Servicios profesionales afines a la vivienda, Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. Las determinantes contenidas en este artículo aplican para los usos restringidos listados y todos los usos restringidos que en un futuro puedan estar considerados por el GAD Municipal de Zaruma y su Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial.
- b) **Ámbito de aplicación.** - Las presentes determinantes se aplicarán a todos los usos restringidos que se encuentran señalados en los polígonos de intervención territorial determinados en el Plan Urbano Sustentable de la cabecera cantonal de Zaruma (Ver Anexo 1), que sean ejecutados por personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras, empresas mixtas, consorcios, asociaciones, u otras formas contractuales reconocidas en el Ecuador. A las cuales, para efectos de la presente ordenanza se les denominará Sujetos de Control.
- c) **Condiciones Específicas de Uso y Funcionamiento.** - Se aplicarán las siguientes condiciones específicas de funcionamiento a los usos listados a continuación, y que han sido determinados en el Plan Urbano Sustentable de la cabecera cantonal de Zaruma (PUSZ):
 - i) **Condiciones Específicas de Uso y Funcionamiento Uso General Residencial.** - El uso general Residencial y todos sus usos específicos deberán cumplir con las siguientes condiciones específicas de uso: Para el funcionamiento del uso residencial:
 - En el caso de construcción nueva o intervención en edificaciones existentes, esta deberá contar con los permisos respectivos solicitados por las entidades de control y regulación local, el GAD Municipal de Zaruma, y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
 - Para aprobar o definir la forma de ocupación del predio se procederá a solicitar un estudio de tramo como parte de los estudios arquitectónicos, sobre este estudio, los técnicos del GAD Municipal de Zaruma deberán aplicar los siguientes criterios:
 - o Identificar la forma de ocupación predominante del tramo
 - o Identificar la forma de ocupación de los predios colindantes construidos, en el caso de

no existir un predio construido inmediato, se considerará el siguiente predio vecino que tenga una construcción con una forma de ocupación específica, tomando esta como la colindante.

- o La forma de ocupación a asignar tomará como primer considerando la asignada por el PIT al cual el predio pertenece, según el frente mínimo del lote que este tenga.

ii) **Condiciones Específicas de Uso y Funcionamiento Uso General Comercio y Servicios-** El uso general Equipamiento y todos sus usos específicos deberán cumplir con las siguientes condiciones específicas de uso:

- Todos los comercios y espacios para servicios cumplirán con las Normas ISO e INEN de Arquitectura y Urbanismo, y las normas vigentes que les sean correspondientes.
- Los comercios y servicios que por su dimensión generan mayor impacto urbano, cumplirán con retiros mayores a los previstos en la zonificación respectiva y condiciones específicas de acuerdo con el tipo de uso.
- La prevención y control de la contaminación por aguas residuales, por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de comercios y servicios, cumplirán la Legislación Ambiental local vigente y las disposiciones de otros organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo o negocio los combustibles, tanques de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Normas ISO e INEN de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de otros organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

Para el funcionamiento del uso de comercio y servicios:

- Las edificaciones para alojamiento se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular en la normativa del Ministerio de Turismo.
- Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Reglas Técnicas ISO e INEN de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de otros organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Los servicios de recreación nocturna sólo podrán ubicarse dentro del área determinada en el PIT 01 del PUSZ.

iii) **Condiciones Específicas de Uso y Funcionamiento Uso General Equipamiento.** - El uso general



Equipamiento y todos sus usos específicos deberán cumplir con las siguientes condiciones específicas de uso:

Para el uso y funcionamiento de Equipamientos, se regirán a la normativa nacional, y local establecida, así como a parámetros de seguridad que garanticen el bienestar de los usuarios, sean espacios aptos los fines del equipamiento, y sean espacios acoplados a las necesidades ambientales específicas del contexto en el que se emplaza. Se tomará en cuenta aspectos como las condiciones climáticas, paisajísticas, aspectos constructivos que eviten la contaminación visual y acústica, así como considerandos de diseño bioclimático para la eficiencia energética.

Su funcionamiento se condiciona a la aprobación por parte de las entidades competentes al ámbito del equipamiento, y del GAD Municipal Zaruma.

iv) **Condiciones Específicas de Uso y Funcionamiento Uso Industrial.** - El uso industrial y todos sus usos específicos deberán cumplir con las siguientes condiciones específicas de uso:

- Todas las industrias contarán con instalaciones de acuerdo con las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes sobre la materia.
- La prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias se realizará conforme a la Legislación Ambiental local vigente y las Reglas INEN e ISO de Arquitectura y Urbanismo, así como las disposiciones de organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica cumplirán con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la Legislación Ambiental local vigente y las Normas ISO e INEN de Arquitectura y Urbanismo, así como las disposiciones de organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Reglas Técnicas ISO e INEN de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

d) **Declaración Jurada y Firma de Responsabilidad.** - Las comunicaciones, informes, estudios, balances, inventarios y demás documentos que los Sujetos de Control presenten al GAD Municipal de Zaruma y su Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial (DGPD), se considerarán como declaraciones juradas, llevarán las firmas de sus representantes legales o de las personas autorizadas para hacerlo y de los profesionales responsables de su elaboración. Adicionalmente, se sujetarán a lo dispuesto en las leyes pertinentes.



- e) Proyecto de Uso Específico. - Los Sujetos de Control tienen la obligación de proporcionar al GAD Municipal de Zaruma y su Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial un Proyecto de Uso Específico que contenga la propuesta de uso y las actividades a desarrollarse, así como las obras de infraestructura y arquitectura implícitas para dicho proyecto, con la veracidad y calidad técnica señalada en la Ley y Reglamentos que inferan en el tipo de uso planteado. Siendo la DGPDIT quien analice y determine los reglamentos y leyes que tendrán inferencia y se asentará sobre el uso planteado por los Sujetos de Control, esto en coordinación con las otras Unidades Municipales o Ministerios del Ramo del Estado que tengan relación con el Proyecto de Uso Específico planteado. Así mismo, el Proyecto de Uso Específico deberá considerar las determinantes planteadas en los Polígonos de Intervención Territorial del Plan Urbano Sustentable de la cabecera cantonal de Zaruma.
- f) Carta de Consentimiento vecinal. - Los Sujetos de Control y su Proyecto de Uso Específico deberá contar con una Carta de Consentimiento Vecinal que indique el conocimiento y aprobación del Uso Específico a realizarse en el predio señalado por los Sujetos de Uso, la carta deberá estar firmada por, al menos seis vecinos inmediatos del predio en mención, se deberán adjuntar copias de cédula de cada uno y carta de pago del predio del cual estos son dueños.
- g) Entrega de información. - Los Sujetos de Control tienen la obligación de proporcionar a la GAD Municipal de Zaruma y su Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial en el plazo máximo de 6 meses y según los formatos establecidos por la dirección en mención
- h) Facilidades.- Los Sujetos de Control tienen la obligación de proporcionar todas las facilidades requeridas por los servidores y servidoras del GAD Municipal de Zaruma y su Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial; y, las demás instituciones del Estado en coordinación con el Ministerio del Ramo pertinente durante la revisión del Proyecto de Uso Específico, para que puedan cumplir oportunamente con los requerimientos solicitados, conforme lo establecido en el marco normativo y contractual vigente, en igualdad de condiciones
- i) Idioma. - Los Sujetos de Control deben proporcionar toda la información dispuesta por el Proyecto de Uso Específico en idioma castellano; sin embargo, aquella información estrictamente técnica y específica podrá ser presentada en idioma inglés, acompañada de su traducción técnica en castellano.
- j) Pagos por derechos y servicios de regulación, control y administración. - Los Sujetos de Control están obligados al pago por los derechos y servicios que presta el GAD Municipal de Zaruma y su Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial de conformidad con la normativa vigente.
- k) Protección Ambiental, Gestión Social y Comunitaria. - Los Sujetos de Control y su Proyecto de Uso Específico deberá cumplir con los principios constitucionales en materia ambiental y las disposiciones jurídicas sobre materia de seguridad industrial, participación social y demás disposiciones legales, reglamentarias con respecto al tipo de uso planteado.
- l) Planes de Contingencia. - Los Sujetos de Control y su Proyecto de Uso Específico deberá contar con planes de contingencia y respuesta inmediata aprobados por los órganos competentes; y, de ser el caso, con equipos adecuados en buenas condiciones operacionales.
- m) De las aprobaciones y autorizaciones. - Los Sujetos de Control, deben obtener todas las aprobaciones,



autorizaciones y permisos tanto del GAD Municipal de Zaruma, así como de los Ministerios del Ramo que se requieran para la operación del uso planteado.

Artículo 72.- Compatibilidades de usos. - La compatibilidad de usos de suelo permite saber si una actividad es permitida, restringida o prohibida de implantarse en una determinada zona en función de las relaciones, estos son obligatorios y deberán cumplir con los requisitos establecidos en la norma urbana para el funcionamiento de cada actividad.

Sección quinta: De los estándares urbanísticos

Artículo 73.- Estándares urbanísticos. -La presente ordenanza establece las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad con relación a: el espacio público, la construcción de equipamientos, la previsión de suelo para vivienda social, la protección y aprovechamiento del paisaje, la prevención y mitigación de riesgos, las áreas de cesión obligatorias en procesos de habilitación de suelo y cualquier otra condición que por sus características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del lugar precisan la definición de normalización.

Cada polígono de intervención territorial en función de su tratamiento y de la capacidad de área, determinará específicamente los estándares urbanísticos y porcentajes mínimos de cesión.

Parágrafo primero: Áreas de cesión para procesos de habilitación de suelo

Artículo 74.- Cesión. -En todo proceso de habilitación de suelo entendido como subdivisión o urbanización etc., en suelo urbano o suelo rural de expansión urbana, se seguirá las siguientes reglas para áreas verdes y equipamiento:

- a) En suelo urbano. - Las cesiones obligatorias de suelo para áreas verdes y equipamientos se efectuarán bajo las siguientes condiciones:
- i) Cuando el área útil a fraccionar supere los tres mil metros cuadrados, la cesión obligatoria de suelo para áreas verdes y equipamientos se realizará en función del tratamiento asignado al polígono de intervención territorial respectivo en los siguientes porcentajes:

TRATAMIENTO	% mínimo para cesiones obligatorias
Conservación	15%
Sostenimiento	15%
Renovación	20%
Consolidación	20%
Mejoramiento Integral	15%
Desarrollo	30%

- ii) Cuando el área útil a fraccionar sea igual o inferior a tres mil metros cuadrados, la cesión obligatoria se realizará entregando el 15% del área útil.



Por excepción, se compensará en dinero equivalente al 15 % del área útil a fraccionarse, el terreno que reúna los parámetros técnicos mínimos aprobados mediante acto administrativo de la máxima autoridad del ejecutivo.

- iii) Si existiere un área de terreno con una afectación para área verde que supere el 35% que establece el COOTAD, el área adicional deberá ser expropiada, salvo que se haya realizado un reajuste de suelo y un sistema de reparto de cargas y beneficios, o se ceda gratuita y voluntariamente esta porción adicional.
- iv) En el caso de que exista uno o varios predios que estén grabados con una afectación cuyo destino sea un área verde o parque y este lote vaya a ser objeto de una subdivisión, o reestructuración parcelaria o reajuste de suelo, el porcentaje de cesión deberá cumplir con los mínimos permisibles que establece la ley y ser transferido al municipio, y en el caso de que no cumpla con el mínimo mencionado se levantará la afectación y se compensará la totalidad de la superficie en dinero en efectivo si fuere menor de dos mil metros.

Artículo 75.- Características de las áreas de cesión obligatoria del suelo. - Las áreas de cesión obligatoria de suelo deberán respetar las siguientes características generales:

- a. Se plantearán de tal manera que su forma y ubicación permita un servicio efectivo a la comunidad.
- b. Se emplazarán con frente a una o más vías existentes, planificadas o propuestas por el promotor, siempre y cuando estas no sean vías de retorno, de tal forma que se garantice la accesibilidad.
- c. Se integrarán con el trazado urbano existente y se garantizará su utilización y libre disfrute por parte de toda la comunidad.
- d. Cuando existan fraccionamientos colindantes, la ubicación de las áreas de cesión deberán conformar un solo cuerpo de mayor dimensión, lo que permitirá incrementar su aprovechamiento y optimizar su utilización.
- e. Los predios destinados a cumplir con la cesión obligatoria de suelo, guardarán la proporción prevista por la normativa vigente para un predio edificable, salvo que la planificación haya establecido otra disposición o el promotor justifique su propuesta.

Artículo 76.- Compensación. - Si el lote de terreno es igual o menor a 3000 metros cuadrados y reúne las condiciones y parámetros técnicos, conforme el inciso segundo del numeral ii) del literal a) del Art. 74 de esta ordenanza la compensación en dinero será en función del avalúo catastral del año vigente.

Artículo 77.- Excepciones. - Se exceptúa del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo:

- a. Cuando se proponga la subdivisión o urbanización de un predio producto de un fraccionamiento anterior, en el cual ya se cumplió con la cesión obligatoria de suelo.
- b. Cuando el fraccionamiento se produce por acto de autoridad pública municipal, tales como expropiaciones, subdivisiones producidas por la expropiación de un suelo para destinarlo a vía pública. La definición de ejes viales por sí solos, no constituyen hecho constitutivo de un fraccionamiento de suelo.

Artículo 78.- Fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras de mejoramiento. - El fondo se constituirá con las contribuciones obligatorias en dinero establecidas en esta Ordenanza, con los recursos provenientes de la concesión onerosa de derechos y demás captados por herramientas de gestión de suelo.



Los recursos de este fondo se destinarán para adquisición de áreas verdes, construcción de equipamiento comunitario, obras de mejoramiento e infraestructura y de ser el caso, suelo o vivienda de interés social.

Artículo 79.- Porcentajes Obligatorios para Vivienda de Interés Social o prioritario. - Su objetivo es obtener suelo para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social necesarios para satisfacer la demanda existente en su territorio. Se aplicará en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana.

De acuerdo con el artículo 87 de la LOOTUGS, todas las actuaciones privadas de urbanización de suelo para uso residencial, se deberá destinar hasta el 10% de suelo útil urbanizable para vivienda social.

Para la presentación de cada proyecto urbanístico se deberá determinar el área que permite el cumplimiento de esta obligación.

Para el cumplimiento de esta obligación el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

- En el mismo proyecto: la localización y delimitación de las áreas destinadas al cumplimiento de la obligación se hará en los planos que se aprueben con las correspondientes licencias de urbanización.
- Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano de acuerdo con las condiciones que establezca el GAD municipal de Zaruma.
- Mediante pago en dinero de acuerdo con las fórmulas de equivalencia que establezca el GAD municipal de Zaruma.

El GAD Cantonal establecerá el procedimiento y las fórmulas de cálculo y/o equivalencia que deberá seguirse para cumplir esta obligación.

Parágrafo segundo: Afectaciones

Artículo 80.- Áreas de afectación por agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas. -Contemplan áreas en las que el propietario del suelo no puede realizar edificaciones por existir ríos, quebradas, vertientes, canales de riesgo, etc. Las afectaciones limitan el uso del suelo más no el derecho de propiedad.

Las áreas de afectación están contenidas con sus dimensiones y demás especificaciones técnicas en el cuadro que a continuación se detalla.

MÁRGENES DE PROTECCIÓN DE RED HÍDRICA	
Categoría	Márgenes de protección desde los bordes (m)
Ríos principales	50 m
Ríos o Cauces secundarios	30 m
Quebradas (canalizadas o no)	15 m
Lagunas naturales	50 m
Reservorios de agua	15 m



Artículo 81.- Áreas de afectación por vías y transporte. - Son áreas correspondientes a los derechos de vías que han sido previstas para futura ampliación del sistema vial principal, por lo que se prohíbe la edificación en los mismos.

Se deberán respetar los siguientes derechos de vía:

Jerarquías		Competencia	Sección de vía desde el eje de la vía (mts)	Detalle de vía (mts)				Construcción de vivienda (mts)
				Carriles	Vereda	Parqueo	Parterre	
Jerarquía 1	Vías Interestatales Expresas	Estatat	17.30	2x3.65	2x2.50	2x2.50	-	15
Jerarquía 2	Vías Interestatales Expresas	GAD Provincial	17.30	2x3.65	2x2.50	2x2.50	-	15
Jerarquía 3	Vías Arteriales	GAD Provincial	12.30	2x3.65	2x2.50	-	-	-
Jerarquía 4	Vías Colectoras	GAD Provincial	11.00	2x3.50	2x2.00	-	-	-
Jerarquía 5	Vías locales	GAD Provincial	7.50	1x3.50	2x2.00	-	-	-

Artículo 82.- Áreas de afectación por redes y ductos.- Son áreas que por razones de seguridad se han destinado a la conservación de las redes de servicios existentes y previstos, por lo que se prohíbe la edificación.

- Plantas de tratamiento, canales de riego, ductos cajones

Se deberán respetar las siguientes afectaciones:

Item	Distancia desde el eje
Plantas de tratamiento	7,5 m
Canales de riego principal*	7,5 m
Canales de riego secundarios	3 m
Ductos cajones	6 m

- Red primaria de energía eléctrica

Se deberán respetar las siguientes afectaciones de las redes eléctricas de alta tensión. Se considera tanto el ancho de la franja como la distancia desde el eje.

Afectaciones de las redes de alta tensión

Voltaje	Ancho total de la franja	Distancia desde el eje
69 Kv	16 m	8 m
138 Kw	20 m	10 m
230 Kw	30 m	30 m



500 Kw

60 m

60 m

Sección sexta: Determinantes urbanísticos para la ocupación del suelo

Artículo 83.- Edificabilidad. - Es la posibilidad de construcción sobre un suelo según las normas urbanísticas. Es una unidad de medida expresada en metros cuadrados totales que asigna o permite el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, sobre un ámbito determinado.

Artículo 84.- Determinantes urbanísticos.- En cada Polígono de Intervención Territorial se definirá la norma específica de uso, ocupación y en general de aprovechamientos del suelo, la misma que será desagregada en función de los siguientes determinantes urbanísticos:

- Lote mínimo
- Frente mínimo y fondo de predio
- Retiros frontal, lateral y posterior
- Altura (pisos)
- Tipo de Implantación
- Sección de vía mínima
- COS

Artículo 85.- Criterios generales para aplicación de los determinantes urbanísticos.- En los procesos de subdivisión, urbanización o edificación se deberá observar los siguientes criterios de aplicación:

A. Lote mínimo

El tamaño mínimo de lote se define en cada PIT o sector de acuerdo con las condiciones físicas, urbanísticas, ambientales, de densidad y de las disposiciones del modelo territorial. .

B. Frente mínimo y fondo de predio

Para desarrollar la norma urbanística definida en el PUSZ, el frente mínimo de lote en suelo urbano cantonal o parroquial no podrá ser inferior a 7 metros.

La relación fondo/frente oscilará entre 2.25 y 1.25. En el caso de implantación aislada, se solicitará un mayor frente (>20 metros) y lote mínimo (>500m) a fin de incrementar el frente del edificio y las visuales

C. Espacio entre sección de vía y altura de edificación

El retiro posterior será igual al retiro lateral, sin embargo, en ningún caso podrá ser inferior a 3 metros.

Los retiros frontales deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. En cada PIT se define el retiro frontal que deberá mantener, de acuerdo con las condiciones específicas de cada sector.



- b. En caso de viviendas interiores que no cuentan con frente hacia una vía pública, el retiro frontal mínimo de una vivienda debe ser de 5 metros a partir de su límite colindante.
- c. Se deberán mantener al nivel de la acera, y en caso de terrenos en pendiente, estos mantendrán el nivel natural del terreno
- d. Se deberá incorporar área verde que aporte al paisaje urbano teniendo en cuenta los siguientes: en predios con frentes inferiores a 12 metros los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares no pueden superar el 50% del frente del lote. Para predios con frentes superiores a 12 metros los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares no podrá ser mayor a 6 metros.
- e. La rampa de acceso hacia los parqueaderos subterráneos deberá comenzar luego de los 3.5 primeros metros de la línea de fábrica, con el objeto de evitar barreras arquitectónicas.
- f. En zonas con uso residencial, los retiros frontales tendrán jardines para aportar al paisaje urbano, en predios con frentes inferiores a 12 metros podrá pavimentarse los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares en un porcentaje no mayor al 50% del frente del lote, y para predios con frentes superiores a 12 metros el frente a pavimentarse no podrá ser mayor a 6 metros.
- g. Sobre ejes urbanos, el retiro frontal se tratará como prolongación de la acera y tendrán jardines que aporten al paisaje urbano, los cuales ocuparán un área no menor al 50% del área del retiro frontal. No podrán construirse en este retiro los cerramientos frontales ni laterales, en toda la profundidad del retiro frontal, y tampoco podrán ser ocupados por estacionamientos.
- h. En caso de plantearse el uso de adoquín ecológico, placas o similares no podrán contabilizarse individualmente las áreas de estos elementos, sino se considerará pavimentada toda el área general donde se ubiquen.
- i. Los cerramientos con frente hacia vías, en caso de edificaciones con retiro frontal, deberán ser tratados a partir de 1 metro de altura, con setos vivos o rejas tales que permitan la integración visual entre los espacio público y privado, y deberán tener una altura máxima de 2.4 metros
- j. En ningún caso se podrá emplazar una edificación en retiro frontal.

D. Altura

La altura máxima expresada en número de pisos y de metros lineales se muestra a continuación:

Número de Pisos	Alturas Máximas (m)
1	7
2	10,3
3	13,6
4	16,9
5	20,2
6	23,5



7	26,8
---	------

La altura de la edificación será medida desde el nivel de la acera hasta el cumbrero o hasta la cubierta plana terminada. Para el caso de terrenos con pendiente, bajo nivel o sobre nivel, la altura de la edificación se medirá siguiendo el perfil natural del terreno.

La altura máxima de la edificación medida en metros no tendrá rangos de tolerancia.

En la anterior tabla se encuentran incluidos los 3 metros adicionales sobre la altura máxima establecida en las características de ocupación de cada sector en caso de que el proyecto plantee la construcción de los siguientes elementos

- Cumbrero en caso de cubiertas inclinadas
- Instalaciones de gas centralizado, cisternas, cabina de ascensor, y cualquier otro elemento, los cuales por ningún motivo excederán la altura establecida.

Los cálculos de la tabla anterior se realizan con base en las siguientes determinantes:

- Para Planta Baja: 4 metros
- Para el resto de plantas, en edificios de hasta 7 pisos: 3,3 metros



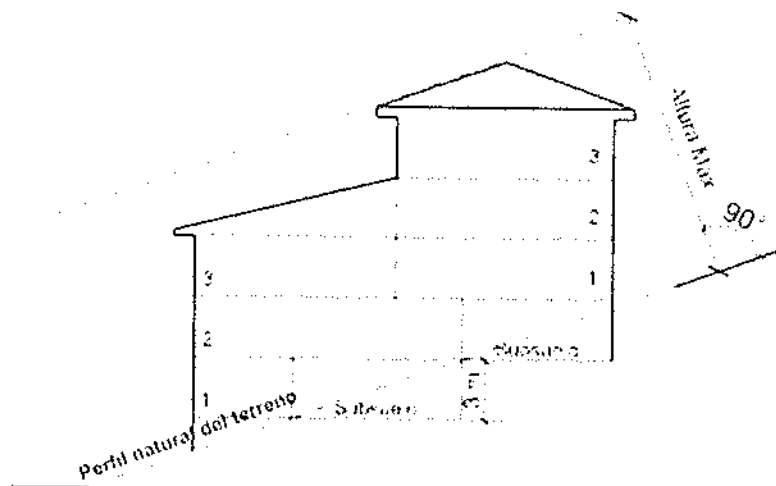
La altura mínima de entrepiso de locales habitables medida desde el piso terminado hasta el cielo raso será de 2.40 m. A esta determinación se añaden las siguientes consideraciones:

- Esta altura podrá modificarse siempre que lo determinen requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande un proyecto. En ningún caso las modificaciones en cuanto a la disminución de dicha dimensión serán aplicables para locales habitables, y su variación no implicará el incremento de la altura máxima.
- En las áreas patrimoniales la altura de entrepiso estará determinada por la existente en las edificaciones intervenidas; para nuevas edificaciones, se tomará como referencia la altura de las edificaciones aledañas o colindantes.

Adicionalmente, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- Los proyectos industriales no tendrán límite de altura para el desarrollo de la actividad. Para las áreas de oficinas y comerciales aplican las alturas mínimas y máximas descritas en esta norma
- Se permitirá la construcción de buhardillas para aprovechar el espacio disponible entre cubiertas inclinadas y el cielo raso del último piso. No se permite más de un piso dentro de la buhardilla y la altura máxima del cumbrero será de 5 metros a partir del nivel del alero.
- En todos los casos, se entenderá como piso completo la buhardilla y se contabilizará dentro de la edificabilidad definida para el sector (no será un piso adicional por encima de la norma), independientemente de sus características arquitectónicas. Adicionalmente, toda la superficie cubierta entrará como metros cuadrados de construcción considerados dentro del CUS.

- Los mezanines entenderán como un piso completo para el cálculo de la altura de la edificación.
- Las edificaciones que superen los 3 pisos, y que tengan un porcentaje de cubierta plana tendrán acceso a esta desde el vestíbulo del último piso por medio de una grada; dicho acceso será únicamente para fines de mantenimiento. La superficie de cubiertas planas deberán ser tratadas con material cerámico.
- No se aprobará cubiertas planas al 100%, máximo el 25% podrá ser cubierta.
- En caso de terrenos con pendiente, todas las fachadas de las edificaciones mantendrán los pisos máximos permitidos para el predio, para lo cual se generarán desniveles en la edificación siguiendo el perfil natural del terreno. Para la contabilización de áreas de pisos y subsuelos, se considerará el área que quede bajo el perfil natural del terreno como subsuelo y el resto se contabilizará como número de pisos correspondientes a la edificación. En la figura próxima se explica gráficamente lo expuesto en este párrafo.



Esquema de edificaciones en terrenos con desnivel

- Los subsuelos o sótanos se entenderán como pisos construidos bajo el nivel de la vía. Para los semisótanos, la altura que sobresale íntegramente de este nivel será contabilizada en la sumatoria de la altura máxima permitida en el sector.

E. Tipo de Implantación

- Tipología continua:** La conformación volumétrica de esta tipología tiene como elemento principal la continuidad de las fachadas construidas en cada predio con sus colindantes, estableciendo un único plano edificado común que coincide con la alineación del viario (línea de fábrica). Las edificaciones continuas serán aquellas que tengan la totalidad del frente edificado, condición que podrá cumplirse de manera uniforme entre el primer piso y máximo hasta el cuarto piso, en predios cuyo tamaño no superen los 500 metros cuadrados. En ningún caso, se podrá superar 70% de COS. Dependiendo del sector y del tramo, se solicitarán o no retiros frontales. No se permite la tipología continua de más de cuatro pisos.
- Tipología aislada:** Corresponde a una volumetría edificatoria en la que las edificaciones se disponen totalmente libres dentro del predio, por lo tanto no tiene construcciones colindantes dentro de los linderos. Las distancias entre las edificaciones de un tramo resultan de la aplicación de las fórmulas para calcular los retiros laterales, el posterior y el frontal, los cuales se respetarán desde la planta baja.
- Tipología pareada:** Es una variante de la anterior, en la que los edificios situados en predios diferentes se suelen agrupar de dos en dos, uniéndolo uno de sus lados. Las edificaciones quedan concentradas hacia uno de los

extremos del predio. En este sentido, sólo se calcula uno de los retiros laterales, además del retiro frontal y el posterior. No se permite la tipología pareada de más de 6 pisos.

Las condiciones adicionales para la implantación de estas tipologías son las siguientes:

- En caso de que el promotor lo desee, los predios en los que se ha previsto un tipo de implantación continua, se aceptarán implantaciones pareadas o aisladas, siempre y cuando se 1) respete el frente mínimo de lote, la sección de la vía y los retiros (de acuerdo con la altura de la edificación) 2) el frente de la edificación construida sea igual o superior a 6,00 metros, 3) que la edificación cumpla con las Normas ISO e INEN de Arquitectura y urbanismo, y adecuadas condiciones de habitabilidad y 4) salvo que el PIT lo prohíba expresamente o que la predominancia del tramo no lo permita.
- En este mismo sentido, para predios en los que se ha previsto un tipo de implantación pareada, se aceptarán edificaciones aisladas, siempre y cuando se 1) respete el frente mínimo de lote, la sección de la vía y los retiros (de acuerdo con la altura de la edificación) 2) el frente de la edificación construida sea igual o superior a 6,00 metros, 3) que la edificación cumpla con las Normas ISO e INEN de Arquitectura y urbanismo, y adecuadas condiciones de habitabilidad y 4) salvo que el PIT lo prohíba expresamente o que la predominancia del tramo no lo permita
- Queda prohibida la tipología continua o pareada cuando en las condiciones normativas del PIT no se establezcan.
- Se puede permitir el cambio de tipo de implantación en un lote que se encuentre dentro de un frente de manzana consolidado bajo las siguientes consideraciones:
 - o Al tipo de implantación dominante en el frente de manzana correspondiente al lote. La dominancia de un tipo de implantación de la edificación sobre otro quedará determinada por la mayor longitud de frente edificado con tal tipo de implantación y no necesariamente por el número de edificaciones.
 - o En el caso de edificaciones a emplazar en lotes esquineros se considerarán los tipos de implantación predominantes en cada uno de los frentes de manzana que forman la esquina y la nueva edificación obligatoriamente tendrá en cada frente el tipo de implantación que se determine mediante la norma anterior.
 - o Para la determinación del tipo de implantación a permitirse no se considerará aquellas edificaciones que hayan sido realizadas sin contar con los permisos municipales requeridos para el efecto.
 - o Esto se aplicará únicamente cuando se planteen proyectos de máximo 3 pisos
 - o Se deberá respetar el retiro frontal y posterior establecidos y el COS en ningún caso podrá superar el 70%

F. Sección de vía mínima

Como principio del PUSZ para la asignación de la norma urbana, el de incrementar las secciones de vía mínimas requeridas para edificar en altura, con el objetivo de fomentar un desarrollo a escala humana. En aquellas secciones que sean insuficientes, se deberá incrementar el retiro frontal y su incorporación a la vía pública. Este aporte de suelo público como cesión, el desarrollador podrá descontar del pago correspondiente de concesión onerosa o cualquier otro instrumento aplicable, de acuerdo con las condiciones establecidas para la implementación de cada instrumento.



- La sección mínima de vía que se deberá conformar para edificaciones entre 1 y 4 pisos será de 7 metros lineales
- La sección mínima de vía que se deberá conformar para edificaciones entre 5 y 6 pisos será de 10 metros lineales
- La sección mínima de vía que se deberá conformar para edificaciones entre 7 y 9 pisos será de 14.30 metros lineales

De todas formas, las condiciones específicas para cada tramo y/o eje de la ciudad serán las que defina cada PIT o sector, en donde se analiza las particularidades de cada territorio.

A fin de democratizar el uso del espacio público, el acceso vehicular desde la vía hacia el interior del predio, se regirá a lo siguiente:

- En predios con frentes inferiores a 12 metros se podrá realizar un acceso vehicular de máximo 3 metros de sección,
- Para predios con frentes superiores a 12 metros se podrá realizar un acceso vehicular de máximo 6 metros de sección.
- Esta determinación aplica para cada frente que el predio disponga, y se exceptúan aquellos predios para los cuales el uso de suelo asignado requiera mayor número de accesos vehiculares, en este caso se deberá presentar un estudio de movilidad que lo justifique.

Para el acceso antes indicado, se podrá realizar una rampa que se emplazará única y exclusivamente dentro de la franja de seguridad de las aceras, que constituye el espacio de 30cm entre el carril de tránsito y las señales verticales de tránsito. Bajo ningún motivo la rampa de acceso podrá ocupar toda la vereda y/o cunetas.

G. COS

En ningún caso, la ocupación de los predios en suelo urbano o urbano parroquial podrá superar el 70% de COS.

De igual forma, se deberá cumplir con los siguientes condicionantes:

- Para predios con tamaño inferior a 120 m² el COS no podrá superar el 70%
- Para predios con tamaño entre 120 m² a 1000 m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 70% del COS
- Para predios con tamaño entre 1000 m² a 1500 m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 60% del COS
- Para predios con tamaño entre 1500 m² a 2000 m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 55% del COS
- Para predios con tamaño entre 2000 m² a 3000 m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 50% del COS
- Para predios con tamaño superior a 3000 m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 45% del COS.

H. Edificabilidad

En cada uno de los PIT se establece la edificabilidad básica, en la mayoría de los casos se incluye edificabilidad general máxima y solo en casos especiales se establece edificabilidad específica.



Las condiciones de aplicación son las siguientes:

a) Edificabilidad básica

Se entiende la edificabilidad básica como la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GAD Municipal, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo.

Para poder alcanzar este aprovechamiento, el propietario o promotor deberá cumplir con las condiciones de uso y ocupación definido en cada PIT y con la cesión de suelo definida de acuerdo con el tratamiento asignado como se explicará más adelante. Para concretar este aprovechamiento, los propietarios y/o promotores de suelo no deberán pagar ninguna contribución adicional al GAD, siempre y cuando cumplan con todos los requisitos establecidos en este PUSZ. El aprovechamiento básico nunca podrá ser superior a la edificabilidad general máxima establecida.

Para el caso del PIT_01, la edificabilidad básica permitida corresponderá únicamente a la del tipo Construcción Menor, no pudiendo esta sobrepasar los 40m2 de intervención, y siendo estas de los siguientes tipos:

- Ampliación
- Readecuación
- Reconstrucción
- Reforma
- Restauración

Los tipos de intervenciones arriba descritos permitirán las siguientes acciones constructivas para las viviendas existentes o predios vacíos dentro del PIT_01, siendo estas las siguientes:

- Acabados de vivienda
- Ampliación de planta
- Ampliación de vivienda
- Ampliación / arreglo de buhardilla
- Ampliación oficina existente
- Apertura de puerta
- Arreglo de vivienda
- Arreglos varios
- Cambio de la cubierta
- Cerramiento
- Construcción cuarto
- Construcción de bodega
- Construcción de buhardilla
- Construcción de garaje
- Construcción de grada
- Construcción de losa
- Construcción de media agua
- Construcción de muro
- Construcción de pozo séptico
- Construcción de terraza



- Construcción de una planta
- Construcción galpón
- Construcción paredes
- Construcciones varias
- Construcción de baños
- Demolición
- Limpieza de capa vegetal de terreno
- Limpieza de terreno
- Obras emergentes
- Obras preliminares
- Pintura de paredes
- Pisos de ladrillo
- Reconstrucción
- Remodelación
- Reparación cielo raso

En el caso de que la intervención se encuentre en el rango de 20m² a 40m², el solicitante del permiso de construcción menor, deberá incluir un plano en formato A4, en el que conste planta, fachada, emplazamiento, ubicación y cuadro de áreas de la propuesta, documento que deberá estar bajo la responsabilidad de un profesional de la arquitectura y será analizado por un técnico del GAD Municipal de Zaruma, mismo que determinará que la propuesta no sobrepase los 50m² de construcción y conste dentro de los listados de tipo de intervención y acción constructiva. En ningún caso, se permitirá la construcción de intervenciones mayores a los 40m².

b) Edificabilidad general máxima

Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento.

Como parte del aprovechamiento del suelo se ha determinado la edificabilidad general máxima, por PIT. Esta edificabilidad podrá ser alcanzada tras la aplicación de diversos instrumentos de gestión, tal como: la concesión onerosa de derechos o la distribución equitativa de cargas y beneficios, instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano, que se describen en el PUSZ y cuyas condiciones se establecen en cada uno de los PIT.

Las condiciones bajo las cuales se podrá acceder a este tipo de edificabilidad se definen en cada PIT o sector. El pago de la correspondiente contribución será definida por el GAD bajo los parámetros establecidos en el PUSZ.

Cualquier autorización que no contemple esta determinante será invalidada.

c) Edificabilidad específica máxima

Se refiere a la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada, en este sentido, se han identificado zonas de interés específicas en las cuales las condiciones y capacidad de carga del territorio pueden albergar una mayor edificabilidad y por tanto, podrá acceder a esta siempre y cuando contribuya con un valor adicional (que puede ser en dinero o en especie).

El pago de la correspondiente contribución será definida por el GAD municipal bajo los parámetros establecidos en el PUSZ.



Cualquier autorización que no contemple esta determinante será invalidada.

d) Condiciones generales para la aplicación de la edificabilidad básica, general máxima y específica.

La edificabilidad se calcula a través del CUS que es el resultante de multiplicar el área ocupada establecida por el COS por el número de pisos permitido de acuerdo con la edificabilidad básica, general máxima o específica establecida para cada PIT o sector. Es equivalente al índice de edificabilidad (IC) cuando el CUS se multiplica por 1.

El CUS deberá ser diferenciado y aumentar entre la edificabilidad básica y la edificabilidad general máxima y entre la edificabilidad general máxima y la edificabilidad específica.

Para predios con tamaños inferiores a 2000 metros, se deberá cumplir con las condiciones establecidas en cada PIT, y será el resultado de la aplicación de retiros, alturas, sección de vía entre otros.

Para los predios iguales o mayores a 2000 metros se deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Garantizar el COS máximo permitido según el rango establecido en el numeral anterior.
- Las condiciones de uso establecidas en cada PIT o sector.
- Los retiros frontales definidos para el tramo al que pertenece.
- La edificabilidad permitida será la resultante de los siguientes cálculos:
 - o Edificabilidad básica: CUS máximo 100%
 - o Edificabilidad general máxima: CUS Máximo 200%, siempre y cuando el PIT o sector al que pertenece lo autorice, de lo contrario está prohibida su concreción.
 - o Edificabilidad específica: CUS máximo 300%, siempre y cuando el PIT o sector al que pertenece lo autorice, de lo contrario está prohibida su concreción.
- En ningún caso podrá superar la altura ni el número de pisos máximo establecido por el PIT o sector al que pertenece.

Artículo 86.- Prohibición de habilitación de suelo. - Los suelos que presenten al menos una de las siguientes condiciones no podrán surtir ningún proceso de subdivisión, fraccionamiento, urbanización, o edificación:

- Condición de riesgo: las áreas que presentan grado alto no mitigable de riesgo, peligrosidad, susceptibilidad a fenómenos de inestabilidad, remoción en masa, inundación u otros fenómenos naturales, de acuerdo con los estudios realizados por la SNGR o de estudios puntuales realizados por la municipalidad.
- Condición de Hidrología: Márgenes de protección de ríos y quebradas de acuerdo a estudios puntuales elaborados por las entidades competentes
- Condiciones patrimoniales y ambientales: los suelos que tengan protección estricta por condiciones ambientales o arqueológicas de acuerdo con lo establecido por las entidades competentes, en casos de excepción se otorgarán permisos de edificación si se tiene consentimiento previo del ente rector de la materia.
- Protección estricta: los suelos que tengan protección estricta por condiciones ambientales o arqueológicas de acuerdo con lo establecido por las entidades competentes.
- Servidumbre por líneas de transmisión eléctricas.



- Derecho de vía de aquellas clasificadas dentro de la jerarquía 1 y 2 que corresponden a vías estatales, inter cantonales e inter parroquiales.
- Servidumbres por las líneas de transporte de hidrocarburos y zona de influencia de poliductos.
- Servidumbres o márgenes de protección de canales de riego y líneas de conducción de agua potable.

El Suelo de Protección no es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Artículo 87.- Restricciones en la habilitación del suelo.- Los suelos que presenten al menos unas de las siguientes condiciones tendrán limitado el proceso de urbanización, construcción o fraccionamiento a la presentación de estudios o cumplimiento de requisitos previos de acuerdo con lo que establezca la entidad competente:

- Topografía: Suelos localizados en pendientes entre 35% y 50% que no estén en zonas con susceptibilidad de riesgo, deberán presentar los estudios correspondientes con los cuales eventualmente se podrá aprobar un proceso de urbanización o edificación bajo las condiciones que defina el GAD municipal, en estos casos, las determinantes no podrán ser inferiores a las definidas en el PIT al que pertenece.
 - Condición de riesgo: las áreas que presentan grado medio o bajo de riesgo, peligrosidad, susceptibilidad a fenómenos de inestabilidad, remoción en masa, inundación u otros fenómenos naturales, de acuerdo con los estudios elaborados por la SNGR o de estudios puntuales realizados por la municipalidad, deberán presentar los estudios de detalle para permitir procesos de urbanización o edificación bajo los lineamientos que establezca la Unidad de Riesgos.
 - Patrimoniales: los bienes de valor patrimonial, áreas, conjuntos y ejes patrimoniales y sus radios de influencia, deberán ajustarse a las condiciones establecidas por áreas históricas o el Instituto de Patrimonio Cultural de acuerdo con las competencias según sea el caso.
 - Paisajísticos: valores paisajísticos desde, a través y hacia el Centro Histórico y áreas, conjuntos y ejes de valor patrimonial.
- **Suelo Urbanizable con condición I:** suelo urbano que presenta pendientes menores al 35% y está afectado por un nivel de amenaza media por inestabilidad del suelo. Al tener un nivel de amenaza media es posible la urbanización del suelo urbano, siempre y cuando se cumpla con los estudios planteados en el artículo 89 del presente documento.
 - **Suelo Urbanizable con condición II:** suelo urbano que presenta pendientes entre el 35% y 70%, y que no presenta amenaza por inestabilidad del suelo, ni riesgo. A pesar del rango de pendiente establecida, por las características geotécnicas del suelo urbano, es posible su urbanización, siempre y cuando se cumpla con los estudios planteados en el artículo 89 del presente documento.

Artículo 88.- Actualización de usos.- Los usos específicos que se señalan en esta ordenanza podrán contener la determinación de sub-actividades las mismas que constarán en una resolución administrativa que será actualizada ordinariamente cada seis meses por la dirección de gestión de planificación y desarrollo territorial y puesta en conocimiento del Concejo una vez al año en el mes de diciembre.

Sección séptima: Determinantes urbanísticos especiales

Artículo 89.-Determinantes para zonas que no cumplen con los mínimos definidos en los PIT. Se consideran como condiciones urbanísticas especiales las siguientes:



- Predios con lotes inferiores a 120 m²
- Predios con lotes inferiores al lote mínimo establecido en el PIT pero con tamaño superior a 120 m²
- Predios con forma irregular que no cumpla con el frente mínimo definido en el PIT
- Predios que no cumplen con los mínimos establecidos en el PUSZ ni con las condiciones especiales descritas
- Urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia del PUSZ
- Predios localizados en zonas con pendiente hasta de 50%
- Predios localizados en zonas no urbanizables
- A continuación se describen las condiciones que se deben cumplir para permitir su desarrollo.

1. Predios con lotes inferiores a 120 m²

En el suelo clasificado como urbano se permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia del PUSZ que tengan superficies menores al lote mínimo y que cumplan o no con el frente mínimo requerido, siempre y cuando se cumpla de manera estricta todas las condiciones que se exponen a continuación:

- Los predios con frentes inferiores a 12 metros los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares no pueden superar el 50% del frente del lote. Para predios con frentes superiores a 12 metros los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares no podrá ser mayor a 6 metros. Por ningún motivo estos predios podrán ser fraccionados o divididos.
- Se podrá utilizar 50 % del retiro posterior en caso de vivienda unifamiliar.
- Deben cumplir las normas ISO e INEN de arquitectura en lo relacionado a las áreas mínimas, condiciones de iluminación y ventilación de los espacios habitables y no habitables. En caso de no poder cumplir con el retiro posterior, la edificación no podrá superar un piso

El interesado efectuará un estudio dirigido a sustentar las alternativas de aprovechamiento del lote. Tal aprovechamiento deberá procurar la integración de la edificación al marco construido preexistente y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad. Por ningún motivo estos predios podrán ser fraccionados o divididos

Si el lote no cumple las condiciones antes descritas, deberá surtir procesos de unificación hasta, al menos, obtener el lote mínimo definido en el sector.

De no cumplir estas condiciones se considerarán a estos lotes de manera general remanentes o fajas y su tratamiento será el previsto para estos casos por las normas pertinentes.

2. Predios con lotes inferiores al lote mínimo establecido en el PIT pero con tamaño superior a 120 m²

Se permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia de este PUSZ y que tengan un tamaño mínimo definido en el PIT y/o frentes menores a los mínimos, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones.

Se exceptúa de esta condición los sectores de suelo de protección y el suelo con condiciones especiales de ocupación por riesgo.

- El frente del lote, no podrá ser menor al 50% de la dimensión prevista para el frente mínimo;



- b. La altura máxima de la edificación será de dos pisos,
- c. Se podrán realizar buhardillas.
- d. Las culatas deberán ser tratadas.
- e. Dependiendo del tipo de implantación los retiros frontales mínimos establecidos serán obligatorios.
- f. El retiro posterior será obligatorio, mínimo de 3 m, con un COS máximo de 70%
- g. Se permite hacer un voladizo, el mismo que no podrá ser mayor a 1.50m, sobre el retiro, se deberá mantener muros ciegos hacia los colindantes y los vanos deberán estar separados como mínimo un metro del colindante.
- h. Se podrá utilizar máximo el 35% del área de retiro frontal para parqueadero, dejando el 65% del retiro frontal restante para área verde, misma que deberá ser ocupada con vegetación media y baja.
- i. Por ningún motivo estos predios podrán ser fraccionados o divididos.
- j. Se podrá utilizar 50 % del retiro posterior en caso de vivienda unifamiliar.

El interesado efectuará un estudio dirigido a sustentar las alternativas de aprovechamiento del lote. Tal aprovechamiento deberá procurar la integración ambiental de la edificación al marco construido preexistente y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad;

Si el lote no cumple las condiciones antes descritas, deberá surtir procesos de unificación hasta, al menos, obtener el lote mínimo definido en el sector.

De no cumplir estas condiciones se considerarán a estos lotes de manera general remanentes o fajas y su tratamiento será el previsto para estos casos por las normas pertinentes.

3. Predios con forma irregular que no cumpla con el frente mínimo definido en el PIT

Cuando un lote por su forma irregular no cumpla con el frente mínimo establecido para el correspondiente PIT o sector pero cumple con el tamaño de lote mínimo y que a cierta distancia de la vía presente la longitud de frente requerida, se podrá permitir que la edificación alcance la máxima altura permitida para las condiciones del predio, a partir de dicha profundidad.

4. Predios que no cumplen con los mínimos establecidos en el PUSZ ni con las condiciones especiales descritas

En el caso de que un lote no cumpla con los mínimos establecidos para una determinada situación en PIT o sector podrá realizar un proyecto conjunto con el predio colindante, considerándose entonces a los dos como un solo lote, sujetándose a las determinantes que correspondan a las condiciones de la suma de los dos lotes. En este caso se desarrollará un solo proyecto arquitectónico y su ejecución se realizará en forma simultánea y sujeta a una garantía de fiel cumplimiento.

Con el propósito de coadyuvar a la densificación de las áreas urbanas consolidadas del Cantón, en los proyectos de fraccionamiento en los que tanto por la forma del predio original, como por la imposibilidad técnica de plantear otra alternativa de subdivisión, se vuelva necesario dar acceso a un potencial lote de una superficie de hasta 1.5 veces la



superficie del lote mínimo establecido para el respectivo Sector de Planeamiento, se permitirá el trazado de un corredor de acceso que formará parte del lote.

El acceso no tendrá en ningún caso una profundidad mayor a 40 metros y se observarán los siguientes anchos mínimos en metros:

- a. De 3 metros de sección para profundidades de hasta 20 metros.
- b. De 4,50 metros de sección para profundidades de 20 metros hasta 30 metros; y,
- c. De 6,00 metros de sección para profundidades de 30 metros hasta 40 metros

5. Urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia del PUSZ

En todas las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia del PUSZ y que estén construidas o en proceso de construcción, registrarán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas.

Igual tratamiento tendrán las urbanizaciones aprobadas hasta un año antes de la vigencia del PUSZ y que todavía no se han construido. Para este caso, contarán con un año desde la expedición del PUSZ para iniciar obras y culminarlas, de lo contrario caducará la licencia o permiso de construcción.

6. Pedios localizados en zonas con pendiente hasta de 70%

En los predios con pendientes superiores al 30% en los que, por su topografía se clasifiquen como: lotes elevados, escarpados o irregulares, y que no constan dentro de las áreas de protección y se encuentran dentro del suelo urbano se podrá modificar esta situación mediante un movimiento de tierras u otras obras de ingeniería, para lo cual se solicitará a la Unidad de Control Urbano la respectiva autorización.

En esta solicitud se deberán adjuntar a los requisitos generales un estudio que demuestre la capacidad portante del suelo, un diseño estructural, un estudio técnico que garantice una correcta realización de estos trabajos y que no afecten a los predios colindantes y circundantes y cause el menor impacto en el medio.

Igual tratamiento tendrán todos los proyectos en los que se proponga la construcción de subsuelos, siempre y cuando se garantice la integridad de las obras de infraestructura.

- Para terrenos con pendientes de hasta el 70%, se permitirá realizar cortes en el terreno siempre que el talud generado no supere los 3 metros, de manera que se obtengan plataformas aterrazadas de máximo 3 metros de desnivel entre ellas.
- Para terrenos con pendientes superiores al 70% y que no se encuentren consideradas dentro del suelo de protección, se permitirán realizar cortes en el terreno superiores a 3 metros y máximo de 5 metros, siempre que se demuestre que técnicamente no es posible realizar los cortes de hasta 3 metros y donde se garantice la estabilidad de los predios y vías circundantes.
- Los predios que cuenten con barrancos desde 5 metros de altura en adelante con frente hacia una vía, se prohíbe cualquier tipo de desbanque, únicamente se permitirá el movimiento de tierra para la ejecución de un acceso peatonal de no mayor a 2 metros de ancho.

7. Pedios localizados en zonas no urbanizables



En los predios localizados en zonas no urbanizables y que no constan dentro de las áreas de protección y se encuentran dentro del suelo urbano se permitirán hacer intervenciones del tipo menor en las construcciones existentes, quedando restringida la construcción y el fraccionamiento. Las intervenciones menores a permitir son las siguientes:

- Readecuación
- Reconstrucción
- Reforma
- Restauración

Artículo 90.- Determinantes urbanísticas para zonas de ocupación condicionada por peligrosidad, riesgo, susceptibilidad o inestabilidad medio o bajo. Estas determinantes se aplican a las áreas geológicamente inestables de peligrosidad baja y media; riesgo bajo y medio; susceptible a inestabilidad baja y media; Suelo Urbanizable con condición I y II. Para la aprobación de cualquier actuación urbanística que implique el emplazamiento de una edificación el o los interesados deberán adjuntar a los requisitos generales, los estudios que defina la Unidad de Ordenamiento Territorial y Gestión de Riesgos (o la entidad que haga sus veces), un estudio de la capacidad portante del suelo,

acompañado de un diseño estructural. Así mismo, se deberá incluir un certificado de la Dirección General de Riesgo (o la entidad que haga sus veces, ya sea ARCOM o SNGR) que indique la inexistencia de galerías mineras bajo la superficie del predio.

Los estudios de detalle que se hagan en estas zonas serán de obligatorio cumplimiento y primarán sobre estas o las condiciones definidas en cada PIT o sector, a excepción de los sectores en donde se tengan características de ocupación que impliquen una protección mayor del suelo.

Las determinantes generales para estas zonas serán las siguientes:

Inestabilidad baja

Tipo de limitante geológica		Altura máxima (pisos)	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (m)	Máxima Construcción (m2)	Implantación	Retiros			Uso del suelo
							F	L	P	
Ocupación condicionada en suelo Urbano	Peligrosidad riesgo, susceptibilidad o inestabilidad media	Un piso más buhardilla (unifamiliar)	500	18	100	Aislada	5	3	3	Residencial
		más buhardilla (unifamiliar)								
	Peligrosidad, riesgo, susceptibilidad o inestabilidad media	La asignada en el PIT y sector o la definida en el estudio de detalle								



Ocupación condicionada en suelo rural de expansión urbana	Peligrosidad, riesgo, susceptibilidad o inestabilidad media	Un piso más 900 25 100 Aislada 5 3 3 Residencial buhardilla (unifamiliar)
	Peligrosidad, riesgo, susceptibilidad o inestabilidad	La resultante del plan parcial o la definida en el estudio de detalle

Se permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia del PUSZ y que tengan superficies menores a los lotes mínimos y frentes menores a los mínimos establecidos en el cuadro anterior, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Se deberán realizar estudios de suelo que demuestren la factibilidad de edificar en el predio
- El frente del lote mínimo de 7m.
- El tamaño mínimo de lote será de 300m²
- La construcción ocupará como máximo 70 m² de implantación.
- La altura máxima de la edificación será de 1 piso más buhardilla
- Dependiendo del tipo de implantación los retiros frontales y posteriores mínimos establecidos serán obligatorios.
- No se edificará en retiro posterior y frontal, deberán ser áreas blandas, con vegetación.
- Se podrá utilizar máximo el 35% del área de retiro frontal para parqueadero, dejando el 65% del retiro frontal restante para área verde, misma que deberá ser ocupada con vegetación media y baja.
- El retiro posterior será obligatorio, mínimo de 3 m,
- No se permite hacer un voladizo.
- Las culatas deberán ser tratadas.
- Por ningún motivo estos predios podrán ser fraccionados o divididos.



El interesado efectuará un estudio dirigido a sustentar las alternativas de aprovechamiento del lote. Tal aprovechamiento deberá procurar la integración ambiental de la edificación al marco construido preexistente y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad;

Si el lote no cumple las condiciones antes descritas, deberá surtir procesos de unificación hasta, al menos, obtener el lote mínimo definido en la tabla anterior.

De no cumplir estas condiciones se considerarán a estos lotes de manera general remanentes o fajas y su tratamiento será el previsto para estos casos por las normas pertinentes.

Sección octava: Instrumentos para la gestión del suelo

Artículo 91.- Concepto.- Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal.

Parágrafo primero: Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios

Artículo 92.- Objetivo.- Promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. Dicho instrumento es la unidad de actuación urbanística.

Artículo 93.- Unidades de actuación urbanística.- Área conformada por uno o varios inmuebles, delimitada en un Plan Parcial, que debe ser diseñada y/o construida como una unidad de planeamiento y ejecución, la cual tiene por objeto garantizar el uso racional del suelo, centralizar en una entidad gestora la ejecución de las actividades inherentes al desarrollo propuesto y facilitar la dotación, con cargo a sus propietarios, de las obras de urbanismo secundario, mediante esquemas de gestión que procuren el reparto de las cargas y beneficios derivados de la respectiva actuación.

Artículo 94.- Alcance y procedimiento.- La unidad de actuación urbanística se aplicará en suelo urbano y rural en los siguientes casos:

- Suelo urbano.- en suelo consolidado en el caso de que el tratamiento sea renovación o desarrollo y, en no consolidado cuando el tratamiento sea consolidado, renovación desarrollo.
- Suelo rural.- en suelo rural de expansión urbana dentro del PUSZ o de un plan parcial que las delimite y transforme este suelo rural a urbano. No podrá ser desarrollado para lotes individuales o en una ordenanza que no contemple un plan parcial.

Para las unidades de actuación urbanística se seguirá el siguiente procedimiento:

El proceso de aprobación de una unidad de actuación urbanística se lo hará mediante un acto legislativo local ya sea un plan parcial o el PUSZ.

Una vez aprobada la Unidad de Actuación Urbanística, se extenderá un solo acto administrativo por parte del Alcalde para la habilitación de suelo (licencia de urbanización), se debe además contemplar la transferencia de las áreas de cesión: vías, zonas verdes, porcentaje de suelo para vivienda de interés social y las demás que se establezcan.

1. La unidad de actuación urbanística implicará la asignación de una nueva normativa de aprovechamiento del suelo y su consecuente beneficio para los propietarios así como la determinación de las obligaciones que les corresponden.
2. Para esta etapa, los propietarios del suelo o el municipio presentarán un proyecto de urbanización o renovación urbanística y la identificación de los instrumentos de gestión de suelo a aplicarse en la unidad de actuación.
3. Una unidad de actuación urbanística deberá observar lo contemplado en los tratamientos y su función en el modelo territorial y clasificación del suelo.

Una unidad de actuación urbanística recibe los determinantes urbanísticos de aprovechamiento que el plan parcial o PUSZ otorga. Un plan parcial puede ser de iniciativa pública o privada, en el último caso se necesitará por lo menos del acuerdo del 51 % de la superficie del ámbito.



Parágrafo segundo: Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial

Artículo 95.- Objetivo. - Permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes.

Artículo 96.- Reajuste de terrenos.- El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.

Artículo 97.- Alcance y procedimiento.- El reajuste del suelo puede ser realizado en todo el suelo urbano y rural de expansión urbana previo plan parcial.

En suelo rural además se puede aplicar una herramienta de gestión de suelo que tiene casi los mismos efectos de reconfiguración predial que el reajuste de suelo.

No se podrá hacer reajustes de suelos en suelos de protección.

Para el reajuste de terrenos se seguirá el siguiente procedimiento:

1. El reajuste del suelo estará dentro de una unidad de actuación urbana legalmente definida en un plan parcial o en el PUSZ, para la escrituración de englobe o unificación parcelaria de los lotes objeto del reajuste.
2. Una vez obtenida la integración, el ejecutivo del GAD municipal deberá proceder al acto administrativo de subdivisión el cual dará lugar a la inscripción en el Registro de la Propiedad de los nuevos predios resultantes del reajuste así como para inscribir.
3. Este acto además servirá para inscribir en el inventario municipal y en el Registro de la Propiedad las áreas de cesión determinadas a favor del GAD municipal, las mismas que no podrán en el futuro cambiar de destino.

Artículo 98.- Integración inmobiliaria.- La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios.

En el caso que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD.

Artículo 99.- Alcance y procedimiento.- La integración parcelaria se puede hacer en todo el suelo urbano y rural dentro de una unidad de actuación urbanística de acuerdo con la LOOTUGS o sin la existencia de aquella en función de lo que establece el COOTAD.



El procedimiento a seguir para la integración inmobiliaria es el establecido en el artículo 483 del COOTAD cuando la integración sea parte de una unidad de acción urbanística y se encuentre debidamente aprobado y delimitado; caso contrario bastará cumplir con el requisito del mencionado artículo.

Artículo 102.- Cooperación entre partícipes.- Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.

Artículo 103.- Alcance y procedimiento.- Se aplicará en suelo urbano y rural con excepción de suelo rural de conservación y protección y sobre los que se asientan comunas y comunidades ancestrales.

En cuanto a su procedimiento, En cada proceso de subdivisión hecha por cada uno de los particulares se diseñará las vías y ubicará las áreas verdes en función de lo que se han definido en los planes o en los sitios que determine el municipio.

El procedimiento específico es el que regula la subdivisión o fraccionamientos.

Parágrafo tercero: Instrumentos para regular el mercado del suelo

Artículo 104.- Objetivo.- Establece mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.

Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.

Artículo 105.- Derecho de adquisición preferente.- El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Los bienes adquiridos mediante derecho de adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores. Sobre estos inmuebles se permite sólo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social.

Artículo 106.- Alcance y procedimiento.- Se lo aplicará en suelo urbano dotado de infraestructura. Se excluyen áreas de conservación y protección.

El GAD Municipal deberá establecer mediante ordenanza los predios que han sido declarados como de adquisición preferentes e inscritos en el Registro de la Propiedad, el vendedor en el caso que desee enajenar su predio afectado deberá notificar al municipio de tal evento, el mismo que tendrá 30 días para pronunciarse sobre la compra, si fuere favorable este pronunciamiento podrá cancelar el justo precio que se fijará en función de lo que establece la Ley para la Eficiencia de la Contratación Pública y sus reformas hasta los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal.

Si no se realiza el acto de notificación por parte del vendedor la futura venta será objeto de nulidad.



Artículo 107.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales en sus planes urbanos, sus planes complementarios y la normativa que los desarrolla, determinarán zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación.

El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal. En consecuencia se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado.

El predio objeto de la enajenación forzosa será urbanizado o construido de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, en sujeción a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por el Plan Urbano Sustentable de la cabecera cantonal de Zaruma o sus planes complementarios hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal en el registro de la propiedad

Artículo 108.- Alcance y procedimiento.- Se aplicará en suelo urbano consolidado y no consolidado.

El municipio motivará y especificará los predios que serán afectados por la declaratoria de desarrollo prioritario en los instrumentos que detalla la Ley, una vez que consten en estos documentos se procederá a la notificación al propietario en las formas que establece la legislación contemplada en el Código Orgánico General de Procesos COGEP

Transcurrido el plazo concedido por el municipio, mismo que será contado desde la notificación al propietario, se comprobará si se ha cumplido o no con el desarrollo del proyecto, para este efecto se deberá contemplar en ordenanza el porcentaje de avance de obra que será aceptado y que sea necesario para no causar la mora o incumplimiento en el caso de que la edificación no esté totalmente terminada.

Si no se hubiere desarrollado el proyecto o el mismo no cumple con los porcentajes de avance establecido por el municipio, se determinará el incumplimiento y el anuncio de subasta y venta forzosa.

Artículo 109.- Declaración de zonas especiales de interés social.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales, en el Plan Urbano Sustentable de la cabecera cantonal de Zaruma o sus planes complementarios, declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permitirá que el Gobierno Autónomo Descentralizado proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

Artículo 110.- Alcance y procedimiento.- Se aplicará a suelo urbano con excepción a los de protección y de aprovechamiento extractivo.- Las zonas especiales de interés social deberán estar delimitadas y determinadas en el PUSZ o en los planes parciales complementarios y dentro de ellos se contemplará los determinantes y estándares urbanísticos.



Artículo 111.- Anuncio del proyecto.- El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.

Artículo 112.- Alcance y procedimiento.- Se aplicará en suelo urbano con excepción del suelo de protección.

El procedimiento para el anuncio de proyecto será el especificado en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y sus reformas; consiste en que previo a la construcción de una obra o al cambio de normativa se define una zona de influencia del proyecto y se realice un avalúo actualizado del costo del metro cuadrado de suelo.

Una vez establecidos los avalúos se procederá a notificar a los propietarios de los predios y a la publicación en uno de los diarios de mayor circulación en el lugar donde se construirá la obra, en esta notificación debe constar definida la fecha de iniciación de la obra.

El municipio tiene el plazo de 3 años para ejecutar lo anunciado en el proyecto, caso contrario el anuncio de proyecto quedará sin efecto.

Artículo 113.- Derecho de superficie.- El derecho de superficie se refiere a la facultad que el Estado transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

En el contrato se hará constar si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al Estado.

Este instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social o en los que se asegure un reparto de cargas y beneficios.

El incumplimiento del deber de edificarlos, conservarlos y/o destinarlos a tales usos será causa de resolución del negocio jurídico de que se trate.

Artículo 114.- Alcance y procedimiento.- Se aplicará en suelo urbano y rural con excepción del suelo de protección.



El Estado representado por sus niveles de gobierno en caso de ser pertinente celebrará con un privado mediante contrato la cesión del derecho de superficie.

En el contrato se determinará el destino del bien, el porcentaje de suelo aportado y a desarrollar, el plazo y condiciones específicas del negocio inmobiliario.

Artículo 115.- Bancos de suelo.- Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo.

Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. Los municipios pueden transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan.

Artículo 116.- Alcance y procedimiento.- Se aplicará a suelo urbano y rural.

El municipio de Zaruma establecerá registro o catastro de bienes aquellos que sean destinados al dominio privado y sobre los que tenga titularidad que vayan a ser destinados a una función social y fines de utilidad pública.

No todos los bienes municipales de dominio privado son parte del Banco de Suelo sino aquellos que cumplan con la condición de destinarse a una utilidad pública.

Parágrafo cuarto: Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano

Artículo 117.- Objetivo.- Permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

1. Se transforma el suelo rural en urbano.
2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
3. Se modifican los usos del suelo.
4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Artículo 118.- Concesión onerosa de derechos.- En casos en que se requiera transformar suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; se pretenda modificar usos, o se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, y esto produzca un mayor costo del suelo, el GAD municipal de Zaruma para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general deberá requerir la concesión onerosa de derechos.

El alcalde mediante resolución deberá establecer los porcentajes y valores para la concesión onerosa de derechos, en ningún caso puede cambiar las asignaciones de edificabilidad de los polígonos de intervención territorial.

Artículo 119.- Alcance y contenido.- Se aplicará en suelo urbano y rural. La concesión onerosa de derechos se puede dar en:

- a. Venta de edificabilidad
- b. Subasta de derechos de edificabilidad



- c. Transferencia de derechos de edificabilidad entre privados

Artículo 120.- Formas y tipo de pago.- Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos se lo hará al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal ya sea en efectivo o en especie en calidad de:

- a. Suelo urbanizado,
- b. Viviendas de interés social,
- c. Equipamientos comunitarios o
- d. Infraestructura



Parágrafo quinto: Instrumentos para la gestión del suelo para asentamientos de hecho

Artículo 121.- Objetivo.- Establece mecanismos de ordenación del territorio y regularización para asentamientos humanos caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

Artículo 122.- Declaratoria de regulación prioritaria.- Dentro del Plan Urbano Sustentable de la cabecera cantonal de Zaruma, o mediante planes parciales, el GAD municipal de Zaruma determinará zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del Plan Urbano Sustentable de la cabecera cantonal de Zaruma.

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el COOTAD para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, el GAD municipal de Zaruma gestionará de forma expedita los trámites y procesos correspondientes.

Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localizan sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el GAD municipal aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

El Municipio de Zaruma planificará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.

En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo de cuatro años contados desde la declaratoria de regularización prioritaria, se aplicará el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte.

Artículo 123.- Alcance y procedimiento.- Se aplicará en suelo urbano determinando zonas especiales de interés social y un plan parcial excepto en el suelo de protección. En los planes complementarios dentro del componente urbanístico

constaran las zonas que serán objeto de regularización prioritaria, para lo cual el ejecutivo del cantón presentará un diagnóstico del asentamiento que contenga:

- Identificación de beneficiarios,
- Capacidad de integración urbana principalmente respaldado por la factibilidad, de servicios de infraestructura y servicios básicos,
- No estar en zonas de riesgo,
- No tener conflicto con áreas naturales y culturales,

Una vez obtenido el diagnóstico y la declaratoria de regularización prioritaria se aplicará sobre estas áreas expropiaciones forzosas, o partición administrativa o derecho de superficie según fuera el caso.

TITULO CUARTO

Reglas especiales para proyectos en propiedad horizontal o condominal

Artículo 124.- Concepto.- Se entiende como propiedad horizontal al conjunto de normas que regula la división y organización de un inmueble en porcentajes de copropiedad, denominados alicuotas. Se puede aplicar a los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominal conectado y accesible desde un espacio público.

Todos los inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal o constituidos en condominio, deberán cumplir los requisitos contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General, los reglamentos internos y la presente ordenanza en cuanto a su edificación, administración, uso, conservación, reparación, mantenimiento y seguridad.

Artículo 125.- Edificaciones que pueden acogerse al régimen de propiedad horizontal.- Podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal, las edificaciones ubicadas en áreas urbanas que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

No se permite el establecimiento de proyectos de propiedad horizontal en suelo rural de expansión urbana sin que previamente se haya aprobado un plan parcial y se haya transformado este suelo a suelo urbano.

En el caso de los conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas que se desarrollen bajo este régimen, se respetará la trama vial existente o proyectada.

Las edificaciones a ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán cumplir con los determinantes urbanísticos asignados a cada polígono de intervención territorial y contar previamente con la respectiva aprobación de planos arquitectónicos y la licencia de construcción.

Artículo 126.- Declaratoria de propiedad horizontal.- Es competencia del GAD municipal de Zaruma, resolver sobre las solicitudes de declaración de propiedad horizontal presentadas a la municipalidad. En el caso de ser negadas las solicitudes, deberá fundamentar su decisión. Dicha decisión podrá ser impugnada ante el alcalde del cantón Zaruma.



El GAD de Zaruma establecerá mediante resolución administrativa los requisitos para el licenciamiento y aprobación de los proyectos sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Se prohíbe expresamente celebrar escrituras de transferencia de dominio de bienes que estén bajo el régimen de propiedad horizontal, sin que antes no estén terminadas las obras de construcción de los bienes comunales, y que las unidades habitacionales en propiedad exclusiva hayan contado con todos los permisos de edificación, con el proceso de control respectivo y con el certificado de terminación de obra y que la misma cumple con las condiciones de habitabilidad necesarias.

Sección primera

Condiciones para la implantación de proyectos en propiedad horizontal o condominal

Parágrafo primero

De los bienes comunes

Artículo 127.- Condiciones para los bienes comunes.- Los conjuntos habitacionales deberán aportar obligatoriamente con el porcentaje que establece el PIT al que pertenece para ser destinados a áreas verdes, estas áreas son de copropiedad y manejo condominal. En estas áreas se podrán incluir construcciones para salas comunales o equipamientos.

Los proyectos edificados en altura que se sometan al régimen de propiedad horizontal igualmente deberán dejar por lo menos el 15 % de área construida para ser destinadas a áreas comunales que podrán ser ubicados en planta baja o en altura, en estas áreas se podrán construir salas comunales, gimnasios, etc., y cualquier tipo de equipamiento de uso y acceso comunal.

Artículo 128.- Secciones viales.- Se prohíbe la implantación, desarrollo, aprobación, construcción de condominios en predios frente a caminos vecinales. Únicamente se podrán localizar proyectos de condominio en predios frente a vías planificadas y aperturadas.

- Los accesos comunales peatonales deberán tener una sección mínima 3,00 m.
- Los accesos comunales carrozables deberán tener una sección mínima de 8,00m.
- Los proyectos del condominio deberán tener al menos dos de sus linderos una vía con sección de 8,00m.

Artículo 129.- Tamaño del condominio.- En ningún caso el tamaño del condominio a ser declarado en propiedad horizontal podrá ser mayor a 10000 m.2 de extensión.

Artículo 130.- Tamaño mínimo de la unidad de la construcción.- No podrá ser inferior a:

- 95m2 de construcción total por unidad de vivienda en conjuntos residenciales
- 60 m2 de construcción total por unidad en un edificio
- Se podrá declarar bajo el régimen de propiedad horizontal en edificios unidades habitacionales de menor área a las descritas anteriormente, cuando sean diseñadas para suites, es decir que contengan una sola habitación



Artículo 131.- Retiros.- Deberán aplicarse los estipulados por el PIT al que pertenecen de acuerdo con el tipo de implantación que se defina para el proyecto.

Artículo 132.- COS.- En ningún caso podrá ser superior a 70%.

Artículo 133.- Edificabilidad.- Las definidas por el PIT de acuerdo con el tipo de implantación que se defina para el proyecto.

Artículo 134.- Obligatoriedad de parqueaderos, circulaciones, etc.- El GAD municipal de Zaruma, establecerá normas específicas que regulen administrativamente la obligatoriedad de estacionamientos y espacios para circulaciones. No deben existir barreras arquitectónicas que dividan predios individuales.

TÍTULO QUINTO

Del régimen sancionador

Capítulo I

Procedimiento administrativo sancionador

Sección primera

Generalidades



Artículo 135.- Procedimiento Sancionador.- En el procedimiento administrativo sancionador se garantizará el debido proceso y la tutela efectiva y expedita de los derechos establecidos en la Constitución y la ley, se efectuará la debida separación entre la función instructora y la sancionadora, garantizando que su función corresponda a servidores públicos distintos.

Artículo 136.- Motivación.- Las resoluciones de los órganos competentes deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho.

Artículo 137.- Contradicción.- Las pruebas debidamente presentadas y admitidas dentro del procedimiento administrativo sancionador tendrán valor, si se garantiza su contradicción en el momento oportuno. Para este propósito la práctica de las diligencias dispuestas por la administración pública será notificada a la persona interesada a fin de que ejerza su derecho de defensa.

Artículo 138.- Prueba pericial y testimonial.- Cuando en el procedimiento se aporte testimonios o informes periciales se garantizará el derecho a contra interrogatorios. Para el efecto, la administración pública convocará a una audiencia dentro del periodo de prueba.

Los testimonios e informes periciales se aportarán al procedimiento administrativo por escrito mediante declaración juramentada agregada a un protocolo público. El contra interrogatorio deberá registrarse mediante medios tecnológicos adecuados.

Artículo 139.- Medios de prueba.- En el procedimiento administrativo sancionador son admisibles todos los medios de prueba, excepto la declaración de parte de los servidores públicos.

Sección segunda

Principios de la potestad sancionadora

Artículo 140.- Principios generales: En el procedimiento administrativo sancionador establecido en la presente ordenanza, se garantizará la aplicación de los principios establecidos en la Constitución y la ley.

Artículo 141.- Principios procesales: Se garantizará el derecho a la tutela efectiva y expedita, seguridad jurídica y el derecho al debido proceso, de acuerdo al sistema procesal establecido en la Constitución y la ley.

Artículo 142.- Principio de inocencia: La persona interesada será considerada como inocente y tratada como tal, mientras no se ejecutara el acto administrativo que resuelve el procedimiento administrativo sancionador en el que se determine su responsabilidad.

Artículo 143.- Principios de imparcialidad e independencia: El órgano competente en el procedimiento administrativo sancionador gozará de independencia interna y externa. Además, se garantizará su imparcialidad y la debida separación entre el órgano instructor y sancionador.

Artículo 144.- Principio de proporcionalidad: En la aplicación de sanciones mediante acto administrativo, se garantizará la debida proporcionalidad entre las infracciones y las sanciones establecidas en la presente ordenanza.

Artículo 145.- Doble juzgamiento: Ninguna persona podrá ser juzgada ni sancionada más de una vez en los casos en los que se aprecie identidad de sujeto, objeto y causa.

No se podrá iniciar otro procedimiento administrativo sancionador, cuando la autoridad competente haya emitido el acto administrativo que resuelve el procedimiento administrativo sancionador y este haya causado estado.

Quando el acto administrativo ha causado estado, adquiere permanencia en la vía administrativa, por haber quedado firme y haber pasado en autoridad de cosa juzgada, de acuerdo a la identidad de sujeto, objeto y causa.

No existe doble juzgamiento cuando en un mismo procedimiento se determina la materialidad de varias infracciones y su consecuente responsabilidad por el cometimiento de cada una de ellas.

No se podrá iniciar un procedimiento administrativo sancionador, cuando exista otro procedimiento sancionador con identidad de sujeto, objeto y causa en curso. De ser el caso, la persona interesada podrá alegar litispendencia como excepción, con lo cual, una vez comprobada se ordenará su archivo.

La responsabilidad administrativa por el cometimiento de las infracciones establecidas en la presente ordenanza, son independientes de la responsabilidad civil o penal, a la que hubiere lugar de ser el caso.

Artículo 146.- Indicios de infracción: Cuando en cualquier fase del procedimiento administrativo sancionador, los órganos competentes consideren que existen elementos de juicio indicativos de la existencia de otra infracción, para cuyo conocimiento y resolución no sean competentes, estarán obligados a comunicar este particular a la entidad u órgano competente, sin perjuicio de resolver y aplicar la sanción administrativa respectiva.



Artículo 147.- Modificación de la determinación inicial: Si el órgano instructor, en la ejecución de su actuación, encuentra indicios que conlleven a la modificación de la determinación inicial de los hechos, de su posible calificación, de las sanciones imponibles o de las responsabilidades susceptibles de sanción, expedirá un nuevo acto administrativo de inicio del procedimiento administrativo sancionador, para lo cual, dispondrá la reproducción íntegra de las actuaciones efectuadas y ordenará el archivo del procedimiento que le precede.

Tanto la modificación de los hechos, calificación, sanción o responsabilidad, como el nuevo acto administrativo de inicio, serán notificados a la persona interesada en el término de tres días.

Artículo 148.- Del cometimiento de varias infracciones: Cuando por el cometimiento de varias infracciones autónomas e independientes unas de otras, que le sean atribuibles a la misma persona, la sanción por el cometimiento de cada una de ellas, se podrá acumular hasta por un máximo del doble de la infracción más grave cometida.

Cuando una persona cometa varias infracciones subsumibles a la misma conducta, se aplicará la pena atribuible a la infracción más grave.

Sección tercera

De las infracciones

Parágrafo primero

Clasificación de las infracciones



Artículo 149.- Infracciones leves.- Constituyen infracciones leves a la gestión del suelo las siguientes:

1. Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción:
 - a. Sin los correspondientes permisos municipales.
 - b. Que incumplan o excedan lo estipulado en los permisos administrativos emitidos por la autoridad competente.
2. No asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias, impuestas por el planeamiento urbanístico, por la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
3. Realizar fraccionamientos del suelo que contravengan lo establecido en el Plan Urbano Sustentable de la cabecera cantonal de Zaruma y en sus instrumentos complementarios.
4. Obstaculizar o impedir la función de inspección de la autoridad municipal.

Artículo 150.- Infracciones graves.- Constituyen infracciones graves a la gestión del suelo las siguientes:

1. Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción:
 - a. Sin la correspondiente autorización administrativa y que irroguen daños en bienes protegidos, y/o espacio público.

- b. Sin las correspondientes autorizaciones administrativas, que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.
 - c. Que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción. En estos casos se aplicará la máxima pena prevista en el siguiente artículo.
2. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso.

Sección cuarta

Sanciones

Artículo 151.- Sanciones.- Las siguientes sanciones serán impuestas a quien o quienes incurran en las infracciones leves o graves establecidas en la presente ordenanza, mediante acto administrativo debidamente motivado y con respeto a los principios del debido proceso.

1. Las infracciones leves señaladas en este capítulo serán sancionadas con una multa de: entre el 50% de un salario básico unificado de los trabajadores en general y cincuenta salarios básicos unificados de los trabajadores en general.
2. Las infracciones graves señaladas en este capítulo, serán sancionadas con una multa de: entre cincuenta y cien salarios básicos unificados de los trabajadores en general.
3. A más de la sanción económica, el infractor deberá remediar los daños causados, y formalizar la autorización municipal cumpliendo estrictamente las normas y leyes vigentes.

En caso de ser necesario, mediante acto motivado se podrá imponer:

1. La suspensión temporal o permanente de la actividad, obra o proyecto;
2. El derrocamiento, u otras medidas urgentes a costa del infractor; y,
3. El decomiso del beneficio obtenido con la infracción.

Los elementos constitutivos del espacio público, que sean destruidos o alterados, se restituirán.

La reincidencia en el cometimiento de las infracciones previstas en esta Ley se sancionará con el máximo de la pena prevista.

Artículo 152.- Medida de reparación.- El juzgador a petición de parte o de oficio podrá ordenar se remedien las conductas que han vulnerado la normativa urbanística del cantón, siempre y cuando el infractor pague el valor equivalente a la sanción y se adecúe a lo establecido en la norma en el plazo que el instructor determine que no será mayor a seis meses.

El incumplimiento de esta disposición motivará la suspensión definitiva de la obra, la caducidad de la licencia y el derrocamiento de lo ilegalmente construido.



Sección quinta: Procedimiento administrativo sancionador

Artículo 153.- Acto administrativo de inicio.- El procedimiento administrativo sancionador iniciará mediante acto administrativo emitido por el órgano instructor, ya sea de oficio, por acuerdo del órgano competente, como consecuencia de orden superior, petición razonada de otros órganos o denuncia.

Artículo 154.- Medidas cautelares.- El órgano administrativo sancionador competente de oficio o a petición de la persona interesada, podrá ordenar medidas cautelares, pudiéndose adoptar las siguientes:

1. Clausura provisional o definitiva de establecimientos o de obras.
2. Suspensión provisional o definitiva de la actividad.
3. Desalojo de personas.
4. Limitaciones o restricciones de acceso.
5. Colocación de sellos de clausura.
6. Demolición parcial o total de obras, edificios o instalaciones.
7. Otras previstas en la ley.

Artículo 155.- Notificación.- El acto administrativo de inicio se notificará con todo lo actuado al órgano peticionario, al denunciante y a la persona inculpada, en el término máximo de tres días contados a partir de la fecha en la que se dictó el acto de inicio.

Artículo 156.- Contestación.- Una vez notificado el inculcado con el acto administrativo de inicio del procedimiento administrativo sancionador, tendrá el término de 10 días para presentar su contestación por escrito, contados desde el día hábil siguiente a la fecha en la que tenga lugar la notificación del acto administrativo de inicio.

En caso de que la persona inculpada no hubiera presentado la contestación en el término señalado en el párrafo que antecede, el acto administrativo de inicio del procedimiento administrativo sancionador se considerará como el dictamen, en caso de haberlo y siempre y cuando el mismo, contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada.

El inculcado podrá solicitar la práctica de diligencias probatorias, así como podrá reconocer su responsabilidad y corregir su conducta.

Artículo 157.- Prueba.- Una vez fenecido el término de diez días para presentar la contestación, el órgano instructor evacuará la prueba que haya sido admitida hasta el cierre del período de instrucción.

Se practicarán de oficio o a petición de la persona interesada las pruebas necesarias para la determinación del hecho y la responsabilidad.

De ser necesario, la administración pública de oficio o a petición de la persona interesada, fijará fecha y hora en la que se llevarán a cabo la práctica de actuaciones orales y audiencias, fecha que no deberá exceder del término de diez días de la conclusión del término establecido para la contestación.



En la determinación del término no se afectará a las etapas, términos o plazos previstos para el procedimiento administrativo sancionador.

Artículo 158.- Resolución.- El procedimiento administrativo sancionador será resuelto mediante la expedición de acto administrativo expreso y se notificará en el plazo máximo de un mes, contado a partir del vencimiento del término de la prueba.

En casos concretos, cuando el número de personas interesadas o la complejidad del asunto exijan un plazo superior para resolver, se puede ampliar el plazo hasta dos meses.

El acto administrativo que resuelve el procedimiento administrativo sancionador, deberá ser debidamente motivado e incluirá:

1. La determinación de la persona responsable.
2. La singularización de la infracción cometida.
3. La valoración de la prueba practicada.
4. La sanción que se impone o la declaración de inexistencia de la infracción o responsabilidad.
5. Las medidas cautelares necesarias para garantizar su eficacia.

El acto administrativo es ejecutivo desde que causa estado en la vía administrativa.

El vencimiento de los plazos previstos para resolver no exime al órgano competente de su obligación de emitir el acto administrativo.

Sección sexta: Ejecución coactiva

Parágrafo primero

Generalidades

Artículo 159.- Titular de la potestad de ejecución coactiva.- El tesorero es el funcionario recaudador del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Zaruma y será el responsable de los procedimientos de ejecución coactiva.

El ejercicio de la potestad de ejecución coactiva una vez que se ha declarado prescrito, acarreará la baja del título de crédito.

La caducidad del procedimiento de ejecución coactiva acarreará la baja del título de crédito.

Artículo 160.- De los títulos de Crédito.- Los valores establecidos en la resolución del procedimiento administrativo sancionador por concepto de multas, se emitirán como títulos de crédito, para que su cobro sea ejecutado mediante el procedimiento de ejecución coactiva previsto en esta ordenanza.

Artículo 161.- Requisitos.- Cuando se requiera emitir títulos de crédito por obligaciones a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Zaruma, se deberá verificar que estos reúnan los siguientes requisitos:

1. Designación de la administración pública acreedora e identificación del órgano que lo emite.
2. Identificación de la o del deudor.



3. Lugar y fecha de la emisión.
4. Concepto por el que se emite con expresión de su antecedente.
5. Valor de la obligación que represente.
6. La fecha desde la cual se devengan intereses.
7. Liquidación de intereses hasta la fecha de emisión.
8. Firma autógrafa o en facsímil del servidor público que lo autorice o emita, salvo en el supuesto de títulos de emisión electrónica, en cuyo caso, la autorización para su expedición se verificará de manera previa dentro del procedimiento administrativo pertinente.

La falta de alguno de los requisitos previstos en este artículo causa la nulidad del título de crédito. La declaratoria de nulidad acarrea la baja del título de crédito.

Parágrafo segundo: Procedimiento de ejecución coactiva

Artículo 162.- Requerimiento de pago.- En el acto administrativo que ponga fin al procedimiento administrativo sancionador, en el que se declare o que constituya una obligación dineraria, en el que se haya contado con el deudor, el órgano a cargo de la resolución requerirá que la o el deudor pague voluntariamente dicha obligación, dentro del término de diez días contados desde la fecha de su notificación, previniendo que, de no hacerlo, se procederá inmediatamente con el procedimiento de ejecución coactiva.

Artículo 163.- Orden de pago inmediato.- Vencido el término para el pago voluntario, el órgano ejecutor emitirá la orden de pago inmediato y dispondrá, que la o el deudor o sus garantes o ambos, paguen la deuda o dimitan bienes dentro del término de tres días, contados desde el día siguiente en el que se efectuó la notificación, previniéndose que, de no hacerlo, se embargarán bienes equivalentes al total de la deuda por el capital, intereses y costas.

Artículo 164.- Notificación de la orden de pago.- La notificación de la orden de pago inmediato se efectuará, en el término máximo de tres días, contados a partir de la fecha en que venció el plazo para efectuar el pago voluntario.

Artículo 165.- Procedimiento coactivo.- El procedimiento coactivo se ejercerá aparejando el respectivo título de crédito, que se respalda en títulos ejecutivos; catastros y cartas de pago legalmente emitidos; asientos de libros de contabilidad, registros contables; y, en general, en cualquier instrumento público que pruebe la existencia de la obligación.

El funcionario recaudador no podrá iniciar el procedimiento coactivo, sino fundado en la orden de cobro, general o especial, legalmente transmitida por la autoridad correspondiente. Esta orden de cobro lleva implícita para el funcionario recaudador, la facultad de proceder con el ejercicio del procedimiento coactivo.

Artículo 166.- Proceso ordinario de impugnación.- No cabe impugnación en vía administrativa contra el acto administrativo que se origine a partir del requerimiento a la o al deudor para el pago voluntario de la obligación de la que se trate, salvo en los supuestos taxativamente determinados en el Código Orgánico Administrativo.

El único medio de impugnación de un acto administrativo expedidos con ocasión del procedimiento de ejecución coactiva es el ejercicio de la acción contenciosa ante los tribunales competentes, en razón de la materia, en los casos previstos en el Código Orgánico Administrativo.

Artículo 167.- Fuente y título de las obligaciones ejecutables.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Zaruma, es titular de los derechos de crédito originados en:



1. Acto administrativo cuya eficacia no se encuentra suspendida de conformidad con este Código.
2. Títulos ejecutivos.
3. Cualquier otro instrumento público del que conste la prestación dineraria a su favor.

Artículo 168.- Oposición al procedimiento de ejecución coactiva.- La o el deudor únicamente puede oponerse al procedimiento de ejecución coactiva, mediante la interposición oportuna de una demanda de excepciones ante las o los juzgadores competentes y de acuerdo a lo establecido en el Código Orgánico Administrativo.

Parágrafo tercero: Ejecución forzosa

Artículo 169.- Ejercicio.- En el ejercicio de los medios de ejecución forzosa se aplicará únicamente, cuando el destinatario del acto administrativo no cumpla voluntariamente con la obligación derivada del mismo.

Artículo 170.- Aplicación.- Para la aplicación de los medios de ejecución forzosa se deberán respetar los derechos constitucionales de las personas y garantizar el principio de proporcionalidad entre la infracción cometida y la respectiva sanción, aplicando de manera principal, el medio menos gravoso para el cumplimiento del acto administrativo.

Artículo 171.- Medios de ejecución forzosa.- El acto administrativo se ejecuta a través de los siguientes medios:

1. Ejecución sobre el patrimonio.
2. Ejecución sustitutoria.
3. Multa compulsoria.
4. Coacción sobre las personas.



Artículo 172.- Ejecución sobre el patrimonio.- Si en virtud del acto administrativo, la persona ejecutada debe satisfacer una determinada cantidad de dinero, se seguirá el procedimiento de ejecución coactiva previsto en la presente ordenanza.

Artículo 173.- Ejecución sustitutoria.- Cuando se trate de acto administrativo que implique una obligación de hacer que pueda ser realizado por persona distinta de la obligada, las administraciones públicas, por sí o a través de otros, pueden ejecutar en forma sustitutoria, los actos que la obligada no ha cumplido.

La persona obligada debe pagar los gastos generados por esta actividad de ejecución, con un recargo del 20% más el interés legal hasta la fecha del pago y la indemnización por los daños derivados del incumplimiento de la obligación principal.

Artículo 174.- Multa compulsoria y clausura de establecimientos.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Zaruma, puede imponer multas compulsorias, así como clausurar establecimientos, a efecto de exigir el cumplimiento del acto administrativo. Estas multas se aplicarán de forma proporcional y progresiva hasta lograr el cumplimiento efectivo del acto administrativo.

Ni las multas compulsorias, ni la clausura podrán considerarse como sustitución del acto administrativo por ejecutarse.

La multa compulsoria es independiente de las sanciones que puedan imponerse con tal carácter y compatible con ellas.

Artículo 175.- Compulsión sobre las personas.- El acto administrativo, que imponga una obligación de no hacer o de soportar, de ser el caso y motivadamente puede ser ejecutado por compulsión directa en los casos en que la ley lo autorice, con el debido respeto a la dignidad de la persona ejecutada y los derechos reconocidos en la Constitución.

Sección séptima: Régimen especial

Artículo 176.- Allanamiento.- Si para la ejecución del acto administrativo es necesario entrar en el domicilio del administrado sobre quien pesa un acto administrativo resolutorio, las administraciones públicas deben obtener el consentimiento del mismo o la respectiva autorización judicial.

No podrán realizarse allanamientos en el domicilio o el lugar donde la persona desarrolle su actividad familiar, comercial o laboral, sino en virtud de orden del juzgado competente, con arreglo a las formalidades y motivos previamente definidos en la ley.

El allanamiento se podrá realizar única y exclusivamente cuando, el acto administrativo que resuelve el procedimiento administrativo sancionador haya causado estado y como consecuencia del incumplimiento voluntario de la obligación por parte del infractor, se hubiera obtenido la orden de allanamiento, previo a la realización del procedimiento pertinente ante el juez competente.

Artículo 177.- Demolición.- La administración pública podrá ordenar como medida cautelar o en resolución la demolición total o parcial del inmueble, como consecuencia del incumplimiento del ordenamiento jurídico por parte del administrado y con fundamento en el principio de tipicidad establecido en la ley.

Para que la demolición sea procedente, es necesario cumplir con los requisitos establecidos en la presente ordenanza.

La demolición será excepcional, y se ordenará mediante acto administrativo motivado, cuando otros mecanismos no garanticen el cumplimiento de la resolución.

Sección octava: Caducidad y prescripción de la potestad sancionadora

Artículo 178.- Caducidad.- La potestad sancionadora del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Zaruma, caduca cuando no se ha concluido el procedimiento administrativo sancionador, en el plazo previsto en la presente ordenanza. Esto no impide la iniciación de otro procedimiento mientras no opere la prescripción.

Transcurrido el plazo de caducidad, el órgano competente emitirá, a solicitud del inculpaado, una certificación en la que conste que ha caducado la potestad y se ha procedido al archivo de las actuaciones.

En caso de que la administración pública se niegue a emitir la correspondiente declaración de caducidad, el inculpaado la puede obtener mediante procedimiento sumario con notificación a la administración pública.

Artículo 179.- Prescripción del ejercicio de la potestad sancionadora.- El ejercicio de la potestad sancionadora prescribe en los siguientes plazos:

1. En un año para las infracciones leves y las sanciones que por ellas se impongan.
2. En tres años para las infracciones graves y las sanciones que por ellas se impongan.

En cinco años para las infracciones muy graves y las sanciones que por ellas se impongan.



Disposiciones generales

PRIMERA.- Las actividades económicas que no se encuentren reguladas en los cuadros de los usos específicos del suelo podrán ser actualizadas por la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial y deberán ser incluidas en una de las tipologías existentes y ser puestas en consideración del Consejo Cantonal anualmente para su ratificación.

SEGUNDA: Constituyen parte integrante del Plan Urbano Sustentable de la cabecera cantonal de Zaruma los anexos correspondientes a los polígonos de intervención territorial, la memoria técnica del Plan Urbano Sustentable de la cabecera cantonal de Zaruma, el correspondientes a la cartografía y el que incluye las coordenadas de los límites de la clasificación y subclasificación del suelo.

Disposiciones transitorias

PRIMERA.- En seis meses contados desde la aprobación de la presente ordenanza el Alcalde mediante acto administrativo deberá regular los requisitos y procedimientos para el licenciamiento urbanístico de la habilitación de suelo, la edificación y el régimen de propiedad horizontal.

SEGUNDA.- En un plazo de sesenta días contados desde la vigencia de la presente ordenanza, el concejo cantonal, deberá emitir los procedimientos y metodologías para la concesión onerosa de derechos y una resolución que regula las condiciones de implementación de las actividades residenciales, económicas y productivas del cantón Zaruma.

TERCERA.- En todas las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza y que se hallen ya construidas o en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas. Igual tratamiento tendrá las urbanizaciones aprobadas hasta un año antes de la vigencia de esta Ordenanza y que todavía no se han construido.

CUARTA.- El alcalde en un plazo máximo de ciento veinte días contados desde la vigencia de la presente ordenanza deberá actualizar las normas de arquitectura y urbanismo.

QUINTA.- El alcalde deberá realizar una resolución administrativa en la que regulen los procedimientos para la incorporación de los asentamientos humanos informales mediante polígonos especiales de interés social y en función de lo que regula la presente ordenanza.

SEXTA.- Las urbanizaciones aprobadas antes de la presente ordenanza que no hayan iniciado con las obras de infraestructura, tendrán un año para iniciarlas caso contrario caducará la licencia respectiva.

SÉPTIMA.- En el plazo máximo de ciento veinte días la Dirección de Planificación Territorial deberá generar una geo-data base que contenga la planificación vial aprobada en los instrumentos de planeación que fueron aprobados antes de la vigencia del PUSZ, en función de que sirvan como referencia para los planes parciales que se deban formular.

OCTAVA.- En el plazo de noventa días contados desde la fecha de aprobación de esta ordenanza, la máxima autoridad del ejecutivo del municipio, expedirá el acto administrativo que apruebe los parámetros técnicos mínimos que serán considerados para la compensación en dinero correspondiente al 15 % del área útil en un proceso de fraccionamiento.



Disposiciones derogatorias

PRIMERA: En general, deróguese todos los instrumentos de planeación y régimen urbanístico que hayan sido aprobados antes de la vigencia del Plan Urbano Sustentable de la cabecera cantonal de Zaruma.

Disposición final

La presente ordenanza entrará en vigor a partir de la fecha de su publicación en el registro oficial, sin perjuicio de su publicación en la página web de la Institucional u otro medio que la municipalidad estime pertinente.

Dada y firmada en la sala de sesiones del concejo municipal de Zaruma a, 09 de septiembre de 2021.

Ing. Jhansy López Jumbo
ALCALDE DEL GADM-ZARUMA

Ab. Ma. Cecilia Guzmán
SECRETARIA



SECRETARIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ZARUMA

La infrascrita secretaria Municipal certifica que en las sesiones ordinaria y extraordinaria celebradas los días 20 de julio 2020 y 9 de septiembre de 2021, el Concejo Municipal de Zaruma aprobó en primero y segundo debate, respectivamente, la **ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN URBANO SUSTENTABLE DE LA CABECERA CANTONAL DE ZARUMA, Y REGULA EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CABECERA CANTONAL DE ZARUMA.**

Zaruma, 09 de septiembre de 2021.

Ab. Ma. Cecilia Guzmán R.
SECRETARIA



ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ZARUMA

Zaruma, 15 de septiembre de 2021

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono la presente **ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN URBANO SUSTENTABLE DE LA CABECERA CANTONAL DE ZARUMA, Y REGULA EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CABECERA CANTONAL DE ZARUMA**, y autorizo la promulgación y publicación en el registro oficial y pagina web de la institución.


Ing. Jhansy López Jumbo
ALCALDE DEL GADM-ZARUMA

SECRETARIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ZARUMA Proveyó y firmó el decreto que antecede para la **ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN URBANO SUSTENTABLE DE LA CABECERA CANTONAL DE ZARUMA, Y REGULA EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CABECERA CANTONAL DE ZARUMA**, el Ing. Jhansy López Jumbo, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zaruma, el 15 de septiembre del 2021.- LO CERTIFICO.-

Zaruma, 15 de septiembre de 2021


Ab. Ma. Cecilia Guzmán
SECRETARIA


ANEXO 1: Mapa 1. Clasificación del suelo

ANEXO 2: Polígonos de intervención territorial y determinantes urbanísticos