EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

GAD MUNICIPAL ZARUMA 2023 - 2027

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ZARUMA

ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Año II - Nº 1557 - 242 páginas
Quito, jueves 23 de julio de 2026

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con la entrada en vigencia de la nueva Constitución del Ecuador dada en el año 2008, y el nuevo modelo de desarrollo denominado "Sumak Kawsay" o "Buen Vivir" se decreta al Ordenamiento Territorial como una política de Estado, que en conjunto con la planificación del desarrollo es competencia exclusiva para los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) en todos sus niveles. Nuevos principios de corte socialista rigen para todo el territorio ecuatoriano, como son: la función social y ambiental de la propiedad, la distribución equitativa de cargas y beneficios y sobre todo la prevalencia del interés colectivo sobre el interés privado.

A partir del año 2010 se aprueba el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), su vigencia implicó la derogación de leyes, reglamentos, resoluciones particularmente de la Ley de Régimen Municipal cuyo objeto, respecto al ordenamiento territorial, era normar la planificación, administración, servicios públicos y gestión del territorio a nivel cantonal.

En el año 2016 entra en vigencia la Ley de Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), cuyo objeto es fijar los principios y reglas que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente en el territorio o lo ocupen.

Dentro de los contenidos de la LOOTUGS, específicamente en lo referente al planeamiento del uso y la gestión del suelo, establece facultades específicas de responsabilidad municipal, por la competencia constitucional que tiene este nivel de gobierno relativa a la regulación del uso y ocupación del suelo urbano y rural. Por esta razón la LOOTUGS dispone a los GAD de nivel municipal formular PUGS, como instrumentos normativos que orienten hacia una expansión urbana ordenada y planificada, a través de la regulación de los usos, la ocupación, la edificabilidad y la gestión del suelo cantonal.

Según lo establecido en esta ley los gobiernos autónomos descentralizados municipales clasificarán todo el suelo cantonal, en urbano y rural, definiendo el uso y gestión del suelo. En esencia, mediante el PUGS, los GAD definirán la estructura urbano – rural del cantón, el modelo de gestión y el financiamiento de su desarrollo, el fortalecimiento de los vínculos con el PDOT, y la planificación eficiente del uso y aprovechamiento del suelo.

El PUGS está estructurado a partir de dos componentes: el componente estructurante que define los contenidos a largo plazo y el componente urbanístico, que define las regulaciones de uso, ocupación y gestión del suelo. Además, la normativa permite la incorporación de planes urbanísticos complementarios con la finalidad de detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones urbanísticas referente al uso, ocupación y edificabilidad del PUGS.

Los Planes de Uso y Gestión de Suelo se establecen como instrumentos vinculantes y de obligatorio cumplimiento para todas las personas. En cuanto a la temporalidad de

actualización de los PUGS, es de 12 años para el componente estructurante y de 4 años para el componente urbanístico.

El Plan de Uso y Gestión del suelo del cantón Zaruma (PUGS - ZARUMA) es el equivalente al Plan Urbano Sustentable de la cabecera cantonal de Zaruma, reemplazará a este, debido a que la formulación del PUGS – ZARUMA es de cobertura cantonal e incluye la gestión del suelo urbano y rural. Además, incorpora nuevos instrumentos de planeamiento del suelo como son los polígonos de intervención territorial, los tratamientos y estándares urbanísticos; así como los planes complementarios, los planes parciales y las unidades de actuación urbanística, herramientas necesarias para realizar una regulación y gestión sostenible del suelo.

Tanto los planes de desarrollo y ordenamiento territorial como los planes de uso y gestión de suelo definen los lineamientos para la formulación de instrumentos jurídicos mediante el cual se ejecuta la planificación territorial como son las ordenanzas de desarrollo y ordenamiento territorial. Por tal motivo, y en base a los contenidos técnicos del PUGS – ZARUMA se formula la presente ordenanza.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 3, numeral 5 de la Constitución de la República del Ecuador 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 Art. 31 de la Constitución de la República del Ecuador, garantiza que: Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

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 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 las juntas parroquiales, rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los concejos provinciales y los concejos regionales";

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República 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 sus competencias de los gobiernos municipales establece "Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de desarrollo y 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 Art. 275 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente.

Que, el Art. 276 el numeral 6 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado.

Que, el Art. 375 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. (...) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;

Que, el Art. 389 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad (...) 3. Asegurando que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...)";

Que, el Art. 415 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que: El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías.";

Que, la Ley 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, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en el Art. 3, determina la posesión y propiedad ancestral (...), se entiende por tierra y territorio en posesión y propiedad ancestral, el espacio físico sobre el cual una comunidad, comuna, pueblo o nacionalidad de origen ancestral, ha generado históricamente una identidad a partir de la construcción social, cultural y espiritual (...) La propiedad de estas tierras y territorios es imprescriptible, inalienable, inembargable e indivisible, su adjudicación es gratuita y está exenta del pago de tasas e impuestos. El uso y usufructo sobre estas tierras no puede modificar las características de la propiedad comunitaria incluido el pago de tasas e impuestos;

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en el Art. 4 establece que la tierra rural (...) es una extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria; y otras actividades productivas en las que la Autoridad Agraria Nacional ejerce su rectoría. Se exceptúan las áreas reservadas de seguridad, las del sistema nacional de áreas protegidas, áreas de protección y conservación hídrica, bosques y vegetación protectores públicos, privados y comunitarios, patrimonio forestal del Estado y las demás reconocidas o declaradas por la Autoridad Ambiental Nacional. El aprovechamiento productivo de la tierra rural se encuentra sujeto a las condiciones y límites establecidos en la Ley;

Que, el Art. 6 de la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales determina que, es de interés público y prioridad nacional la protección y uso del suelo rural de producción, en especial de su capa fértil que asegure su mantenimiento y la regeneración de los ciclos vitales, estructura y funciones, destinado a la producción de alimentos para garantizar el derecho a la alimentación y a la soberanía alimentaria.

El Estado regula la conservación del suelo productivo, en particular deberá tomar medidas para prevenir la degradación provocada por el uso intensivo, la contaminación, la desertificación y la erosión. A fin de garantizar la soberanía alimentaria, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos pueden declarar zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias.

Para este efecto la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial.

Será nula de pleno derecho toda declaratoria de zonas industriales o de expansión urbana que no cumpla con lo dispuesto en el inciso anterior. En caso de que la declaratoria efectuada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano provoque daños en los suelos fértiles, corresponderá la inmediata remediación y ejercicio del derecho de repetición para quienes emitieron la decisión.

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en el Art. 109 Regulación del Fraccionamiento, establece: Es de interés público la integración productiva de los minifundios ya existentes a través de sistemas de asociatividad de la agricultura familiar campesina y de la economía popular y solidaria;

A su vez indica que las y los notarios y registradores de la propiedad otorgarán e inscribirán, respectivamente, las adjudicaciones de tierras rurales estatales emitidas por la Autoridad Agraria Nacional independientemente de la extensión del predio. La transferencia o partición de estas tierras, puede ser inscrita y registrada, siempre y cuando, su superficie no sea menor al lote mínimo definido por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, de acuerdo con la realidad y particularidades de cada zona agroecológica y a los parámetros técnicos que establezca la Autoridad Agraria Nacional.

Se encuentran exentas de esta disposición las tierras comunitarias y las adjudicadas por el Estado.

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 de Planificación y Finanzas Públicas señala "Articular y coordinar la planificación nacional con la planificación de los distintos niveles de gobierno y entre estos, y (…)"

Que, el artículo 4, literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone "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 12 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que: La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa;

Que, el Art. 3 literal h) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: Los Gobiernos Autónomos Descentralizados priorizarán las potencialidades, capacidades y vocaciones de sus circunscripciones territoriales para impulsar el desarrollo y mejorar el bienestar de la población, e impulsarán el desarrollo territorial centrado en sus habitantes, su identidad cultural y valores comunitarios. La aplicación de este principio conlleva asumir una visión integral, asegurando los aspectos sociales, económicos, ambientales, culturales e institucionales, armonizados con el territorio y aportarán a un desarrollo justo y equitativo de todo el país.

Que, el Art. 54 el literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre ellas la determinada en el 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; y, literal e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas.

Que, el Art. 55 literales a) b) y c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: 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; ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; planificar, construir y mantener la vialidad urbana;

Que, el Art. 56 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que el concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal

Que, el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece las atribuciones del concejo municipal, entre ellas las señaladas en el literal x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en el artículo 300 en concordancia con el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determinan la participación del concejo de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado, participarán en el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes y emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente;

Que, el Art. 140 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que: La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley. Los Municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial (...)";

Que, el Art. 1 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo tiene por objeto: "(...) fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno."

Que, el fin de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en su artículo 3, numeral 3, determina: "Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización."

Que, el Art 9 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo: 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, el Art. 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone en su acápite 3 que: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.";

Que, el Art. 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo establece que: "El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico."

Que, el Art. 15 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo dentro de la naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenamiento territorial determina, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumpliendo para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas.

Son nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al plan de uso y gestión de

suelo y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación.

Que, el Art. 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo dispone 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 del suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.";

Que, el Art. 40 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo establece: Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística (…);

Que, el Art. 60 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del 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 preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio del proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo;

Que, el Art. 83 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo dentro de los usos preexistentes y provisionales determina, los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan de uso y gestión de suelo que sean incompatibles con las determinaciones de este, se califican comprendidos en dicho plan y no se podrán realizar en estos predios obras parciales de mantenimiento, reparación o mejoramiento. Dicha incompatibilidad será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal en el Registro de la Propiedad respectivo para que sean exigibles a los propietarios o terceros que adquieren esos predios (...)

Que, el Art. 113 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), menciona que constituyen infracciones graves, sin perjuicio de las que establezcan los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos: 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.

Que, Art. 10 del Reglamento a la LOOTUGS, establece que: Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial, en cuya formulación deberán sujetarse a los lineamientos de los entes rectores como: Servicios Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, Ministerio del Ambiente, Ministerio de Agricultura y Ganadería, entre otros.

En cuanto a la articulación de los dos instrumentos de planificación, en el componente estructurante se redefinirán los mapas temáticos, los sistemas públicos de soporte, áreas y actividades de interés del suelo, la clasificación y subclasificación del suelo urbano y

rural contenida en Modelo Territorial Deseado del PDOT, con una escala máxima de 1:50.000. En el componente urbanístico se determinará el uso y edificabilidad del suelo de acuerdo con su clasificación y subclasificación, con una escala máxima de 1:5.000.

Se deberá complementar la visión de desarrollo mediante instrumentos de gestión que se articulen plenamente al PDOT y sobre todo profundicen su alcance respecto al uso y gestión del suelo urbano - rural y con relación a la planificación urbanística prevista para los núcleos urbanos a normar y determinantes a largo plazo que identifican y regulan los elementos que definen el territorio;

Que, el Art. 11 del Reglamento a la LOOTUGS, respecto del Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, establece 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 Art. 12 del Reglamento a la LOOTUGS, respecto a la modificación de los componentes estructurantes del Plan de Uso y Gestión de Suelo: Una vez cumplidos los 12 años del plazo de vigencia del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo y en concordancia con el plazo de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se podrá actualizar, modificar o elaborar un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y un Plan de Uso y Gestión del Suelo mediante los procedimientos participativos y técnicos correspondientes;

En caso de que sea necesaria la modificación del componente estructurante, deberá estar técnicamente justificada y en coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, así como con el artículo 8 del Reglamento a la LOOTUGS; para ello, se seguirán los procedimientos participativos y técnicos establecidos en la ley y por la entidad rectora correspondiente.

Que, los Art. 13 y 14 del Reglamento a la LOOTUGS determinan para el Plan de Uso y Gestión del Suelo los contenidos mínimos del componente estructurante y los contenidos mínimos del componente urbanístico;

Que, el Art. 15 del Reglamento a la LOOTUGS, establece los criterios para la delimitación del suelo urbano, a considerarse en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

Que, el Art. 16, del Reglamento a la LOOTUGS, determina las consideraciones para determinar la ubicación del suelo rural de expansión en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

Que, el Art. 17, del Reglamento a la LOOTUGS, determina la obligatoriedad de establecer los planes parciales para los procesos de incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.

Que, el Art. 18, del Reglamento a la LOOTUGS, determina la Asignación de tratamientos urbanísticos para suelo rural y urbano, así como la identificación de zonas homogéneas donde se aplicarán dichos tratamientos.

Que, el Art. 19, 20,21,22 del Reglamento a la LOOTUGS, determina la norma urbanística en donde se define la zonificación de usos, ocupación del suelo, densidades, aprovechamiento e intensidad de la ocupación, así como la norma urbanística para

bienes y servicios públicos que forman parte del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo, así como la norma urbanística para bienes y servicios privados.

Que, en la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, El Consejo técnico de uso y gestión de suelo, expide la "Norma técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los planes de uso y gestión de suelo y, los planes urbanísticos complementarios de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos".

Que, en la Resolución Nro. 006-CTUGS-2020, el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, resuelve expedir los lineamientos para procesos de levantamiento periódico de información y regularización de los asentamientos humanos de hecho.

Que, en la Resolución Nro. 0012-CTUGS-2022, El Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, expide los parámetros para la clasificación y subclasificación del suelo urbano, edificabilidades y ocupación del suelo y lineamientos para la delimitación de los centros urbanos y el suelo vacante.

Que, el Art. 95 de la LOOTUGS, sobre la Superintendencia, créase la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo para la vigilancia y control de los procesos de ordenamiento territorial de todos los niveles de gobierno, y del uso y gestión del suelo, hábitat, asentamientos humanos y desarrollo urbano, que realizan los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos dentro del marco de sus competencias.

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo será una entidad técnica de vigilancia y control, con capacidad sancionatoria, personería jurídica de derecho público y patrimonio propio, que funcionará de forma desconcentrada e independiente. Tendrá autonomía administrativa, económica y financiera. Formará parte de la Función de Transparencia y Control Social, y será dirigida, organizada y representada por la o el Superintendente.

Justificación

Que, con oficio Nro. SOT-INOT-0415-2023-O, de fecha 27 de julio de 2023, se comunica los resultados de la "Revisión de la inclusión de la gestión de riesgo en los PDOT de nivel cantonal y sus correspondientes PUGS, en las zonas de mayor afectación por el sismo del 18 de marzo del 2023", donde expresamente manifiesta que el PDOT del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de Zaruma presenta parámetros con desarrollo incompleto y sin desarrollo tanto en el componente Diagnóstico del PDOT, como en el componente de propuesta del PDOT y PUGS.

Específicamente, en la actualización de la propuesta de su PDOT y PUGS, sobre el correcto:

1. Análisis e inclusión de políticas nacionales e internacionales para la Reducción del

Riesgo de Desastres;

2. Consideración en el modelo territorial deseado de las condiciones de riesgo presentes

en el territorio;

3. Identificación de la categoría de subclasificación del suelo urbano: suelo urbano de

protección, en función del riesgo existente en el territorio;

4. Identificación de la categoría de subclasificación del suelo rural: suelo rural de protección, en función del riesgo existente en el territorio; y

5. Establecimiento de regulaciones para la ocupación del suelo expuesto a riesgos (se definen y adoptan disposiciones de carácter restrictivo y/o condicionante);

Incorporación de:

1. La priorización de programas, proyectos o medidas que permitan el control de los riesgos existentes o la generación de riesgos futuros; y

2. La identificación de la categoría de subclasificación del suelo rural: suelo rural de protección, en función del riesgo existente en el territorio.

Que, con oficio Nro. SOT- IZ7-0211-2024-O, de fecha 30 de julio de 2024, se comunica que respecto al pedido de información correspondiente al PROCESO DE ALINEACIÓN AL PLAN DE DESARROLLO 2021 – 2025, se ha obtenido como resultado el "No registro de Información" por parte del GAD – Zaruma. En lo referente al Plan de Uso y Gestión de Suelo se encontró las siguientes inconsistencias:

- No existe constancia de carga de la ordenanza que aprueba y pone en vigencia el PDOT y PUGS emitida por parte del órgano legislativo del GAD municipal o metropolitano en la plataforma IPSOT, debidamente publicada en el registro oficial.

- No existe constancia de carga del Plan de Uso y Gestión de Suelo en la plataforma IPSOT en formato pdf.

- No existe constancia de carga de la información geográfica.

Que, el artículo 12 del reglamento a la LOOTUGS (sustituido por el art. 1 del Decreto Ejecutivo 445) respecto a la modificación del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, establece: Una vez cumplidos los 12 años del plazo de vigencia del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo y en concordancia con el plazo de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se podrá actualizar, modificar o elaborar un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y un Plan de Uso y Gestión del Suelo mediante los procedimientos participativos y técnicos correspondientes.

Sin embargo, en las siguientes circunstancias, y de manera excepcional, se podrá efectuar una modificación al componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo:

2. Cuando exista un procedimiento administrativo sancionado por parte del ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, en las consideraciones que hayan sido identificadas, analizadas u observadas dentro del componente estructurante del plan de uso y gestión del suelo;

El ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo podrá receptar y aprobar el compromiso de remediación propuesto por el GAD municipal o metropolitano tendiente a enmendar la acción u omisión, en el que constará adecuar su instrumento al marco normativo y legal vigente, hasta antes de emitida la resolución desde el ente de control;

En cumplimiento del marco normativo citado, la actualización del PUGS del cantón Zaruma a ejecutarse responde tanto a obligaciones legales como a condiciones técnicas y territoriales concretas que afectan al cantón. Entre los principales fundamentos que justifican esta decisión se encuentran:

Observaciones técnicas emitidas por la SOT, mediante los oficios SOT-IZ7-0041-2023-O, SOT-IZ7-0064-2023-O y SOT-INOT-0415-2023-O, los cuales identifican múltiples deficiencias en el instrumento vigente, identificando el cometimiento de la infracción tipificada en el artículo 106 numeral 1 de la LOOTUGS, por el incumplimiento de diez (10) parámetros:

"Identificación del suelo urbano cantonal",

"Identificación del suelo rural cantonal",

"Clasificación del suelo cantonal",

"Subclasificación del suelo rural",

"Conceptualización y aplicación de la Ley - Suelo Rural",

"Conceptualización y aplicación de la Ley - Asignación de Tratamientos urbanísticos en suelo urbano"

"Concordancia en la asignación específica de los Tratamientos Urbanísticos para el suelo urbano",

"Asignación de Tratamientos urbanísticos en suelo rural"

"Conceptualización y aplicación de la Ley - Asignación de Tratamientos urbanísticos en suelo rural",

"Concordancia en la asignación específica de los Tratamientos Urbanísticos para el suelo rural",

Toda vez que incumple con lo señalado en los artículos 4, 17, 18, 19 y 42 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y artículos 18 y 30 de la Resolución Nro. 005-CTUGS2020. Consecuentemente con este antecedente, la formalización del PUGS aprobado no fue publicado en el Registro Oficial ni correctamente cargado en el sistema IPSOT.

Bajo este contexto, la condición de riesgo geológico y patrimonial del cantón Zaruma, reconocida por la Resolución Nº SGR-212-2016 y los Decretos Ejecutivos N.º 158 y 169 de 2017, que declararon el estado de excepción por los efectos de la minería subterránea, obliga a replantear las determinaciones del uso de suelo desde un enfoque de seguridad territorial, remediación ambiental y conservación patrimonial.

El principio constitucional de progresividad y eficacia de los derechos colectivos (artículos 3 y 227 de la Constitución), que impone a los gobiernos locales la obligación de garantizar de forma progresiva los derechos al hábitat seguro, a la vivienda adecuada y al patrimonio cultural. La vigencia de un instrumento de planificación obsoleto e ineficaz representa un incumplimiento de estos principios y derechos.

Decisión técnica del GAD Municipal, sustentada en informes internos y disposiciones de la autoridad nacional de control del ordenamiento territorial, que evidencia la

necesidad de contar con un instrumento actualizado, jurídicamente válido y técnicamente coherente con los cambios territoriales, institucionales y normativos recientes.

En virtud de lo expuesto, la actualización integral del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Zaruma se encuentra plenamente justificada y sustentada en el marco constitucional, legal y técnico vigente, así como en el contexto territorial específico y en los requerimientos institucionales formulados por la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (SOT).

Por lo tanto, este proceso incorpora de manera prioritaria el enfoque de gestión de riesgos, la regulación del suelo de valor patrimonial, la actualización de la normativa urbanística para todo el cantón, la identificación en áreas urbanas y áreas en suelo rural de expansión urbana de planes urbanísticos complementarios a ser formulados, así como procesos de gestión de suelo.

La decisión del GAD Municipal constituye una acción responsable y necesaria para garantizar la gestión ordenada y sostenible del suelo, la seguridad territorial, la conservación del patrimonio y el desarrollo urbano equilibrado del cantón. El cumplimiento progresivo y con rigor técnico de estas obligaciones permitirá asegurar la integridad del territorio, el respeto efectivo de los derechos ciudadanos y la consolidación de un modelo de desarrollo urbano sostenible y resiliente para Zaruma.

Que, el cantón Zaruma, debido al crecimiento y desarrollo urbano dado en los últimos años, requiere de normativa idónea para conservar, consolidar, mejorar y o proteger el suelo urbano y rural de esta forma lograr un crecimiento planificado, racional y ordenado que proteja la naturaleza y mejore la calidad de vida de los habitantes;

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Zaruma tiene como misión ser una institución que genere, oriente y norme de manera integral, participativa e incluyente, el desarrollo del cantón Zaruma, garantizando los derechos del ser humano y la naturaleza; dotando de obras de infraestructura y servicios de calidad, con eficiencia e igualdad social, que coadyuven a mejorar las condiciones de vida de la comunidad de forma integral y sostenible; con la participación directa y efectiva de los diferentes actores sociales y dentro de un marco de transparencia y ética institucional, que promueve la innovación, reconoce y optimiza la experiencia del talento humano;

Que, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024 – 2027 dentro del sistema de asentamientos humanos tiene como política local la generación de instrumentos que permitan regular, ordenar y controlar el suelo;

El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Zaruma en uso de sus facultades constitucionales y legales:

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ZARUMA

TITULO I

CAPÍTULO I.

SECCIÓN I.
OBJETO Y PRINCIPIOS GENERALES DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA

Artículo 1. Objeto:

La presente ordenanza tiene por objeto aprobar y poner en vigencia el instrumento de planificación denominado Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Zaruma, como un instrumento de desarrollo urbano y rural que materializa la competencia exclusiva del GAD de ejercer el control sobre el uso y la ocupación del suelo.

En ningún caso la presente ordenanza podrá interpretarse como modificaciones al componente estructurante previsto en la "Ordenanza que Regula el régimen urbanístico de la cabecera cantonal de Zaruma".

Artículo 2. De la aplicación e interpretación de la Ordenanza:

La Dirección del Departamento de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial y el Concejo Cantonal de Planificación y Presupuesto, estarán encargadas de absolver y resolver las consultas y aclaratorias de la aplicación del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Zaruma en materia de normas técnicas referentes al aprovechamiento, uso y gestión del suelo y demás normas asociadas.

Artículo 3. De los casos no previstos:

Los casos no previstos en esta ordenanza serán resueltos por el Concejo Cantonal de manera general.

Para el efecto se deberá realizar una inspección por parte del Departamento de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial y elaborar un informe técnico de la misma, el cual será puesto en conocimiento del Concejo Cantonal de Planificación y Presupuesto quien emitirá un informe para conocimiento y aprobación del Concejo Cantonal Municipal.

CAPÍTULO II.

SECCIÓN II.
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ZARUMA

DIRECTRICES VINCULANTES PARA LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL EN LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)

Artículo 4. Directrices vinculantes para la planificación territorial en los planes de uso y gestión del suelo (PUGS)

En los procesos de planificación para el uso y gestión del suelo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales, deberán observar de manera obligatoria las siguientes directrices como instrumentos para el ordenamiento territorial:

a. Las disposiciones que establece la Constitución de la República del Ecuador y el marco legal vigente relacionado;

b. Instrumentos generados en el marco de los compromisos internacionales (Objetivos de Desarrollo Sostenible, Acuerdo de Paris, Contribuciones Nacionalmente Determinadas, Comunicaciones Nacionales de Cambio Climático, Hábitat III);

c. El Plan Nacional de Desarrollo y su Estrategia Territorial Nacional, así como las políticas, directrices, lineamientos y metas definidos por otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda;

d. La Ley Orgánica para la gestión integral del riesgo de desastres;

e. Las resoluciones, normativas o acuerdos expedidos por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo.

f. La articulación obligatoria entre niveles de gobierno respecto a los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial provinciales, cantonales y parroquiales rurales inscritos y circunvecinos;

g. La articulación obligatoria con la política pública sectorial emitida por los entes rectores del gobierno central que inciden en la gestión integral del territorio identificados en el PDOT;

h. Las políticas públicas de protección de derechos definidas en las Agendas Nacionales de Igualdad y los Consejos Cantonales de Protección de Derechos;

i. El ejercicio del derecho de participación ciudadana, a través de las instancias y mecanismos determinados en la Constitución y las leyes vigentes; y,

j. La adopción del enfoque de amenazas, riesgos naturales y cambio climático, en el PDOT y PUGS.

Artículo 5. Articulación con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial, en cuya formulación deberán sujetarse a los lineamientos de los entes rectores como: La Ley orgánica para la gestión integral del riesgo de desastres, la SNGR, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica MAATE, Ministerio de Agricultura y Ganadería, entre otros.

En cuanto a la articulación de los dos instrumentos de planificación, en el componente estructurante se redefinirán los mapas temáticos, los sistemas públicos de soporte, áreas y actividades de interés del suelo, la clasificación y subclasificación del suelo urbano y rural contenida en Modelo Territorial Deseado del PDOT (nuevo), con una escala máxima de 1:25.000.

En el componente urbanístico se determinará el uso y edificabilidad del suelo de acuerdo con su clasificación y subclasificación, con una escala máxima de 1:5.000.

Se deberá complementar la visión de desarrollo mediante instrumentos de gestión que se articulen plenamente al PDOT y sobre todo profundicen su alcance respecto al uso y gestión del suelo urbano – rural y con relación a la planificación urbanística prevista para los núcleos urbanos a normar y determinantes a largo plazo que identifican y regulan los elementos que definen el territorio.

Artículo 6. El Plan de Uso y Gestión de Suelo - PUGS

El Plan de Uso y Gestión de Suelo es el instrumento con el que el Estado a través de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, puede garantizar el cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, mediante el establecimiento de normas urbanísticas que identifican y definen, de manera clara y precisa, los derechos y obligaciones que tienen los propietarios sobre sus terrenos o construcciones (MIDUVI, LOOTUGS: Conceptos Básicos, 2018)

Además, instrumentaliza las políticas y actuaciones que propenden a la recuperación de espacios para usos colectivos y equipamiento público, la salvaguardia del patrimonio colectivo, la integración funcional y armónica de los usos de suelo, la implementación de infraestructura de servicios y la generación de vivienda de interés social, todo este ligado directamente con instrumentos legales y operativos de actuación.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo como componente integral y fundamental del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, permite a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales generar una serie de acciones encaminadas a la ocupación racionalizada, la preservación y recuperación del suelo urbano y de expansión urbana, como base para el mejoramiento de la vida de la población. (MIDUVI, LOOTUGS: Conceptos Básicos, 2018)

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 en la legislación nacional.

Artículo 7. Finalidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Zaruma:

El Plan de Uso y Gestión de Suelo tiene como finalidad establecer mecanismos eficaces que permitan viabilizar los planteamientos definidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón. Así mismo, establecer mecanismos y normativas adecuadas, enmarcadas en la Ley, para que el ordenamiento territorial sea funcional al desarrollo de las áreas urbanas y rurales del cantón.

Además, en materia de gestión del suelo, el PUGS tiene por finalidad establecer instrumentos y alternativas que hagan factible la ejecución de estrategias planteadas en el ordenamiento urbanístico y la distribución equitativa de cargas y beneficios entre la administración municipal y los particulares. (MIDUVI, LOOTUGS: Conceptos Básicos, 2018)

Artículo 8. Vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Zaruma:

Según lo establecido en el artículo 12 del reglamento a la LOOTUGS el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo tiene una vigencia de 12 años; una vez cumplido este plazo y en concordancia con el plazo de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se podrá actualizar, modificar o elaborar un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y un Plan de Uso y Gestión del Suelo mediante los procedimientos participativos y técnicos correspondientes.

Sin embargo, de manera excepcional, existen las siguientes circunstancias mediante las cuales se podrá modificar el componente estructurante:

1. Cuando haya existido un procedimiento administrativo sancionador por parte del ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, en las consideraciones que hayan sido identificadas, analizadas u observadas dentro de este procedimiento.

El ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, mediante resolución podrá disponer a los GAD municipales y metropolitanos las medidas de reparación, entre las que constará la necesidad de adecuar su instrumento de uso y gestión de suelo al marco normativo vigente, en los casos que así lo amerite.

2. Cuando exista un procedimiento administrativo sancionado por parte del ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, en las consideraciones que hayan sido identificadas, analizadas u observadas dentro del componente estructurante del plan de uso y gestión del suelo.

El ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo podrá receptar y aprobar el compromiso de remediación propuesto por el GAD municipal o metropolitano tendiente a enmendar la acción u omisión, en el que constará adecuar su instrumento al marco normativo y legal vigente, hasta antes de emitida la resolución desde el ente de control.

3. Cuando se implemente un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico o cuando exista informe técnico jurídico de entes rectores nacionales respecto de definiciones de áreas naturales, patrimonio cultural, actividades económicas productivas y estratégicas, en función de sus competencias y en articulación con el GAD municipal del área de influencia directa. El GAD municipal podrá modificar el área o extensión de la subclasificación del suelo siguiendo los procedimientos técnicos y participativos establecidos en el marco legal vigente.

4. En caso de la existencia de una amenaza activa o latente, o por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre, se podrá cambiar la subclasificación del suelo definida en el PUGS como medida de prevención o mitigación para restringir la posibilidad de urbanizar zonas de riesgo identificadas. La motivación para esta causal deberá contar con un informe técnico jurídico que incluya la definición de afectaciones, impactos, susceptibilidad, bajo las disposiciones establecidas por la entidad rectora de la gestión integral del riesgo de desastres en congruencia al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Una vez ejecutado el cambio se deberá establecer tratamientos, usos de suelo y estándares urbanísticos para la zona de impacto por la emergencia/desastre o de la zona de influencia de la amenaza identificada.

5. Cuando una decisión del organismo encargado de resolver conflictos limítrofes modifique la división político-administrativa del territorio de un GAD municipal o metropolitano, y esta modificación afecte la clasificación o subclasificación del suelo, será posible realizar los ajustes pertinentes. La actualización que realice el GAD municipal o metropolitano sobre su Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo con lo establecido en este articulo y siempre que no afecte al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, no implica necesariamente la modificación de este último, por lo que permanecerá vigente conforme a su última aprobación.

El ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, verificará que las modificaciones que se realicen se efectúen estrictamente sobre la base de las consideraciones mencionadas en este artículo, caso contrario iniciará el procedimiento sancionador correspondiente.

ESTRUCTURA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO PARA EL CANTÓN ZARUMA

COMPONENTE ESTRUCTURANTE

Artículo 9. Estructura Urbano – Rural

Hace referencia a los integrantes del planeamiento urbanístico: la clasificación del suelo y los sistemas generales, definidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. Los sistemas generales construyen las relaciones entre el suelo urbano y rural, se manifiestan mediante las actividades económicas, sociales y ambientales dadas en el territorio.

Artículo 10. Delimitación urbana.

La delimitación urbana del cantón Zaruma se encuentra detallado en el **Anexo I Delimitación urbana por parroquia**, de la presente ordenanza.

Artículo 11. Clasificación del suelo.

Todo el suelo en la circunscripción territorial del cantón Zaruma se clasifica en urbano y rural, en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.

La clasificación del suelo urbano y rural del cantón Zaruma y su delimitación se encuentra detallada en el **Anexo II** de la presente ordenanza.

Subclasificación del suelo rural

El suelo rural es aquel ubicado fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales destinadas principalmente a actividades agro-productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural del cantón Zaruma se establece la siguiente subclasificación:

1. Suelo rural de producción

2. Suelo rural para aprovechamiento extractivo

3. Suelo rural de expansión urbana

4. Suelo rural de protección

La subclasificación del suelo rural del cantón Zaruma y su delimitación se encuentra detallada en el **Anexo III** de la presente ordenanza

Artículo 12. Suelo rural de producción

Constituye el suelo rural destinado a actividades agro-productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas con el ambiente. La protección y el uso del suelo rural de producción es una prioridad nacional, especialmente de su capa fértil que asegure su mantenimiento y la regeneración de los ciclos vitales, estructura y funciones, destinado a la producción de alimentos para garantizar el derecho a la alimentación y a la soberanía alimentaria.

Producción Agrícola

En esta área se pueden realizar actividades de cultivos ya sea cultivos extensivos, de secano y de regadío, es decir el uso principal será la siembra, de vegetales para el consumo humano, ya que la accesibilidad, fertilidad, profundidad y topografía del suelo hacen que esta área sea perfecta para el aprovechamiento productivo de este tipo.

Producción agropecuaria

Zonas donde se pueden realizar las actividades de producción agrícola complementándose con producción pecuaria, en todos sus tipos, determinando así una zona mixta de producción.

Producción pecuaria

El cantón Zaruma posee dos áreas pecuarias diferenciadas. La primera está ubicada sobre suelo rural productivo y la segunda dentro de la delimitación de las Áreas de Conservación Municipal y Uso Sostenible - ACMUS, por lo cual poseen aprovechamientos y usos diferentes. Se detallan a continuación:

Producción pecuaria sobre suelo rural productivo

Constituyen tierras aptas para la producción pecuaria. Dentro de la práctica, la actividad pecuaria en el cantón se ha desarrollado en pendientes altas, teniendo una gran producción, por lo cual el uso de técnicas adecuadas podría expandir la actividad sin tener la restricción de las pendientes, sin embargo, deben respetar las franjas de protección de ríos y quebradas, las cuales no se puede utilizar para este tipo de producción.

Producción pecuaria sobre ACMUS

Constituye suelo rural donde la producción pecuaria se deberá desarrollar de forma sostenible, implementando acciones recomendadas por la Unidad de Gestión Ambiental procurando una productividad que no atente contra el equilibrio natural de las zonas aledañas.

Producción Forestal

El cantón Zaruma posee dos áreas forestales diferenciadas. La primera está ubicada sobre suelo rural productivo y la segunda dentro de la delimitación de las Áreas de Conservación Municipal y Uso Sostenible ACMUS; las cuales se detallan a continuación:

Producción forestal sobre suelo rural productivo

Hace referencia a las zonas identificadas como potenciales para la producción forestal. Dentro de la práctica de la actividad forestal, esta se ha desarrollado en pendientes altas, por lo que se hace imperante el uso de técnicas adecuadas tanto para la deforestación como para la repoblación forestal.

Producción forestal sobre ACMUS

Constituyen áreas forestales para la protección de las especies nativas. Los propietarios de los predios donde se localizan estas áreas deben implementar acciones recomendadas por la Unidad de Gestión Ambiental, acciones que procurarán el uso sostenible del área forestal y mantener el equilibrio natural de las zonas aledañas.

Asentamientos Humanos delimitados en suelo rural de producción

Asentamientos Humanos delimitados en suelo rural ubicados suelos productivos

Constituyen asentamientos humanos que presentan una baja densidad poblacional, algún equipamiento y ciertos servicios esenciales. Son centros abastecedores de producción agrícola local y de servicios a las cabeceras parroquiales.

Artículo 13. Suelo rural de protección

Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas 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. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

El suelo de protección comprende las Áreas de Conservación Municipal y Uso Sostenible – ACMUS, las zonas de conservación de cuencas abastecedoras de agua, la zona de protección de riveras, las zonas naturales de protección para recuperación, la zona arqueológica, zona de delimitación arqueológica y zona de amortiguamiento, asentamientos humanos delimitados en suelo rural ubicados en el ACMUS

Áreas de Conservación Municipal y Uso Sostenible – ACMUS

Son áreas determinadas como espacios de conservación por su gran valor hidrológico, que incluye la preservación de la flora, fauna y actividad ecosistémica presente.

En el cantón existen un número considerable de fuentes abastecedoras de agua para el consumo humano, el área de conservación municipal engloba estas microcuencas y sus beneficios ecosistémicos incluidos, con la finalidad de conservar de manera estricta su ecosistema natural, limitando y condicionando las actividades antrópicas y productivas.

Zona de conservación de cuencas abastecedoras de agua

Comprende las zonas donde se encuentran las principales captaciones de agua para el consumo humano, las cuales se encuentran dentro y fuera de la delimitación del ACMUS.

Zona de protección de riveras

Conformada por el sistema hídrico del cantón. Esta zona incluye las franjas de protección de quebradas y ríos. En el polígono se incluyen los cuerpos hídricos comprendidos dentro de la delimitación del ACMUS como los que están fuera del mismo.

Zonas naturales de protección para recuperación

Comprende áreas rurales donde el suelo ha perdido su cobertura, zonas boscosas que requieren reforestación y zonas naturales que se encuentran en áreas mineras o anexas a ellas que requieren acciones de mitigación. Los polígonos incluyen la zona del ACMUS como otras zonas fuera de esta delimitación.

Zonas Arqueológica

Se ubica en el suelo rural de protección y es parte del ACMUS, específicamente en la parroquia Guizhaguiña. Corresponde a un área natural de alto valor cultural debido a la presencia de vestigios y sistemas ancestrales de la época incaica.

Zona de delimitación Arqueológica

Comprende la zona de influencia inmediata a la zona arqueológica. Se desarrolla como una franja de protección, su finalidad es proteger a la zona arqueológica del avance de las actividades productivas, para no comprometer su alto valor patrimonial.

Zona de Amortiguamiento

Se desarrolla como una franja de protección para la zona de delimitación arqueológica, es una zona de protección para algunos cuerpos hídricos y para evitar el avance de la frontera productiva sobre el área arqueológica.

Asentamientos Humanos delimitados en suelo rural ubicados en el ACMUS

Constituyen asentamientos humanos que presentan una baja densidad poblacional, algún equipamiento y ciertos servicios esenciales. Se ubican sobre suelos destinados a la conservación debido a su alto valor ambiental. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Artículo 14. Suelo rural de Expansión

Comprenden áreas sin vocación definida, que han perdido su carácter productivo, por ende, son las zonas más aptas para acoger los usos urbanos. La habilitación se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón, y se ajustarán a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecida por la autoridad agraria o ambiental nacional competente. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón;

Artículo 15. Suelo rural de Extracción

Se toma en cuenta las zonas de explotación de los recursos naturales no renovables a escala humana, es decir a un ritmo que haga sostenible su tasa de consumo. En el cantón Zaruma se dan dos tipos de explotación minera: minería subterránea y minería de superficie, para la extracción de minerales metálicos y no metálicos respectivamente. Las áreas mineras están delimitadas geográficamente por medio de

concesiones mineras, adjudicadas a una persona natural o jurídica que emite la petición para el uso del subsuelo. Siendo este causal de conflicto de uso por muchos aspectos, debiendo considerarse al momento de dar un tratamiento y determinar el lugar de su emplazamiento.

Artículo 16. Subclasificación del suelo urbano

El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas. Lo conforman: la ciudad de Zaruma, Cabeceras parroquiales como constan en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

La subclasificación del suelo urbano y rural del cantón Zaruma y su delimitación se encuentra detallada en el **Anexo IV** de la presente ordenanza

El suelo urbano se divide en:

1. Suelo urbano consolidado

2. Suelo urbano no consolidado

3. Suelo urbano de protección

Suelo Urbano consolidado:

El suelo urbano consolidado del cantón Zaruma está constituido por tener la mayor cobertura de servicios básicos, equipamientos e infraestructuras y su nivel de ocupación edificatoria es alto.

Suelo urbano no consolidado

El suelo urbano no consolidado del cantón Zaruma es aquel suelo que presenta procesos de urbanización con un nivel de ocupación edificatorio bajo y la cobertura de servicios básicos, equipamientos e infraestructuras aún no está completo, por tanto, requiere de procesos que permitan completar o mejorar la urbanización dada en estas zonas.

Suelo urbano de protección

El suelo urbano de protección del cantón Zaruma está conformado por cuerpos hídricos, elementos naturales como cerros y zonas que presentan factores de riesgo para los asentamientos humanos identificadas en el componente estructurante.

COMPONENTE URBANÍSTICO

Artículo 17. Instrumentos de planeamiento del suelo.

Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en:

1. Polígonos de intervención territorial (PIT)

2. Tratamientos urbanísticos

3. Estándares Urbanísticos

4. Unidades de actuación Urbanística UAU

La Normativa Urbanística, es la herramienta de planificación territorial para proponer un marco general de parámetros, regulaciones y normas específicas para la ocupación, edificación y habilitación del suelo dentro de los límites administrativos del cantón Zaruma.

Se entenderá por asignación de uso del suelo a los predios, en relación con las actividades que van a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo dispuesto en el PUGS y sus Polígonos de Intervención Territorial.

Polígono de intervención territorial, PIT

Son áreas urbanas o rurales definidas en función de sus características homogéneas, ya sean de tipo geomorfológico, ambientales, paisajísticas, urbanísticas, socioeconómicas e histórico culturales, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

Los tratamientos urbanísticos

Son las disposiciones que orientan las estrategias del planeamiento urbanístico en suelo urbano o rural, dentro de los polígonos de intervención definidos. Los tratamientos urbanísticos han sido asignados de acuerdo a lo que establece la ley y en función de sus características geológicas, morfológicas, ambientales y socio económicas.

Estándares urbanísticos

Es el marco normativo, que regula y norma la proyección urbana y arquitectónica (residencial, comercial, industrial, etc.) y de diseño urbano (Subdivisiones, urbanizaciones, sistemas viales, etc.), los procesos constructivos, materiales, y normas técnicas definidas para cada caso con el objetivo de asegurar espacios construidos de calidad y de mitigación de potenciales riesgos.

Artículo 18. Polígonos de intervención territorial.

Los polígonos de intervención territorial son delimitaciones en áreas urbanas y rurales, que se establecen a partir de la determinación de zonas homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico, histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

Artículo 19. Polígonos de intervención Territorial en suelo urbano del cantón Zaruma.

La delimitación de los polígonos de intervención territorial en suelo urbano del cantón Zaruma se detallan en el **Anexo V** de la presente ordenanza.

Polígonos de Intervención Territorial en suelo urbano consolidado del cantón Zaruma

En el suelo urbano consolidado del cantón Zaruma se ha definido diecinueve polígonos de intervención territorial, en función de las características de homogeneidad identificadas mediante el análisis contenido y detallado en el componente estructurante;

Polígonos de Intervención Territorial en suelo urbano no consolidado del cantón Zaruma

En el suelo urbano no consolidado se han definido treinta y dos polígonos de intervención territorial en función de las características de homogeneidad y del sistema viario existente o proyectado;

Polígonos de Intervención Territorial en suelo urbano de protección del cantón Zaruma

En el suelo urbano de protección se han definido trece polígonos de intervención en función de las características de riesgo geológico, márgenes de protección de ríos y quebradas, bosques, conservación y protección ambiental o pendientes pronunciadas;

Artículo 20. Polígonos de Intervención Territorial en suelo rural del cantón Zaruma.

Los polígonos de intervención territorial en suelo rural del cantón Zaruma y su delimitación se encuentra detallada en el **Anexo VI** de la presente ordenanza.

Artículo 21. Tratamientos urbanísticos

Son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socioeconómico.

Artículo 22. Tratamientos para suelo Rural

Tratamiento de conservación: Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, 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.

Tratamiento de desarrollo: Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

Tratamiento de mitigación: Se aplica a las zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

Tratamiento de promoción productiva: Se aplica a zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

Tratamiento de recuperación: Se aplica a zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han soportado un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

Tratamiento de desarrollo: Se aplica a aquellas 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.

*Este tratamiento se lo aplicara en suelo rural de expansión urbana, a través de un plan urbanístico complementario como lo es el plan parcial, siguiendo las regulaciones para determinar un suelo rural como suelo rural de expansión urbana y las emitidas para la formulación de planes parciales contempladas en la legislación nacional.

Artículo 23. Tratamientos en Polígonos de intervención territorial en suelo urbano consolidado

En el suelo urbano consolidado, se aplican los tratamientos de conservación, sostenimiento o renovación;

Tratamiento de conservación. – Se aplican en 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;

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 infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado;

Tratamiento de renovación. – Se aplica en áreas en suelo urbano en que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y 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;

Artículo 24. Tratamientos en Polígonos de intervención territorial en suelo urbano no consolidado

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;

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;

Artículo 25. Tratamientos en Polígonos de intervención territorial en suelo urbano de protección

Tratamiento de conservación. – Se aplican en 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;

Tratamiento de recuperación. – Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria;

Artículo 26. Unidades de Actuación Urbanística

Las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión del suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras o equipamientos públicos. Su interés responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de las cargas y los beneficios;

Las UAU determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través del reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad;

Para ello el PUGS o los planes parciales determinarán la edificabilidad relacionada con los inmuebles que formen parte de las UAU y establecerán su programación temporal según los procedimientos definidos en la Ley y Ordenanza;

SECCIÓN III.
APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS DEL SUELO PARA EL CANTÓN ZARUMA

Artículo 27. Uso y ocupación del suelo

Tiene por objeto la estructuración de la compatibilidad de usos y la edificabilidad, mediante la fijación de los lineamientos, parámetros y normas específicas para el uso y ocupación, habilitación del suelo y edificación, de acuerdo a los Polígonos de Intervención Territorial, que se establece en la presente ordenanza;

La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos;

La ocupación de suelo será determinada por el Gobierno Autónomo Descentralizado de Zaruma mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, implantación, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en la LOOTUGS;

Artículo 28. Uso de suelo

El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, previstas en esta Ley. Los usos serán determinados en los respectivos planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios

Artículo 29. Uso general. -

Uso general es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Artículo 30. Usos específicos.

Usos específicos son 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.

Artículo 31. Categorías de usos de suelo específico

Uso Principal: Es el uso específico permitido en la totalidad de la zona;

Usos Complementario: Son aquellos que contribuyen al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas señaladas de forma específica;

Uso Restringido: Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero se permite bajo determinadas condiciones;

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;

Artículo 32. Usos de suelo rural

Son las actividades específicas, determinadas para el suelo rural, en base a la potencialidad de este, determinados según los polígonos de intervención territorial (PIT)

Artículo 33. Usos generales para el suelo rural del cantón Zaruma:

Según la legislación nacional vigente los usos generales de para suelo rural son los siguientes:

Uso Agropecuario (AG): Corresponde a las actividades de producción agrícola y pecuaria, y actividades relacionadas. En el cantón Zaruma estos usos coexisten con asentamientos humanos, principalmente dispersos, y el nivel o volumen de producción difiere en función de su ubicación geográfica;

Estos usos se aplican en suelo de producción que presenta características para el desarrollo de estas actividades, en algunos polígonos de intervención territorial debido a sus condiciones de relieve los usos agrícolas o pecuarios se establecen en combinación con especies forestales, constituyendo los sistemas de producción agroforestales o silvopastoriles. Estos usos deberán observar el ordenamiento jurídico vigente en materia agraria;

Uso Forestal (F). - Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la

explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional;

Uso Acuícola (A) - Corresponde a áreas en suelo rural, en espacios cerrados, destinados al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano. La determinación del uso de suelo acuícola se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.

Uso de Protección Ecológica (PE). - Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente;

Uso de Aprovechamiento Extractivo (AE). - Corresponde a espacios de suelo rural dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional;

Uso de protección de riesgos (PR). - Es un suelo urbano o rural en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse;

Artículo 34. Usos específicos para el suelo rural del cantón Zaruma. –

Usos específicos para suelo rural son 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.

La asignación de usos de suelo específicos para suelo rural deberá realizarse considerando que, en cada polígono de intervención territorial, se establecerá el uso principal como el predominante; es decir, el que ocupe el mayor porcentaje del área total del polígono.

En ningún caso, el porcentaje total de la asignación de usos complementarios y restringidos en un polígono de intervención territorial, podrá ser mayor al porcentaje asignado para el uso principal.

Para los usos de suelo específicos ubicados en suelo rural, se establecerán los siguientes usos y códigos:

Uso	Código
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A LA PRODUCCIÓN	**10**

Actividades productivas sostenibles	10,1	
Viveros		10.1a
Huertos de plantas medicinales		10.1b
Corral para camélidos		10.1c
Agricultura	10,2	
Cultivos transitorios		10.2a
Cultivos permanentes		10.2b
Construcciones relacionadas con la explotación agrícola		10.2c
Construcciones destinadas a la primera transformación de los productos agrarios o transformación artesanal de los mismos		10.2d
Practicas relacionadas con las actividades agrícolas		10.2e
Transformación de regadío	10,3	
Invernaderos	10,4	
Ganadería	10,5	
Construcciones ligadas a la actividad ganadera		10.5a
Manejo de potreros y pastoreo		10.5b
Industrias agropecuarias	10,4	
Aprovechamientos ganaderos intensivos		10.4a
Industrias agroalimentarias de primera transformación no ligadas directamente a una explotación		10.4b
Piscicultura	10,5	
Instalaciones para el cultivo de especies de agua dulce		10.5a
Avicultura	10,6	
Granja avícola		10.6a
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A AGRICULTURA – RESIDENCIAL	10,7	
Huertos familiares		10.7a
Fincas integrales		10.7b
USOS PRODUCTIVOS ARTESANALES	10,8	
Talleres, microindustrias rurales		10.8a
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVAS A LA FORESTACIÓN		**20**
Uso forestal de protección	20,1	
Uso forestal productor	20,2	
Construcciones ligadas al uso forestal	20,3	
Construcciones para la primera transformación de los productos	20,4	
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A LA PROTECCIÓN		**30**
Preservación estricta	30,1	
Conservación	30,2	
Conservación estricta		30.2a
Conservación activa		30.2b
ACMUS	30,3	
Mejora ambiental	30,4	
Restauración		30.4a
Reforestación		30.4b
Sustitución de especies introducidas por especies nativas		30.4c
Actividades científico culturales	30,5	
Restauración de espacios de interés	30,6	

Generación de servicios ambientales		30.6a
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RECREATIVAS AL AIRE LIBRE		**40**
Senderismo	40,1	
Campamento	40,2	
Pesca deportiva / recreativa	40,3	
Turismo comunitario	40,4	
Deportes extremos	40,5	
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A LA MINERÍA		**50**
Actividades extractivas	50,1	
Extracción de minerales no metálicos		50.1a
Extracción de minerales metálicos		50.1b
Área de materiales de construcción		50.1c
Zonas de procesamiento minero	50,2	
Infraestructura minera	50,3	
Campamentos, relaves, balsas		50.3a
Soporte a la operación minera		50.3b
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A INDUSTRIA		**60**
Industrias de bajo impacto	60,1	
Industrias de mediano impacto	60,2	
Industrias de alto impacto	60,3	
Industrias de alto riesgo	60,4	
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A EQUIPAMIENTOS		**70**
Servicios sociales	70,1	
Educación		70.1a
Salud		70.1b
Bienestar social		70.1c
Cultura		70.1d
Recreación		70.1e
Aprovisionamiento		70.1f
Administración y gestión		70.1g
SERVICIOS PÚBLICOS	**80**	
Seguridad		80.1a
Servicios de transporte		80.1b
Infraestructura		80.1c
Producción de bienes artesanales compatibles con la vivienda	100	
Personales y afines a la vivienda	200	
VIVIENDA	**300**	
Residencial de baja densidad		310
SERVICIOS GENERALES	400	
INTERCAMBIO	500	
EQUIPAMIENTO COMUNAL	600	
GESTIÓN	700	
USOS NO URBANOS	800	
PRODUCCIÓN DE BIENES Y SERVICIOS NO COMPATIBLES CON LA VIVIENDA	900	

Artículo 35. Condiciones específicas del uso de aprovechamiento extractivo. –

Para el uso general de aprovechamiento extractivo y todos sus usos principales y específicos deberán cumplir con las siguientes condiciones específicas de uso:

- Para prevenir la contaminación de las fuentes hídricas y el suelo producto de la descarga de materiales pesados, así como el ruido, la emisión de gases y partículas entre otros contaminantes para el medio ambiente y el aire, las empresas que realicen estas actividades extractivas cumplirán con la Legislación Ambiental vigente y las disposiciones de otros organismos competentes en la materia, conforme a la Ley;

- No se otorgarán usos de suelo para actividades extractivas sobre las franjas de protección de cualquier cuerpo hídrico que atente sobre la calidad de agua, la pérdida de la biodiversidad y la deforestación de las plantas nativas ubicadas sobre estas franjas;

- Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales se sujetaran a la Legislación Ambiental local vigente y a las normas ISO e INEN de Arquitectura y Urbanismo, así como a las disposiciones de organismos competentes en la materia, conforme a la legislación nacional.

Artículo 36. Usos de suelo urbanos

Son las actividades específicas, determinadas para el suelo urbano, en base a la potencialidad de este, han sido determinados para cada polígono de intervención territorial (PIT);

Artículo 37. Usos generales para suelo urbano del cantón Zaruma:

Según la legislación nacional vigente los usos generales de para suelo urbano son los siguientes:

Uso residencial. - Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo con la densidad establecida;

Uso comercial y de servicios. - Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones;

Uso mixto o múltiple. - actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales;

Uso industrial. - Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales;

Uso Equipamiento: Es el suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado;

Uso de protección del patrimonio histórico y cultural. - Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan

fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente;

Artículo 38. Usos de Suelo Específicos Urbanos

Son los usos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto ubicado en suelo urbano, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido;

La asignación de usos de suelo específicos para suelo urbano deberá realizarse considerando que, en cada polígono de intervención territorial, se establecerá el uso principal como el predominante; es decir, el que ocupe el mayor porcentaje del área total del polígono.

En ningún caso, el porcentaje total de la asignación de usos complementarios y restringidos en un polígono de intervención territorial, podrá ser mayor al porcentaje asignado para el uso principal.

A continuación, se enlistan los usos de suelo específicos urbanos:

Uso	Código	
PRODUCCIÓN DE BIENES ARTESANALES COMPATIBLES CON LA VIVIENDA		**100**
Vestimenta	110	
Sastrería, costura, bordado, tejido		111
Sombrerería		112
Talabartería		113
Zapatería		114
Marquetería		115
Artística	120	
Joyería		121
Cerámica		122
Mueblería		
Carpintería, mueblería, ebanistería, tallado		131
Tapicería		132
De la Construcción	140	
Hojalatería		141
Herrería, forja, cerrajería		142
Carpintería en aluminio		143
Alimentos y afines	150	
Elaboración de queso, cuajadas		151
Fabricación de conservas		152
Panificadoras		153
Procesadora de lácteos		154
PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA		**200**
Reparación y Procesamiento	210	
Electricistas, gasfiteros, plomeros, relojeros		211
Ensamble de equipos electrónicos, componentes electrónicos		212

Uso	Código	
Reparación de TV, Electrodomésticos, computadoras		213
Papelería - Impresión	220	
Imprenta		221
Personales	230	
Funerarias y velaciones		231
Salones de Belleza, peluquerías, salones de manicure y pedicure		232
Spa, masajes		233
VIVIENDA		**300**
Residencial de baja densidad	310	
Residencial de mediana densidad	320	
Residencial de alta densidad	330	
SERVICIOS GENERALES		**400**
Seguridad	410	
Cuarteles		411
Estaciones, Puestos y Control Policial		412
Centros de Detención		413
Bomberos		414
Financieros	420	
Bancos, Cooperativas, Bienes Raíces, Mutualistas, casas de intercambio		421
Seguros		422
Industriales	430	
Aserraderos de madera		431
Estaciones de Servicio Automotriz		432
Lavanderías de ropa		433
Lavadoras de autos		434
Mecánica automotriz		435
Mecánica General, Torno, entre otras		436
Talleres de confección de ropa		437
Servicios de Transporte y Telecomunicaciones	440	
Estación de camionetas, taxis		441
Agencia de Viajes y Mudanzas		442
Garajes y Estacionamientos para vehículos livianos		443
Radiodifusoras, Estaciones de T.V y periódico.		444
Empresas de internet, fibra óptica		445
Turismo y Afines	450	
Bares, salones sociales		451
Hoteles, Hosterías		452
Pensiones y residenciales		453
Moteles		454
Alimentación	460	
Juguería		461
Heladería		462
Restaurantes		463
Picanterías		464
Restaurantes de comida rápida		

Uso	Código	
Servicios Profesionales	470	
Oficinas y consultorios profesionales		471
INTERCAMBIO		***500***
Aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios al por menor	510	
Abarrotes, bebidas		511
Carnicería, panaderías, heladerías		512
Micromercados		513
Supermercados		514
Embotelladora - procesadora de agua		515
Aprovisionamiento a la vivienda excepto alimentos	520	
Boticas, farmacias		521
Bazares		522
Alquiler de equipos de comunicaciones (cyber)		523
Depósitos de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con capacidad no mayor a 50 cilindros		524
Joyerías, Relojerías, Artículos de Arte, Artesanías		525
Librerías, Papelerías, Útiles escolares		526
Ropa confeccionada, Artículos de cuero, textiles		527
Confección de artículos personalizados		528
Menaje	530	
Muebles y accesorios para el Hogar		531
Electrodomésticos		532
Vehículos y Maquinaria	540	
Almacenes de repuestos y accesorios automotrices		541
Almacenes de llantas, baterías		542
Almacenes de aceites y grasas lubricantes		543
Materiales de construcción y elementos accesorios	550	
Ferreterías y vidrierías		551
Materiales de construcción y madera aserrada		552
Abonos, alimentos balanceados, semillas	560	
EQUIPAMIENTO COMUNAL		***600***
Educativo y Afines	610	
Jardines de Infantes		611
Escuelas Primarias		612
Colegios Secundarios		613
Colegio Técnico		614
Universidad, Politécnica, Institutos Superiores		615
Conservatorio de Música		616
Escuela de Danza		617
Academia de Idiomas, Secretariado, Contabilidad, Corte y Confección		618
Centro de Formación y Capacitación Artesanal		619
Salud	620	
Puestos de Salud		621

Uso	Código	
Dispensario Médico		622
Sub-centro de Salud		623
Centro de Salud		624
Clínica		625
Consultorios médicos		626
Cruz Roja		627
Higiene	630	
Baños públicos, Turcos, Saunas		631
Servicios Higiénicos Públicos		632
Lavanderías Públicas		633
Aprovisionamiento	640	
Mercado Público, Productos Agrícolas		641
Mercado de Ganado		642
Ferias Libres		643
Camal		644
Deportes y Recreación	650	
Alquiler de Juegos electrónicos		651
Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas		652
Canchas abiertas y piscinas		653
Estadios		654
Parques y Plazas Públicas		656
Recreación Nocturna	660	
Discotecas, salas de baile, clubes, karaokes y similares		661
Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos		662
Galleras		663
Club Nocturno (adultos)		664
Culturales	670	
Museos		671
Cines. Teatros, conciertos		672
Salas de reuniones		673
Auditorio al Aire Libre		674
Galerías de Arte		675
Bibliotecas		676
Culto y Afines	680	
Iglesias, Conventos y similares		681
Cementerio.		682
Socio asistencial	690	
Fundaciones, asociaciones comunitarias y vecinales		691
Guardería		692
Asilos		693
Centro de Rehabilitación Social		694
Terminal Terrestre		695
GESTIÓN		***700***
Administración Pública	710	
Administración Religiosa (excepto iglesia)	720	

Uso	Código	
Sedes de Organizaciones Gremiales, Sindicatos	730	
Colegios Profesionales	740	
Asociaciones y Clubes	750	
Sedes de Organismos o Gobiernos Extranjeros	760	
Administración Privada	770	
USOS NO URBANOS Y ESPECIALES		***800***
Usos no urbanos	810	
Agrícola		811
Bosques		812
Criaderos		813
Huertos urbanos		814
Conservación y Protección		815
Reforestación		816
Senderismo		40.1
Actividades científico culturales		30.4
Restauración de espacios de interés		30.5
Turismo comunitario de bajo impacto		40.4
Uso forestal de protección		20.1
Fabricación de productos industriales	820	
Taller de pirotecnia		821
Usos Especiales	840	
Basurero		845
Mataderos		846
BIENES Y SERVICIOS RELATIVOS A LA MINERÍA		***900***
Minas y Canteras	910	
Maquinaria	920	
Alquiler de maquinarias con fines operativos		921
Reparación y mantenimiento	930	
Vulcanizadoras para maquinaria pesada		931
Mecánicas semipesados y pesadas		932
Servicios de análisis de minerales	940	
Laboratorios metalúrgicos		941
Servicios de tratamientos de metales y artículos relacionados		942
Servicios industriales	950	
Abastecimiento de explosivos, voladuras y perforaciones		951
Alquiler de molinos y plantas de procesamientos de minerales		952
Bodegas para materiales de construcción y afines		953
ACTIVIDADES PARA SUELOS DE PROTECCIÓN		***1000***
No Urbanizable (riesgo no mitigable)	1010	
Senderos para conectividad y actividades recreativas		1011
Actividades productivas o reforestación con fines paisajísticos		1012
Conservación y reforestación con fines paisajísticos		1013
Senderos para conectividad y reforestación con fines paisajísticos		1014
Usos para riesgo mitigable	1020	

Uso	Código	
Estudio geológico - geotécnico en base a la NEC		1021
Estudio geotécnico de estabilidad de taludes en base a la NEC		1022
Estudio hidrológico e hidraúlico en base a la NEC		1023
Franjas de protección establecidas en base a la resolución N°ARCONEL - 018/18		1024
Bienes y servicios de uso patrimonial	1030	
Actividades Arqueológicas		1031
Manufacturas artesanales		1032

Artículo 39. Condiciones específicas del 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.

- Las actividades que generen radioactividad, perturbación eléctrica cumplirán con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados del área de energía y electrificación y los demás organismos competentes en la materia conforme a la legislación nacional.

Artículo 40. Actividades incompatibles con los usos de suelo en el área urbana.

Las actividades incompatibles con los usos de suelo en el área urbana se entenderán como prohibidas, debido a que, por su naturaleza, no pueden cumplir las condiciones para implantarse dentro de un ámbito territorial, polígono de intervención territorial o eje de aprovechamiento urbanístico.

Las siguientes actividades se consideran incompatibles con los usos de suelo en el área urbana:

- Todo tipo de criaderos, exceptuando los animales menores domésticos que serán supervisados por la unidad, departamento u dirección competente del GAD Zaruma.

- Bodegas, depósitos de materiales tóxicos altamente inflamables o radiactivos, productoras, envasadoras o almacenadoras de gases industriales y de locales destinados a almacenar combustibles, cualquiera sea su tipo.

- Industrias catalogadas como peligrosas que producen, almacenan o utilizan explosivos; todo tipo de fábricas, establecimientos de investigación, unidades militares, y las actividades que produzcan, almacenen sustancias radiactivas.

- Industrias de envasado de oxígeno y gas licuado de petróleo.

- Depósitos y preparación de abono orgánico en instalaciones que ocupen una superficie de terreno mayor a 300 m2.

La localización de estas actividades se realizará fuera del límite urbano o en polígonos industriales, que se emplazarán a una distancia mínima de dos mil metros del límite urbano, barrios rurales y asentamientos humanos delimitados en área rural cantón; su construcción y funcionamiento deberán cumplir con las normas de seguridad establecidos por la institución competente.

Artículo 41. 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 (660). - El Plan de Uso y Gestión del Suelo de Zaruma, determina en sus Polígonos de Intervención Territorial como Usos Recreación Nocturna (660) los siguientes usos: Discotecas, salas de baile, clubes, karaokes y similares (661); Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos (662); Galleras (663); Club Nocturno (adultos) (664)

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, 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 a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADM de Zaruma, 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 a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADM de Zaruma 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 Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADM de Zaruma 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.

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 a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADM de Zaruma 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 a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADM de Zaruma; 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

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 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 42. 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:

Los Centros de Tolerancia. - El PUGS 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.

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 prohibidos dichos usos.

Artículo 43. Depósitos de distribución de gas licuado de petróleo en cilindros

Para la ubicación de depósitos de cilindros de gas licuado de petróleo con capacidad menor a 50 cilindros, se regirá por las regulaciones establecidas en el Instructivo para obtener la autorización de factibilidad para la implantación de nuevos depósitos de distribución, centros de acopio y plantas de almacenamiento y envasado de gas licuado de petróleo (GPL), con los siguientes parámetros técnicos:

El terreno propuesto deberá tener un área mínima de 15 metros cuadrados.

Los proyectos de implantación de un nuevo depósito de distribución de Gas Licuado de Petróleo en cilindros, en un radio de cobertura a partir del lindero más próximo, deberá cumplir las siguientes distancias:

1. Estar ubicadas fuera de un radio de cobertura de 1200 metros de distancia en una zona urbana; y, a 1800 metros de distancia en zona rural, respecto de otros depósitos de

GLP en cilindros registrados y autorizados por la Agencia de Regulación y Control Hidrocarburífero.

2. Doscientos (200) metros respecto a centros de distribución de combustible líquidos derivados de los hidrocarburos, biocombustibles y sus mezclas.

3. Cincuenta (50) metros respecto a estaciones y subestaciones de energía eléctrica.

Artículo 44. Construcción de Polvorines

Para proyectos relacionados con la construcción de polvorines se deberá tomar en cuenta las reglamentaciones técnicas establecidas por la Norma Ecuatoriana de la Construcción NTE, INEN 2216: 2000, las cuales establecen los siguientes lineamientos:

- No se debe permitir el almacenamiento de cantidades de explosivos que sobrepasen el 70% de la capacidad del polvorín, ya que el 30% restante debe destinarse para zonas de circulación y ventilación.

- No se deben almacenar en un mismo polvorín explosivos o agentes de voladuras que pertenezcan a grupos diferentes, dentro de la siguiente clasificación:

a) Detonadores y retardadores

b) Mecha de seguridad (lenta y rápida)

c) Cebos y cordón detonante

d) Dinamita

e) Agentes de voladura

- Los explosivos y agentes de voladuras, cuando estén almacenados dentro de los polvorines, deben apilarse de manera tal que faciliten la estabilidad, la revisión de las unidades de empaquetamiento y el retiro de los materiales más antiguos

- El almacenamiento y descarga de dinamita y detonadores se debe efectuar manualmente y con máximo cuidado a fin de evitar golpes y roces contra las cajas; se debe evitar la caída accidental de cajas durante la carga y descarga en el almacenamiento.

- Las cajas deben estar separadas de la pared entre 50 mm y 100 mm para protegerlas de una posible humedad.

- Las cajas deben estar separadas entre sí en un espacio mínimo de 100 mm para protegerlas de una posible humedad.

- Las cajas deben estar separadas entre si en un espacio mínimo de 100 mm en el apilamiento para facilitar la ventilación.

- Las estibas de madera deben estar separadas entre sí en un espacio mínimo de 1.00 metro para zonas de tránsito. Siempre debe tomarse en consideración que el explosivo que primero entra es el primero sale, con la finalidad de tener una adecuada rotación de todos los productos.

- Los polvorines siempre deben mantenerse totalmente limpios, frescos y debidamente ventilados, con adecuada disposición de las ventanas para lo cual se debe efectuar el mantenimiento de manera periódica.

Las edificaciones para polvorines deben tener las siguientes características:

- Los pisos, techos y el área alrededor de los polvorines (en un radio mínimo de 20.00 metros) se deben mantener limpios, libres de materiales, restos combustibles y vegetación que puedan propagar un incendio.

- La iluminación artificial de las áreas exterior e interior de los polvorines se debe realizar por medio de reflectores a distancia o con sistemas de iluminación especialmente diseñados y aprobados para este fin.

- Los polvorines y sus áreas adyacentes deben poseer un sistema eficiente de drenaje.

- Los polvorines deben tener una zona más débil y esta generalmente es el techo, con la finalidad de que, si existe alguna detonación, la onda explosiva salga dirigida hacia la parte superior.

- Todo polvorín debe tener un sistema de pararrayo, debidamente aislado de la estructura del edificio y que cubra su área total.

- Los polvorines deben mantenerse cerrados y vigilados en todo momento, excepto en caso de inventarios, inspecciones y movimiento de material explosivo.

- A los polvorines solo tendrán acceso las personas autorizadas para almacenar o retirar explosivos.

- No se permite fumar, portar y manipular fósforos, encendedores, armas de fuego o municiones e instrumentos que puedan producir chispas o fuego; tampoco se debe mantener depósitos de material combustible dentro de un área de 20 metros a la redonda de cualquier polvorín.

- Se prohíbe la apertura, envasado y re envasado de explosivos en el interior o en los alrededores de un polvorín, en un radio mínimo del 20.00 metros.

- Cuando sea necesario realizar la limpieza o reparación de polvorín, se debe retirar previamente el explosivo hasta cuando haya concluido la operación que se está realizando.

- Se deben colocar letreros que indiquen la existencia de materiales explosivos en los alrededores de los polvorines, en un radio aproximado de 25.00 metros, con la finalidad de que ninguna persona no autorizada no autorizada se acerque a dicha instalación.

- El polvorín debe disponer de una vía de acceso adecuada, con la finalidad de que un vehículo pueda ingresar a descargar explosivos sin ningún problema.

Además, estas edificaciones deberán sujetarse a las demás normas técnicas que dicte la entidad competente para su funcionamiento.

SECCIÓN IV.
OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 45. Ocupación del Suelo.

La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno considerando criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicas;

La ocupación del suelo será determinada mediante la normativa urbanística, la que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, retiros, volumetrías y alturas; conforme a lo establecido en la ley y la presente Ordenanza;

En cada uno de los PIT se establece la edificabilidad básica y en la mayoría de los casos se incluye la edificabilidad general máxima para el suelo urbano y rural del cantón Zaruma;

Artículo 46. Edificabilidad básica.

Se entiende la edificabilidad básica como la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuido al suelo por el Gad Zaruma, 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 definidas en cada PIT. Para concretar este aprovechamiento, los propietarios y /o promotores de suelo no deberán pagar ninguna contribución adicional al GAD Zaruma. Siempre y cuando cumplan con todos los requisitos establecidos en el PUGS. El aprovechamiento básico nunca podrá ser superior a la edificabilidad general máxima establecida;

Artículo 47. Edificabilidad general máxima.

Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial. 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, los cuales se describen en el PUGS y cuyas condiciones se establecen en cada uno de los polígonos de intervención territorial del cantón Zaruma. Cualquier acto administrativo que no contemple esta determinante será invalidado.

Artículo 48. Cálculo del valor por Edificabilidad general máxima por Concesión Onerosa de Derechos (CODe)

El cálculo del valor económico a pagar por la Concesión Onerosa de Derechos de Edificabilidad (CODe), originado por el incremento en los coeficientes de aprovechamiento o uso del suelo, se determinará mediante la aplicación secuencial de las fórmulas previstas en esta sección.

Esta obligación tributaria estará a cargo de los propietarios o promotores de la Unidad de Actuación Urbanística (UAU) a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zaruma, y se liquidará de forma individual sobre el predio o respecto a cada uno de los lotes resultantes del proyecto.

Formula:

$$CODe = \left(\frac{AT\ x\ Vm^2 x\ \text{N° Pcod}}{N°\ P}\right)\%PS$$

Donde:

CODe: Valor económico final a pagar en dólares americanos por la concesión onerosa de derechos.

AT: Área Total del terreno en metros cuadrados.

Vm²: Valor Catastral del suelo.

N°P: Número de pisos permitidos.

N°cod: Número de pisos excedentes o adicionales

%PS: Porcentaje de Participación Social o factor de captura de plusvalía a favor del GAD. (Será del 25% en el área urbana de la cabecera cantonal y del 20% en el área urbana del resto de parroquias)

Artículo 49. Condiciones generales para la aplicación de la edificabilidad básica y general máxima.

La edificabilidad se calcula mediante el CUS que es el equivalente de multiplicar el área ocupada establecida por el COS a través del número de pisos permitido de acuerdo con la edificabilidad básica y la edificabilidad general máxima.

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

Artículo 50. Condiciones generales para la aplicación de la edificabilidad básica y general máxima en las áreas urbanas patrimoniales del cantón Zaruma.

Para áreas patrimoniales definidas por el Gad Zaruma, la edificabilidad básica corresponderá únicamente a Construcción Menor, no pudiendo sobrepasar a los 40 m2 de intervención, en los siguientes casos:

- Ampliación
- Readecuación
- Reconstrucción
- Reforma
- Restauración

Artículo 51. Altura.

Para el suelo urbano y rural, la altura de las edificaciones estará determinadas en pisos y se establecerán en cada polígono de intervención territorial. Su dimensión será desde 2.50 metros lineales medidos desde el piso terminado hasta la cubierta interior, losa o cielo raso terminado. Para plantas bajas se podrá optar por una altura de hasta 4.50 metros lineales.

La altura de la edificación será medida desde el nivel de la vía o acera hasta el alero, en el caso de cubiertas inclinadas, o hasta el nivel de la losa cuando se trate de una cubierta plana terminada.

Artículo 52. Altura en pendientes.

En caso de terrenos con inclinación positiva o negativa respecto de la vía, se considerará para la altura máxima el trazado de una línea imaginaria perpendicular desde la línea de fábrica hasta el extremo posterior del lote, y la altura máxima estará enmarcada dentro de la línea paralela a la inicialmente descrita.

En los terrenos con pendientes, 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 con número de pisos correspondientes a la edificación.

A continuación, se muestra gráficamente lo indicado en el inciso anterior:



Esquema para edificaciones en terrenos con desnivel

Artículo 53. Consideraciones generales para la altura en las áreas patrimoniales del cantón Zaruma

- 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 colindantes o aledañas.

- Las cubiertas de las nuevas edificaciones emplazadas en el centro histórico deberán ser obligatoriamente inclinadas, con teja y una pendiente similar al 30%.

Artículo 54. Consideraciones generales para la altura para las edificaciones en las áreas urbanas del cantón Zaruma

La altura de la edificación será medida desde el nivel de la acera hasta la cubierta plana terminada o hasta el cumbrero. 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.

Excepcionalmente, se incluirá una altura adicional de tres metros cuando en el proyecto se plantee la construcción de los siguientes elementos:

a. Cumbrero en caso de cubiertas inclinadas

b. Instalaciones de gas centralizado, cisternas, cabina de ascensor y cualquier otro elemento, los cuales por ningún motivo excederán la altura establecida.

La altura mínima de entrepiso de locales habitables medida desde el piso terminado hasta el cielo raso será de 2.50 metros, considerando lo siguiente:

- 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.

- Se permitirá la construcción de buhardillas para aprovechar el espacio disponible entre cubiertas inclinadas y 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.

- 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), se contabilizará como metros cuadrados de construcción dentro del CUS.

- Los mezanines se entenderán como piso completo para el cálculo de la altura de la edificación.

- Las edificaciones que superen los tres pisos y tengan un porcentaje de cubierta plana, tendrán acceso a esta desde el último piso por medio de una grada; dicho acceso será únicamente para fines de mantenimiento. La superficie de cubiertas planas deberá ser tratada con material cerámico.

Artículo 55. Subsuelos y Sótanos.

Los subsuelos y semisótanos se entenderán como pisos construidos bajo el nivel natural del terreno.

Para los semisótanos, la altura que sobresale íntegramente de este nivel será contabilizada en la sumatoria de la altura máxima permitida en el sector.

Se permite la ocupación total de los retiros frontales a nivel del subsuelo, siempre y cuando las vías colindantes se encuentren construidas.

La altura mínima de los subsuelos será de 2.40 metros, medidos de piso a cielo raso.

Artículo 56. Forma de ocupación.

Las formas de ocupación determinan retiros específicos acordes con el lote mínimo, coeficiente de ocupación y altura de edificabilidad, con el objetivo de generar condiciones idóneas de habitabilidad.

Existen cuatro formas de ocupación del suelo, las cuales se detallan a continuación:

a. Aislada (A): Mantendrá retiros a todas las colindancias: frontal, posterior y dos laterales.

b. Portal (P): El retiro frontal en planta baja será utilizado como espacio público. Estará compuesto por elementos arquitectónicos como pilares, columnas o voladizos, que formarán parte de la fachada principal (con frente a la calle) de las viviendas.

c. Continua (C): Mantendrá retiros a dos colindancias: frontal y posterior, se permite el adosamiento a sus laterales.

d. Sobre Línea de Fábrica / Continua sin retiro (LF): Mantendrá el retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias frontal y dos laterales.

e. Pareada: Es una variante de la aislada, en la que los edificios situados en predios diferentes se suelen agrupar de dos en dos, uniendo 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.

Artículo 57. Condiciones de implantación por forma de ocupación.

En los usos de Protección Ecológica y Promoción Productiva, así como en los usos Industriales, se permitirá, únicamente, la forma de ocupación aislada.

- En lotes con frente a escalinatas y vías peatonales menores o iguales a seis (6) metros de ancho, las edificaciones podrán planificarse con un retiro frontal de 3 m.

- Toda edificación debe cumplir con los retiros establecidos en cada PIT, los cuales no podrán ser inferiores a tres metros (3 m). (excepto los casos en lo que haya predominancia de determinada forma de implantación en el tramo de la manzana)

- 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: 1) se 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 aceptaran 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 o tramo consolidado bajo las siguientes consideraciones:

- 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 ce edificaciones.
- 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.
- 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,
- Esto se aplicará únicamente cuando se planteen proyectos de máximo 4 pisos

Artículo 58. Condiciones generales de implantación para usos industriales.

Las edificaciones para uso industrial cumplirán con las siguientes condicionantes:

- Los suelos se destinarán única y exclusivamente para actividades industriales; de distribución y comercialización, bodegas de almacenamiento, oficinas y todos aquellos usos que sean compatibles y complementarios a la actividad industrial;

- Se prohíbe expresamente el uso residencial u otros usos que no sean compatibles con el uso industrial, de acuerdo a lo establecido en el presente PUGS;

- En zonas de uso industrial, las edificaciones no podrán adosarse a los colindantes. Se permitirá la ocupación del retiro posterior o uno de los retiros laterales únicamente para implantar conserjería o guardianía hasta un área de 36 m2, siempre y cuando no impida la libre circulación vehicular de emergencia, carga y descarga;

- La disposición de desechos sólidos industriales, la prevención y el control de la contaminación de las aguas derivadas de la actividad industrial; las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica y las actividades que generen ruidos o vibraciones producidas por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la Legislación Ambiental vigente y a las disposiciones de los organismos competentes en la materia;

Artículo 59. Condiciones generales de implantación para usos de protección del patrimonio histórico y cultural.

Podrá ser asignado únicamente como uso específico principal, dentro del cuadro de compatibilidades, el mismo que establece sus usos complementarios, restringidos y prohibidos;

- En el caso de que se requiera incluir algún uso adicional no contemplado, previo informe de la unidad competente del GAD Zaruma, se priorizará actividades que tiendan a lograr diversidad, complementariedad, dinamismo, turismo, actividades culturales, usos residenciales con el fin de logar un espacio urbano activo y participativo;

Artículo 60. Lote Mínimo.

El lote mínimo es el área mínima en la cual puede subdividirse un lote a través del proceso administrativo correspondiente.

El lote mínimo se define por sectores, en concordancia con las condiciones físicas, geomorfológicas, urbanísticas y ambientales, de conformidad al Modelo Territorial Deseado, los tratamientos urbanísticos y usos de suelo propuestos para cada PIT.

En el suelo urbano del cantón Zaruma, la superficie mínima predial será definida en cada PIT; no obstante, el GAD Municipal está facultado para autorizar terrenos de menor tamaño si se destinan a programas de vivienda de interés social, siguiendo las pautas fijadas por la autoridad nacional competente. Por otra parte, en el territorio rural la subdivisión también se regula individualmente en cada PIT según sus condiciones físicas, ambientales y de concentración habitacional.

Adicionalmente al cumplimiento del área mínima, el lote deberá cumplir con el frente mínimo, entendido como la dimensión frontal del lote, para la subdivisión del mismo.

En el caso de predios cuyas divisiones resultantes de lotes, los cuales vayan a ser destinados a proyectos de interés público para obras como equipamientos urbanos, barriales, obras de saneamiento, agua potable u otro equipamiento de interés social y colectivo se podrá subdividir con áreas menores a los lotes mínimos establecidos en los diferentes polígonos de intervención territorial (PIT), para lo cual se seguirá el mismo procedimiento de fraccionamiento de terrenos y además contar con la aprobación del consejo municipal.

Artículo 61. Frente mínimo y fondo de predio.

El frente mínimo es la longitud mínima permitida para la línea de propiedad que colinda directamente con la vía pública o principal; mientras que fondo del predio es la distancia medida desde el punto medio del frente del predio hasta el punto medio del lado posterior del predio. Los frentes mínimos están determinados para cada polígono de intervención territorial. Para optimizar la capacidad constructiva del terreno, la proporción entre el frente y la profundidad del lote debe mantenerse idealmente entre 1:2 y 1:3, fijando como límite absoluto de fraccionamiento una relación de 1:4.

Artículo 62. Los retiros

Lo retiros del lote está especificado en cada PIT, a continuación, se detallan algunas consideraciones generales:

a). En cada PIT se definen los retiros que deberá mantener, de acuerdo con las condiciones específicas de cada sector.

b). En caso de viviendas inferiores 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). La rampa de acceso hacia los parqueaderos subterráneas deberá comenzar luego de los 3.5 primeros metros de la línea de fábrica, con el objeto de evitar barreras arquitectónicas.

e). 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 trente del lote, y para predios con frentes superiores a 12 metros el frente a pavimentarse no podrá ser mayor a 6 metros.

f). 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.

g). 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.

h). En ningún caso se podrá emplazar una edificación en retiro frontal.

Artículo 63. Asignación de lote mínimo en suelo rural.

El tamaño mínimo del lote está especificado en cada PIT, a continuación, se detallan algunas consideraciones generales: (se especifica con detalle en las: *Fichas normativas de aprovechamiento urbanístico, ocupación y edificabilidad en suelo rural del documento del componente urbanístico*)

PIT	NOMENCLATURA	LOTE MÍNIMO	OBSERVACIONES
Protección De Riveras	(PIT_01_SRP_CH)		indivisible
Zonas de delimitación Arqueológico	(PIT_02_SPR_PA		indivisible
Zona Arqueológica	(PIT_03_SRP_ZA)		indivisible
Zona de Amortiguamiento Arqueológico	(PIT_04 SRPACMUS)		indivisible

Conservación Y Protección	PIT_05_SRP_ZC		Zona indivisible, Sin embargo, para proyectos de conservación, servicios ecosistémicos o similares se puede subdividir el predio en lotes mínimos de: 20 ha; retiros de 10 m a cada lado; área de construcción máxima de 100 m2. Siempre y cuando no se altere la función ambiental original. Además, y excepcionalmente para proyectos estratégicos de carácter público, siempre y cuando no se altere la función ambiental original o se ponga en peligro el entorno natural, ni se destine a procesos de urbanización o lotización, únicamente el GAD Municipal podrá fraccionar el suelo en parcelas de menor tamaño previa autorización del concejo municipal.
Zonas naturales de protección para recuperación	PIT_10_SRP_R		
ACMUS	PIT_06_SRP_PC		indivisible
Protección de captaciones	PIT_07_SRP_C		Está prohibida la construcción en los márgenes de los cuerpos hídricos
Protección o Producción	PIT_08_SRPP	20.000 m^2	
Expansión urbana	PIT_09_SR_EU	-	Depende de las determinaciones de cada PIT, sin embargo, se deberá especificar las condiciones de edificabilidad, ocupación y uso de suelo mediante el respectivo Plan Parcial
Zona Agropecuaria	(PIT_11_SRPR-_AG),	5000 m^2 - 10000 m^2	Depende de las determinaciones de cada PIT
Zona pecuaria	PIT_13_SRP_PE	20.000 m^2	
Forestal	PIT_14_SRPR_F	20.000 m^2	
Asentamiento Rural	PIT_15_SRRE	500 m^2	El lote mínimo varia según cada PIT, pero en ningún caso será menor a la Unidad Productiva Familiar (UPA)

zonas de extracción minera	PIT_16_SREM		Se prohíbe la subdivisión predial. Sin embargo y de forma excepcional, se permitirá fraccionar en predios de un mínimo de 2 ha, siempre y cuando este fraccionamiento no genere lotes menores a la unidad productiva minera. Para esto, debe cumplir alguno de los siguientes casos: - Particiones hereditarias legalmente comprobadas, - Ejecución de obras públicas o establecimiento de servidumbres, - Ajustes de linderos que no generen nuevas unidades prediales. En todos los casos, la subdivisión no podrá afectar la unidad productiva minera, ni interferir con la continuidad de la actividad extractiva, ni destinarse a procesos de urbanización o lotización.

Además de la determinaciones descritas en el presente artículo, se establece que en los predios colindantes o con frente a las vías que conectan las cabeceras parroquiales y los principales barrios rurales del cantón y que no consten en los PITs de: *Protección De Riveras, Zonas de delimitación Arqueológico, Zona Arqueológica, Zona de Amortiguamiento Arqueológico, Conservación Y Protección, Zonas naturales de protección para recuperación, ACMUS, y Protección de captaciones, o en suelo determinado como de riesgo*; se podrá fraccionar el suelo con un área mínima de 1500 m2. Para lo cual los propietarios deberán respetar de manera estricta la normativa nacional y local vigente, los derechos de vía, los retiros obligatorios y las afectaciones técnicas determinadas por las entidades públicas competentes.

Artículo 64. Asignación de lote mínimo en suelo urbano. –

La superficie de lote mínimo para los predios ubicados en el suelo urbano del cantón Zaruma se regirá por las asignaciones específicas determinadas en cada Polígono de Intervención Territorial (PIT). El lote mínimo general aplicable en el área urbana se establece en 200 m². El GAD Municipal está facultado para autorizar terrenos de menor tamaño si se destinan urbanizaciones o a programas de vivienda de interés social, siguiendo las pautas fijadas por la autoridad nacional competente.

Artículo 65. 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 PIT ni con las condiciones especiales descritas
- Urbanizaciones aprobadas con anterioridad
- 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.

Artículo 66. Predios con lotes inferiores a 120 m2

En el suelo urbano se permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes 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:

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

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.

Artículo 67. 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 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.

a. 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. Por ningún motivo estos predios podrán ser fraccionados o divididos.

i. Se podrá utilizar 50 % del retiro posterior en caso de vivienda unifamiliar.

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.

Artículo 68. Predios urbanos con forma irregular

Cuando un lote por su forma irregular no cumpla con el frente mínimo establecido para el correspondiente polígono de intervención territorial, pero cumpla con el área de lote mínimo, y a determinada distancia de la línea de fábrica cumpla 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. En forma adicional, la edificación deberá cumplir con las determinantes establecidas para el polígono de intervención territorial.

Artículo 69. Predios que no cumplen con los mínimos establecidos 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

Artículo 70. Predios 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, 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 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 geotécnico de estabilidad de taludes en base a la NEC y a la norma vigente aplicable, 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 fa integridad de las obras de infraestructura.

Artículo 71. Coeficiente de ocupación del suelo.

Es el porcentaje o área determinada de un predio que podrá ser desarrollada con edificación tanto en la planta baja como en la altura asignada por el plan de uso y gestión de suelo. El coeficiente de ocupación en planta tiene estrecha relación con la forma de edificación dispuesta para una parcela.

Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB). – Es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote.

Coeficiente de uso del suelo (CUS). – Es la relación entre el área útil total construida y el área del lote.

Consideraciones generales. –

a. Todas las edificaciones deberán cumplir con el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente de Uso del Suelo Total (CUS) dispuestas en este documento, en los PITs del PUGS Zaruma y en los planes complementarios;

b. En el suelo con clasificación urbana el coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) no podrá ser mayor al 70%, salvo excepciones que por razones de amenazas y riesgo o escasa provisión de sistemas públicos requieren un menor coeficiente de ocupación para evitar su densificación.

c. Los suelos urbanos consolidados y no consolidados en zona susceptibles a amenazas tendrán un coeficiente de ocupación del suelo en planta baja de entre el 10% y el 20% con el objetivo de mitigar la amenaza detectada.

CAPÍTULO III.

SECCIÓN V. CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO

Artículo 72. La aprobación de planos y permisos de construcción

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

Artículo 73. Presentación de planos

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

Artículo 74. Formato de presentación

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

Artículo 75. Incumplimiento de los requisitos exigidos

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

Artículo 76. Tiempo de aprobación de planos

El Departamento de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial comunicará al interesado, el resultado del trámite de aprobación de los planos presentados, en el plazo máximo de treinta días calendario, a partir de la fecha de ingreso del trámite.

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

Artículo 77. Recepción de tramites

El Departamento de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial receptará la información del solicitante para los trámites de aprobación de planos para edificaciones, Urbanizaciones, lotizaciones, fraccionamiento, y demás trámites; únicamente cuando el solicitante presente todos los requisitos solicitados, la ausencia

de uno de los requisitos no permitirá ingresar la documentación al GAD Municipal de Zaruma.

Artículo 78. Inspección

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

Artículo 79. Mínimo que debe contener todo proyecto

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

a) Ubicación del lote, en la manzana que corresponda, con el nombre de las vías circundantes y la orientación dibujados en la escala 1:500; o simplemente la ubicación esquemática, con acotaciones precisas de las medidas que fueren necesarias para ubicar correcta y rápidamente el emplazamiento.

b) Si dentro del lote destinado al proyecto hubieren áreas edificadas que no van a demolerse, deberá presentarse el plano del estado actual de la edificación existente. Estas deberán constar conjuntamente con las áreas proyectadas, de manera que se diferencien las unas de las otras.

c) Plano de emplazamiento, donde se indicarán los retiros establecidos en la línea de fábrica, los mismos que deberán ser legibles.

d) Memoria Técnica, cuadro de áreas, y especificaciones técnicas, mismas que serán presentadas en formato A4, con las respectivas firmas de responsabilidad.

e) Los planos arquitectónicos estarán compuestos de las plantas arquitectónicas de cada uno de los niveles, incluyendo los subsuelos; se presentarán a escala 1:50.

f) Las elevaciones se presentarán dependiendo del tipo de emplazamiento de la edificación a escala 1:50.

g) Cortes longitudinales y transversales (los necesarios para entender el proyecto). Como mínimo se presentarán dos secciones. Uno de los cortes mostrará la circulación vertical principal, con las acotaciones respectivas y niveles, se presentarán a escala 1:50.

h) Planos de Instalaciones eléctricas, con sus respectivos cuadros de simbología y especificaciones técnicas, así como diagramas de flujo.

i) Planos de instalaciones sanitarias, con sus respectivos cuadros de simbologías y especificaciones técnicas.

j) Planos estructurales, que incluirán el diseño de muros de contención de ser el caso.

k) Para el caso de proyectos de Urbanizaciones además se deberá incluir los diseños de vías, área verde y comunal, todo cuanto sea necesario para que el proyecto sea comprensible,

l) Cuando se trate de intervención en bienes patrimoniales, se presentarán los planos de materialidad de la edificación, estado actual, patologías, inventario de elementos arquitectónicos (ventanas, puertas, detalles arquitectónicos y constructivos) planos de

intervención (sustitución, restauración, etc.) y demás aspectos que considere la ordenanza emitida para el efecto.

SECCIÓN VI. INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Artículo 80. Habilitación del suelo

La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación y/o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con las condiciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y demás normativa municipal correspondiente.

La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.

Se habilitará el fraccionamiento del suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones, reestructuraciones parcelarias y demás instrumentos para intervenir la morfología del suelo y la estructura predial, procurando la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Artículo 81. Determinantes para la habilitación del suelo para la edificación.

Las determinantes urbanísticas para la habilitación de suelo serán definidos en cada polígono de intervención territorial, planes parciales y demás normativa vigente en la materia.

La edificación sólo será autorizada en aquellos suelos que hayan cumplido con los procedimientos y condiciones para su habilitación, que se encuentran establecidos en la presente Ordenanza y en sus instrumentos complementarios.

Artículo 82. De la Emisión de las Autorizaciones para Habilitación.

La emisión de autorizaciones para la habilitación del suelo, edificación y emisión de informes con las determinantes de los predios, es competencia del ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Zaruma. Para la autorización de los fraccionamientos del suelo, se lo realizará de acuerdo a la legislación vigente.

Artículo 83. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) / Certificado de Afectación.

El "Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo" o "Certificado de Afectación y Licencia Urbanística" es el instrumento de información básico para la habilitación del suelo y la edificación, y es el resultado de la aplicación del plan de uso y gestión del suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular.

De ser el caso, un técnico del GADM realizará la inspección del predio, verificando que esté conforme a la información predial que tenga en su base de datos y, de no será así, procederá a actualizar la información del predio.

El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo, es de carácter informativo, en el cual solo se indicará, los parámetros de fraccionamiento y/o edificación, determinados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo en vigencia.

La emisión del mismo es obligatoria para iniciar y/o autorizar planificación urbana o arquitectónica, no vincula la autorización de permisos de construcción.

La dependencia encargada de la emisión del Certificado IPRUS, será la será la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADM de Zaruma, o quien haga sus veces. Tendrá una vigencia de un año.

Artículo 84. Certificado de Afectación Predial.

Documento que singulariza la información existente en el Plan de Uso y Gestión de Suelo sobre determinado predio, respecto a las afectaciones existentes, como las afectaciones por márgenes de protección y/o por riesgo geológico.

De ser el caso, un técnico del GADM realizará la inspección del predio, verificando que esté conforme a la información predial que tenga en su base de datos y, de no será así, procederá a actualizar la información del predio.

El informe de afectación es de carácter informativo, en el cual solo se informará, los parámetros de urbanización y/o edificación, determinados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo en vigencia.

La emisión del mismo es obligatoria para iniciar y/o autorizar planificación urbana o arquitectónica, no vincula la autorización de permisos de construcción.

La dependencia encargada del Informe será la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial según corresponda, o quien haga sus veces, con base a los estándares urbanísticos establecidos en los PITS vigentes.

Artículo 85. Requisitos para la obtención del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) / Certificado de Afectación

a) Formulario de solicitud múltiple

b) Formulario para Certificado de Uso de Suelos – Línea de fábrica

c) Copia de la cedula y certificado de votación del propietario

d) Certificado de no adeudar a la Municipalidad de Zaruma.

e) Certificado de no adeudar a EMGIRZAPP

f) Certificado del registro de la propiedad del terreno actualizado.

g) Certificado de pago del impuesto predial (copia) o Certificado de Avalúos

h) Levantamiento planimétrico y/o topográfico del predio realizado y firmado por un profesional Arquitecto o Ingeniero. (2copias)

Enviar archivo digital al correo planificacion@gadzaruma.gob.ec el digital (.shp)

Artículo 86. Certificado Uso de Suelo

Para solicitar la compatibilidad de Uso de Suelo es necesario los requisitos que se presentan a continuación

a) Formulario de solicitud múltiple

b) Formulario de (IPRUS) / Certificado de Afectación – Uso de suelo

c) Certificado de no adeudar a la municipalidad

d) Cédula de identidad (copia blanco y negro)

e) Certificado de votación del propietario

f) Certificado de registro de propiedad.

g) Certificado de pago del impuesto predial (copia)

h) Contrato de arriendo notariado (cuando amerite)

i) Levantamiento planimétrico y/o topográfico georreferenciado (2 copias) en formato impreso y digital (.dwg / .shp) realizado y firmado por un profesional Arquitecto o Ingeniero, cuando amerite.

j) Correo electrónico y número telefónico

k) Si es actualización de uso de suelo, presentar copia del caducado

l) Certificado de no adeudar a EMGIRZAPP

Enviar archivo digital al correo planificacion@gadzaruma.gob.ec el digital (.shp)

Las actividades relacionadas a minería, industrias de alto impacto, bares o centros de recreación nocturna que solicitaren Compatibilidad de Uso de Suelo por primera vez, deberá ser autorizado por el consejo municipal previo informe del Departamento de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, Unidad de Gestión Ambiental o quien haga sus veces y las dependencias municipales que el consejo considere pertinente.

Artículo 87. 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.

Ei 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 88. 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 podrá 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.

DE LA APROBACIÓN Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 89. Aprobación de Planos.

Toda persona natural o jurídica que, dentro del suelo urbano y rural del cantón Zaruma, desee levantar una edificación nueva, ampliar, remodelar o restaurar una existente, deberá presentar para su aprobación los siguientes documentos:

a) Formulario de solicitud múltiple

b) Formulario de permiso de construcción mayor

c) Copia de cédula y certificado de votación

d) Certificado de no adeudar a la Municipalidad de Zaruma

e) Certificado de no adeudar a EMGIRZAPP

f) IPRUS original y sus documentos habilitantes.

g) Original y dos copias de los planos arquitectónicos y demás ingenierías en formato INEN firmadas por el proyectista y profesional responsable de la obra. Anexar archivo digital del proyecto arquitectónico en formato dxf,dwg/pdf y ubicación georreferenciada del predio.

h) Copia de Planos Arquitectónicos Aprobados en el caso de remodelaciones y/o ampliaciones en caso de existir.

i) Certificado de registro Municipal del Proyectista.

Artículo 90. Modificación a los planos aprobados.

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

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

Artículo 91. Estudios complementarios

Los estudios complementarios de proyectos arquitectónicos serán solicitados de acuerdo con los siguientes casos:

a) En caso de, proyectos de vivienda unifamiliar de hasta máximo de 200 m2 y de una altura estructural de dos plantas, el estudio estructural y de suelos, quedará a criterio del profesional responsable del proyecto, salvo el caso en que los PITs así lo determinen.

b) En caso de muro de contención, estos deberán contar con su respectivo cálculo estructural.

c) En caso de, proyectos de vivienda unifamiliar, multifamiliar superiores de 200 m2 de construcción, el estudio estructural y de suelos serán requisito obligatorio a ser presentado.

d) Si es ampliación vertical se necesita informe técnico estructural de la vivienda, notariado firmado por un ingeniero estructural. Además, se deberá realizar la inspección técnica correspondiente y el informe estructural debe contener, memoria del cálculo, detalles estructurales. Etc.

Todo edificio de servicios, multifamiliar o conjunto habitacional compuesto por tres (3) unidades de vivienda o más, deberá presentar todos los estudios complementarios de: suelos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y bomberos. Para el caso de edificaciones de hasta dos (2) unidades de vivienda, es obligatorio presentar solo los estudios de suelos y estructurales. Se determina que los estudios de ingeniería estructural de cualquier proyecto deben contener los detalles gráficos de construcción en estricto apego a las disposiciones de la Norma Ecuatoriana de la Construcción y las especificaciones técnicas del código ACI.

Todos los demás proyectos arquitectónicos que superen los 400 m2 indistintamente de su altura de manera obligatoria tienen que presentar los estudios complementarios de: estudios de suelos, estructural, hidrosanitario y eléctrico. Si se trata de un proyecto catalogado como especial (clínica, centro comercial, hotel, proyecto industrial, etc.) a parte de los estudios anteriormente mencionados (estudios de suelos, estructural, hidrosanitario y eléctrico) se deberá realizar estudios especiales de: Gas, oxígeno, mecánico, redes de internet, cámaras de video vigilancia.

En edificaciones públicas o privadas que sean iguales o mayores a los cinco niveles es obligatoria también la instalación de ascensores para edificaciones que sean iguales o mayores a cinco niveles tomándose como referencia el nivel de la vía.

Artículo 92. Estudios geológicos, geotécnicos e y/o hidrológicos.

Se deberán presentar los estudios geológicos geotécnicos en los predios en los que se pretendan construir edificaciones que tengan alguna de las siguientes características:

a) Pendientes comprendidas entre el 30% y 70% (mayores al 70% se considera no urbanizable)

b) Áreas circundantes a zonas de riesgos

c) Áreas cuyo nivel freático sea alto

d) Áreas que correspondan a rellenos

e) En las áreas según lo determine en los PITs del PUGS vigente y demás estudios complementarios.

Los mismos que serán revisados por el técnico responsable del GAD Municipal, quien emitirá el respectivo informe de factibilidad/afectación para otorgar el permiso de

construcción; En el caso de que amerite realizar obras de mitigación, recomendadas en el estudio geológico- geotécnico o en los PITs, serán supervisadas por un técnico afín del GAD Municipal, de forma obligatoria y se deberá emitir un permiso provisional para realizar las mismas, como requisito previo a otorgar el permiso de construcción.

Artículo 93. Expediente

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

Artículo 94. Tramites o procedimientos abandonados

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

Artículo 95. Resolución sobre procedimientos abandonados

El Departamento de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial a través de su área técnica emitirá una resolución de los procedimientos abandonados por el usuario, previo a su archivo final

Todo trámite, previo a darlo de baja, conforme lo indica el artículo anterior, el Departamento de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá un título de crédito para que sea registrado en el departamento financiero para el cobro correspondiente a tasas administrativas que correspondan.

Artículo 96. Edificaciones que requieran ser demolidas

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

a) Formulario de solicitud múltiple

b) Copia de cédula y certificado de votación del propietario

c) Certificado de no adeudar a la Municipalidad de Zaruma.

d) Certificado del Registro de la Propiedad actualizado.

e) En caso demolición en el área de Centro Histórico, obligatoriamente se contará con la autorización de la Comisión de Centro Histórico e Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.

f)Para el desalojo de escombros se deberá contar con la autorización de la Unidad de Gestión Ambiental.

Artículo 97. Análisis de tramo en suelo urbano

En los casos en los que se desee levantar una edificación nueva, ampliar, remodelar o restaurar una existente en suelo urbano consolidado y no consolidado, para mantener la homogeneidad de la imagen urbana (retiro frontal, retiro posterior y número de pisos,

etc.) del tramo donde se emplaza el predio, sin perjuicio de lo especificado en el PIT respectivo, deberá acogerse a la contraprestación de la concesión onerosa de derechos, adjuntando una memoria técnica descriptiva y fotográfica del tramo donde se intervendrá, observando y respetando los alineamientos de las edificaciones respecto de su retiro frontal, posterior y/o número de pisos, y cumpliendo con las siguientes consideraciones:

La propuesta de análisis deberá ser revisada y aprobada por el Departamento de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, pudiéndose efectuar inspecciones o reuniones técnicas del equipo revisor, que permitan fundamentar su viabilidad.

La memoria técnica de análisis de tramo debe constar como anexo de los planos arquitectónicos, especificando al pie de la misma la firma del técnico responsable de la revisión y sello respectivo.

Se podrá realizar el análisis en planta o emplazamiento de toda la manzana o del tramo donde se vaya a efectuar el proyecto para visualizar la edificabilidad y el uso y ocupación del predio.

Artículo 98. Obras menores

El GAD Municipal regulará, controlará y autorizará la construcción de obras menores mediante un permiso de seis meses, aplicable a labores de mantenimiento, cerramientos, aceras y adecuaciones de bajo impacto, siempre que no impliquen cambios de uso o demolición. Estas intervenciones incluyen la reparación de fachadas, instalaciones internas, limpieza manual de terrenos y muros de contención específicos, con normativas especiales para el Centro Histórico y la instalación de cajeros automáticos.

Artículo 99. Permiso de construcción

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

Los propietarios del suelo rural pueden edificar en sus predios cuando tengan la superficie mínima exigida y bajo las limitaciones establecidas en el plan de uso y gestión de suelo o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación de suelo.

En el suelo urbano, los propietarios edificarán sus lotes siempre que estos tengan la superficie mínima exigida, tengan atribuida edificabilidad por el plan de uso y gestión de suelo o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado la urbanización o esta se complete simultáneamente con la edificación.

Artículo 100. Vigencia del permiso de construcción

El permiso de construcción mayor tendrá una vigencia de tres años de acuerdo al marco legal vigente, a partir de la fecha de emisión, mientras que el permiso de construcción menor dependiendo de los trabajos a realizar su vigencia máxima será de seis meses.

Artículo 101. Requisitos para la obtención del permiso de Construcción mayor

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

a) Certificado de Aprobación del proyecto

b) Copia de planos aprobados

c) Formulario de permiso de construcción mayor

d) Formulario para estadísticas de INEC llenado por el profesional responsable

e) Certificado de registro Municipal del Director de la obra.

Artículo 102. Revalidación permiso de construcción

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

a) Formulario de solicitud múltiple

b) IPRUS Original

c) Formulario de permiso de construcción menor y/o mayor

d) Copia de la cédula y certificado de votación del propietario

e) Certificado de no adeudar a la Municipalidad

f) Certificado de registro de la propiedad actualizado

g) Copia del pago predial

h) Permiso de construcción caducado

i) Copia de planos aprobados

j) Para el caso del permiso de construcción mayor, copia del contrato actualizado suscrito entre el propietario y el director de la obra.

k) Anexar fotografía actualizada del predio y su entorno.

l) Certificado de no adeudar a EMGIRZAPP

Artículo 103. Permiso de Construcción Menor

Toda persona natural o jurídica que desee realizar una obra menor entendiéndose como tales:

a) Construcción de cerramientos, aceras y bordillos, solo para vías abiertas y/o planificadas.

b) Cambio de material, reparación, obras de mantenimiento de edificaciones existentes, tales como:

Reparación de cubiertas, fachada y enlucido de paredes y partes deterioradas, de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser reparados, siempre que no implique

un cambio de uso en la edificación o demolición. Cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas sanitarias y de desagüe,

c) Muros de contención para taludes, como obra de mitigación previo informe de factibilidad geológica y estructural (diseño y cálculo estructural) a partir de 1,80 m. de altura.

d) Limpieza del terreno que no incluya maquinaria.

e) Permiso temporal para ocupación provisional del retiro frontal frente a avenidas con usos comerciales y materiales ecológicos.

f) Toda construcción nueva, ampliación o modificación que se ejecute en un solo tramo o planta, cuya área de intervención no supere los treinta y seis metros cuadrados (36 m²) de construcción útil

Estas obras no deberán afectar la parte formal ni estructural de la edificación, y para cambio y mantenimiento de fachada, en áreas de centro histórico se deberá presentar fotomontaje con el estado actual y propuesta de colores.

Los requisitos para permiso de construcción menor que tendrá una vigencia de 6 meses, son los siguientes:

a) Formulario de solicitud múltiple.

b) Copia de cédula y certificado de votación del propietario.

c) Para cerramientos, obra nueva o ampliaciones se presentará el IPRUS original y diseño arquitectónico propuesto y firmado por un arquitecto, cumpliendo con los siguientes requisitos mínimos:

- Presentar en formato A4 o A3.

- Emplazamiento georreferenciado del terreno con medidas, linderos y área, ancho de acera y

eje de vías existentes y/o planificadas respectivamente acotadas.

- Implantación georreferenciada del perfil de la construcción existente de ser el caso.

- Propuesta arquitectónica del cerramiento, obra nueva o ampliación (en planta y elevación) con medidas y detalles constructivos.

d) Formulario de construcción menor

e) Copia del registro de la propiedad del terreno actualizado.

f) Certificado de no adeudar a la Municipalidad de Zaruma.

g) Certificado de no adeudar a EMGIRZAPP

h) Copia del pago predial del año en curso

El plazo para la entrega del permiso de obra menor será de ocho días laborables.

AFECTACIONES

Artículo 104. Afectaciones.

Las afectaciones constituyen una limitación para las autorizaciones de urbanización, fraccionamiento, construcción, aprovechamiento y uso del suelo. Las restricciones al uso y ocupación del suelo sobre predios se determinan con base en sus condiciones propias, relativas a su vocación.

Artículo 105. Tipos de afectaciones.

Para la ocupación del suelo se aplicarán los siguientes tipos de afectaciones: por obra o interés público y por protección.

Artículo 106. Afectaciones por Obras o Interés Público.

Representa el suelo destinado a la implementación de obra pública o de actuaciones de interés público, como equipamientos, infraestructura, vivienda social u otras de interés social, que necesitan una restricción en su uso y en su edificabilidad.

Las afectaciones por obra o interés público son indemnizables y deberán cumplir con el proceso de declaratoria de utilidad pública, sin perjuicio de la aplicación de los instrumentos de gestión de suelo o mecanismos de financiamiento de conformidad con lo establecido en la ley. Este proceso se realizará de acuerdo a la planificación y evaluación realizada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zaruma. Se prohíbe toda forma de confiscación.

Artículo 107. Afectaciones o Restricciones por protección.

Restringen el uso y la ocupación del suelo con el fin de proteger la vida, los ecosistemas frágiles, prevenir y mitigar riesgos, proteger y garantizar el funcionamiento de infraestructura pública como poliductos, canales, líneas de transmisión eléctrica y la posible afectación a la salud o los riesgos generados por las mismas. Las áreas de afección o restricción se delimitan con base a la normativa vigente de acuerdo al caso, a la presente ordenanza y a los estudios realizados por entidades públicas o por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zaruma;

Estas afectaciones o restricciones se subclasifican en:

- Franjas o márgenes de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público;

- Franjas de protección por canales de captación de agua, canales de conducción de agua para consumo humano, canales de riego y acequias;

- Restricción por derecho de vía;

- Franjas de servidumbre en líneas del servicio de energías eléctrica;

- Por susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas

- Por pendientes sin aptitud física constructiva

Estas afecciones o restricciones no necesariamente implican transferencia de dominio a favor del GAD Municipal del cantón Zaruma, ni un proceso de declaratoria de utilidad pública e indemnización, debido a que el propietario conserva la propiedad.

Artículo 108. Franjas o Márgenes de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público.

Las franjas o márgenes de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público se consideran como áreas de servicios ambientales y de seguridad ante amenaza de inundación; en ellas se prohíben todo tipo de asentamientos humanos, salvo usos de suelo especificados en los polígonos de intervención territorial anexados a la presente ordenanza.

La determinación de la franja de protección se considerará a partir del borde superior de la cota máxima de inundación de la corriente natural.

Artículo 109. Dimensiones de las márgenes de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público. –

Las dimensiones por franjas de protección se detallan de conformidad con la siguiente tabla:

Tipología	Márgenes de Protección mínimos desde el borde superior o de máxima crecida ordinaria o inundación
Ríos (cuerpos hídricos perennes catalogados como ríos)	30 metros a cada lado
Quebradas perennes	15 metros a cada lado
Drenajes naturales	15 metros a cada lado
Lagunas naturales	100 metros alrededor del borde superior
Canales de riego	5 metros desde el borde del canal
Zonas de captación de agua para consumo humano	Radio de 500 metros alrededor de la captación
Canales de captación de agua y canales de conducción de agua para consumo humano	5 m a cada lado del borde de la estructura
Embaulados	6 m a cada lado del borde de la estructura

En lo posterior las márgenes de protección de ríos principales, ríos secundarios y quebradas podrán ser redefinidas con base a los estudios técnicos específicos aprobados por el ente competente, que deberá ser conocido y aprobado por el Concejo Municipal.

Para el caso de los predios sobre los cuales se establezcan franjas de afectación por canales de captación de agua, canales de conducción de agua para consumo humano, canales de riego, cursos de agua y acequias, pero en sitio se verifique que la misma existe o no; o se encuentra en desuso, el informe de regulación urbanística deberá ser despachado sin dicha afectación, siempre que el propietario presente ante el Departamento de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, un informe de la autoridad competente o de la dependencia encargada de su administración, que certifique el estado actual del canal, acequia o curso de agua con el tratamiento solicitado.

Artículo 110. Afectaciones sin estudios de inundación.

En caso de no existir estudios de inundación, los retiros para la edificación considerados desde los cuerpos de agua como ríos, quebradas y lagunas deberán respetar los márgenes de protección establecidos en el artículo anterior de la presente Ordenanza y de acuerdo a la ley vigente, hasta que se cuente con los estudios específicos que se desarrollen para dicho efecto.

Artículo 111. Franjas de Servidumbre en líneas del Servicio de Energía Eléctrica.

Las franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica se establecen según lo dispuesto por la entidad competente en materia de regulación y control eléctrico con base a la normativa vigente.

La franja de servidumbre es la superficie horizontal simétrica respecto al eje de la línea de alto voltaje, determinada con el objeto de evitar contactos accidentales con partes energizadas, garantizar la seguridad de las personas, así como la confiabilidad de la línea. En concordancia con la normativa vigente se establecen las siguientes distancias de seguridad según el voltaje para las franjas de servidumbre:

Nivel de Voltaje	Voltaje	Distancia mínima en metros
Alto Voltaje	69	16
Alto Voltaje	138	20
Alto Voltaje	230	30
Alto Voltaje	500	60

Para la siembra de especies dentro de la franja de servidumbre, se podrá realizar siempre y cuando se mantenga una distancia mínima desde el conductor más bajo hacia la parte superior de la vegetación o cultivo en la edad adulta, aplicando los siguientes valores:

Nivel de Voltaje	Voltaje	Distancia mínima de la línea a la vegetación en metros
Alto Voltaje	V ≥ 69 KV	4
Alto Voltaje	69 KV < V≤ 230 KV	6
Alto Voltaje	V > 230 KV	9

El mantenimiento de las franjas se realizará conforme lo establezca la regulación emitida por la entidad competente.

Para el despacho de trámites en predios con restricción por estas franjas, deberá presentarse el levantamiento topográfico donde conste el eje de la línea eléctrica y la proyección de las franjas.

Artículo 112. Redes de alambre para la conducción de fluido eléctrico

Ninguna persona podrá colocar postes, soportes; tender redes de alambre, etc., sin obtener el permiso del Departamento de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial y/o entidad competente.

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

Artículo 113. Tableros para medidores eléctricos y de agua potable

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

FRACCIONAMIENTOS

Artículo 114. Fraccionamientos.

Se entenderá por fraccionamiento a los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios, sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zaruma, que viabiliza el registro e individualización de predios resultantes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto.

Para la habilitación del fraccionamiento del suelo se observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, en los grados o porcentajes de pendientes, y lo establecido en los planes complementarios.

Artículo 115. Condiciones generales para el fraccionamiento de predios

Todo proceso de fraccionamiento ubicado en suelo urbano será llevado a cabo por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, Dirección de Gestión de Obras Públicas, Dirección de Gestión de Agua Potable, Unidad de Avalúos y Catastros, según sea el caso; además de la Comisaría Municipal (verificación de permisos de construcción) y el Registro de la Propiedad del cantón Zaruma, como ente inscriptor del proceso, debiendo constatar los requerimientos y disposiciones sobre uso y ocupación del suelo, establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y de acuerdo a los artículos 424 y 470 del COOTAD;

- El predio a fraccionarse, tanto en área urbana como rural, deberán contar con un acceso directo mediante una vía pública existente o en proyecto;

- Los fraccionamientos en área urbana deberán contar con la factibilidad favorable de proveerse de los sistemas públicos de soporte básicos existentes o de asegurar la provisión de estos servicios mediante los trabajos necesarios;

- El predio a fraccionarse debe respetar: áreas de riesgo, áreas inundables, áreas sujetas a deslizamientos, áreas pantanosas, áreas de rellenos, depósitos de basuras y excretas, suelo de protección y taludes de protección, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado y/o por el Plan de Uso y Gestión del Suelo – PUGS;

- En fraccionamientos urbanos aprobados de más de 10 lotes resultantes, queda condicionado a efectuar futuros fraccionamientos, siempre y cuando, cuente con factibilidades positivas emitidas por la Dirección de Gestión de agua potable y alcantarillado, en consideración con el nuevo incremento de demanda propuesto, con el fin de, garantizar que los soportes de infraestructura continúen funcionando en su óptima condición;

- El propietario o promotor urbanístico dotará a los predios resultantes de un fraccionamiento ubicado en área urbana y cabeceras parroquiales de: infraestructura básica (agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, energía eléctrica e infraestructura civil para conectividad a internet, fibra óptica u otros), vías de acceso pavimentadas, márgenes de protección de cuerpos hídricos, áreas verdes y /o comunales de ser el caso, los mismos que, serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zaruma.

- Para el caso de fraccionamientos de un predio emplazado en dos o más PITs, y si uno de estos contiene restricciones por Suelo de Protección y/o afines, los lotes resultantes del fraccionamiento podrán quedar integrados con las áreas de suelo de Protección y/o afines, siempre y cuando el área del lote resultante emplazado en el PIT con características urbanizables pueda emplazar una construcción independiente del suelo de protección. Adicionalmente deberá delimitarse de forma específica en los lotes resultantes, la zonificación respectiva (Protección y Urbanizable) para evitar que, a futuro en las áreas de protección sean intervenidas con edificaciones y/o construcciones.

- Para el fraccionamiento de un predio emplazado en dos o más PITs, que contengan características de Suelo Urbanizable, pero con distintas especificaciones, el predio podrá fraccionarse acogiéndose únicamente a las características del PIT de mayor extensión con relación al predio.

- Cuando un predio esté emplazado en dos o más PITs, se deberá mantener las especificaciones de cada PIT en el área que le corresponde, en especial el límite del suelo urbano y suelo rural y se podrá realizar un solo proyecto integral siempre y cuando se cumpla con el área mínima establecida tanto para el área urbana como del área rural

- Todo fraccionamiento deberá cumplir con las separaciones establecidas en el caso de vecindad a propiedades públicas como carreteras nacionales, canales de riego, instalaciones militares, oleoductos y poliductos.

- De ser el caso, los trabajos proyectados donde existan estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse a lo establecido por el ente rector de patrimonio y la normativa vigente para el efecto.

- El fraccionamiento en áreas urbanas deberá contar con estudio geológico - geotécnico, donde se indique la factibilidad de tener características geológicas y de resistencia mecánica que, ofrezcan una seguridad aceptable para las edificaciones o viviendas, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción;

- El fraccionamiento en áreas urbanas se realizará de acuerdo a la zonificación geotécnica recomendada, la cual determina áreas urbanizables y no urbanizables y

realizará las obras de mitigación sugeridas en el estudio geológico – geotécnico, según sea el caso;

- Previo a la presentación de un proyecto de fraccionamiento, en caso de herederos, deberán entregar la escritura de partición sea judicial o extrajudicial.

- Considérese el retiro de protección de los taludes positivos mayores a 30°-60°, como retiro posterior o frontal, con un ancho mínimo de 5.00 m medidos en paralelo desde el borde superior del talud. El talud y su respectivo retiro de protección podrá ser parte del área neta de los lotes resultantes, sin ser cuantificable como área útil urbanizable del fraccionamiento, o será facultativo del urbanizador entregar estos taludes como área de protección al Municipio de Zaruma, esta área no podrá ser cuantificada como área verde y comunal;

- En fraccionamientos, las áreas de servidumbre por el paso de redes de energía eléctrica no formarán parte del área útil urbanizable. Será facultativo del urbanizador entregar estas áreas al ente competente o al Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Zaruma;

- Cuando se requiera realizar la donación de una parte de predio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Zaruma o instituciones de servicio público, para equipamiento comunal o como bienes de uso público, el lote resultante podrá tener características especiales para su fin;

- El predio a fraccionarse debe respetar: zonas de preservación natural, protección ecológica o preservación arqueológica cultural u otras especiales, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado y/o por el PUGS;

Artículo 116. Trazado de Lotes. -

Los lotes tendrán un trazado preferentemente perpendicular a las vías, y dependiendo de la morfología del suelo se adaptarán al relieve, salvo que, las características del predio obliguen a otra solución técnica. Se sujetarán a las características de la ocupación de suelo establecidas en el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS), se respetarán los márgenes de protección de quebradas, ríos, playas, cursos de agua, acequias, canales, y/o embaulados, las que quedarán libres de cualquier intervención.

Artículo 117. Obligaciones de los propietarios o promotores de un fraccionamiento en Suelo Urbano.

Los propietarios, para fraccionar sus predios estarán obligados a dotarlo de lo siguiente:

a) Calles con aceras, bordillos y calzadas pavimentadas según el estudio y las especificaciones determinadas por el MIT.

b) Los lotes deberán quedar con accesos vehiculares directos y habilitados para edificar.

c) Obras civiles para estabilizar taludes, control de erosión, de inundaciones y otras.

d) Infraestructura de agua potable, alcantarillado pluvial y sanitario; según el estudio aprobado por la Jefatura de Agua Potable.

e) Infraestructura civil y redes de energía eléctrica soterrados, según el estudio aprobado por la Empresa Eléctrica.

f) Infraestructura civil para el paso de redes de internet, fibra óptica u otros.

g) Áreas verdes y espacios comunales, destinados a parques infantiles, canchas deportivas, baterías sanitarias, etc. debidamente edificadas, con acometida de servicios básicos y equipadas de acuerdo a los planos aprobados.

h) Efectuada la apertura de las calles, se procederá a ejecutar de inmediato las obras de infraestructura de acuerdo al cronograma de trabajos.

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

j) Cuando en los proyectos de fraccionamientos, existan directrices viales planificadas por la Municipalidad, y/o propuestas por el urbanizador, que estén afectando a terrenos particulares, el promotor urbanístico está obligado a coordinar u obtener su consentimiento debidamente protocolizado, para proceder con la apertura y construcción de estas vías y a reubicar los postes de alumbrado público de propiedad de la Empresa Eléctrica, caso contrario deberá proceder con la replanificación de las directrices viales.

l) Para fraccionamientos de hasta 10 lotes resultantes, ubicados en zonas NO Consolidadas dentro del área urbana que no cuenten con vías pavimentadas, aceras y bordillos, solo estarán obligados a la construcción de obras de infraestructura básica (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica) y la apertura de las vías adecentadas con material de mejoramiento debidamente compactado y asfaltado, la cual será recibida mediante Acta de Recepción Vial, emitida por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gad Zaruma y la demarcación de la vía, mediante la construcción de cercos frontales provisionales (materiales desmontables) en todos los lotes resultantes (considerando las áreas destinadas a aceras, bordillos etc), hasta que se cuente con el proyecto vial integral.

Los cercos estarán fuera de las afectaciones del derecho de vía

Artículo 118. Condiciones y determinaciones para el fraccionamiento especial de predios por causas de partición hereditaria en zonas urbanas.

Se autoriza de forma estrictamente excepcional la subdivisión de predios que no cumplan con la superficie mínima de lote establecida para el respectivo Polígono de Intervención Territorial (PIT). Esta disposición aplica exclusivamente para predios localizados suelo urbano de la cabecera cantonal y el suelo urbano de las parroquias rurales, del cantón Zaruma.

El otorgamiento de esta autorización procederá de manera única y exclusiva cuando el objeto del fraccionamiento sea una partición hereditaria, ya sea por vía judicial o extrajudicial. Los lotes resultantes de la subdivisión deberán ajustarse rigurosamente a las condiciones mínimas señaladas en este artículo, en concordancia con la legislación nacional vigente y las demás especificaciones técnicas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) cantonal.

Para que la autorización excepcional de fraccionamiento por herencia sea viable, se exigirá el cumplimiento concurrente y obligatorio de los siguientes requisitos y condiciones:

a) El predio a dividir debe ser el único bien del acervo hereditario técnicamente apto para el fraccionamiento. No se aplicará esta excepción si existen dos o más inmuebles divisibles en la herencia.

b) Si existen otros inmuebles en la herencia, pero estos se ubican totalmente en suelo rural de protección, zonas de riesgo o áreas con restricciones ambientales/arqueológicas según la normativa de Zaruma, el predio propuesto conservará su condición de "único bien divisible".

c) El trámite se reservará exclusivamente para los herederos determinados por la ley (sucesión intestada o abintestato) o por testamento. Esta calidad jurídica se demostrará documentalmente ante el GAD Municipal mediante los instrumentos legales correspondientes.

Para viabilizar la partición judicial o extrajudicial, cada lote resultante de la subdivisión deberá cumplir de manera simultánea con las siguientes especificaciones:

a) Superficie y Frente Mínimo: Registrar un área total mínima de 120.00 m² y un frente mínimo de 6.00 metros.

b) Accesibilidad del Predio Matriz: El terreno original debe contar con acceso consolidado a una vía pública, camino vecinal o sendero público, registrado en su respectivo título de propiedad debidamente inscrito.

c). Conectividad de los Lotes Proyectados: Se garantizará el ingreso a cada lote mediante vías públicas existentes. De no existir, la propuesta incluirá la apertura de vías públicas de acceso con un ancho mínimo de 6.00 metros para la calzada vehicular, más aceras peatonales frontales de 1.50 metros. Si se diseñan vías de retorno (callejones sin salida), el área de maniobra final debe permitir el giro técnico de los vehículos mediante un círculo inscrito con un radio mínimo de 6.00 metros.

Previo a la aprobación de la subdivisión excepcional urbana, la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Zaruma emitirá un informe técnico vinculante que verifique los parámetros de área y frente mínimo permitido y certifique la compatibilidad de la propuesta con la zonificación del PUGS cantonal.

Artículo 119. Condiciones y determinaciones para el fraccionamiento especial de predios por causas de partición hereditaria en zonas rurales.

De forma complementaria y con el objeto de garantizar el derecho legítimo a la solución de herencias, se autoriza de manera excepcional la subdivisión de predios ubicados en el suelo rural del cantón Zaruma por causas de partición hereditaria judicial o extrajudicial.

Esta reducción excepcional estará estrictamente condicionada al cumplimiento de las siguientes reglas de ordenamiento territorial y ambiental:

- Si el predio matriz se encuentra ubicado en áreas clasificadas en el PUGS como suelo de: *Protección De Riveras, Zonas de delimitación Arqueológico, Zona*

Arqueológica, Zona de Amortiguamiento Arqueológico, Conservación Y Protección, Zonas naturales de protección para recuperación, ACMUS, y Protección de captaciones; Para ser objeto de subdivisión deberán presentar un plan de manejo ambiental del predio y sus subdivisiones.

- Cada uno de los lotes resultantes deberá contar de forma obligatoria con acceso físico consolidado a una vía pública o camino vecinal existente, o en su defecto, prever una servidumbre de tránsito vehicular técnicamente viable e inscrita de conformidad con la ley.

Artículo 120. Exclusiones, Restricciones Territoriales para el fraccionamiento especial de predios por causas de partición hereditaria.

Quedan expresamente excluidos de los beneficios de este régimen de fraccionamiento excepcional aquellos inmuebles que se localicen en su totalidad dentro de zonas de afectación, protección ambiental, reservas arqueológicas o áreas de restricción definidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) y demás normativa vigente del cantón Zaruma.

Los fraccionamientos bajo este régimen especial de partición hereditaria se otorgarán por una sola y única vez sobre el predio matriz. Queda estrictamente prohibido tramitar subdivisiones posteriores o sucesivas sobre los lotes que hayan resultado de este proceso. Asimismo, la adjudicación se limitará a un solo lote por cada heredero legitimado, impidiendo la acumulación de múltiples predios resultantes en favor de un mismo beneficiario por esta vía excepcional.

Sin perjuicio de las disposiciones técnicas previstas en este artículo, los predios rurales que hayan sido objeto de adjudicación por parte del Estado ecuatoriano deberán mantener obligatoriamente su condición de propiedad en régimen de *proindiviso* (comunera), siempre que su superficie total sea igual o inferior a la dimensión fijada para la Unidad Productiva Familiar (UPF).

Esta restricción no afectará el derecho legítimo de uno o varios de los copropietarios para adquirir de manera preferente la totalidad de los derechos y acciones del inmueble, de estricta conformidad con lo determinado en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

Artículo 121. Cesión de suelo por concepto de área verdes, recreativas y equipamiento comunal.

En los fraccionamientos que cuenten con la respectiva autorización administrativa, se deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunales, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado de Zaruma, como bienes de dominio y uso público y dichas áreas deberán ser entregadas por una sola vez, es decir, se exceptúan de dicha entrega, los lotes resultantes de un fraccionamiento primigenio, en donde ya se haya realizado la entrega de las mismas.

- Se entregará como mínimo el quince por ciento (15 %) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes, recreativas y

equipamiento comunal en un solo cuerpo, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal.

- El área verde y equipamiento comunal, quedará debidamente zonificada en los planos de fraccionamiento, destinado el cincuenta por ciento (50 %) de la superficie para área verde y el 50% para equipamiento comunal.

- Las áreas que se entregan al municipio como áreas verdes, deberán ser útiles para el efecto permitiendo el uso inmediato; cuando colinden con ríos, quebradas, lagunas o cuerpos hídricos deberán ser contiguas a los márgenes de protección de existir el caso.

- La entrega de áreas verdes, comunitarias y vías, no excederá del treinta y cinco (35 %) del área útil urbanizable del predio.

- En los predios cuya área útil urbanizable sea igual o menor a 3000 metros cuadrados, el porcentaje de área verde será de mínimo 15% del área útil total.

- En los predios cuya área útil urbanizable se encuentre dentro del rango de 3001 metros cuadrados en adelante el porcentaje de área verde será de mínimo 15% del área útil total.

- Se exceptúan de esta entrega las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y/o lotización. Gravamen 10 años. Patrimonio familiar.

- En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado.

Artículo 122. Compensación económica por áreas verdes y comunitarias.

Cuando la superficie del terreno a dividirse, no supere los tres mil metros cuadrados, el urbanizador o propietario del área decidirá, entre dejar el porcentaje de áreas verdes y comunales correspondiente según lo establecido en esta ordenanza o la respectiva compensación mediante el pago en dinero según el avalúo catastral, como lo determina el art. 424 del COOTAD. La decisión del urbanizador o propietario del área deberá comunicarse por escrito a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial. Así mismo en particiones hereditarias o judiciales en áreas inferiores a tres mil metros cuadrados, si la contribución del 15% del área verde en forma de sesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado, el administrado compensará el equivalente al 15%, calculado como producto del área útil por el valor del metro cuadrado en función del avalúo catastral.

Artículo 123. Obligaciones de los propietarios o promotores de un fraccionamiento en Suelo Rural.

Los propietarios, para fraccionar sus predios estarán obligados a dotarlos de lo siguiente:

a) Los lotes deberán quedar con accesos directos mediante una vía.

b) Los daños que se ocasionen a terceros o a los colindantes en el proceso de apertura de vías, serán de exclusiva responsabilidad del propietario, quien estará obligado a repararlos o indemnizarlos.

c) Cuando en los proyectos de fraccionamientos, existan directrices viales planificadas por la Municipalidad, y/o propuestas por el propietario, que estén afectando a terrenos particulares, el propietario está obligado a coordinar y obtener el consentimiento del colindante debidamente protocolizado, para proceder con la apertura y construcción de estas vías. Caso contrario deberá proceder con la replanificación de las directrices viales.

d) Estarán obligados a la apertura de las vías, la cual será recibida mediante Acta de Recepción Vial, emitida por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial o departamento afín. Las vías propuestas en estos fraccionamientos tendrán un ancho mínimo de 7.00 m sin aceras. El mantenimiento del sistema vial fuera del límite urbano es competencia de los Gobiernos Autónomos Provinciales, según lo determinado en el Art. 42 del COOTAD.

Artículo 124. Acta de Entrega, Recepción de las áreas verdes y comunales.

Con la planimetría de las áreas verdes y comunales, basada en los planos del proyecto de fraccionamiento, la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, en conjunto con el equipo topográfico, o la entidad que haga sus veces, ratificará la delimitación física georreferenciada de estas áreas mediante mojones de hormigón.

Estas áreas deberán estar debidamente equipadas por el promotor urbanizador conforme al proyecto de fraccionamiento aprobado. Una vez cumplidos estos requisitos, se emitirá un informe técnico favorable para la suscripción del Acta de Entrega - Recepción de las áreas verdes, comunales, la cual deberá ser firmada conjuntamente por el GAD Zaruma, el propietario y el responsable técnico, y posteriormente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Zaruma.

Artículo 125. Fondo para la adquisición de áreas verdes

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

Artículo 126. Los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales

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

Artículo 127. Fraccionamientos sin fines comerciales sin aprobación del GAD Municipal de Zaruma

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

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

Artículo 128. Fraccionamientos con fines comerciales

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

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

Artículo 129. Fraccionamiento Agrícola

a) Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria, De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles. Se exceptúan de la entrega de áreas verdes,

b) En los terrenos destinados, según la zonificación municipal, a usos agrícolas, forestales y ganaderos se autorizarán la edificabilidad según establezca el PIT correspondiente.

Artículo 130. Reestructuración de Lotes

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

a) Regularizar la configuración de los lotes

b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

Aprobado un proyecto de urbanización conforme al PUGS, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar a la máxima autoridad la reestructuración de lotes.

La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos (no podrán aumentar el número de lotes), hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causará ningún gravamen.

Artículo 131. Requisitos para la aprobación de un fraccionamiento

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

a) Formulario de solicitud múltiple

b) Copia de cédula y certificado de votación del propietario

c) Certificado de no adeudar a la municipalidad de Zaruma

d) Certificado del Registro de la Propiedad actualizado

e) Certificado de Afectación / IPRUS

f) Planos del proyecto de fraccionamiento, se presentarán en físico y digital en formato dwg/shp (georreferenciado), con firmas del propietario y del profesional técnico, con las siguientes especificaciones:

- Tres copias de Levantamiento Planímetro y/o Topográfico (cuando el caso lo amerite) del terreno a fraccionar, realizado y firmado por un profesional Arquitecto o Ingeniero.

- Tres copias de cada uno de los predios fraccionados, realizado y firmado por un profesional Arquitecto o Ingeniero. Debe incluir la propuesta de fraccionamiento donde se registre el trazado o parcelamiento, linderos, cabidas, retiros frontal y posterior, área de aporte vial, afectaciones, márgenes de protección, cuadros de linderación de los lotes resultantes, cuadro resumen de áreas y porcentajes.

g) Diseño geométrico vial (horizontal y vertical de vías) de ser el caso.

h) Diseño de área verde (de ser el caso), donde constará el diseño de equipamiento y áreas recreativas.

i) Presentar en digital los levantamientos en un CD, georreferenciados.

j) Certificado del Departamento de Agua Potable y Alcantarillado que determine la existencia de los servicios básicos.

k) Certificado de no afectación de la Empresa Eléctrica; cuando una red de baja, media y/o alta tensión atraviese un área a fraccionar, se debe contemplar las normas de seguridad que establezca la entidad competente.

l) Informe geológico, geotécnico e hidrológico, análisis de amenazas según sea el caso o lo determine el PIT.

m) Certificado de intersección del Ministerio del Ambiente, según sea el caso

n) Copia del pago predial del año en curso

o) Certificado de no adeudar a EMGIRZAPP

Artículo 132. Predios que no cuenten con servicios básicos

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

Artículo 133. Levantamiento topográfico zonas urbanas.

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

a) Cuando el predio a fraccionarse tenga pendientes mayores el 30%

b) Cuando el fraccionamiento sea mayor a tres lotes y/o supere los 1000 m2 y cuente con vías de acceso en su planificación.

DE LAS URBANIZACIONES

Artículo 134. aprobación y recepción de proyectos de fraccionamientos de más de 10 lotes resultantes / urbanización.

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

Artículo 135. Aprobación de Proyectos de Urbanización.

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

Fase I: Certificado de viabilidad

Fase II: Certificado de Aprobación Provisional

Fase III: Premiso de Construcción

FASE IV: Aprobación definitiva

Artículo 136. Fase I: Certificado de viabilidad

Para la aprobación de la fase I para urbanizaciones, el solicitante presentará los requisitos descritos:

a) Formulario de solicitud múltiple

b) Copia de cédula y certificado de votación del propietario

c) Certificado de no adeudar a la municipalidad de Zaruma

d) Certificado del Registro de la Propiedad actualizado

e) Certificado de Afectación / IPRUS

f) Planos del proyecto de fraccionamiento, se presentarán en físico en formato A1 y digital en formato dwg/shp (georreferenciado), con firmas del propietario y del profesional técnico, con las siguientes especificaciones:

- Tres copias de Levantamiento Planímetro y/o Topográfico (cuando el caso lo amerite) del terreno a fraccionar, realizado y firmado por un profesional Arquitecto o Ingeniero.

- Tres copias de cada uno de los predios fraccionados, realizado y firmado por un profesional Arquitecto o Ingeniero. Debe incluir la propuesta de fraccionamiento donde se registre el trazado o parcelamiento, linderos, cabidas, retiros frontal y posterior, área de aporte vial, afectaciones, márgenes de protección, cuadros de linderación de los lotes resultantes, cuadro resumen de áreas y porcentajes.

g) Diseño geométrico vial (horizontal y vertical de vías) de ser el caso.

h) Diseño de área verde (de ser el caso), donde constará el diseño de equipamiento y áreas recreativas.

i) Presentar en digital los levantamientos en un CD, georreferenciados.

j) Certificado del Departamento de Agua Potable y Alcantarillado que determine la existencia de los servicios básicos.

k) Certificado de no afectación de la Empresa Eléctrica; cuando una red de baja, media y/o alta tensión atraviese un área a fraccionar, se debe contemplar las normas de seguridad que establezca la entidad competente.

l) Informe geológico, geotécnico e hidrológico, análisis de amenazas según sea el caso o lo determine el PIT.

m) Certificado de intersección del Ministerio del Ambiente, según sea el caso

n) Copia del pago predial del año en curso

o) Certificado de no adeudar a EMGIRZAPP

De existir observaciones al proyecto de fraccionamiento, los técnicos de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gad Zaruma, realizarán la emisión de observaciones conjuntas al proyecto.

Artículo 137. Vigencia del certificado de viabilidad

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

A su caducidad deberá iniciar nuevamente el trámite respectivo.

Artículo 138. Plazo para la presentación del proyecto definitivo

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

Artículo 139. Fase II: Certificado de Aprobación Provisional

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

a) Certificado de viabilidad de la Fase I

b) Planos definitivos del proyecto arquitectónico

c) Memoria técnica del proyecto

d) Listado de lotes con su respectiva codificación

e) Diseño vial y diseño de la capa de rodadura,

f) Diseño del sistema de agua potable, sanitario y pluvial.

g) Los diseños estructurales, eléctrico, telefónico y sus alternativas, aprobados por cada entidad rectora,

h) Estudio Geológico - Geotécnico, Hidrológico, con la ejecución de sus respectivas obras de Mitigación de ser el caso.

h) Estudio ambiental, debidamente aprobados por la entidad rectora.

i) Presupuesto referencial del costo total de la obra.

Artículo 140. Facultades del certificado de aprobación provisional

Una vez que el usuario cumpla con todos los requisitos solicitados, el GAD Municipal de Zaruma procederá a emitir el certificado de aprobación provisional del proyecto de urbanización, único documento que faculta al usuario a obtener su permiso de construcción para las obras de infraestructura aprobadas.

El certificado de aprobación provisional no faculta al usuario realizar la venta de los lotes propuestos.

Artículo 141. Fase III: Premiso de Construcción

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

a) Formulario de solicitud Múltiple

b) Copia del Certificado de Afección

c) Copia del Certificado de Viabilidad

d) Copia del Certificado de Aprobación Provisional

e) Copia del Certificado del Registro de la Propiedad actualizado

f) Certificado de no adeudar a la Municipal

g) Copia de la cedula de ciudadanía y certificado de votación del propietario

h) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del Director de la Obra;

i) Formulario para permiso de construcción mayor firmado por el Director de la Obra,

j) Contrato de Construcción y/o Dirección Técnica entre el propietario y profesional, debidamente legalizado;

k) Plan de Etapas de ejecución de las obras de infraestructura urbana y cronograma de trabajo;

l) Entrega de la garantía de responsabilidad de la obra que consistirá en un equivalente al 10% del costo total de la obra, de acuerdo al presupuesto referencial.

Artículo 142.FASE IV: Aprobación definitiva

El propietario, previo a la aprobación definitiva del proyecto de Urbanización (Fase IV) estará obligado a implementar lo estipulado en el: *Art .117 Obligaciones de los propietarios o promotores de un fraccionamiento en Suelo Urbano*, de la presente ordenanza.

Artículo 143. Daños que se ocasionen a terceros

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

Artículo 144. Transferencia de dominio de las áreas de uso público

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

Artículo 145. Incumplimiento a la transferencia de dominio de las áreas de uso público

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

Artículo 146. Inscripción de la nueva urbanización

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

Artículo 147.Áreas afectadas por vías, riveras de ríos, márgenes de quebradas y lagunas

No podrán ser destinadas para equipamiento comunal y lotes municipales los afectados por las vías, riveras de ríos, márgenes de quebradas, lagunas, las que se ubiquen en terrenos inestables, en zonas inundables o que presenten pendientes superiores al 30%. Los urbanizadores respetarán los cauces naturales de ríos, quebradas y lagunas.

Artículo 148. Prohibición de alteración de una urbanización aprobada

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

DE LOTES, FAJAS O EXCEDENTES

Artículo 149. Enajenación de terrenos

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

Artículo 150. Lotes

Por lotes de terreno se entenderá las superficies de terrenos que cuya cabida permite levantar una construcción independientemente de las ya existentes, o de las construcciones que pueden levantarse en los terrenos vecinos,

Artículo 151. Fajas

Por fajas se entenderá las superficies de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos, no pueden soportar una construcción independiente, se

deben mantener como área verde o comunitaria, en este caso el GAD Municipal de Zaruma podrá disponer de dichos espacios cuando el caso lo amerite.

Artículo 152. Adquisición de fajas de terrenos

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

Artículo 153. Edificios y solares abandonados

Cuando el evidente estado de abandono de un solar y/o un inmueble impida de alguna manera el libre tránsito vehicular o peatonal, que constituya un peligro inminente de causar daños a los peatones o vehículos, la municipalidad citará a quien conste como propietario según el registro municipal.

De no tener respuesta a la citación, el Comisario Municipal ordenará a la Dirección de Obras públicas, emita un informe y tome las acciones correspondientes a fin de evitar un colapso previo al informe de los peritos designados para el efecto. El costo de los trabajos que realice la Municipalidad correrá a cargo del propietario del bien inmueble.

Para los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio cultural se tomará en cuenta las consideraciones establecidas en la Ordenanza de Centro Histórico.

Artículo 154. Mantenimiento o limpieza de edificaciones y/o solares

Los propietarios o titulares de los solares, edificaciones o locales comerciales, deberán mantener los cerramientos y elementos de protección, en condiciones de salubridad, ornato público y decoro. realizando los trabajos de mantenimiento y limpieza, así como las obras de reparación que sean precisas para su adecuada conservación, incluso cuando se deriven de actos vandálicos.

La municipalidad notificará a los propietarios para que realicen los trabajos de mantenimiento y conservación de los bienes inmuebles a fin de contribuir al ornato y embellecimiento de la ciudad, el incumplimiento a lo establecido será sujeto a las sanciones correspondientes.

Artículo 155. Elementos que obstruyan la libre circulación

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

DE LA ACCESIBILIDAD AL MEDIO FÍSICO

Artículo 156. Cumplimiento de la norma INEN sobre accesibilidad al medio físico

La construcción, ampliación y reforma de los edificios de propiedad pública o privada destinados a un uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques y jardines de iguales características, se efectuarán en forma tal que resulten accesibles y utilizables a las personas con discapacidad.

Para la planificación, modificación y construcción de toda obra pública y privada que preste servicios de atención al público, el Departamento de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial a través del área técnica responsable exigirá que los diseños definitivos guarden estricta relación con las normas INEN sobre accesibilidad al medio físico.

Artículo 157. Responsabilidad del GAD Municipal de Zaruma en la accesibilidad al medio físico

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

ESTRUCTURA VIAL

Artículo 158. Estructura vial.

Las vías son las estructuras de diferentes tipos construidas para la movilidad terrestre de los vehículos, ciclistas, peatones y semovientes, y, constituyen un esencial medio de comunicación que une regiones, provincias, cantones y parroquias, cuya forma constitutiva tiene la plataforma de circulación que comprende todas las facilidades necesarias para garantizar la adecuada circulación, incluyendo aquella definida como derecho de vía.

Artículo 159. Derecho de Vía y afectaciones.

1. Derecho de vía se medirá desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados de acuerdo con las disposiciones del ente rector, distancia a partir de la cual se ubicará únicamente el cerramiento de los inmuebles.

Está totalmente prohibido colocar avisos publicitarios de índole comercial, vallas o rótulos de cualquier naturaleza en la vía, en toda el área que comprende el derecho de vía, en los dispositivos de señalización o en sus soportes, así como, en cualquier lugar visible desde la vía, incluido el espacio aéreo correspondiente. La máxima autoridad competente deberá disponer el retiro de cualquier rótulo, señal o valla publicitaria, sin lugar a reclamo o reparación alguna, independiente de las acciones de daños y perjuicios que pueda interponer.

Se exceptúa de la prohibición anterior la instalación de dispositivos de señalización preventiva, informativa y de seguridad vial, de conformidad con la normativa que para el efecto emita la autoridad competente y con los estándares técnicos generales establecidos por el ministerio rector.

2. Determinación de las afectaciones viales en suelo rural.

Las afectaciones viales que se establezcan en los certificados de línea de fábrica para predios ubicados en suelo rural se determinarán de conformidad con la normativa nacional vigente y los instrumentos de planificación territorial del cantón, considerando la clasificación y jerarquía de la vía, su funcionalidad, las condiciones físicas y

topográficas del sitio, el ancho existente de la vía, la consolidación del entorno y las necesidades actuales y futuras de la infraestructura vial.

Cuando no exista un proyecto vial aprobado o una afectación previamente definida por el instrumento de planificación correspondiente, la determinación de la afectación se realizará con base en criterios técnicos de planificación territorial, procurando garantizar la conectividad, la seguridad vial, la funcionalidad de la red vial y el interés público, en concordancia con la normativa vigente.

Artículo 160. Categorización Vial Urbana.

Corresponde al detalle, características y funciones que cumplen las diferentes vías principales que se encuentran en el cantón Zaruma. En este sentido, se dividen en: expresas, arteriales, colectoras y locales.

a) Vías Expresas. - Vías de circulación sin interferencias laterales y accesos controlados. Sus características son:

- Soporte del tráfico de paso de larga y mediana distancia.

- Separan el tráfico de paso del tráfico local.

- Permiten una velocidad de operación hasta 90 km/h.

- No admiten accesos directos a lotes frentistas.

- Los accesos y salidas se realizan mediante carriles de aceleración y deceleración respectivamente.

- No admiten el estacionamiento lateral.

- Las intersecciones con otras vías se realizan solo a desnivel.

- Admiten la circulación de líneas de transporte interurbanas o interprovinciales.

b) Vías Arteriales. - Enlazan las vías expresas y vías colectoras. Deben observar las siguientes características:

- Articulan las grandes áreas urbanas entre sí.

- Conectan las vías de acceso a las áreas urbanas.

- Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h.

- Permiten la circulación de transporte colectivo.

- Permiten el tráfico pesado mediante regulaciones.

- Permiten el acceso a predios frentistas.

- Los cruces en intersecciones se realizan mayoritariamente a nivel e incluyen señalización y semaforización adecuadas.

- No admiten el estacionamiento de vehículos.

c) Vías Colectoras. - Enlazan las vías arteriales y las vías locales. Deben observar las siguientes características:

- Articulan sectores urbanos.

- Permiten una velocidad de operación de hasta 40 km/h.
- Permiten la circulación de transporte colectivo.
- Permiten el tráfico pesado con regulaciones.
- Permiten el acceso a los predios frentistas.
- Pueden permitir el estacionamiento lateral.
- Admiten intersecciones a nivel con dispositivos de control.

d) Vías Locales. - Se constituyen en el sistema vial urbano menor, se conectan con las vías colectoras. Deben observar las siguientes características:

- Permiten la movilidad al interior de sectores urbanos.
- Tiene prioridad la circulación peatonal.
- Permiten una velocidad de operación de hasta 30 km/h.
- Admiten medidas de moderación de tráfico.
- Excepcionalmente permiten tráfico pesado de media y baja capacidad.
- Excepcionalmente permiten la circulación de transporte colectivo.
- Dan acceso a los predios frentistas.
- Todas las intersecciones son a nivel.
- Permiten el estacionamiento lateral.

Trazado vial. - Es el diseño de cualquier vía (existente o proyectada), teniendo en cuenta la forma geométrica que tendrá con relación al servicio que prestará, sus dimensiones físicas y su relación con el terreno, la cual deberá ser aprobado mediante Resolución por el Concejo Municipal.

Vía proyectada. - Son propuestas viales planificadas con la finalidad de mejorar la movilidad del sector y de la ciudad.

Las vías proyectadas se representan a través de líneas de intención que comprenden anteproyectos viales, que previo a su aprobación, su diseño debe cumplir con la normativa vigente, en lo relacionado a pendientes máximas y sección transversal, la cual debe estar en función del flujo vehicular futuro según la zonificación del sector.

Artículo 161. Categorización Vial Urbana del cantón Zaruma.

En el **anexo VII** de la presente ordenanza se muestran la categorización vial del área urbana por parroquia del cantón Zaruma. Estos mapas se actualizarán conforme a la planificación de la vialidad local del Gobierno Autónomo Descentralizado de Zaruma.

Artículo 162. Estándar de diseño para las Vías Locales Vehiculares.

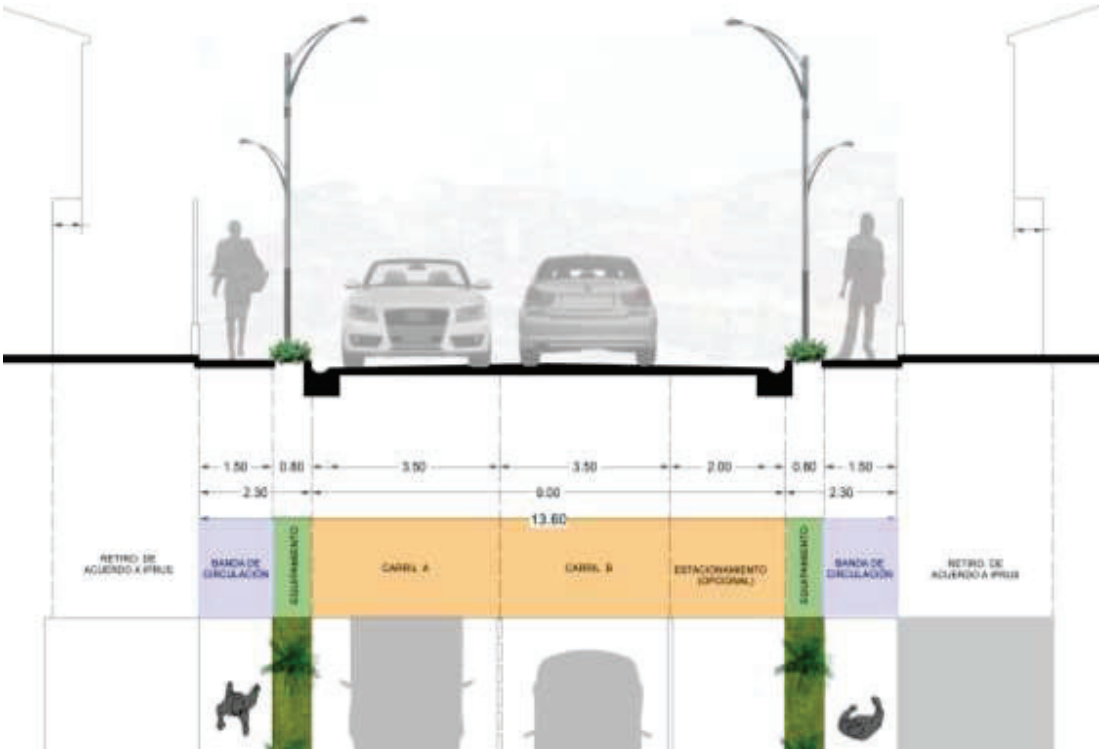
Se define como vías locales a aquellas calzadas de uso exclusivo para el tránsito vehicular ligero de residentes, cuyo propósito fundamental es proporcionar acceso directo a sus predios. En estas vías se prioriza de manera absoluta la movilidad peatonal y está terminantemente prohibida la circulación de tráfico de paso o de vehículos de

carga pesada, con la única excepción de unidades de emergencia, vehículos de mantenimiento urbano y abastecimiento.

Su diseño se ceñirá estrictamente a lo establecido en las normas nacionales como las: INEN 2249 y 1678, debiendo cumplir de manera obligatoria con los siguientes parámetros técnicos mínimos:

Sección transversal:	Mínimo de dos (2) carriles, distribuidos en un (1) carril por cada sentido de circulación.
Ancho de carril:	Dimensión mínima de 3.50 m por cada carril.
Aceras:	Ancho mínimo de 1.50 m.
Cunetas:	Ancho mínimo de 0.35 m dispuestos a ambos lados de la calzada.
Franja verde:	Se debe contemplar una zona destinada a la arborización urbana y diseño de jardineras, integrando criterios de accesibilidad universal para personas con discapacidad o movilidad reducida.
Área de estacionamiento (opcional):	Ancho mínimo de 2.00 m (para franja de parqueo lateral).
Radios de giro y esquinas:	Los giros deberán proyectarse con un radio de 5 m hacia el bordillo, conservando una ochava de al menos 10 m de radio. Todos estos elementos se diseñarán conforme a la normativa INEN 2314, 2243 y 2245, garantizando la accesibilidad al medio físico.
Retiro frontal:	Su dimensión se establecerá según lo dispuesto en los PITs.

En aquellos sectores del cantón Zaruma que carezcan de un proyecto vial aprobado por el GAD Municipal o que aún no cuenten con las obras de infraestructura básica (aceras, bordillos, calzadas y servicios), los diseños viales deberán incorporar obligatoriamente la implementación de infraestructura verde, priorizando el arbolado urbano y la integración paisajística. Para el trazado y diseño de estas vías, se aplicarán las siguientes especificaciones técnicas y secciones transversales:



Artículo 163. Estándar de diseño para las Vías Locales Vehiculares en urbanizaciones / conjuntos habitacionales

Para las Vías Locales Vehiculares en urbanizaciones / conjuntos habitacionales se tendrán en cuentas las siguientes especificaciones:

Tipo A

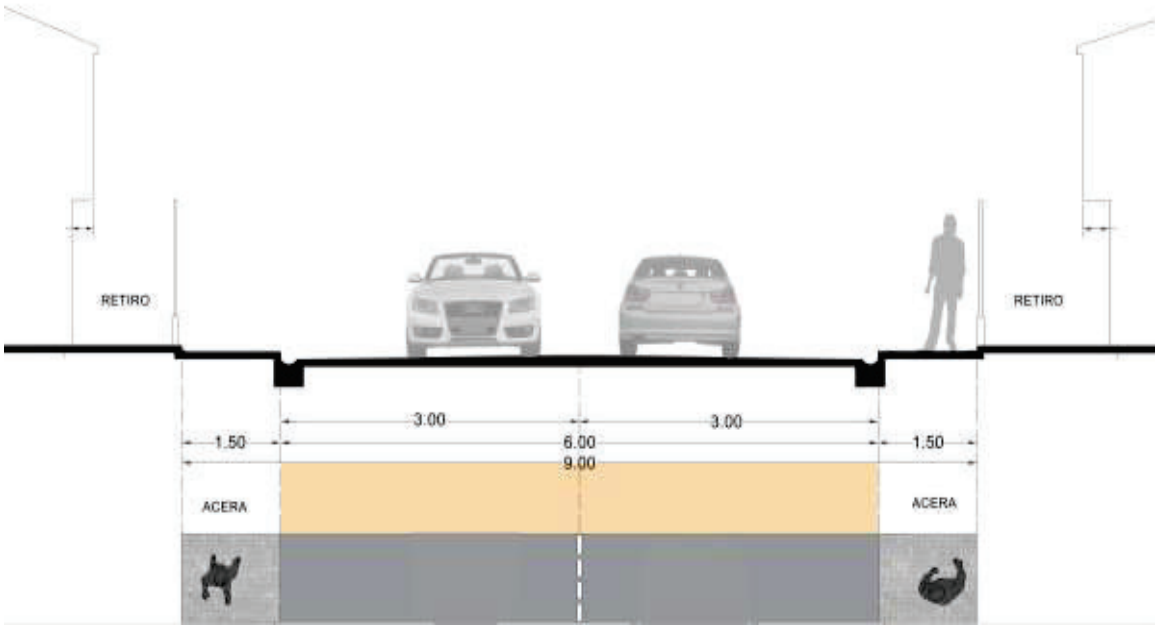
Sección transversal:	Mínimo de dos (2) carriles, distribuidos en un (1) carril por cada sentido de circulación.
Ancho de carril:	Dimensión mínima de 3.00 m por cada carril.
Aceras:	Ancho mínimo de 1.50 m.
Área de estacionamiento (opcional):	Ancho mínimo de 2.00 m (para franja de parqueo lateral).
Radios de giro y esquinas:	Los giros deberán proyectarse con al menos 6.5, m de radio.
Retiro frontal:	Su dimensión se establecerá según lo dispuesto en los PITs.

Tipo B

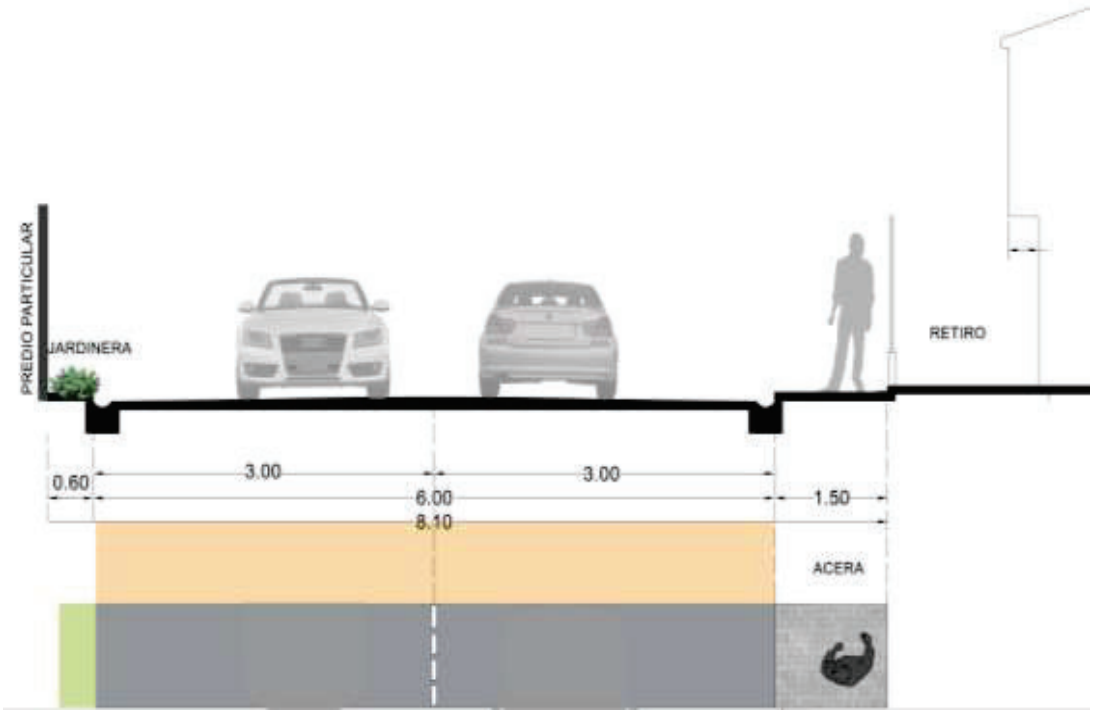
Sección transversal:	Mínimo de dos (2) carriles, distribuidos en un (1) carril por cada sentido de circulación.

Ancho de carril:	Dimensión mínima de 3.00 m por cada carril.
Aceras:	Ancho mínimo de 1.50 m. a un solo lado cuando la vía colinda con un predio particular.
Área de estacionamiento (opcional):	Ancho mínimo de 2.00 m (para franja de parqueo lateral).
Radios de giro y esquinas:	Los giros deberán proyectarse con al menos 6.5, m de radio.
Retiro frontal:	Su dimensión se establecerá según lo dispuesto en los PITs.

Tipo A



Tipo B



Artículo 164. Estándar de diseño para la Vías peatonales

Estas vías son para uso exclusivo del tránsito peatonal, y deben observar las siguientes características:

a) Permiten la movilidad no motorizada al interior de sectores urbanos.

b) Excepcionalmente permiten el paso de vehículos de residentes para acceso a sus predios.

c) Dan acceso a los predios frentistas.

d) Todas las intersecciones son a nivel.

e) No permiten el estacionamiento de vehículos.

f) Deben permitir el acceso de vehículos de emergencia y de servicio: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc.

Los pisos de las vías peatonales deberán observar las siguientes características:

a) Las superficies de los pisos deben ser homogéneas, libres de imperfecciones y antideslizantes en mojado.

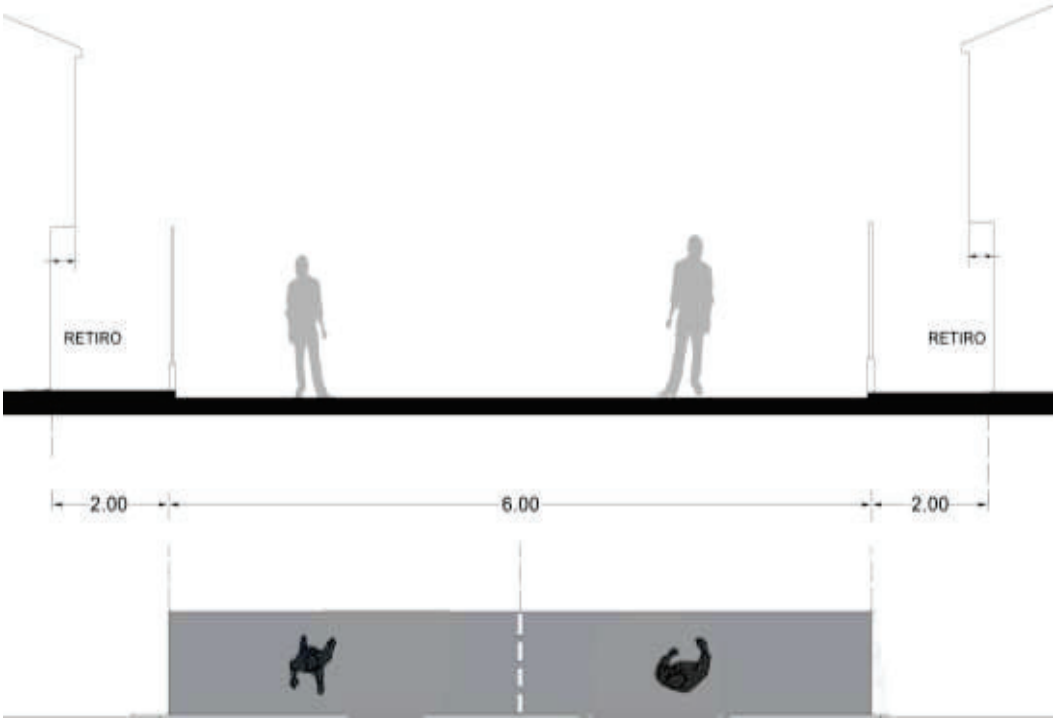
b) Si el piso es de pavimento y está compuesto de piezas, los materiales empleados no deben tener una separación mayor a 11 mm en una profundidad máxima de 3 mm.

c) La diferencia de los niveles generados por el grano de textura no debe exceder a 2 mm.

d) Si los espacios de circulación peatonal son lisos, la señalización de piso debe realizarse mediante un cambio de textura.

d) Las rejillas, tapas de registro, etc., deben estar rasantes con el nivel del pavimento, con aberturas de dimensión máxima de 10 mm.

En cuanto a las medidas mínimas se regirá de acuerdo con las normas INEN 2243 y 2245, esto es: Ancho mínimo 6.00 m; Retiro frontal de 2.00 m.



Artículo 165. Consideraciones generales para secciones de las vías.

Sin perjuicio de lo anterior se deberá tener en cuenta las siguientes condicionantes cuando se relacione sección de vía y altura de la edificación:

- La sección mínima de vía que se deberá conformar para edificaciones entre 1 y 4 pisos será de 9 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.

SECCIÓN VII. PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 166. Propiedad horizontal, Concepto.

Se entiende como propiedad horizontal al conjunto de normas que regula la división y organización de un inmueble en porcentajes de copropiedad, denominados alícuotas. 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 167. 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.

Las edificaciones ubicadas en áreas urbanas, cabeceras parroquiales y núcleos urbanos que cuenten con todos los servicios básicos (agua potable, alcantarillado y energía

eléctrica), podrán pertenecer a distintos propietarios y constituir una propiedad separada, en base a las normas que se establecen en la Ley de Propiedad Horizontal y el presente cuerpo normativo.

Artículo 168. 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.

Artículo 169. Condiciones para la implantación de proyectos en propiedad horizontal.

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.

Los espacios comunales requeridos en conjuntos de viviendas unifamiliares y/o edificios multifamiliares o multifuncionales, no serán mandatorio para proyectos que hayan sido aprobados o construidos antes de la vigencia de la presente normativa.

Derecho de propiedad y copropiedad: Cada titular ejercerá el dominio exclusivo sobre su departamento, oficina, local o vivienda unifamiliar, y compartirá la copropiedad de los bienes de uso común.

Régimen de propiedad horizontal mixto: Los inmuebles destinados a diferentes usos (vivienda, comercio u oficinas) podrán someterse al régimen de propiedad horizontal. Para ello, se individualizará cada unidad independiente, cumpliendo con las normativas vigentes sobre estacionamientos, dimensiones mínimas, iluminación, ventilación y demás especificaciones técnicas del edificio.

Descripción de linderos estándar: La delimitación de las propiedades individuales se redactará de forma sencilla, clara, total e integral. Se deben detallar las dimensiones parciales (longitudes desarrolladas) según la orientación del inmueble respecto a los cuatro puntos cardinales: norte, sur, este y oeste.

Linderos en conjuntos unifamiliares y dúplex: En el caso de viviendas unifamiliares en conjunto o departamentos tipo dúplex, la descripción de linderos será integral; es decir, indicará las dimensiones totales del terreno (longitudes desarrolladas) y las medidas correspondientes a cada planta o nivel de la edificación.

Regularización de diferencias de área: Cuando el área, colindancias o linderos físicos del predio no coincidan con las escrituras, la aprobación de la Propiedad Horizontal servirá para corregir dicho error técnico, siempre que la variación no supere el +/- 6%. Si la diferencia es mayor a este porcentaje, el propietario deberá tramitar un Informe de Nueva Linderación para aclarar los datos antes de la declaratoria de propiedad horizontal.

Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública en que se transfiera la propiedad de un departamento, local, vivienda, oficina, y el Registrador de la Propiedad no la inscribirá, si la municipalidad por medio de la dependencia responsable no entrega la respectiva autorización.

Modificaciones Posteriores: Una vez aprobado el régimen de propiedad horizontal de un inmueble, cualquier modificación, rectificación o desafectación requerirá el consentimiento expreso de los copropietarios, de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal y este reglamento, debiendo formalizarse mediante protocolización legal.

Artículo 170. Secciones viales para proyectos de Propiedad Horizontal

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 existentes.

Artículo 171. 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 172. COS.

En ningún caso podrá ser superior a 70%.

Artículo 173. Edificabilidad.

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

Artículo 174.Áreas comunes.

Las áreas comunes en los edificios de Propiedad Horizontal, se clasifican en:

- Áreas de circulación vehicular y peatonal.
- Áreas comunes no construidas, jardines, retiros, etc.
- Áreas comunes construidas que contienen locales para diferentes usos como: Espacios para instalaciones de equipos eléctricos, hidroneumáticos, climatización, ascensores, vestidores, saunas, entre otros servicios varios.
- Espacio para portería y habitación de personal de guardia.

- Espacio para reunión de los propietarios y/o para el uso de la administración.

Artículo 175. Entrepisos y mezanines.

En los edificios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal el entrepiso ubicado sobre la planta baja, comunicado o adscrito a ésta y definido como mezanine, o cualquier otro entrepiso, no podrá ser considerado como local independiente, por lo que, los propietarios de estos locales no podrán traspasar el dominio de éstos, ni sujetarlos a gravámenes en forma independiente.

Artículo 176. Requisitos de trámites.

- Solicitud dirigida al señor Alcalde, firmada por el propietario.
- Copia de la cédula de identidad del propietario
- Fotografía actualizada del predio.
- Copia de la escritura pública o escritura de partición.
- Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- Certificado vigente y original IPRUS.
- Tres copias de planos arquitectónicos, estructurales, sanitarios y eléctricos, en los que se determinen claramente cada una de las áreas a declararse en propiedad horizontal con su respectiva codificación de colores, linderaciones, y se incluirá en ellos el cuadro de áreas y alícuotas.
- Original y tres copias de la tabla de alícuotas, firmada por los propietarios y por un profesional ingeniero civil o arquitecto con su respectivo número de cédula de identidad. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes, el cual contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas y/o bienes exclusivos susceptibles de individualizarse o enajenarse y las áreas de los bienes comunes de ser el caso. Los cuadros de alícuotas deberán estar con dos decimales y cerrados al 100% en la suma total de las áreas susceptibles de individualización o enajenarse.
- Documento de descripción de linderos y reglamento de copropiedad con las firmas y número de cédula de identidad de los propietarios y del profesional a cargo.
- Un juego completo de las copias de planos aprobados y sellados por la Municipalidad y su correspondiente permiso de construcción. En caso de estar concluida la edificación, deberá presentarse el documento de entrega-recepción de la obra (Inspección final), así como el Certificado de Habitabilidad.
- Original y copia del informe del Departamento de Agua Potable y Alcantarillado respecto a los servicios de agua potable y alcantarillado, mediante el cual conste que se han aprobado los planos de las instalaciones correspondientes.
- Certificado del Registro de la Propiedad y certificado emitido por el departamento municipal correspondiente del que conste que dicha propiedad se encuentre catastrada.
- Para el caso de propiedades horizontales en bienes patrimoniales o de interés patrimonial, adjuntar el informe favorable de la Comisión de Centro Histórico.
- El inmueble a ser incorporado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, se requerirá de los informes del Cuerpo de Bomberos de Zaruma, mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la Ley de Defensa contra Incendios;

Artículo 177. Edificios antiguos a declararse en Propiedad Horizontal.

Se consideran edificaciones antiguas aquellas construidas antes del 15 de enero del 2008 (aprobación de la ordenanza de declaratoria de propiedad horizontal), para lo cual deberá presentarse la respectiva Cédula Catastral, que especifique el año de construcción.

Las edificaciones antiguas que requieran ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal, y no tengan planos arquitectónicos aprobados, deberán realizar la aprobación de planos en el Departamento de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, considerando lo siguiente:

- Las unidades habitacionales en las cuales se divida la edificación antigua, deberán tener acceso independiente y contar con un espacio de servicio conveniente para lavado y secado
- No se exigirán los espacios de estacionamiento siempre y cuando las condiciones físicas y estructurales del inmueble no lo permitan.
- De existir ocupación del retiro posterior, se deberá garantizar que todos los espacios habitables cuenten con iluminación y ventilación natural.
- No se permitirá la ocupación de retiro frontal según lo establecido en cada PIT, a excepción de gradas de acceso a planta alta.
- Análisis estructural de la edificación que garantice su seguridad y las obras de mitigación requeridas de ser el caso.

Artículo 178. Aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal

El proceso para la autorización municipal de la declaratoria de propiedad horizontal se ajustará a las siguientes disposiciones:

1. La Junta de Desarrollo Urbano o quién haga sus veces, será el organismo municipal exclusivo encargado de ratificar las declaratorias de propiedad horizontal. El inmueble objeto del trámite debe estar debidamente determinado como cuerpo cierto, y el peticionario tendrá que demostrar legalmente su calidad de propietario mediante el título de dominio registrado, o presentar el poder o nombramiento vigente de representación legal.

2. Este régimen se podrá otorgar a construcciones nuevas, procesos de remodelación o ampliación, así como a inmuebles catalogados como patrimoniales, bajo los siguientes criterios técnicos:

- Proyectos Nuevos: La declaratoria podrá autorizarse desde la etapa inicial, exigiendo un 0% de avance en la edificación. (una vez concluida la edificación, deberá presentarse obligatoriamente el documento de entrega-recepción de la obra, así como el Certificado de Habitabilidad.)
- Remodelaciones: Se requerirá constatar un progreso mínimo del 70% en las obras de reforma planificadas. Asimismo, todas las plazas de estacionamiento y las áreas de uso común propuestas deben encontrarse completamente habilitadas.
- Ampliaciones: Las obras que sumen nuevas unidades habitacionales o bloques constructivos independientes de la estructura original recibirán el trato de

proyectos nuevos. Por lo tanto, se permitirá su aprobación con un 0% de ejecución de obra.

- Edificaciones Patrimoniales: La subdivisión no podrá alterar la armonía, unidad estructural ni el valor histórico del inmueble, preservando sus rasgos formales, espaciales y constructivos.
    - Su reglamento interno detallará obligatoriamente la naturaleza patrimonial, año de edificación, tipología, valoración y nivel de protección según el inventario oficial actualizado.
    - Para su validación, será indispensable un dictamen aprobatorio de la Comisión de Centro Histórico o quién haga sus veces, fundamentado en la estabilidad estructural y buen estado de conservación del bien, o basándose en un proyecto de intervención integral debidamente autorizado (que incluya restauración, consolidación, reforzamiento o adecuación de uso).

3. Protocolización e Instrumentos Habilitantes La resolución administrativa de aprobación deberá inscribirse obligatoriamente en el Registro de la Propiedad. Para dar trámite al expediente, se integrarán los siguientes documentos técnicos y legales:

- Escritura pública de declaratoria de Propiedad Horizontal.
- Delimitación formal de linderos.
- Matriz detallada de áreas y distribución de alícuotas.
- Reglamento interno de copropiedad.
- Plano arquitectónico de propiedad horizontal (con la tabla de áreas y alícuotas incorporada).
- Resolución aprobatoria junto con el acta de la sesión de la Junta de Desarrollo Urbano o quién haga sus veces.

Artículo 179. Traspaso de dominio de un bien bajo el régimen de Propiedad Horizontal.

En el caso de los edificios o proyectos cuyos planos de propiedad horizontal ya hayan sido aprobados por la Junta de Desarrollo Urbano o quien haga sus veces, los propietarios podrán enajenar las propiedades individualizadas de cada departamento, oficina o local comercial de forma individual. Para hacerlo, deben cumplir obligatoriamente con estos tres pasos previos:

a) Obtener el Certificado de Habitabilidad: El documento técnico que garantiza que la obra está en condiciones óptimas para usarse.

b) Registrar la clave catastral individual: Tener inscrito en el Municipio la clave catastral para cada propiedad.

c) Informe favorable del técnico / director departamental a cargo del proceso.

Artículo 180. Informe de habitabilidad.

Previo al traspaso de dominio de unidades habitacionales, comerciales o de otro tipo sometidas al régimen de propiedad horizontal, los propietarios sean personas naturales

o jurídicas, deberán solicitar de forma obligatoria el correspondiente Informe de Habitabilidad

Para solicitar Informe de habitabilidad, se deberá presentar los siguientes requisitos:

a) Formulario o solicitud formal debidamente suscrita por el propietario.

b) Copias de los planos arquitectónicos definitivos aprobados de la propiedad horizontal.

Una vez verificado el ingreso de los requisitos descritos, el personal técnico de la Dirección Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADM de Zaruma dispondrá de un término de treinta días para la emisión definitiva de la resolución de viabilidad o denegación del Informe de Habitabilidad.

Dicho procedimiento administrativo técnico se sujetará de forma estricta a las siguientes fases y parámetros de control:

1. Inspección de Campo: la dependencia municipal competente ordenará y ejecutará una inspección técnica en sitio. El objeto de esta diligencia será constatar que la infraestructura ejecutada sea acorde al proyecto arquitectónico aprobado bajo el régimen de propiedad horizontal, requiriéndose de manera obligatoria la habilitación operativa y terminación de los siguientes componentes básicos:

a) Redes de Servicios Básicos: Conexión funcional y autónoma a los sistemas públicos de soporte de agua potable, alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

b) Habitabilidad Mínima Funcional: Disponibilidad operativa completa en las áreas de cocina y unidades sanitarias. No se considerará restrictiva la falta de acabados secundarios, tales como revestimientos de pisos, pintura, mobiliario, puertas internas o mobiliario fijo.

c) Infraestructura Común: Culminación integral de las áreas comunales, accesos y áreas verdes. En las edificaciones que superen las alturas reglamentarias, los sistemas de elevación mecánica (ascensores) deberán encontrarse en perfecto estado de funcionamiento técnico y certificados.

d) Tolerancia de Modificación Interna**:** Se admitirán rediseños u obras de remodelación en la distribución interna del inmueble que no superen el diez por ciento de la superficie total de construcción autorizada. Para el caso específico de urbanizaciones, conjuntos residenciales o bloques multifamiliares, este margen porcentual se calculará de forma independiente sobre el área constructiva de cada unidad de vivienda.

2. Tratamiento de Variaciones Menores y Exceso de Tolerancia: La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial podrá convalidar discrepancias marginales entre el proyecto ejecutado y el plano aprobado, siempre que las mismas no vulneren las condiciones estructurales de seguridad, estabilidad, uso del suelo, salubridad y dotación de servicios. Si la inspección determina que las reformas constructivas sobrepasaron el límite de tolerancia del diez por ciento (10%), se notificará la suspensión inmediata del trámite, ordenando al promotor o propietario iniciar el proceso ordinario de legalización y aprobación de modificaciones arquitectónicas; el informe de

habitabilidad quedará condicionado hasta la resolución favorable de dicho expediente.

3. Regularización por Ampliación de Superficie: En los casos donde se evidencie un incremento real en la superficie constructiva (ampliaciones físicas no planificadas con relación a lo aprobado), la autoridad municipal competente intimará al titular para que inicie las acciones administrativas de regularización y aprobación de excedentes bajo la normativa vigente. Subsanado esto, el administrado deberá tramitar la correspondiente reforma o enmienda a la Declaratoria de Propiedad Horizontal ante las instancias legales correspondientes, de manera previa a la reanudación del trámite de habitabilidad.

4. Resolución y Acto Administrativo Terminado: Con base en el informe técnico favorable de cumplimiento de los numerales anteriores, el jefe de la dependencia correspondiente expedirá el correspondiente Informe Técnico de Habitabilidad. En caso contrario, dictará una resolución fundamentada de carácter Desfavorable, detallando exhaustivamente las observaciones técnicas, transgresiones normativas y los plazos perentorios de los que dispone el administrado para subsanar los hallazgos antes de un nuevo ingreso.

SECCIÓN VIII.
PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS

GENERALIDADES

Artículo 181. Ventanales en fachadas.

El propietario o proyectista está en total libertad de proponer el tipo de ventana y vidrio en sus fachadas, la misma que debe en su conjunto guardar armonía con el entorno urbano.

Artículo 182. Cubiertas inclinadas.

La pendiente de la cubierta no puede caer de manera directa sobre el predio colindante, la misma deberá tener por lo menos 1.00 m de separación del lindero del predio colindante, permitiéndose colocar una loseta con el ancho establecido, que servirá para soportar el canal de aguas lluvias y mantenimiento del mismo.

En caso de que una edificación tenga adosamientos laterales, en ningún caso se permitirá la inclinación de las pendientes de las cubiertas hacia los predios colindantes, a excepción de lo estipulado en el párrafo precedente.

Por tal motivo este tipo de cubiertas inclinadas únicamente tendrán sus pendientes hacia el retiro frontal y posterior, las mismas que tienen que ser canalizadas en su totalidad y sus aguas serán evacuadas hacia la red de alcantarillado pluvial.

Artículo 183. Impermeabilidad en muros de contención.

Todos los muros de contención serán impermeabilizados y será responsabilidad del propietario y constructor realizar los drenajes, canalización e impermeabilización del mismo según las especificaciones técnicas del proyecto estructural.

Artículo 184. Guardianía.

Las áreas de guardianía que se planteen en los diferentes tipos de proyectos deberán cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- Tendrán un área mínima de 4.50 m2.

- Podrán disponer interiormente de una instalación sanitaria de uso privado con un área mínima de 1.50 m2.

- La guardianía deberá estar localizada preferentemente cerca o en los accesos peatonal y vehicular de la edificación.

Artículo 185. Balcones y voladizos.

En las edificaciones con tipo de implantación continua sin retiro frontal, el volado tendrá un máximo de 0.60 m y estará a una altura mínima de 2.5 m a partir del nivel de la acera.

Artículo 186. Chimeneas para barbacoas.

Las chimeneas de barbacoas podrán ser instaladas en terrazas o retiros posteriores de las edificaciones y la altura 1.00 m, del nivel del cumbrero de la cubierta en el caso de ser un área cubierta en viviendas unifamiliares, para edificios debe sobrepasar mínimo 1,00 m, sobre la altura de la edificación.

Las chimeneas que atraviesan techos construidos con estuco, hierro, madera, aglomerados y otros similares, estarán separadas de éstos con materiales aislantes térmicos.

Artículo 187. Espacios destinados a bodegas.

Cuando se requieran bodegas dentro de las viviendas estas no deberán disponer de baterías sanitarias, su área no será mayor a 6 m². Para el caso de comercios, industrias, equipamientos y/o afines su área podrá incrementarse de acuerdo a la necesidad de cada proyecto.

aire por hora

Artículo 188. Valores de iluminación en espacios habitables. -

Se deberá contar con un nivel de iluminación al interior de la vivienda en base a los siguientes parámetros:

Áreas	Nivel de LUX
VIVIENDAS	
Dormitorios	150
Cuartos de aseo /baños	150
Cuartos de estar	300
Cocinas	150
Cuartos de estudio o trabajo	500
ZONAS GENERALES DE EDIFICIOS	
Zonas de circulación y pasillos	100

Escaleras, roperos, lavabos, almacenes y archivos	150

ALINEAMIENTO OFICIAL O COLOCACIÓN DE LA LÍNEA DE FÁBRICA

Artículo 189. Colocación de la Línea de fábrica.

Es la fijación sobre terreno de la línea que señala el límite de una propiedad particular con una vía pública establecida o por establecerse por la planificación institucional y aprobada por las autoridades competentes.

Cuando el GAD de Zaruma realice la colocación de puntos de línea de fábrica a petición del usuario o proyectista, el Departamento de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial otorgará un Certificado de colocación de línea de fabrica" que garantice al usuario y/o proyectista la ubicación exacta de sus límites con respecto a la vía.

Artículo 190. Invasión del alineamiento oficial de la línea de fábrica. -

Toda edificación que invada el alineamiento oficial o línea de fábrica o los retiros establecidos en el PUGS Zaruma deberá ser demolida a costa del propietario del inmueble invasor, dentro del plazo que al efecto señale el GAD – Zaruma.

En caso de que el plazo estipulado se incumpla, el GAD Zaruma efectuará la misma y pasará su costo al departamento de Tesorería Municipal o a la entidad competente para que se procesa coactivamente al cobro del costo que se haya originado, sin prejuicio de las sanciones que se haga acreedor quien cometa la infracción.

Son responsables por la trasgresión al presente artículo y como consecuencia del pago de las sanciones que se impongan y de las prestaciones que se reclamen, tanto el propietario, como el director técnico de la Obra y funcionarios municipales como inspectores municipales o supervisores de obra actuantes que no hubiesen reportado oportunamente esta novedad, en caso de que estos sean varios, serán solidariamente responsables todos ellos.

Artículo 191. Servidumbres Reales.

En los casos que lo considere de utilidad pública, la Municipalidad, señalará, las áreas de los predios que deben dejarse libres de construcción, las cuales se denominarán servidumbres reales como lo determina el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, siempre que dicha servidumbre no implique la ocupación gratuita de más del 10% de la superficie del predio afectado.

En los casos en que dicha ocupación afecte o desmejore las construcciones existentes, el propietario será indemnizado considerando el valor el valor de la propiedad según lo establecido en la Ley vigente para el caso de expropiaciones.

VIVIENDAS UNIFAMILIARES

Artículo 192. Normas Generales de Diseño. -

Para garantizar las condiciones mínimas de habitabilidad para viviendas unifamiliares, cumplirán con la siguiente norma:

- Ningún dormitorio o batería sanitaria será paso obligado a otra dependencia.

- Si la vivienda dispone de más de un dormitorio y sólo hay una batería sanitaria, ésta será accesible desde cualquier local que no sea dormitorio, y no podrá dar su puerta de acceso hacia espacios como la cocina y/o comedor.

- Toda vivienda deberá incluir de manera obligatoria los siguientes ambientes:

Cocina con fregadero o lavaplatos

Área de lavado con lavandería y/o lavadora y secadora

Baño con lavado de manos, inodoro y ducha.

- El emplazamiento y construcción del proyecto arquitectónico, respetará los márgenes de protección establecidos por la Empresa Eléctrica, cuando exista una red de baja, media y/o alta tensión previo certificado de afectación emitido por la institución competente.

Artículo 193. Baterías sanitarias, lavado y secado para vivienda unifamiliares. –

La vivienda unifamiliar, dispondrá como mínimo de una batería sanitaria que cuente con inodoro, lavabo de manos y ducha. Las dimensiones mínimas para baños completos serán de 1.2m x 2.2m y deberán ser ventiladas de manera directa o a través de ductos de ventilación.

Artículo 194. Ductos de iluminación y ventilación para viviendas unifamiliares.

Para viviendas unifamiliares de hasta 3 pisos, se podrá proyectar ductos de iluminación y ventilación de mínimo 6.00 m2, donde ninguna de las dimensiones laterales será menor de 2.00 metros para espacios habitables.

La ventilación de los baños completos y el área de lavado se deberá realizarse de manera directa o por medio de ductos de ventilación cuyas dimensiones mínimas serán de 0.40 metros por 0.40 metros libres de instalaciones. Para medios baños (lavamanos e inodoro) podrá ventilarse mecánicamente, considerando un diámetro de 4" en la tubería de ventilación.

Artículo 195. Dimensiones mínimas de locales.

a) Los locales habitables tendrán una superficie mínima útil de 6.00 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.00 metros libres.

b) Para una unidad mínima de vivienda deberá existir por lo menos:

- Un dormitorio exclusivo con superficie mínima de 8.90 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70 metros libre, provisto de closet anexo de superficie mínima de 0.72 m² y ancho no menor a 0,60 metros libres.

- Una sala de estar con una superficie mínima de 7.30 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70 metros lineales.

- Un comedor con una superficie mínima de 7.30 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70 metros lineales.

- Una cocina con una superficie mínima de 4.50 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1.50 metros lineales, dentro del que deberá incluirse obligatoriamente un mesón de trabajo en un ancho no menor a 0.60 metros. En el caso de suites podrá ser de mínimo 3.15 m².

- Baño completo con una superficie mínima útil de 2.64 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1.2 metros.

Se exceptúa del cumplimento del inciso anterior los baños sociales, cuyo lado mínimo podrá ser 1.00 metro, cuando la distancia libre entre la pared y la proyección del inodoro sea como mínimo 0.45 metros y mínimo 1,20 metros en total.

- El área de servicio tendrá una superficie mínima de 2.25 m², ninguna de cuyas dimensiones será menor a 1.50 metros libres; podrá anexarse espacialmente al área de cocina y dividida de esta por medio de un muro o tabique de 1.50 metros de altura.

- El área de secado de ropa anexa al área de servicio o fuera de ella tendrá una superficie útil de 3.00 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1.50 metros.

Artículo 196. Departamentos de un solo ambiente.

En los edificios colectivos de vivienda, se autorizará la construcción de vivienda de un solo ambiente, cuando cumplan las siguientes características:

a) Un local destinado a dormitorio que reúna todas las condiciones del local habitable con el máximo de mobiliario incorporado, que incluya closet y un área mínima de 8.90 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70 m.

b) Una pieza de baño completa de acuerdo con las dimensiones del inciso anterior.

c) Concina con artefacto y mueble de cocina, lavaplatos y extractor natural o mecánico, tendrá un área mínima de 2.25 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1.50 metros libres y el mesón de trabajo tendrá un ancho de 0.60 metros libres.

d) Un área de servicio de acuerdo a las dimensiones del inciso anterior.

Artículo 197. Dimensiones de puertas.

Las siguientes dimensiones de puertas para la vivienda, corresponden al ancho y altura mínima que deberán preverse para las hojas de las mismas.

Altura mínima: 2.00 metros

Acceso a vivienda o departamento: 1.00 metro

Acceso a dormitorios, salas, comedores: 0.90 metros

Cocinas y áreas de servicio:0.90 metros

Baños: 0.70 metros

En caso de tratarse de viviendas para personas con discapacidad se deberá cumplir con la Norma Ecuatoriana de la Construcción – NEC Accesibilidad Universal.

Artículo 198. Estacionamientos.

El número de puestos de estacionamientos por unidad de vivienda estará de acuerdo a las siguientes relaciones:

a) Un puesto de estacionamiento para viviendas de tipo unifamiliar o bifamiliar.

b) Mínimo un puesto de estacionamiento por cada tres unidades de vivienda, para proyectos de vivienda en propiedad horizontal en desarrollo vertical de hasta 9 unidades de vivienda.

c) Mínimo un puesto de estacionamiento por cada dos unidades de vivienda, cuando estas sean tipo suite.

d) Un puesto de estacionamiento por cada tres unidades de vivienda en programas que demuestren ser de interés social siempre que el área de la unidad de vivienda no exceda a 80,00 m².

e) En caso de suites y residencias estudiantiles que se desarrollen en suelo urbano consolidado se podrá exceptuar de unidades de parqueadero.

EDIFICIOS DE COMERCIOS O SERVICIOS Y OFICINAS

Los edificios destinados a comercios o servicios, oficinas, centros comerciales o de uso mixto, cumplirán con las disposiciones contenidas en esta sección, a más de las pertinentes de este cuerpo normativo.

Artículo 199. Servicios Sanitarios en Oficinas.

Todo local destinado a oficinas, con área de hasta 100,00 m², dispondrá de un cuarto de baño equipado con un inodoro y un lavamanos. Por cada 100,00 m² de oficinas en exceso o fracción mayor de 20,00 m², se incrementará un cuarto de baño de iguales características al señalado inicialmente, se podrá colocar esta dotación en un grupo de baterías sanitarias.

Artículo 200. Servicios Sanitarios para el público en Oficinas.

En las áreas de oficina, cuya función sea de servicio público, se dispondrá el doble de número de piezas sanitarias señaladas en el numeral anterior. Se podrá colocar esta dotación en un grupo de baterías sanitarias. Además, dispondrán de un baño con accesibilidad universal que cumpla con la NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN - NEC: ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.

Artículo 201. Servicios Sanitarios en Comercios o Servicios.

Todo local comercial o de servicios de hasta 50,00 m² de área neta, dispondrá de un cuarto de baño equipado con un inodoro y un lavamanos. Cuando el local supera los 100,00 m² dispondrá de dos cuartos de baño de las mismas características anteriores. Se podrá colocar esta dotación en un grupo de baterías sanitarias.

Artículo 202. Servicios Sanitarios para el público en comercios y servicios.

Los edificios destinados a comercios o servicios con más de 1.000,00 m² de construcción, dispondrán de servicios sanitarios para el público, debiendo estar separados los de hombres y mujeres y estarán ubicados de tal manera que no sea necesario subir o bajar más de un piso para acceder a ellos.

El número de piezas sanitarias, estará determinado por la siguiente relación: por los primeros 400,00 m² o fracción de superficie construida se instalarán un inodoro, un urinario y un lavamanos para varones y un inodoro y lavamanos para mujeres. Por cada 1000,00 m2 o fracción excedente de esta superficie, se instalará un inodoro, un lavamanos y dos urinarios para hombres y dos inodoros y un lavamanos para mujeres. En ambos casos se dispondrán de un baño con accesibilidad universal que cumpla con la NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN - NEC: ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.

Artículo 203. Locales de comercio de productos alimenticios.

Los locales que se construyan o habiliten para comercio de productos alimenticios, se sujetarán a los siguientes requisitos:

a) Serán independientes de todo local destinado a la habitación.

b) Los muros y pavimentos serán lisos, impermeables y lavables.

c) Los vanos de ventilación de locales donde se almacenen productos alimenticios, estarán dotados de mallas o rejillas de metal que aíslen tales productos de otros elementos nocivos.

d) Tendrán provisión de agua potable y al menos de un fregadero.

Artículo 204. Estacionamientos en Oficinas.

Su número estará determinado a razón de un puesto por cada 75,00 m² de área neta de oficinas, o fracción mayor de 50,00 m².

Estacionamientos en locales de comercios y servicios. – El número de puestos de estacionamiento por área neta de comercios o servicios estará de acuerdo a las siguientes relaciones:

a) Un puesto por cada 50,00 m² para locales individuales de hasta 200,00 m² de superficie.

b) Un puesto por cada 35,00 m² de local para supermercados y similares, cuya área de venta o atención sea menor a 400,00 m².

c) Un puesto por cada 25,00 m² de local para supermercados o similares, cuya área de venta o atención sea mayor a 400,00 m².

d) Un puesto por cada 250,00 m² de local para bodegas o similares, cuya área de venta o atención sea mayor a 500,00 m².

CONJUNTOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES

Artículo 205. Conjuntos de viviendas unifamiliares

Los conjuntos de viviendas unifamiliares o conjuntos horizontales deberán edificarse bajo las siguientes reglas y condiciones técnicas:

a) Se construirán exclusivamente en suelo urbano asignado para uso de vivienda principal.

b) En los casos en los que se permita levantar dos o más edificaciones residenciales dentro de un mismo predio, éstas podrán tener estructuras independientes o compartir paredes medianeras, por consiguiente, su edificación puede ejecutarse en una sola obra o por etapas planificadas, previa aprobación del Municipal.

c) Si el proyecto incluye casas construidas previamente, estas deben asegurar un acceso peatonal y vehicular independiente para cada unidad.

d) Para cada vivienda (incluidas las de interés social o proyectos mixtos) se debe garantizar la correcta provisión de los principales servicios públicos de soporte. Se utilizará un tanque reservorio para el abastecimiento de agua potable si el estudio hidrosanitario del proyecto así lo establece.

e) La aprobación del diseño del proyecto o autorizar los trabajos de construcción no otorga ningún título de propiedad. Tampoco significa que esté aprobada una subdivisión, venta, tenencia o traspaso de dominio. El proyecto debe cumplir con todo este capítulo para poder declararse formalmente bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

d) El diseño y la construcción deben respetar estrictamente las distancias y franjas de protección de la Empresa Eléctrica. El constructor debe presentar el certificado de afectación correspondiente si existen líneas de baja, media o alta tensión.

Para la aplicación de esta norma, los conjuntos horizontales se clasifican de la siguiente manera:

Conjuntos Unifamiliares Cerrados: Son aquellos que tienen sus accesos hacia calles internas o privadas. Tienen la obligación de construir y equipar áreas recreativas comunales (como casas comunales, guardianía o espacios verdes) para el uso de todos los copropietarios. Al declararse en propiedad horizontal, estos espacios comunales pertenecen a los copropietarios y no se entregan al Municipio

Conjuntos Unifamiliares Abiertos: Son aquellos donde las viviendas tienen su frente directo hacia calles públicas. Estos proyectos no están obligados a construir áreas recreativas comunales.

Artículo 206. Áreas recreativas comunales para conjuntos de viviendas unifamiliares

Cuando exista más de 10 unidades de vivienda, debe contar con los siguientes espacios:

a) Área de guardianía, con medio baño y bodega de limpieza.

b) Salón Comunal de Copropietarios, con un área mínima de 30.00 m2, incluido 1 medio baño para hombres y 1 medio baño para mujeres.

c) Se dotará de área recreativa mínima de seis metros cuadrados por unidad habitacional. Estas áreas podrán ser, espacios cubiertos o abiertos con un lado mínimo de 3.00 m.

d) Contenedor para depósito de basura. Se destinará un espacio construido de fácil accesibilidad al servicio de basura urbano, no deberá construirse a menos de 6 metros de una cisterna, ni junto al acceso principal del conjunto habitacional.

Artículo 207. Requerimientos mínimos para Conjuntos de Viviendas Unifamiliares Generales.

a) Lote mínimo: 105.00 m2

b) Lote máximo: El lote máximo para conjuntos habitacionales de interés general ubicados en suelo urbano podrá ser de hasta el -10% del lote mínimo establecido en el PIT respectivo.

c) Frente mínimo: 7.00 m

d) Retiro frontal: De acuerdo a lo especificado en IPRUS,

e) Retiro posterior: 3m, sin volado en piso superior

f) COS: sesenta por ciento (60%)

g) CUS: ciento ochenta por ciento (180%)

h) Altura de edificación: 3 pisos, remate de cubierta inclinada 100%

i) Tipo de edificación: Unifamiliar

j) Ancho de vía interna 9.00 m (1.50 m. de acera a ambos lados) / 8.10 m (1.50 m de acera a un solo lado y 0.60 m con jardinera hacia el predio colindante

k) Estacionamientos 1 estacionamiento por cada unidad de vivienda

Artículo 208. Requerimientos mínimos para Conjuntos de Viviendas Unifamiliares de interés social

Se consideran conjuntos de vivienda unifamiliares de interés social aquellos espacios residenciales planificados y destinados exclusivamente para personas con escasos recursos económicos, grupos de atención prioritaria, o población en situación de pobreza y vulnerabilidad. Este concepto se aplica en estricta concordancia con la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social.

Los proyectos habitacionales catalogados como de interés social tienen la obligación de acatar todas las reglas de este cuerpo normativo. Además, para garantizar condiciones dignas de vida, deben cumplir de forma obligatoria con las siguientes características técnicas básicas:

a) Lote mínimo: 90.00m2

b) Frente mínimo: 6.00m

c) Fondo mínimo: 15.00 m

d) Retiro frontal: De acuerdo a lo especificado en IPRUS,

e) Retiro posterior: 3m sin volado en piso superior

f) COS: sesenta por ciento (60%)

g) CUS: ciento ochenta (180%)

h) Altura de edificación: 3 pisos, remate de cubierta inclinada 100%

i) Tipo de edificación: Unifamiliar

j) Ancho de vía interna 9.00 m (1.50 m. de acera a ambos lados) / 8.10 m (1.50m de acera a un solo lado y 0.60 m con jardinera hacia el predio colindante

k) Estacionamientos 1 estacionamiento por cada unidad de vivienda

EDIFICIOS MULTIFAMILIARES EN ALTURA

Artículo 209. Concepto

Cualquier edificación nueva, existente o que sea objeto de ampliación, que contenga más de una unidad inmobiliaria como suites, departamentos, oficinas o locales comerciales se aprobará bajo la previsión de que luego se someterá al Régimen de Propiedad Horizontal. Esta medida garantiza que todos los copropietarios puedan usar y aprovechar correctamente las áreas comunes del edificio, las cuales deben incluir:

a) Accesos y circulación para peatones de forma independiente.

b) Vías o zonas de circulación vehicular independientes.

c) Espacios comunales según corresponda (salón comunal, guardianía, áreas recreativas, entre otros).

Los edificios que utilicen sus plantas de subsuelo para construir áreas de parqueo vehicular deberán cumplir de forma obligatoria con las siguientes medidas de diseño:

a) Pendiente de rampas: Las rampas de acceso vehicular tendrán una inclinación recomendada del 15%, permitiéndose un límite máximo del 18%.

b) Radio de giro: El radio mínimo de giro para la circulación de los vehículos dentro del subsuelo será de 5.00 metros, medidos desde el eje o punto correspondiente.

c) Toda edificación que tenga cinco (5) o más plantas (incluyendo la planta baja), deberá contar obligatoriamente con al menos un ascensor operativo. Esta regla se aplicará siempre que los cinco pisos mantengan una circulación vertical continua o conectada entre sí.

d) Durante el diseño y la construcción de cualquier proyecto arquitectónico, se deben respetar de forma estricta las distancias y márgenes de seguridad establecidos por la Empresa. En caso de que el predio colinde o sea cruzado por líneas de baja, media o alta tensión, el promotor deberá tramitar y presentar de forma obligatoria el certificado de afectación emitido por dicha empresa eléctrica antes de iniciar los trabajos.

Artículo 210. Tipologías de Unidades de Vivienda.

Para la correcta aplicación de las normas de edificación y habitabilidad en el cantón, las unidades residenciales se clasifican según las siguientes características y áreas mínimas:

a) Departamento: Es aquella vivienda completa que cuenta con una superficie útil igual o mayor a 48.00 m². Su distribución interna debe incluir obligatoriamente los siguientes ambientes independientes:

- Un (1) dormitorio principal con su propio baño privado.
- Un (1) baño social completo o medio baño.
- Áreas exclusivas para cocina, comedor y sala.
- Espacio destinado para lavado y secado de ropa.

b) Suite: Es la unidad residencial diseñada para una ocupación menor, cuya superficie total debe ubicarse en un rango de entre 36.00 m² como mínimo y 47.00 m² como máximo, y debe contar con:

- Un (1) dormitorio y un (1) baño completo.
- Área de cocina equipada con desayunador.
- Espacio para lavado y secado, el cual puede integrarse físicamente al área de la cocina siempre que el constructor garantice un sistema de ventilación adecuado.

Artículo 211. Requerimientos mínimos para edificios multifamiliares.

Todo proyecto inmobiliario catalogado como edificio multifamiliar debe cumplir de forma obligatoria con las exigencias de habitabilidad, servicios e infraestructura detalladas en este artículo, sin perjuicio de los estándares urbanísticos complementarios presentes en este cuerpo normativo.

Para su aplicación, las edificaciones se clasifican en dos tipos según su escala y número de unidades habitacionales:

Tipo 1: Edificaciones de una a seis unidades habitacionales

Las estructuras que formen parte de este grupo deben incorporar obligatoriamente:

a) Gestión de Desechos (Basura): Se edificará un espacio exclusivo destinado al contenedor de basura. Este depósito debe ubicarse en una zona de fácil acceso para el servicio de recolección urbano, quedando prohibida su construcción a menos de seis metros de distancia de la cisterna o junto al ingreso principal del inmueble.

b) Sistema de Gas Centralizado: Deberán prever un área técnica centralizada para el almacenamiento seguro de Gas Licuado de Petróleo (GLP), distribuido mediante tuberías independientes a cada vivienda, acatando de manera estricta las normas técnicas del INEN.

c) Cisterna y Bombeo Hidroneumático: Es obligatoria la construcción de una cisterna o sistema de reserva de agua potable capaz de garantizar el abastecimiento del edificio. De ser técnicamente necesario, se instalará un equipo hidroneumático para asegurar la presión y distribución del caudal.

Tipo 2: Edificaciones de siete (7) o más unidades habitacionales

Los proyectos de gran escala pertenecientes a este grupo cumplirán obligatoriamente con los siguientes componentes:

a) Salón Comunal de Copropietarios: Espacio social con un área neta mínima de 30.00 m². Incluirá de forma independiente un medio baño para hombres, un medio baño para mujeres y un mesón de cocina equipado con lavaplatos.

b) Área de Control y Conserjería: Zona destinada para recepción y/o guardianía que cuente con su propio medio baño y una bodega independiente para útiles de limpieza.

c) Depósito de Basura: Cumplirá con las mismas reglas de diseño del *Tipo*

d) Reserva de Agua en Altura: En edificaciones que superen las cinco (5) plantas de altura, la cisterna deberá asegurar el abastecimiento completo de un (1) día, operando con un sistema hidroneumático para la distribución del caudal.

e) Red de Gas Centralizado: Sistema de almacenamiento de GLP centralizado y redes de tuberías individuales hacia cada departamento, bajo certificaciones INEN.

f) Elevación Mecánica (Ascensor): Obligatorio en todos los edificios que cuenten con una altura igual o superior a los cinco (5) pisos, integrando el elevador dentro de los núcleos de circulación vertical.

g) Respaldo Eléctrico (Generador): Las instalaciones eléctricas deben dejar provistas y listas las tomas técnicas necesarias para acoplar un generador de energía de emergencia.

En cuanto a estacionamientos, toda edificación destinada al uso multifamiliar, comercial, de oficinas o residencias estudiantiles dentro del cantón Zaruma, debe garantizar de manera obligatoria las siguientes áreas de estacionamiento dentro de su predio:

- Se exigirá un número de plazas de parqueo vehicular equivalente al 50% del total de las unidades habitacionales proyectadas.
- En caso de que el número total de viviendas en el edificio sea impar, la dotación requerida se calculará obteniendo el 50% del total y sumando una (1) plaza adicional (redondeo hacia el entero superior).

SECCIÓN IX.
ESTÁNDARES URBANÍSTICOS PARA EL CANTÓN ZARUMA

Artículo 212. Estándares Urbanísticos.

Los estándares son parámetros o patrones de calidad y medida que obligatoriamente deben observarse en el planeamiento y actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, vialidad, entre otros; con el objetivo de establecer la relación de derechos y deberes entre lo público y privado, promoviendo y manteniendo una ciudad habitable y sustentable

Los estándares urbanísticos se deben aplicar en los polígonos de intervención territorial y en los planes parciales en el suelo urbano y del suelo rural de expansión urbana;

Artículo 213. Estándares Urbanísticos en Planes Urbanísticos Complementarios.

En los planes urbanísticos complementarios que se desarrollen en suelo rural de expansión urbana, cabeceras parroquiales, suelo urbano consolidado y no

consolidado, se calculará el suelo necesario para equipamientos, espacio público y vialidad; el cual será exigido en metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda o en porcentaje por área de suelo;

CAPÍTULO IV.

SECCIÓN I.
PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

En función de las complejidades del territorio, se establecen instrumentos de planificación urbanística complementaria con el objetivo de especificar o completar las disposiciones contenidas en el PUGS – Zaruma, en lo referente al componente urbanístico, donde sea necesario realizar un estudio pormenorizado y establecer una propuesta respecto a un sector del cantón Zaruma.

Artículo 214. Planes Urbanísticos complementarios.

Los planes urbanísticos complementarios están subordinados jerárquicamente al PUGS – Zaruma y no modificarán el contenido del componente estructurante del presente documento normativo.

Los planes Urbanísticos Complementarios deberán ser aprobados por el órgano legislativo municipal, junto a la ordenanza que se genere para el efecto y esta, deberá garantizar la participación ciudadana y fase de consulta con otros niveles de gobierno.

Como parte de la planificación urbanística del cantón Zaruma, se identifican sectores que podrán estar sujetos a la aplicación de planes urbanísticos complementarios, los cuales se describen y detallan den el documento PUGS Zaruma.

Artículo 215. Vigencia y revisión de los planes urbanísticos complementarios.

Los planes estarán vigentes durante el plazo previsto en cada uno de ellos y podrá superar la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Los planes serán revisados por la Dirección de Gestión de la Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Zaruma y deberán cumplir con las siguientes consideraciones generales:

a) Toda modificación deberá contener una propuesta integral de reforma al instrumento de planificación, respetando su escala y alcance.

b) No se podrán realizar revisiones y/o modificaciones por lotes individuales, sin presentarse una propuesta integral en el área del plan.

c) Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal del GAD Zaruma

d) Los planes complementarios podrán ser modificados a través de la actualización del PUGS, inicio de cada periodo de gestión, debidamente motivados.

SECCIÓN II.
PLAN PARCIAL

Artículo 216. Plan Parcial.

Es el instrumento urbanístico complementario que tiene por objeto la regulación urbanística y de gestión del suelo específica dentro de polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana.

Los planes parciales determinarán:

a) La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.

b) Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.

c) La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbanística necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte, garantizar la oferta de vivienda de interés social, y para la captación o recuperación del mayor valor del suelo por asignación de mejor normativa de aprovechamiento del suelo y edificabilidad.

d) La infraestructura necesaria para los servicios de agua y saneamiento adecuados.

El plan parcial podrá modificar las asignaciones de aprovechamiento urbanístico del componente urbanístico del PUGS.

La iniciativa del plan parcial será pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

La vigencia de cada plan parcial estará prevista en la ordenanza de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo.

Los planes parciales serán de obligatoria aplicación en los siguientes casos:

a) En las modificaciones del componente urbanístico del PUGS.

a) En zonas que requieran desarrollo y/o consolidación de suelo urbano no consolidado.

b) Cuando se incorpore suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.

c) En el desarrollo, ejecución y adecuación de vivienda, incluyendo la de interés social, siempre que se utilice o se requieran mecanismos de gestión o intervención.

d) En programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana.

e) Programas para la relocalización de asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo no mitigable, y sin capacidad de integración urbana, para el desarrollo de Zonas Especiales de Interés Social.

f) Para la regulación urbanística, gestión del suelo, ejecución de programas y proyectos con el fin de conservar, gestionar y proteger el patrimonio arquitectónico y urbanístico metropolitano de un área específica.

g) Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística, siempre que se utilice o se requieran mecanismos de gestión o intervención.

h) En caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre participes, y otros procesos de subdivisión, cuando se necesiten y/o apliquen instrumentos de reparto de cargas y beneficios.

Artículo 217. Contenidos mínimos de los planes parciales.

En concordancia con la legislación nacional, los contenidos mínimos que deberá tener un plan parcial, son los siguientes:

a. Diagnóstico de las condiciones actuales, delimitación, características, estructura o condiciones físicas del área del plan y su entorno inmediato;

b. Análisis e incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, conforme los lineamientos del Ministerio de Agricultura y Ganadería, así como, del Ministerio del Ambiente;

c. Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;

d. Delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;

e. Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo;

f. Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;

g. Mecanismos de gestión del suelo;

h. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada;

i. Conclusiones y Anexos

SECCIÓN III.
AREAS DE APLICACIÓN DE PLANES PARCIALES

Artículo 218. Aplicabilidad de los planes parciales. –

Los planes parciales podrán aplicarse únicamente en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, en función de su ámbito de aplicación y en concordancia con los tratamientos urbanísticos asignados, a través de las siguientes tipologías:

1. Plan parcial de expansión urbana;

2. Plan parcial urbano de desarrollo;

3. Plan parcial urbano de mejoramiento;

4. Plan parcial urbano de renovación y potenciación;

5. Plan parcial de regularización prioritaria;

6. Plan parcial de zonas especiales de interés social.

Artículo 219. Plan Parcial de Expansión urbana

Es el instrumento urbanístico complementario que permite la integración territorial de manera controlada de las áreas rurales de expansión urbana identificadas en el PUGS,

mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la distribución equitativa de cargas y beneficios.

Los procesos de habilitación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, se podrán realizar mediante la implementación de uno o más planes parciales de expansión urbana cumpliendo la normativa nacional y local vigente.

Serán de iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

El plan parcial de expansión urbana deberá guardar relación con la planificación integral del polígono de suelo rural de expansión urbano que lo contenga.

Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.

Artículo 220. Plan Parcial Urbano de Desarrollo

Es el instrumento urbanístico complementario que permite el ordenamiento territorial y la urbanización de manera controlada de áreas no consolidadas, a través del desarrollo urbano y la implementación de sistemas públicos de soporte, equipamientos, vivienda, incluyendo la de interés social, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la distribución equitativa de cargas y beneficios.

El plan parcial urbano de desarrollo aplicará en zonas o sectores de suelo urbano con tratamiento urbanístico de desarrollo cuyas condiciones actuales deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente.

Será de iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

Deberá incorporar un diagnóstico territorial integral del o los polígonos de intervención territorial que lo contengan.

Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.

Artículo 221. Plan Parcial Urbano de Mejoramiento

Es el instrumento urbanístico complementario que permite el ordenamiento territorial y la urbanización de manera controlada de áreas con baja o media consolidación, mediante el mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, equipamientos, vivienda, incluyendo la de interés social, a través de la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

El plan parcial urbano de mejoramiento se aplicará en zonas o sectores de suelo urbano con tratamiento de mejoramiento gradual y mejoramiento integral cuyas condiciones actuales evidencian problemas de conectividad vial, ausencia o precariedad de los sistemas públicos de soporte, y/o consolidación dispersa y desorganizada.

Será de iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

Deberá incorporar un diagnóstico territorial integral del o los polígonos de intervención territorial que lo contengan.

Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.

Artículo 222. Plan Parcial Urbano de Renovación y Potenciación

Es el instrumento urbanístico complementario que permite planificar el mejoramiento, potenciación o sustitución de los sistemas públicos de soporte, la oferta de actividades, equipamientos, vivienda, incluida la de interés social, en un territorio, impulsando de manera controlada la renovación de áreas urbanas degradadas o la potenciación de la ciudad compacta en base a la densificación, multiplicidad de usos de suelo y el mejor aprovechamiento de las áreas urbanas consolidadas, mediante la correcta aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la distribución equitativa de cargas y beneficios.

El plan parcial urbano de renovación y potenciación aplicará en zonas o sectores de suelo urbano con tratamiento de renovación, potenciación, conservación y/o protección urbanística; y/o en centralidades, cuyas condiciones actuales evidencian deterioro físico y/o ambiental, pérdida de unidad morfológica, baja intensidad de uso y/o presenten potencial de desarrollo urbano o aprovechamiento de los sistemas públicos de soporte existentes.

Será de iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

Deberá incorporar un diagnóstico territorial integral del o los polígonos de intervención territorial que lo contengan.

Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.

Artículo 223. Plan Parcial de Regularización Prioritaria

Es el instrumento urbanístico complementario que permite la regularización prioritaria de asentamientos de hecho y corresponderá a:

a) La regularización física y legal de los asentamientos de hecho que hayan sido declarados como de regularización prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.

b) El reconocimiento de derechos de dominio del suelo a favor de los residentes de los asentamientos de hecho identificados.

c) La definición de la integración urbana de los asentamientos a través de las mejoras urbanas y el incremento del sistema público de soporte necesario para ofrecer las condiciones adecuadas de vivienda y de ciudad para la población.

d) El establecimiento de la normativa urbana específica para cada asentamiento declarado en suelo urbano y en el suelo rural de expansión urbana.

El plan parcial de regularización prioritaria aplicará siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Los asentamientos humanos de hecho se localicen en suelo urbano o suelo rural de expansión urbana;

b) Los asentamientos humanos de hecho no se encuentren en zonas con riesgo físico o áreas declaradas de patrimonio natural o cultural, donde no es posible compatibilizar la vivienda.

Si las referidas condiciones no se cumplen, se deberá proceder a la aplicación del Plan Parcial de Zonas Especiales de Interés Social.

Será de iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.

El plan parcial de regularización prioritaria se destinará para los asentamientos de hecho previamente identificados en la declaratoria de regularización prioritaria, conforme lo dispuesto para el efecto.

Artículo 224. Plan Parcial de Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS)

Es el instrumento urbanístico complementario que permite el ordenamiento territorial y la urbanización de manera controlada, para la construcción de vivienda de interés social en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Se aplica a través del mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, equipamientos y la oferta de vivienda, incluida, obligatoriamente, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la distribución equitativa de cargas y beneficios.

El plan parcial urbano de zonas especiales de interés social aplicará en zonas o sectores que cumplan las siguientes condiciones mínimas:

a) Suelo urbano o suelo rural de subclasificación de expansión urbana.

b) Suelo servido de los tres servicios básicos (agua, alcantarillado y energía).

Será requisito para la relocalización de la población de asentamientos de hecho, que éstos no cumplan las condiciones de aplicación del plan parcial de regularización prioritaria. Es decir, asentamientos de hecho que se encuentren en zonas con riesgo físico o áreas declaradas de patrimonio natural o cultural, donde no es posible compatibilizar la vivienda.

Será de iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.

CAPÍTULO V. DEBERES Y OBLIGACIONES

Artículo 225. Propietario

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

Artículo 226. Obligaciones del propietario o promotor:

a) Contar con un director de Obra durante la ejecución de la misma, para las edificaciones mayores a los 100 m2.

b) En caso del cambio del Director de Obra, se deberá notificar al área técnica responsable y se paralizará la obra hasta que se sustituya la información correspondiente al nuevo Director de Obra.

c) Facilitar y brindar las garantías necesarias a los inspectores de construcciones para realizar el seguimiento de la obra.

d) Colocar en un lugar visible de la obra el letrero correspondiente con el nombre del Proyectista, Director Obra y el número de autorización municipal.

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

Artículo 227. Proyectista

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

Artículo 228. Obligaciones del proyectista

a) Estar acreditado y habilitado en el Municipio.

b) Elaborar el proyecto con sujeción a la presente ordenanza.

c) En el caso de los estudios complementarios deberán ser aprobados en las empresas y entidades correspondientes.

Artículo 229. Requisitos para el Registro Profesional

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

a)Certificado de no adeudar a la Municipalidad

b)Solicitud Múltiple

c)Copia de la cédula y certificado de votación

d)2 fotos tamaño carnet

e)Copia notariada del título profesional

f)Certificado del SENECYT

g)Pago del Registro Municipal

Artículo 230. Director de la obra

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

Artículo 231. Obligaciones del Director de la obra

a)Tener el título profesional de Arquitecto o Ingeniero Civil según corresponda y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.

b)Dirigir y garantizar la ejecución de la obra de acuerdo al proyecto aprobado por el Municipio.

c)Mantener el libro de obra y los registros técnicos del avance diario de los trabajos ejecutados,

d)Encontrarse registrado como profesional competente en el Municipio.

Artículo 232. Requisitos para el Registro Profesional

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

a)Certificado de no adeudar a la Municipalidad

b)Solicitud Múltiple

c)Copia de la cédula y certificado de votación

d)2 fotos tamaño carnet

e)Copia notariada del título profesional 0 Certificado del SENECYT

g) Pago del Registro Municipal.

Es deber del Director de la Obra el tramitar el certificado de habitabilidad en el Departamento de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.

CAPÍTULO VI. DE LAS SANCIONES Y CONTROL

Artículo 233. Control

El Departamento de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial y/o Comisaría Municipal mediante los Inspectores de Construcciones notificaran a los propietarios de las obras que se ejecutan sin los permisos correspondientes para que de forma inmediata se acerquen a la Municipalidad a dar solución a dicha infracción.

Artículo 234. Notificación

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

Artículo 235. Paralización de obra

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

a)Cuando la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial informe, previa notificación del comisario Municipal o quien haga sus veces, que se están realizando trabajos sin las autorizaciones correspondientes.

b)Previo dictamen del Departamento de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de las edificaciones vecinas, originado por el proceso de construcción de una edificación.

c)Cuando la ejecución de una obra o de una demolición se realice sin las debidas medidas de seguridad y ponga en peligro la vida o integridad física de las personas o puede causar perjuicios a bienes de terceros.

d)Cuando la construcción se ejecute sin tener en cuenta el proyecto aprobado o contravenga lo expuesto en la presente ordenanza.

e)Cuando la obra se encuentre sin letrero del profesional responsable

f)Cuando el permiso de construcción otorgado por la municipalidad se encuentre caducado.

Artículo 236. Sanción Económica

a) Para el caso de las construcciones que se estuvieren realizando sin los permisos ni autorizaciones correspondientes del GAD Municipal de Zaruma, serán sancionadas con una multa equivalente al cinco por ciento de un salario básico unificado del trabajador por metro cuadrado de construcción.

b) En el caso de reincidencia, al infractor se le aplicará el doble de la sanción, que le hubiere sido impuesta anteriormente.

c)En el caso de las construcciones que no se hubieran sujetado a lo establecido en los planos aprobados, se notificara al propietario y al director de la obra la paralización de los trabajos y la remediación de la infracción en el tiempo que determine el área técnica. Si en el plazo establecido no se realizó la remediación se impondrá por separado tanto al propietario como al Director de la obra una multa diaria equivalente al 5% del salario básico unificado por quince días, a partir de este día la multa será del 10% del Salario Básico Unificado hasta cumplir los treinta días, si transcurrido este tiempo no existe remediación alguna, el GAD Municipal a través del área técnica responsable ordenará la remediación de la construcción, a costos del propietario sin perjuicio alguno. Todos los gastos que se ocasionen correrán a cuenta del usuario y director de la obra, de manera compartida.

Artículo 237. Fraccionamientos sin aprobación

Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables, excepto cuando el concejo municipal o distrital convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados; según lo establecido en el COOTAD.

Artículo 238. Excavaciones

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

Artículo 239. Demoliciones

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

Artículo 240. Daños a espacios públicos

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

Artículo 241. Predios sin cerramientos

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

Artículo 242. Mantenimiento y conservación de los bienes inmuebles

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

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA.- En el siguiente proceso de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Zaruma, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal deberá integrar y unificar en un solo cuerpo normativo el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), de conformidad con la normativa nacional vigente que regula la planificación y el ordenamiento territorial.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- A partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, quedan expresamente derogadas todas las disposiciones de igual o inferior jerarquía que se opongan a su contenido, en especial las siguientes:

a) La Ordenanza que Regula los Proyectos de Urbanizaciones, Construcciones y Edificaciones del Cantón Zaruma, así como todas sus reformas.

b) La Ordenanza que Regula el Régimen Urbanístico de la Cabecera Cantonal de Zaruma, así como todas sus reformas.

c) La Ordenanza de Límites Urbanos de la ciudad de Zaruma y de las parroquias del cantón, así como sus reformas, de existir.

d) La Ordenanza de Propiedad Horizontal, así como todas sus reformas

e)Ordenanza que Sanciona la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Zaruma 2020 - 2030: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo.

Las actuaciones, procedimientos administrativos, autorizaciones, permisos y demás actos emitidos al amparo de las ordenanzas derogadas conservarán su validez y eficacia jurídica, siempre que no contravengan las disposiciones de la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional y Gaceta Oficial.

Dada y firmada en Zaruma, a los 9 días del mes de julio de 2026.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
CARLOS ALBERTO AGUILAR PENALOZA

CARLOS ALBERTO AGUILAR PEÑALOZA
ALCALDE DEL GADM ZARUMA

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
LORENA DEL CARMEN ASANZA MUNOZ

AB. LORENA ASANZA MUÑOZ
SECRETARIA DE CONCEJO

SECRETARÍA DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ZARUMA

La infrascrita Secretaria de Concejo Municipal, certifica que la presente **LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ZARUMA**, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Zaruma, en primer debate en la sesión ordinaria celebrada el 21 de mayo de dos mil veintiséis y segundo debate el 02 de julio dos mil veintiséis.

Zaruma, 09 de julio de 2026

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
LORENA DEL CARMEN ASANZA MUNOZ

AB. LORENA ASANZA MUÑOZ
SECRETARIA DE CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ZARUMA

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ZARUMA** y **ORDENO** su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en el Registro Oficial y en el portal web municipal.

Zaruma, 09 de julio de 2026

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
CARLOS ALBERTO AGUILAR PENALOZA

CARLOS ALBERTO AGUILAR PEÑALOZA

ALCALDE DEL GADM DE ZARUMA

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ZARUMA

Proveyó y firmó el decreto que antecede para la promulgación de la **LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ZARUMA,** el Sr. Carlos Aguilar Peñaloza, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zaruma a los nueve días del julio de 2026.

Zaruma, 09 de julio de 2026

LO CERTIFICO. -

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
LORENA DEL CARMEN ASANZA MUNOZ

AB. LORENA ASANZA MUÑOZ

SECRETARIA DE CONCEJO

ANEXOS

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

CARLOS AGUILAR PEÑALOZA

ALCALDE

CAPÍTULO VII. Contenido

CAPÍTULO VIII. I. .....Contenido

CAPÍTULO IX. I. ..... ANEXO I: Delimitación urbana por parroquia

1.1 Límite urbano de la parroquia Abañín .....

1.2 Límite urbano de la parroquia Arcapamba .....

1.3 Límite urbano de la parroquia Guanazan.....

1.4 Límite urbano de la parroquia Guizhaguiña .....

1.5 Límite urbano de la parroquia Huertas.....

1.6 Límite urbano de la parroquia Malvas .....

1.7 Límite urbano de la parroquia Muluncay.....

1.8 Límite urbano de la parroquia Salvias .....

1.9 Límite urbano de la parroquia Sinsao.....

1.10 Límite urbano de la parroquia Zaruma.....

CAPÍTULO X. II.ANEXO II: Subclasificación del suelo rural del cantón

CAPÍTULO XI. III. .....ANEXO III: Subclasificación del suelo urbano

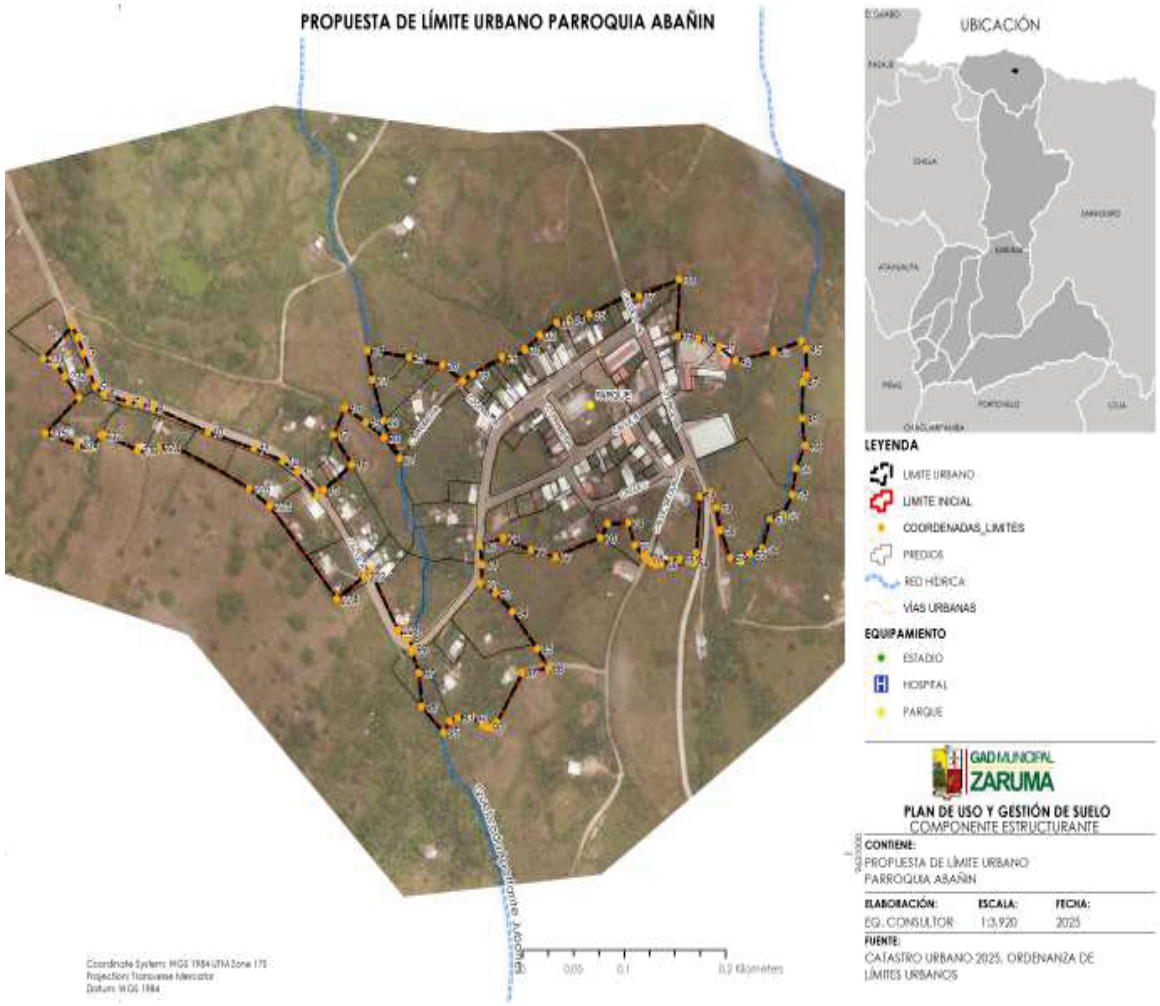
CAPÍTULO XII. IV.ANEXO IV: Polígonos de intervención Territorial en suelo urbano del cantón Zaruma. .....

CAPÍTULO XIII. V.ANEXO V: Polígonos de Intervención Territorial en suelo rural del cantón Zaruma. .....

CAPÍTULO XIV. ANEXO I: Delimitación urbana por parroquia

a. Límite urbano de la parroquia Abañín

Figura 1.Límite urbano de la parroquia Abañín



Fuente: Ordenanza que establece el límite del área urbana de la parroquia Abañin, 2017; Geo data del componente estructurante. Elaboración: propia

Tabla 1: Coordenadas de límite urbano zona urbana Abañin.

TRAMO	DISTANCIA (m)	X	Y	RECORRE POR	X	Y	TRAMO	DISTANCIA (m)	X	Y	RECORRE POR	X	Y
1-2	10.79	665953.34	9631434.15	Vía	665958.74	9631424.81	61-62	46.34	666571.67	9631293.90	Predio	666568.32	9631247.68
2-3	13.84	665958.74	9631424.81	Vía	665964.82	9631412.38	62-63	7.97	666568.32	9631247.68	Predio	666566.84	9631239.85
3-4	17.05	665964.82	9631412.38	Vía	665970.54	9631396.32	63-64	2.29	666566.84	9631239.85	Predio	666564.66	9631239.13
4-5	13.19	665970.54	9631396.32	Vía	665975.92	9631384.28	64-65	4.23	666564.66	9631239.13	Predio	666560.69	9631240.59
5-6	11.11	665975.92	9631384.28	Vía	665985.37	9631378.43	65-66	9.09	666560.69	9631240.59	Predio	666551.79	9631242.41
6-7	24.81	665985.37	9631378.43	Vía	666009.21	9631371.55	66-67	8.97	666551.79	9631242.41	Predio	666542.90	9631241.25
7-8	12.17	666009.21	9631371.55	Vía	666021.29	9631370.16	67-68	9.97	666542.90	9631241.25	Predio	666533.48	9631237.97
8-9	11.95	666021.29	9631370.16	Vía	666032.87	9631367.19	68-69	5.21	666533.48	9631237.97	Predio	666528.29	9631237.44
9-10	57.93	666032.87	9631367.19	Vía	666087.18	9631347.05	69-70	4.78	666528.29	9631237.44	Predio	666523.95	9631239.45
10-11	47.65	666087.18	9631347.05	Vía	666132.82	9631333.35	70-71	4.45	666523.95	9631239.45	Predio	666520.41	9631242.13
11-12	29.80	666132.82	9631333.35	Vía	666160.76	9631322.97	71-72	5.28	666520.41	9631242.13	Cruce de vía	666516.20	9631245.32
12-13	17.45	666160.76	9631322.97	Vía	666175.67	9631313.90	72-73	12.18	666516.20	9631245.32	Predio	666507.49	9631253.84
13-14	26.90	666175.67	9631313.90	Vía	666194.92	9631295.11	73-74	19.58	666507.49	9631253.84	Predio	666500.82	9631272.25
14-15	7.13	666194.92	9631295.11	Cruce de vía	666200.83	9631299.11	74-75	20.18	666500.82	9631272.25	Predio	666480.66	9631271.46
15-16	34.88	666200.83	9631299.11	Predio	666228.69	9631320.09	75-76	13.61	666480.66	9631271.46	Predio	666473.52	9631259.87
16-17	30.49	666228.69	9631320.09	Predio	666210.50	9631344.56	76-77	46.70	666473.52	9631259.87	Predio	666429.57	9631244.08
17-18	25.16	666210.50	9631344.56	Predio	666222.41	9631366.72	77-78	25.07	666429.57	9631244.08	Predio	666405.12	9631249.61
18-19	23.22	666222.41	9631366.72	Camino	666242.39	9631354.89	78-79	29.05	666405.12	9631249.61	Predio	666377.90	9631259.76
19-20	22.21	666242.39	9631354.89	Predio	666260.73	9631342.34	79-80	23.96	666377.90	9631259.76	Predio	666354.83	9631253.30
20-21	22.86	666260.73	9631342.34	Predio	666275.94	9631325.27	80-81	15.63	666354.83	9631253.30	Vía	666357.30	9631237.87
21-22	34.95	666275.94	9631325.27	Quebrada	666259.58	9631356.15	81-82	15.48	666357.30	9631237.87	Vía	666355.71	9631222.47
22-23	35.48	666259.58	9631356.15	Quebrada	666249.00	9631390.02	82-83	16.90	666355.71	9631222.47	Predio	666370.43	9631214.16
23-24	24.54	666249.00	9631390.02	Quebrada	666244.23	9631414.10	83-84	22.48	666370.43	9631214.16	Predio	666386.96	9631198.94
24-25	41.40	666244.23	9631414.10	Predio	666285.26	9631408.51	84-85	38.97	666386.96	9631198.94	Predio	666411.63	9631168.77
25-26	33.60	666285.26	9631408.51	Predio	666318.21	9631401.97	85-86	19.29	666411.63	9631168.77	Predio	666422.05	9631152.54

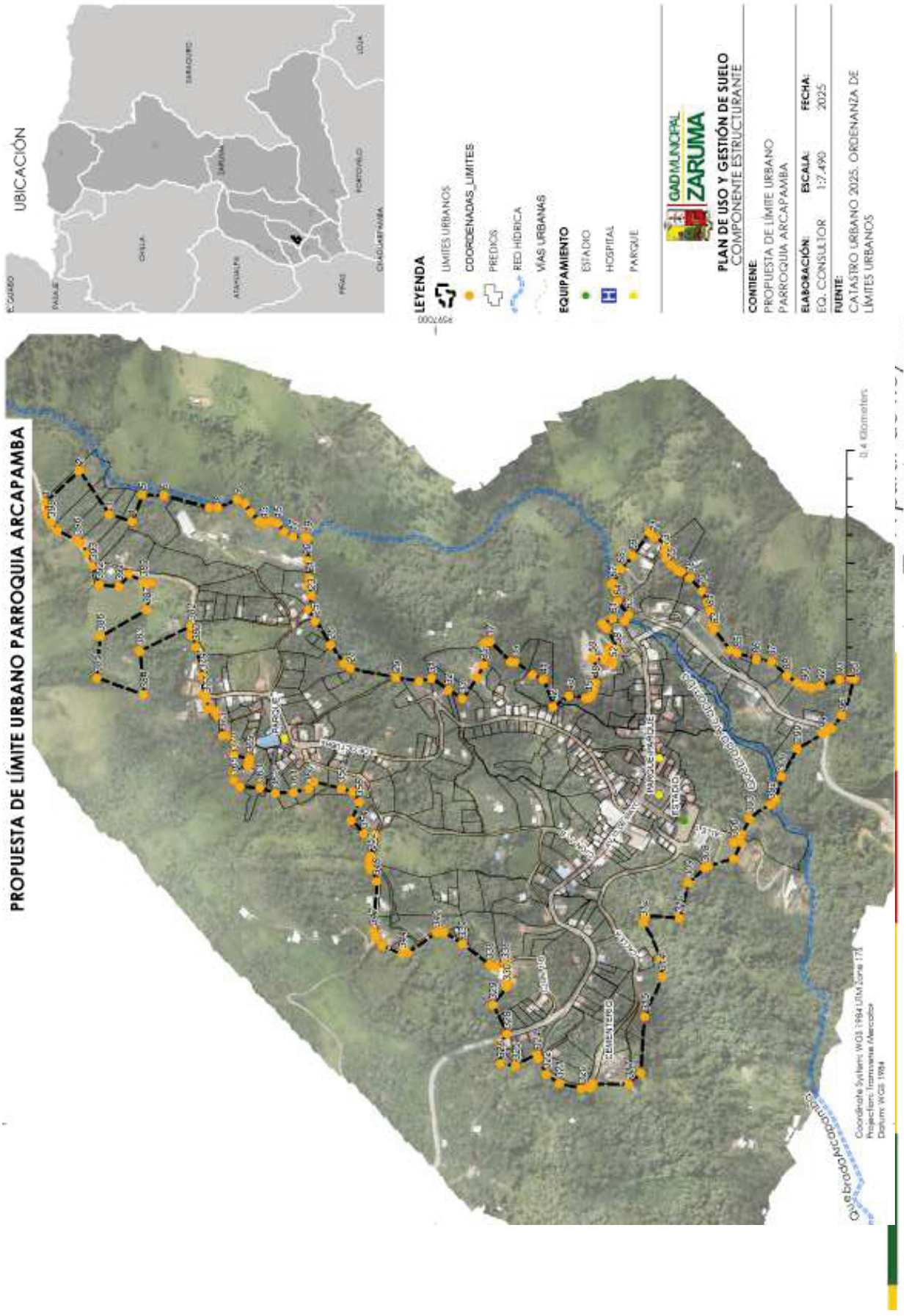
TRAMO	DISTANCIA (m)	X	Y	RECORRE POR	X	Y	TRAMO	DISTANCIA (m)	X	Y	RECORRE POR	X	Y
26-27	23.88	666318.21	9631401.97	Predio	666338.22	9631388.94	86-87	25.82	666422.05	9631152.54	Predio	666396.53	9631148.65
27-28	11.30	666338.22	9631388.94	Camino	666347.96	9631394.68	87-88	47.41	666396.53	9631148.65	Predio	666371.76	9631108.22
28-29	32.06	666347.96	9631394.68	Camino	666376.98	9631408.32	88-89	6.61	666371.76	9631108.22	Predio	666366.68	9631103.99
29-30	10.44	666376.98	9631408.32	Camino	666387.42	9631408.15	89-90	4.04	666366.68	9631103.99	Predio	666362.66	9631103.56
30-31	13.60	666387.42	9631408.15	Camino	666399.32	9631414.74	90-91	5.78	666362.66	9631103.56	Predio	666357.37	9631105.89
31-32	19.14	666399.32	9631414.74	Camino	666414.32	9631426.62	91-92	12.29	666357.37	9631105.89	Predio	666347.08	9631112.61
32-33	19.27	666414.32	9631426.62	Predio	666430.71	9631436.74	92-93	13.91	666347.08	9631112.61	Predio	666333.19	9631111.82
33-34	12.82	666430.71	9631436.74	Predio	666443.10	9631440.07	93-94	8.45	666333.19	9631111.82	Predio	666325.25	9631108.91
34-35	20.05	666443.10	9631440.07	Predio	666462.78	9631443.87	94-95	11.01	666325.25	9631108.91	Predio	666318.90	9631099.91
35-36	40.49	666462.78	9631443.87	Predio	666500.04	9631459.74	95-96	29.87	666318.90	9631099.91	Predio	666297.65	9631120.91
36-37	11.61	666500.04	9631459.74	Predio	666511.62	9631458.91	96-97	27.86	666297.65	9631120.91	Predio	666294.90	9631148.64
37-38	41.87	666511.62	9631458.91	Predio	666551.19	9631472.59	97-98	18.36	666294.90	9631148.64	Predio	666288.34	9631165.78
38-39	46.73	666551.19	9631472.59	Predio	666549.56	9631425.89	98-99	2.52	666288.34	9631165.78	Predio	666287.86	9631168.25
39-40	20.46	666549.56	9631425.89	Predio	666569.87	9631423.42	99-100	9.35	666287.86	9631168.25	Cruce de vía	666286.07	9631177.43
40-41	21.84	666569.87	9631423.42	Predio	666590.80	9631417.17	100-101	4.80	666286.07	9631177.43	Vía	666281.41	9631178.60
41-42	19.41	666590.80	9631417.17	Predio	666606.63	9631405.95	101-102	8.71	666281.41	9631178.60	Vía	666274.60	9631184.03
42-43	38.58	666606.63	9631405.95	Predio	666644.55	9631413.09	102-103	54.94	666274.60	9631184.03	Vía	666247.30	9631231.71
43-44	28.80	666644.55	9631413.09	Predio	666671.91	9631422.09	103-104	7.23	666247.30	9631231.71	Cruce de vía	666241.05	9631228.05
44-45	7.78	666671.91	9631422.09	Predio	666676.00	9631415.48	104-105	32.79	666241.05	9631228.05	Predio	666213.96	9631209.59
45-46	21.68	666676.00	9631415.48	Predio	666676.05	9631393.79	105-106	100.80	666213.96	9631209.59	Predio	666148.16	9631285.95
46-47	6.82	666676.05	9631393.79	Predio	666672.87	9631387.76	106-107	24.90	666148.16	9631285.95	Predio	666127.99	9631300.54
47-48	29.69	666672.87	9631387.76	Predio	666672.44	9631358.08	107-108	81.26	666127.99	9631300.54	Predio	666054.42	9631335.03
48-49	22.26	666672.44	9631358.08	Predio	666674.90	9631335.95	108-109	15.64	666054.42	9631335.03	Predio	666038.81	9631334.04
49-50	20.74	666674.90	9631335.95	Predio	666666.01	9631317.22	109-110	9.46	666038.81	9631334.04	Predio	666030.40	9631329.72
50-51	22.06	666666.01	9631317.22	Predio	666662.62	9631295.42	110-111	12.89	666030.40	9631329.72	Predio	666017.70	9631331.93

TRAMO	DISTANCIA (m)	X	Y	RECORRE POR	X	Y	TRAMO	DISTANCIA (m)	X	Y	RECORRE POR	X	Y
51-52	18.53	666662.62	9631295.42	Predio	666653.56	9631279.25	111-112	35.97	666017.70	9631331.93	Predio	665984.19	9631345.02
52-53	13.67	666653.56	9631279.25	Predio	666640.44	9631275.44	112-113	2.61	665984.19	9631345.02	Predio	665981.77	9631344.04
53-54	25.38	666640.44	9631275.44	Predio	666633.24	9631251.10	113-114	13.84	665981.77	9631344.04	Predio	665972.99	9631333.35
54-55	12.99	666633.24	9631251.10	Predio	666620.96	9631246.87	114-115	14.54	665972.99	9631333.35	Predio	665958.76	9631336.34
55-56	11.18	666620.96	9631246.87	Predio	666612.07	9631240.10	115-116	33.16	665958.76	9631336.34	Predio	665927.06	9631346.05
56-57	10.71	666612.07	9631240.10	Predio	666601.91	9631243.48	116-117	44.07	665927.06	9631346.05	Predio	665960.05	9631375.26
57-58	25.02	666601.91	9631243.48	Predio	666591.75	9631266.34	117-118	22.23	665960.05	9631375.26	Predio	665946.51	9631392.89
58-59	19.18	666591.75	9631266.34	Predio	666587.69	9631285.09	118-119	13.10	665946.51	9631392.89	Predio	665936.99	9631401.89
59-60	13.62	666587.69	9631285.09	Predio	666582.14	9631297.52	119-120	13.06	665936.99	9631401.89	Predio	665925.19	9631407.48
60-61	11.07	666582.14	9631297.52	Cruce de vía	666571.67	9631293.90	120-1	38.78	665925.19	9631407.48	Predio	665953.34	9631434.15
ÁREA TOTAL	**10.29 Ha**						**PERÍMETRO**	**2591,19 m**					

Fuente: Ordenanza que establece el límite del área urbana de la parroquia Abañin, 2017.

b. Límite urbano de la parroquia Arcapamba

Mapa 1: Límite urbano de la parroquia Arcapamba


PROPUESTA DE LÍMITE URBANO PARROQUIA ARCAPAMBA
UBICACIÓN
LEYENDA
LIMITES URBANOS
COORDENADAS_LIMITES
PREDIOS
RED HÍDRICA
VÍAS URBANAS
EQUIPAMIENTO
ESTADIO
HOSPITAL
PARQUE
GAD MUNICIPAL ZARUMA
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
COMPONENTE ESTRUCTURANTE
CONTIENE:
PROPUESTA DE LÍMITE URBANO
PARROQUIA ARCAPAMBA
ELABORACIÓN:
EQ. CONSULTOR
ESCALA:
1:7.490
FECHA:
2025
FUENTE:
CATASTRO URBANO 2025. ORDENANZA DE
LÍMITES URBANOS

Fuente: Ordenanza que establece el límite del área urbana de la parroquia Arcapamba, 2017.

Tabla 2: Coordenadas de límite urbano zona urbana de Arcapamba

TRAMO	DISTANCIA	X	Y	RECORRE POR	X	Y	TRAMO	DISTANCIA	X	Y	RECORRE POR	X	Y
1-2	82.55	654103.24	9597686.67	Predio	654159.60	9597626.84	101-102	40.53	653616.44	9596391.59	Predio	653577.02	9596401.03
2-3	93.93	654159.80	9597626.34	Predio	654081.28	9597574.48	102-103	13.53	653577.02	9596401.03	Cruce de quebrada	653566.54	9596409.58
3-4	42.43	654081.28	9597574.48	Predio	654068.58	9597534.00	103-104	45.09	653566.54	9596409.58	Predio	653541.84	9596447.30
4-5	51.00	654068.58	9597534.00	Predio	654116.20	9597515.75	104-105	31.38	653541.84	9596447.30	Predio	653513.70	9596461.17
5-6	38.11	654116.20	9597515.75	Quebrada	654115.41	9597477.65	105-106	13.90	653513.70	9596461.17	Predio	653499.83	9596462.12
6-7	82.47	654115.41	9597477.65	Quebrada	654093.98	9597398.01	106-107	31.64	653499.83	9596462.12	Predio	653499.83	9596474.74
7-8	15.35	654093.98	9597398.01	Quebrada	654093.98	9597382.66	107-108	46.01	653470.82	9596474.74	Predio	653457.99	9596518.93
8-9	36.07	654093.98	9597382.66	Quebrada	654107.74	9597349.32	108-109	7.20	653457.99	9596518.93	Predio	653454.15	9596525.83
9-10	15.88	654107.74	9597349.32	Quebrada	654101.39	9597334.77	109-110	38.58	653454.15	9596525.83	Predio	653427.90	9596554.10
10-11	19.38	654101.39	9597334.77	Quebrada	654084.98	9597324.45	110-111	64.88	653427.90	9596554.10	Predio	653365.05	9596570.19
11-12	20.31	654084.98	9597324.45	Quebrada	654070.17	9597310.56	111-112	60.46	653365.05	9596570.19	Predio	653369.02	9596630.51
12-13	10.30	654070.17	9597310.56	Quebrada	654065.67	9597301.30	112-113	12.55	653369.02	9596630.51	Predio	653357.11	9596634.48
13-14	13.05	654065.67	9597301.30	Quebrada	654070.03	9597289.00	113-114	70.66	653357.11	9596634.48	Predio	653293.60	9596603.51
14-15	12.31	654070.03	9597289.00	Quebrada	654065.67	9597277.49	114-115	32.27	653293.60	9596603.51	Predio	653261.45	9596600.73
15-16	18.97	654065.67	9597277.49	Quebrada	654050.59	9597265.98	115-116	77.33	653261.45	9596600.73	Predio	653190.42	9596631.31
16-17	17.23	654050.59	9597265.98	Quebrada	654042.25	9597250.90	116-117	100.27	653190.42	9596631.31	Predio	653090.41	9596638.45
17-18	21.17	654042.25	9597250.90	Quebrada	654041.79	9597229.73	117-118	28.38	653090.41	9596638.45	Predio	653070.74	9596658.91
18-19	5.78	654041.79	9597229.73	Quebrada	654039.47	9597224.44	118-119	63.07	653070.74	9596658.91	Predio	653070.70	9596721.98

TRAMO	DISTANCIA	X	Y	RECORRE POR	X	Y	TRAMO	DISTANCIA	X	Y	RECORRE POR	X	Y
19-20	39.77	654039.47	9597224.44	Predio	653999.73	9597225.87	119-120	8.98	653070.70	9596721.98	Vía	653064.21	9596728.20
20-21	30.97	653999.73	9597225.87	Predio	653969.04	9597221.71	120-121	14.32	653064.21	9596728.20	Vía	653062.63	9596742.43
21-22	13.40	653969.04	9597221.71	Predio	653955.81	9597223.82	121-122	40.45	653062.63	9596742.43	Vía	653071.74	9596781.85
22-23	19.17	653955.81	9597223.82	Predio	653937.42	9597218.40	122-123	28.43	653071.74	9596781.85	Vía	653088.03	9596805.14
23-24	24.56	653937.42	9597218.40	Predio	653913.36	9597223.29	123-124	30.13	653088.03	9596805.14	Vía	653115.43	9596817.68
24-25	24.52	653913.36	9597223.29	Predio	653891.67	9597211.87	124-125	8.51	653115.43	9596817.68	Cruce de vía	653123.17	9596821.22
25-26	49.92	653891.67	9597211.87	Predio	653849.99	9597184.39	125-126	42.59	653123.17	9596821.22	Vía	653103.38	9596858.93
26-27	39.86	653849.99	9597184.39	Predio	653817.48	9597161.32	126-127	26.71	653103.38	9596858.93	Predio	653107.02	9596885.39
27-28	14.71	653817.48	9597161.32	Predio	653808.51	9597149.66	127-128	37.71	653107.02	9596885.39	Predio	653144.72	9596886.05
28-29	81.94	653808.51	9597149.66	Predio	653791.85	9597069.44	128-129	18.28	653144.72	9596886.05	Cruce de vía	653159.19	9596873.77
29-30	41.35	653791.85	9597069.44	Predio	653785.19	9597028.62	129-130	57.44	653159.19	9596873.77	Predio	653210.79	9596899.01
30-31	22.45	653785.19	9597028.62	Predio	653790.52	9597006.82	130-131	40.96	653210.79	9596899.01	Predio	653243.44	9596874.27
31-32	36.00	653790.52	9597006.82	Predio	653769.56	9596977.55	131-132	10.55	653243.44	9596874.27	Predio	653253.44	9596870.89
32-33	29.53	653769.56	9596977.55	Predio	653754.52	9596952.13	132-133	4.70	653253.44	9596870.89	Predio	653257.97	9596872.14
33-34	45.72	653754.52	9596952.13	Predio	653792.35	9596926.47	133-134	6.08	653257.97	9596872.14	Predio	653263.62	9596869.90
34-35	24.50	653792.35	9596926.47	Predio	653814.05	9596915.09	134-135	17.11	653263.62	9596869.90	Predio	653280.64	9596871.62
35-36	39.62	653814.05	9596915.09	Predio	653853.60	9596912.70	135-136	2.91	653280.64	9596871.62	Predio	653282.24	9596874.06
36-37	9.96	653853.60	9596912.70	Predio	653855.66	9596902.95	136-137	3.39	653282.24	9596874.06	Vía	653282.44	9596877.45
37-38	50.01	653855.66	9596902.95	Predio	653820.24	9596867.64	137-138	17.46	653282.44	9596877.45	Vía	653279.28	9596894.62
38-39	7.94	653820.24	9596867.64	Predio	653819.21	9596859.70	138-139	10.72	653279.28	9596894.62	Vía	653282.49	9596904.85

TRAMO	DISTANCIA	X	Y	RECORRE POR	X	Y	TRAMO	DISTANCIA	X	Y	RECORRE POR	X	Y
39-40	38.23	653819.21	9596859.70	Predio	653796.76	9596829.27	139-140	60.52	653282.49	9596904.85	Vía	653319.69	9596952.58
40-41	21.50	653796.76	9596829.27	Predio	653788.49	9596809.43	140-141	37.93	653319.69	9596952.58	Vía	653340.04	9596984.59
41-42	51.30	653788.49	9596809.43	Predio	653739.91	9596792.94	141-142	7.28	653340.04	9596984.59	Vía	653340.75	9596991.84
42-43	34.65	653739.91	9596792.94	Predio	653759.55	9596764.40	142-143	7.00	653340.75	9596991.84	Vía	653339.09	9596998.64
43-44	29.00	653759.55	9596764.40	Predio	653755.45	9596735.69	143-144	61.47	653339.09	9596998.64	Vía	653304.24	9597049.28
44-45	5.99	653755.45	9596735.69	Predio	653755.91	9596729.72	144-145	9.46	653304.24	9597049.28	Vía	653301.55	9597058.35
45-46	6.46	653755.91	9596729.72	Predio	653760.04	9596724.75	145-146	38.60	653301.55	9597058.35	Vía	653317.05	9597093.69
46-47	10.26	653760.04	9596724.75	Predio	653769.56	9596720.94	146-147	15.87	653317.05	9597093.69	Vía	653329.31	9597103.77
47-48	13.17	653769.56	9596720.94	Predio	653782.37	9596717.87	147-148	13.86	653329.31	9597103.77	Cruce de vía	653342.01	9597109.33
48-49	24.09	653782.37	9596717.87	Predio	653806.42	9596716.46	148-149	88.64	653342.01	9597109.33	Vía	653430.47	9597103.71
49-50	20.69	653806.42	9596716.46	Predio	653825.95	9596723.28	149-150	22.23	653430.47	9597103.71	Vía	653450.44	9597113.48
50-51	20.91	653825.95	9596723.28	Predio	653822.61	9596702.64	150-151	8.46	653450.44	9597113.48	Vía	653458.44	9597116.23
51-52	16.49	653822.61	9596702.64	Predio	653817.17	9596687.07	151-152	9.07	653458.44	9597116.23	Vía	653467.50	9597116.13
52-53	10.43	653817.17	9596687.07	Camino	653827.15	9596690.07	152-153	8.63	653467.50	9597116.13	Vía	653475.69	9597113.40
53-54	7.81	653827.15	9596690.07	Camino	653833.71	9596694.30	153-154	37.18	653475.69	9597113.40	Vía	653512.28	9597106.80
54-55	6.89	653833.71	9596694.30	Camino	653840.06	9596696.42	154-155	19.02	653512.28	9597106.80	Predio	653515.18	9597125.60
55-56	4.23	653840.06	9596696.42	Camino	653843.45	9596693.88	155-156	32.06	653515.18	9597125.60	Predio	653538.66	9597147.43
56-57	6.14	653843.45	9596693.88	Camino	653843.66	9596687.74	156-157	35.50	653538.66	9597147.43	Predio	653571.43	9597133.75
57-58	7.70	653843.66	9596687.74	Camino	653841.55	9596680.33	157-158	21.14	653571.43	9597133.75	Predio	653588.89	9597145.66
58-59	41.56	653841.55	9596680.33	Predio	653879.01	9596698.33	158-159	20.84	653588.89	9597145.66	Predio	653595.24	9597165.50

TRAMO	DISTANCIA	X	Y	RECORRE POR	X	Y	TRAMO	DISTANCIA	X	Y	RECORRE POR	X	Y
59-60	11.69	653879.01	9596698.33	Predio	653887.69	9596706.16	159-160	49.09	653595.24	9597165.50	Predio	653607.14	9597213.13
60-61	20.55	653887.69	9596706.16	Predio	653896.37	9596687.53	160-161	15.25	653607.14	9597213.13	Predio	653595.24	9597222.65
61-62	21.35	653896.37	9596687.53	Predio	653892.40	9596666.56	161-162	27.92	653595.24	9597222.65	Predio	653588.09	9597249.64
62-63	12.93	653892.40	9596666.56	Via	653903.52	9596659.94	162-163	32.25	653588.09	9597249.64	Predio	653587.11	9597281.88
63-64	30.45	653903.52	9596659.94	Quebrada	653927.31	9596678.95	163-164	28.86	653587.11	9597281.88	Predio	653596.52	9597309.16
64-65	16.76	653927.31	9596678.95	Quebrada	653943.71	9596682.38	164-165	34.42	653596.52	9597309.16	Predio	653598.49	9597343.53
65-66	15.90	653943.71	9596682.38	Quebrada	653957.59	9596690.15	165-166	16.03	653598.49	9597343.53	Predio	653609.77	9597354.91
66-67	4.16	653957.59	9596690.15	Predio	653960.12	9596686.85	166-167	16.76	653609.77	9597354.91	Predio	653626.49	9597355.97
67-68	27.37	653960.12	9596686.85	Predio	653983.93	9596673.36	167-168	26.81	653626.49	9597355.97	Predio	653635.88	9597330.86
68-69	31.51	653983.93	9596673.36	Predio	654007.75	9596652.72	168-169	5.50	653635.88	9597330.86	Predio	653640.36	9597327.68
69-70	50.68	654007.75	9596652.72	Predio	654049.30	9596623.71	169-170	8.62	653640.36	9597327.68	Predio	653648.96	9597327.15
70-71	12.85	654049.30	9596623.71	Predio	654041.15	9596613.78	170-171	27.99	653648.96	9597327.15	Predio	653653.70	9597354.75
71-72	23.92	654041.15	9596613.78	Predio	654027.87	9596593.88	171-172	17.23	653653.70	9597354.75	Predio	653670.90	9597353.69
72-73	11.94	654027.87	9596593.88	Predio	654016.10	9596595.86	172-173	16.54	653670.90	9597353.69	Predio	653686.33	9597359.63
73-74	12.26	654016.10	9596595.86	Predio	654003.93	9596594.41	173-174	14.91	653686.33	9597359.63	Predio	653689.34	9597374.24
74-75	15.27	654003.93	9596594.41	Predio	653991.89	9596585.01	174-175	33.78	653689.34	9597374.24	Predio	653722.33	9597381.53
75-76	14.31	653991.89	9596585.01	Predio	653983.01	9596573.80	175-176	13.57	653722.33	9597381.53	Predio	653733.24	9597389.60
76-77	7.88	653983.01	9596573.80	Predio	653979.63	9596566.68	176-177	11.60	653733.24	9597389.60	Predio	653736.20	9597400.82
77-78	17.78	653979.63	9596566.68	Predio	653969.05	9596552.39	177-178	18.49	653736.20	9597400.82	Predio	653754.59	9597402.71
78-79	31.82	653969.05	9596552.39	Predio	653945.76	9596530.70	178-179	10.23	653754.59	9597402.71	Vía	653762.91	9597408.66

TRAMO	DISTANCIA	X	Y	RECORRE POR	X	Y	TRAMO	DISTANCIA	X	Y	RECORRE POR	X	Y
79-80	21.30	653945.76	9596530.70	Predio	653926.71	9596521.17	179-180	31.76	653762.91	9597408.66	Vía	653794.66	9597409.33
80-81	17.08	653926.71	9596521.17	Predio	653910.31	9596516.41	180-181	53.43	653794.66	9597409.33	Vía	653846.73	9597421.33
81-82	21.93	653910.31	9596516.41	Predio	653888.61	9596513.24	181-182	21.09	653846.73	9597421.33	Vía	653866.07	9597429.73
82-83	12.39	653888.61	9596513.24	Predio	653876.97	9596509.00	182-183	16.95	653866.07	9597429.73	Vía	653883.00	9597430.58
83-84	46.04	653876.97	9596509.00	Predio	653840.46	9596480.96	183-184	99.86	653883.00	9597430.58	Predio	653839.09	9597520.27
84-85	13.76	653840.46	9596480.96	Vía	653835.17	9596468.26	184-185	77.32	653839.09	9597520.27	Predio	653762.09	9597513.12
85-86	34.98	653835.17	9596468.26	Vía	653824.58	9596434.92	185-186	87.62	653762.09	9597513.12	Predio	653791.46	9597595.67
86-87	27.40	653824.58	9596434.92	Vía	653819.82	9596407.93	186-187	73.24	653791.46	9597595.67	Predio	653864.49	9597590.12
87-88	36.03	653819.82	9596407.93	Vía	653795.57	9596381.28	187-188	95.53	653864.49	9597590.12	Predio	653912.70	9597507.64
88-89	21.83	653795.57	9596381.28	Vía	653782.55	9596363.77	188-189	47.19	653912.70	9597507.64	Predio	653959.34	9597500.46
89-90	14.51	653782.55	9596363.77	Vía	653777.16	9596350.30	189-190	13.25	653959.34	9597500.46	Vía	653960.37	9597513.67
90-91	13.83	653777.16	9596350.30	Vía	653774.01	9596336.83	190-191	30.39	653960.37	9597513.67	Vía	653975.67	9597539.93
91-92	15.25	653774.01	9596336.83	Vía	653777.61	9596322.01	191-192	27.64	653975.67	9597539.93	Predio	653953.65	9597556.65
92-93	35.22	653777.61	9596322.01	Vía	653789.28	9596288.77	192-193	35.65	653953.65	9597556.65	Predio	653956.51	9597592.18
93-94	19.50	653789.28	9596288.77	Vía	653791.98	9596269.46	193-194	35.62	653956.51	9597592.18	Predio	653990.62	9597602.45
94-95	6.90	653791.98	9596269.46	Vía	653789.06	9596263.21	194-195	22.92	653990.62	9597602.45	Vía	654011.52	9597611.84
95-96	67.52	653789.06	9596263.21	Predio	653725.06	9596284.73	195-196	22.98	654011.52	9597611.84	Vía	654030.43	9597624.90
96-97	29.11	653725.06	9596284.73	Predio	653702.16	9596302.70	196-197	7.59	654030.43	9597624.90	Vía	654035.03	9597630.93
97-98	10.12	653702.16	9596302.70	Predio	653696.83	9596311.30	197-198	38.98	654035.03	9597630.93	Vía	654053.30	9597665.37
98-99	8.24	653696.83	9596311.30	Cruce de vía	653692.48	9596318.30	198-199	17.11	654053.30	9597665.37	Vía	654066.20	9597676.61

TRAMO	DISTANCIA	X	Y	RECORRE POR	X	Y	TRAMO	DISTANCIA	X	Y	RECORRE POR	X	Y
99-100	51.72	653692.48	9596318.30	Predio	653666.23	9596362.87	199-200	20.45	654066.20	9597676.61	Vía	654085.05	9597684.55
100-101	57.49	653666.23	9596362.87	Predio	653616.44	9596391.59	200-1	18.31	654085.05	9597684.55	Vía	654103.24	9597686.67
ÁREA TOTAL		**58.5 Ha**					**PERÍMETRO**	**5675,05 m**					

Fuente: Ordenanza que establece el límite del área urbana de la parroquia Arcapamba, 2017.

c. Límite urbano de la parroquia Guanazan

Figura 2.Límite urbano de la parroquia Guanazan

PROPUESTA DE LÍMITE URBANO PARROQUIA GUANAZAN
UBICACIÓN
LEYENDA
LIMITE URBANO
LIMITE INICIAL
COORDENADAS_LIMITES
PREDIOS
RED HIDRICA
VIAS URBANAS
EQUIPAMIENTO
ESTADIO
HOSPITAL
PARQUE
GAD MUNICIPAL
ZARUMA
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
COMPONENTE ESTRUCTURANTE
CONTIENE:
PROPUESTA DE LIMITE URBANO
PARROQUIA GUANAZAN
ELABORACIÓN:
EQ. CONSULTOR
ESCALA:
1:5,640
FECHA:
2025
FUENTE:
CATASTRO URBANO 2025, ORDENANZA DE
LÍMITES URBANOS

Fuente: Ordenanza que establece el límite del área urbana de la parroquia Guanazán. 2017. Elaboración: propia

Tabla 3: Coordenadas de límite urbano zona urbana de Guanazán

Tramo	Distancia_m	X	Y	Recorre_Por	X	Y	Tramo	Distancia_m	X	Y	Recorre_Por	X	Y
1-2	33,37	667815,31	9618128,04	Predio	667830,71	9618098,43	109-110	22,9	667288,89	9617225,76	Via	667290,16	9617248,62
2-3	20,14	667830,71	9618098,43	Predio	667850,69	9618100,92	110-111	34,35	667290,16	9617248,62	Via	667297,99	9617282,07
3-4	37,91	667850,69	9618100,92	Predio	667883,77	9618119,44	111-112	49,58	667297,99	9617282,07	Via	667315,72	9617328,37
4-5	67,45	667883,77	9618119,44	Predio	667914,19	9618059,24	112-113	37,15	667315,72	9617328,37	Via	667324,23	9617364,53
5-6	44,78	667914,19	9618059,24	Predio	667956,31	9618074,46	113-114	21,87	667324,23	9617364,53	Cruce de vía	667333,76	9617384,22
6-7	29,71	667956,31	9618074,46	Predio	667985,94	9618072,31	114-115	14,75	667333,76	9617384,22	Via	667336,61	9617398,89
7-8	20,25	667985,94	9618072,31	Predio	667994,74	9618054,08	115-116	11,52	667336,61	9617398,89	Via	667336,22	9617410,2
8-9	53,41	667994,74	9618054,08	Vía	667945,93	9618032,38	116-117	18,75	667336,22	9617410,2	Via	667328,8	9617427,43
9-10	29,48	667945,93	9618032,38	Predio	667956,52	9618004,87	117-118	7,62	667328,8	9617427,43	Via	667323,54	9617432,95
10-11	41,1	667956,52	9618004,87	Predio	667966,25	9617964,93	118-119	16,26	667323,54	9617432,95	Via	667307,32	9617434,05
11-12	48,13	667966,25	9617964,93	Predio	667984,45	9617920,38	119-120	25,17	667307,32	9617434,05	Via	667282,16	9617433,49
12-13	24,79	667984,45	9617920,38	Predio	667996,7	9617898,82	120-121	34,91	667282,16	9617433,49	Via	667248,57	9617423,98
13-14	26,33	667996,7	9617898,82	Predio	668013,68	9617878,7	121-122	13,05	667248,57	9617423,98	Via	667238,78	9617415,35
14-15	28,36	668013,68	9617878,7	Vía	667986,34	9617871,2	122-123	11,19	667238,78	9617415,35	Via	667229,36	9617409,32
15-16	25,91	667986,34	9617871,2	Vía	667964,38	9617857,44	123-124	17,84	667229,36	9617409,32	Via	667211,53	9617409,83
16-17	37,31	667964,38	9617857,44	Vía	667930,25	9617842,36	124-125	18,66	667211,53	9617409,83	Via	667193,55	9617404,82
17-18	18,51	667930,25	9617842,36	Vía	667914,37	9617832,83	125-126	10,28	667193,55	9617404,82	Via	667184,05	9617400,91
18-19	69,8	667914,37	9617832,83	Vía	667847,7	9617812,19	126-127	18,66	667184,05	9617400,91	Via	667167,78	9617391,79
19-20	19,86	667847,7	9617812,19	Vía	667827,85	9617811,4	127-128	20,16	667167,78	9617391,79	Via	667147,93	9617388,21
20-21	48,77	667827,85	9617811,4	Vía	667779,82	9617802,93	128-129	23,14	667147,93	9617388,21	Via	667125,9	9617381,13
21-22	22,58	667779,82	9617802,93	Vía	667758	9617797,11	129-130	27,03	667125,9	9617381,13	Via	667104,67	9617364,4
22-23	42,28	667758	9617797,11	Vía	667719,73	9617779,15	130-131	13,39	667104,67	9617364,4	Via	667091,57	9617361,62
23-24	16,83	667719,73	9617779,15	Predio	667730,99	9617766,64	131-132	21,48	667091,57	9617361,62	Via	667070,94	9617367,58
24-25	35,73	667730,99	9617766,64	Predio	667766,25	9617772,4	132-133	27,79	667070,94	9617367,58	Via	667043,16	9617368,37

Tramo	Distancia_m	X	Y	Recorre_Por	X	Y	Tramo	Distancia_m	X	Y	Recorre_Por	X	Y
25-26	23,01	667766,25	9617772,4	Predio	667787,99	9617764,86	133-134	30,43	667043,16	9617368,37	Via	667016,96	9617383,85
26-27	53,85	667787,99	9617764,86	Predio	667820,21	9617721,72	134-135	26,62	667016,96	9617383,85	Via	667005,06	9617407,66
27-28	41,21	667820,21	9617721,72	Predio	667858,87	9617735,99	135-136	37,71	667005,06	9617407,66	Via	666986,01	9617440,21
28-29	34,51	667858,87	9617735,99	Predio	667893,11	9617740,31	136-137	30,74	666986,01	9617440,21	Via	666978,7	9617470,07
29-30	53,15	667893,11	9617740,31	Predio	667944,86	9617752,44	137-138	4,01	666978,7	9617470,07	Cruce de vía	666977,67	9617473,94
30-31	43	667944,86	9617752,44	Predio	667960,83	9617712,52	138-139	17,93	666977,67	9617473,94	Via	666993,94	9617481,48
31-32	22,63	667960,83	9617712,52	Predio	667940,58	9617702,43	139-140	14,9	666993,94	9617481,48	Via	667005,06	9617491,4
32-33	19,7	667940,58	9617702,43	Predio	667925,63	9617689,59	140-141	18,21	667005,06	9617491,4	Via	667011,41	9617508,47
33-34	11,51	667925,63	9617689,59	Predio	667923,1	9617678,37	141-142	21,84	667011,41	9617508,47	Via	667012,2	9617530,3
34-35	12,58	667923,1	9617678,37	Predio	667924,64	9617665,89	142-143	15,26	667012,2	9617530,3	Cruce de vía	667025,57	9617537,66
35-36	11,09	667924,64	9617665,89	Predio	667927,14	9617655,75	143-144	45,31	667025,57	9617537,66	Predio	667060,3	9617566,76
36-37	32,57	667929,14	9617655,75	Predio	667942,37	9617625,98	144-145	18,5	667060,3	9617566,76	Via	667076,5	9617557,83
37-38	12,47	667942,37	9617625,98	Predio	667944,1	9617613,63	145-146	16,54	667076,5	9617557,83	Via	667092,38	9617553,2
38-39	16,32	667944,1	9617613,63	Predio	667934,37	9617600,63	146-147	18,86	667092,38	9617553,2	Via	667111,23	9617553,86
39-40	23,8	667934,37	9617600,63	Vía	667917,21	9617584,04	147-148	77,91	667111,23	9617553,86	Via	667187,28	9617570,81
40-41	27,88	667917,21	9617584,04	Predio	667908,91	9617557,43	148-149	5,4	667187,28	9617570,81	Via	667191,13	9617574,58
41-42	22,31	667908,91	9617557,43	Predio	667896,18	9617539,11	149-150	14,67	667191,13	9617574,58	Cruce de vía	667201,62	9617584,84
42-43	35,04	667896,18	9617539,11	Predio	667862,05	9617531,17	150-151	24,14	667201,62	9617584,84	Predio	667215,18	9617604,81
43-44	13,66	667862,05	9617531,17	Predio	667850,94	9617523,23	151-152	5,48	667215,18	9617604,81	Predio	667213,56	9617610,05
44-45	12,14	667850,94	9617523,23	Predio	667848,56	9617511,33	152-153	34,29	667213,56	9617610,05	Predio	667193,65	9617637,96
45-46	12,93	667848,56	9617511,33	Predio	667852,53	9617499,02	153-154	8,23	667193,65	9617637,96	Via	667190,95	9617645,74
46-47	16,29	667852,53	9617499,02	Predio	667864,43	9617487,91	154-155	6,84	667190,95	9617645,74	Via	667193,45	9617652,12
47-48	70,44	667864,43	9617487,91	Predio	667925,08	9617452,08	155-156	24,61	667193,45	9617652,12	Via	667213,29	9617666,67
48-49	28,08	667925,08	9617452,08	Predio	667949,23	9617437,76	156-157	27,52	667213,29	9617666,67	Via	667228,91	9617689,33
49-50	33,96	667949,23	9617437,76	Predio	667979,84	9617423,04	157-158	37,72	667228,91	9617689,33	Via	667258,94	9617712,15
50-51	14,95	667979,84	9617423,04	Vía	667987,37	9617435,95	158-159	34	667258,94	9617712,15	Via	667290,51	9617724,76

Tramo	Distancia_m	X	Y	Recorre_Por	X	Y	Tramo	Distancia_m	X	Y	Recorre_Por	X	Y
51-52	12,48	667987,37	9617435,95	Vía	667999,44	9617439,12	159-160	28,3	667290,51	9617724,76	Vía	667316,21	9617730,34
52-53	12,34	667999,44	9617439,12	Vía	668010,87	9617434,47	160-161	8,7	667316,21	9617730,34	Predio	667314,69	9617738,9
53-54	16,17	668010,87	9617434,47	Predio	668022,09	9617422,83	161-162	12,72	667314,69	9617738,9	Predio	667310,99	9617751,07
54-55	17,89	668022,09	9617422,83	Predio	668015,98	9617406,01	162-163	27,46	667310,99	9617751,07	Predio	667293,99	9617772,64
55-56	21,85	668015,98	9617406,01	Predio	668027,95	9617387,73	163-164	24,28	667293,99	9617772,64	Predio	667272,69	9617784,29
56-57	20,4	668027,95	9617387,73	Predio	668029,28	9617367,37	164-165	8,13	667272,69	9617784,29	Predio	667275,25	9617792
57-58	7,75	668029,28	9617367,37	Predio	668030,57	9617359,72	165-166	40,75	667275,25	9617792	Vía	667316	9617792
58-59	10,61	668030,57	9617359,72	Predio	668025,61	9617350,34	166-167	9,54	667316	9617792	Cruce de vía	667325,1	9617794,87
59-60	3,47	668025,61	9617350,34	Predio	668025,07	9617346,91	167-168	39,04	667325,1	9617794,87	Vía	667362,32	9617806,64
60-61	43,45	668025,07	9617346,91	Predio	668043,91	9617307,76	168-169	23,52	667362,32	9617806,64	Vía	667385,68	9617809,32
61-62	11,09	668043,91	9617307,76	Predio	668052,17	9617300,35	169-170	9,38	667385,68	9617809,32	Cruce de vía	667394,98	9617808,14
62-63	15,95	668052,17	9617300,35	Predio	668060,42	9617286,7	170-171	8,99	667394,98	9617808,14	Predio	667403,03	9617804,12
63-64	23,34	668060,42	9617286,7	Predio	668041,95	9617272,44	171-172	21,06	667403,03	9617804,12	Predio	667423,29	9617809,86
64-65	16,83	668041,95	9617272,44	Cruce de vía	668025,29	9617274,84	172-173	42,1	667423,29	9617809,86	Predio	667461,48	9617827,6
65-66	24,66	668025,29	9617274,84	Predio	668015,49	9617252,2	173-174	28,81	667461,48	9617827,6	Predio	667456,4	9617855,96
66-67	25,65	668015,49	9617252,2	Predio	668000,21	9617231,61	174-175	38,24	667456,4	9617855,96	Vía	667494,45	9617852,16
67-68	23,96	668000,21	9617231,61	Vía	667980,69	9617245,5	175-176	5,85	667494,45	9617852,16	Cruce de vía	667495,14	9617857,97
68-69	11,25	667980,69	9617245,5	Vía	667969,68	9617247,83	176-177	8,61	667495,14	9617857,97	Predio	667496,73	9617866,43
69-70	12,28	667969,68	9617247,83	Vía	667957,4	9617248,04	177-178	13,07	667496,73	9617866,43	Predio	667501,49	9617878,6
70-71	16,58	667957,4	9617248,04	Vía	667941,32	9617244,02	178-179	13,47	667501,49	9617878,6	Predio	667511,02	9617888,13
71-72	20,94	667941,32	9617244,02	Predio	667935,79	9617264,22	179-180	6,88	667511,02	9617888,13	Predio	667517,89	9617888,13
72-73	54,43	667935,79	9617264,22	Predio	667882,29	9617254,22	180-181	15,05	667517,89	9617888,13	Predio	667532,71	9617885,48
73-74	22,29	667882,29	9617254,22	Predio	667864,19	9617267,23	181-182	13,78	667532,71	9617885,48	Predio	667545,97	9617881,76
74-75	7,68	667864,19	9617267,23	Predio	667856,73	9617269,05	182-183	23,51	667545,97	9617881,76	Predio	667550,69	9617904,79
75-76	12,29	667856,73	9617269,05	Predio	667844,62	9617266,93	183-184	6,68	667550,69	9617904,79	Cruce de vía	667552,03	9617911,34
76-77	12,83	667844,62	9617266,93	Predio	667832,58	9617271,34	184-185	17,16	667552,03	9617911,34	Vía	667535,09	9617914,1

Tramo	Distancia_m	X	Y	Recorre_Por	X	Y	Tramo	Distancia_m	X	Y	Recorre_Por	X	Y
77-78	22,58	667832,58	9617271,34	Vía	667819,47	9617252,95	185-186	9,44	667535,09	9617914,1	Vía	667528,11	9617920,45
78-79	59,02	667819,47	9617252,95	Vía	667760,99	9617244,95	186-187	14,5	667528,11	9617920,45	Vía	667513,63	9617921,19
79-80	11,68	667760,99	9617244,95	Vía	667750,01	9617240,98	187-188	23,91	667513,63	9617921,19	Vía	667489,81	9617919,07
80-81	19,13	667750,01	9617240,98	Vía	667734,54	9617229,74	188-189	10,6	667489,81	9617919,07	Vía	667479,23	9617919,6
81-82	13,91	667734,54	9617229,74	Vía	667723,79	9617220,9	189-190	25,37	667479,23	9617919,6	Predio	667482,67	9617944,74
82-83	6,32	667723,79	9617220,9	Predio	667725,41	9617214,79	190-191	50,45	667482,67	9617944,74	Predio	667493,78	9617993,95
83-84	15,93	667725,41	9617214,79	Predio	667734,67	9617201,82	191-192	35,05	667493,78	9617993,95	Quebrada	667526,97	9618005,22
84-85	31,15	667734,67	9617201,82	Predio	667758,6	9617181,88	192-193	32,77	667526,97	9618005,22	Quebrada	667551,11	9618027,37
85-86	30,52	667758,6	9617181,88	Predio	667766,89	9617152,5	193-194	15,84	667551,11	9618027,37	Quebrada	667565	9618034,98
86-87	24,32	667766,89	9617152,5	Predio	667771,13	9617128,56	194-195	18,05	667565	9618034,98	Quebrada	667582,53	9618039,28
87-88	46,63	667771,13	9617128,56	Predio	667782,94	9617083,45	195-196	23,38	667582,53	9618039,28	Predio	667592,46	9618018,11
88-89	14,62	667782,94	9617083,45	Predio	667784,95	9617068,97	196-197	15,58	667592,46	9618018,11	Predio	667593,45	9618002,57
89-90	4,61	667784,95	9617068,97	Predio	667785,59	9617064,4	197-198	16,74	667593,45	9618002,57	Predio	667583,2	9617989,34
90-91	21,33	667785,59	9617064,4	Vía	667764,42	9617067,05	198-199	42,28	667583,2	9617989,34	Predio	667564,85	9617951,25
91-92	16,43	667764,42	9617067,05	Vía	667748,55	9617071,28	199-200	42,69	667564,85	9617951,25	Predio	667607,01	9617957,92
92-93	24,23	667748,55	9617071,28	Vía	667727,91	9617083,98	200-201	35,22	667607,01	9617957,92	Predio	667639,63	9617944,64
93-94	83,61	667727,91	9617083,98	Vía	667660,7	9617133,73	201-202	11,91	667639,63	9617944,64	Predio	667651,27	9617942,12
94-95	29,58	667660,7	9617133,73	Vía	667640,6	9617155,42	202-203	8,71	667651,27	9617942,12	Predio	667658,6	9617946,83
95-96	47,85	667640,6	9617155,42	Vía	667610,96	9617192,99	203-204	28,59	667658,6	9617946,83	Predio	667651,41	9617974,5
96-97	32,88	667610,96	9617192,99	Vía	667592,97	9617220,51	204-205	54,86	667651,41	9617974,5	Predio	667701,64	9617996,57
97-98	31,43	667592,97	9617220,51	Vía	667570,75	9617242,73	205-206	28,55	667701,64	9617996,57	Predio	667686,56	9618024,66
98-99	20,45	667570,75	9617242,73	Vía	667550,64	9617246,44	206-207	34,11	667696,56	9618024,66	Predio	667730,53	9618021,65
99-100	16,19	667550,64	9617246,44	Vía	667534,76	9617243,26	207-208	14,63	667730,53	9618021,65	Predio	667744,66	9618025,46
100-101	23,35	667534,76	9617243,26	Vía	667516,24	9617229,05	208-209	10,64	667744,66	9618025,46	Predio	667753,07	9618031,97
101-102	24,68	667516,24	9617229,05	Vía	667503,54	9617207,88	209-210	16,66	667753,07	9618031,97	Predio	667761,64	9618046,25
102-103	66,01	667503,54	9617207,88	Vía	667460,15	9617158,14	210-211	12,47	667761,64	9618046,25	Predio	667758,42	9618058,3

Tramo	Distancia_m	X	Y	Recorre_Por	X	Y	Tramo	Distancia_m	X	Y	Recorre_Por	X	Y
103-104	50,55	667460,15	9617158,14	Vía	667412,52	9617141,2	211-212	13,21	667758,42	9618058,3	Cruce de camino	667770,35	9618063,98
104-105	48,87	667412,52	9617141,2	Vía	667363,84	9617136,97	212-213	16,22	667770,35	9618063,98	Predio	667784,99	9618070,96
105-106	50,18	667363,84	9617136,97	Vía	667319,39	9617160,25	213-214	20,13	667784,99	9618070,96	Predio	667802,14	9618081,51
106-107	37,58	667319,39	9617160,25	Vía	667285,88	9617192	214-215	37,51	667802,14	9618081,51	Predio	667788,52	9618116,46
107-108	23,06	667299,28	9617192	Via	667290,37	9617213,28	215-1	29,18	667788,52	9618116,46	Predio	667815,31	9618128,04
108-109	12,58	667290,37	9617213,28	Via	667288,89	9617225,76							
ÁREA TOTAL		**56.16 Ha**					**PERÍMETRO**		**5359.08 m**				

Fuente: Ordenanza que establece el límite del área urbana de la parroquia Guanazan, 2017.

d. Límite urbano de la parroquia Guizhaguiña

Mapa 2: Límite urbano de la parroquia Guizhaguiña

PROPUESTA DE LÍMITE URBANO PARROQUIA GUIZHAGUIÑA
UBICACIÓN
LEYENDA
LIMITES URBANOS
COORDENADAS_LIMITES
PREDIOS
RED HÍDRICA
VÍAS URBANAS
EQUIPAMIENTO
ESTADIO
HOSPITAL
PARQUE
GAD MUNICIPAL ZARUMA
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
COMPONENTE ESTRUCTURANTE
CONTIENE:
PROPUESTA DE LÍMITE URBANO
PARROQUIA GUIZHAGUIÑA
ELABORACIÓN:
EQ. CONSULTOR
ESCALA:
1:4.190
FECHA:
2025
FUENTE:
CATASTRO URBANO 2025, ORDENANZA DE
LÍMITES URBANOS
CEMENTERIO
PARQUE

Fuente: Ordenanza que establece el límite del área urbana de la parroquia Guizhaguiña. 2017. Elaboración: propia

Tabla 4: Coordenadas de límite urbano zona urbana de Guizhaguiña

TRAMO	DISTANCIA (m)	X	Y	RECORRE POR	X	Y	TRAMO	DISTANCIA (m)	X	Y	RECORRE POR	X	Y
1-2	24.44	660998.94	9591969.08	Vía	661021.96	9591960.88	88-89	10.18	660431.90	9591687.42	Predio	660427.32	9591696.51
2-3	7.94	661021.96	9591960.88	Vía	661028.84	9591956.91	89-90	49.98	660427.32	9591696.51	Predio	660395.76	9591735.27
3-4	10.37	661028.84	9591956.91	Vía	661035.19	9591948.71	90-91	54.10	660395.76	9591735.27	Predio	660360.18	9591694.52
4-5	12.23	661035.19	9591948.71	Vía	661039.69	9591937.33	91-92	46.01	660360.18	9591694.52	Predio	660318.64	9591714.30
5-6	13.86	661039.69	9591937.33	Vía	661042.86	9591923.84	92-93	26.24	660318.64	9591714.30	Vía	660305.76	9591691.45
6-7	16.76	661042.86	9591923.84	Vía	661043.79	9591907.10	93-94	13.08	660305.76	9591691.45	Predio	660317.99	9591686.82
7-8	21.90	661043.79	9591907.10	Vía	661047.24	9591885.48	94-95	21.99	660317.99	9591686.82	Predio	660319.40	9591664.87
8-9	13.19	661047.24	9591885.48	Vía	661048.83	9591872.38	95-96	28.24	660319.40	9591664.87	Predio	660293.04	9591675.03
9-10	8.99	661048.83	9591872.38	Vía	661045.67	9591863.97	96-97	26.12	660293.04	9591675.03	Cruce de vía	660269.24	9591664.29
10-11	10.32	661045.67	9591863.97	Vía	661039.48	9591855.71	97-98	12.05	660269.24	9591664.29	Predio	660258.87	9591670.43
11-12	12.35	661039.48	9591855.71	Vía	661028.26	9591850.55	98-99	37.56	660258.87	9591670.43	Predio	660281.94	9591700.06
12-13	30.99	661028.26	9591850.55	Vía	660997.43	9591847.31	99-100	34.46	660281.94	9591700.06	Predio	660258.04	9591724.88
13-14	11.98	660997.43	9591847.31	Vía	660985.92	9591844.01	100-101	24.72	660258.04	9591724.88	Predio	660279.23	9591737.60
14-15	17.06	660985.92	9591844.01	Vía	660970.64	9591836.42	101-102	9.59	660279.23	9591737.60	Predio	660286.40	9591731.23
15-16	10.40	660970.64	9591836.42	Vía	660962.88	9591829.49	102-103	23.38	660286.40	9591731.23	Predio	660304.46	9591746.07
16-17	12.72	660962.88	9591829.49	Vía	660954.63	9591819.80	103-104	29.82	660304.46	9591746.07	Predio	660331.79	9591757.99
17-18	14.98	660954.63	9591819.80	Vía	660946.69	9591807.11	104-105	14.55	660331.79	9591757.99	Vía	660340.23	9591769.84
18-19	17.40	660946.69	9591807.11	Predio	660960.34	9591796.31	105-106	17.57	660340.23	9591769.84	Vía	660351.77	9591783.10
19-20	14.70	660960.34	9591796.31	Predio	660971.54	9591805.83	106-107	14.21	660351.77	9591783.10	Vía	660363.28	9591791.43
20-21	12.48	660971.54	9591805.83	Predio	660983.61	9591809.01	107-108	33.90	660363.28	9591791.43	Vía	660394.22	9591805.28
21-22	20.78	660983.61	9591809.01	Predio	661004.14	9591812.18	108-109	12.16	660394.22	9591805.28	Vía	660406.17	9591807.52
22-23	13.19	661004.14	9591812.18	Predio	661017.21	9591810.42	109-110	19.17	660406.17	9591807.52	Camino	660415.95	9591823.98
23-24	33.63	661017.21	9591810.42	Predio	661047.91	9591796.66	110-111	9.06	660415.99	9591823.98	Camino	660423.60	9591828.90
24-25	11.39	661047.91	9591796.66	Predio	661045.78	9591785.47	111-112	13.11	660423.60	9591828.90	Camino	660435.58	9591834.22
25-26	33.83	661045.78	9591785.47	Predio	661041.89	9591751.87	112-113	13.74	660435.58	9591834.22	Camino	660449.09	9591836.74

26-27	21.80	661041.89	9591751.87	Predio	661062.10	9591743.72	113-114	6.93	660449.09	9591836.74	Camino	660454.53	9591841.02
27-28	33.14	661062.10	9591743.72	Predio	661049.62	9591713.03	114-115	10.78	660454.53	9591841.02	Camino	660461.54	9591849.20
28-29	10.01	661049.62	9591713.03	Predio	661042.13	9591706.38	115-116	9.87	660461.54	9591849.20	Camino	660470.01	9591854.28
29-30	7.76	661042.13	9591706.38	Cruce de vía	661036.32	9591701.23	116-117	10.25	660470.01	9591854.28	Camino	660480.26	9591854.52
30-31	13.15	661036.32	9591701.23	Vía	661026.48	9591692.50	117-118	7.45	660480.26	9591854.52	Camino	660486.71	9591850.80
31-32	38.85	661026.48	9591692.50	Vía	660999.65	9591664.41	118-119	14.51	660486.71	9591850.80	Camino	660495.95	9591839.61
32-33	13.59	660999.65	9591664.41	Vía	660989.10	9591655.85	119-120	11.86	660495.95	9591839.61	Camino	660506.25	9591833.72
33-34	13.56	660989.10	9591655.85	Vía	660981.48	9591644.63	120-121	25.06	660506.25	9591833.72	Camino	660531.26	9591835.20
34-35	18.25	660981.48	9591644.63	Vía	660972.48	9591628.75	121-122	10.25	660531.26	9591835.20	Camino	660540.83	9591838.87
35-36	12.24	660972.48	9591628.75	Vía	660968.25	9591617.27	122-123	17.11	660540.83	9591838.87	Camino	660556.27	9591831.52
36-37	9.86	660968.25	9591617.27	Vía	660968.15	9591607.41	123-124	6.94	660556.27	9591831.52	Camino	660559.95	9591825.63
37-38	12.33	660968.15	9591607.41	Vía	660971.35	9591595.51	124-125	35.20	660559.95	9591825.63	Camino	660575.40	9591794.00
38-39	9.53	660971.35	9591595.51	Vía	660975.77	9591587.07	125-126	10.22	660575.40	9591794.00	Camino	660584.23	9591788.85
39-40	17.84	660975.77	9591587.07	Vía	660986.58	9591572.88	126-127	27.38	660584.23	9591788.85	Camino	660611.45	9591785.91
40-41	12.36	660986.58	9591572.88	Vía	660992.74	9591562.16	127-128	13.56	660611.45	9591785.91	Camino	660624.69	9591782.96
41-42	9.14	660992.74	9591562.16	Vía	660993.41	9591553.04	128-129	10.86	660624.69	9591782.96	Camino	660634.25	9591777.82
42-43	8.38	660993.41	9591553.04	Vía	660989.91	9591545.42	129-130	24.55	660634.25	9591777.82	Predio	660658.53	9591774.14
43-44	7.93	660989.91	9591545.42	Vía	660984.41	9591539.71	130-131	28.42	660658.53	9591774.14	Predio	660686.48	9591779.29
44-45	13.90	660984.41	9591539.71	Vía	660975.76	9591528.83	131-132	26.94	660686.48	9591779.29	Predio	660708.55	9591794.73
45-46	12.96	660975.76	9591528.83	Vía	660969.80	9591517.32	132-133	59.84	660708.55	9591794.73	Predio	660751.95	9591835.93
46-47	10.34	660969.80	9591517.32	Vía	660966.34	9591507.59	133-134	16.20	660751.95	9591835.93	Predio	660762.25	9591848.44
47-48	10.90	660966.34	9591507.59	Vía	660960.38	9591498.46	134-135	13.52	660762.25	9591848.44	Predio	660774.76	9591853.59
48-49	8.85	660960.38	9591498.46	Vía	660953.90	9591492.44	135-136	12.30	660774.76	9591853.59	Predio	660786.57	9591850.14
49-50	27.91	660953.90	9591492.44	Vía	660931.41	9591475.90	136-137	28.51	660786.57	9591850.14	Predio	660810.78	9591835.10
50-51	11.82	660931.41	9591475.90	Vía	660925.16	9591465.87	137-138	15.07	660810.78	9591835.10	Predio	660817.95	9591821.84
51-52	14.37	660925.16	9591465.87	Vía	660919.12	9591452.84	138-139	8.70	660817.95	9591821.84	Predio	660818.59	9591813.16
52-53	9.54	660919.12	9591452.84	Vía	660905.91	9591444.18	139-140	44.37	660818.59	9591813.16	Vía	660844.92	9591777.46

53-54	13.50	660915.11	9591444.18	Vía	660903.81	9591436.80	140-141	27.40	660844.92	9591777.46	Vía	660858.48	9591753.64
54-55	8.82	660903.81	9591436.80	Vía	660895.29	9591434.50	141-142	14.08	660858.48	9591753.64	Vía	660868.67	9591743.92
55-56	6.81	660895.29	9591434.50	Cruce de vía	660888.57	9591433.45	142-143	7.54	660868.67	9591743.92	Vía	660875.80	9591741.45
56-57	34.50	660888.57	9591433.45	Vía	660854.61	9591427.35	143-144	9.66	660875.80	9591741.45	Vía	660885.32	9591743.03
57-58	16.10	660854.61	9591427.35	Vía	660841.94	9591417.41	144-145	8.26	660885.32	9591743.03	Vía	660892.51	9591747.12
58-59	11.77	660841.94	9591417.41	Vía	660834.75	9591408.10	145-146	10.17	660892.51	9591747.12	Vía	660899.82	9591754.18
59-60	10.01	660834.75	9591408.10	Vía	660830.93	9591398.84	146-147	13.67	660899.82	9591754.18	Vía	660907.81	9591765.27
60-61	24.88	660830.93	9591398.84	Vía	660824.81	9591374.73	147-148	3.42	660907.81	9591765.27	Vía	660909.45	9591768.27
61-62	11.88	660824.81	9591374.73	Vía	660820.30	9591363.74	148-149	16.10	660909.45	9591768.27	Predio	660910.11	9591784.36
62-63	11.27	660820.30	9591363.74	Vía	660813.63	9591354.65	149-150	7.12	660910.11	9591784.36	Predio	660911.22	9591791.40
63-64	10.26	660813.63	9591354.65	Vía	660805.89	9591348.14	150-151	3.54	660911.22	9591791.40	Predio	660912.71	9591794.61
64-65	10.62	660805.89	9591348.14	Vía	660795.72	9591344.49	151-152	11.75	660912.71	9591794.61	Predio	660919.09	9591804.47
65-66	23.83	660795.72	9591344.49	Vía	660771.90	9591343.69	152-153	3.53	660919.09	9591804.47	Predio	660920.43	9591807.74
66-67	20.32	660771.90	9591343.69	Vía	660752.06	9591339.33	153-154	3.91	660920.43	9591807.74	Predio	660920.62	9591811.64
67-68	19.32	660752.06	9591339.33	Vía	660732.75	9591339.25	154-155	3.06	660920.62	9591811.64	Predio	660919.68	9591814.56
68-69	19.35	660732.75	9591339.25	Vía	660713.91	9591344.33	155-156	4.74	660919.68	9591814.56	Predio	660916.91	9591818.40
69-70	8.43	660713.91	9591344.33	Vía	660706.30	9591340.70	156-157	16.66	660916.91	9591818.40	Predio	660917.41	9591835.05
70-71	74.22	660706.30	9591340.70	Predio	660646.23	9591297.12	157-158	8.94	660917.41	9591835.05	Predio	660914.55	9591843.51
71-72	64.99	660646.23	9591297.12	Predio	660631.05	9591360.31	158-159	15.08	660914.55	9591843.51	Predio	660899.50	9591842.57
72-73	39.64	660631.05	9591360.31	Predio	660656.85	9591390.40	159-160	19.83	660899.50	9591842.57	Predio	660897.12	9591862.26
73-74	13.50	660656.85	9591390.40	Predio	660664.31	9591401.65	160-161	18.21	660897.12	9591862.26	Predio	660915.21	9591864.32
74-75	50.17	660664.31	9591401.65	Predio	660713.36	9591412.23	161-162	6.78	660915.21	9591864.32	Predio	660921.83	9591865.81
75-76	10.18	660713.36	9591412.23	Predio	660721.36	9591418.53	162-163	21.97	660921.83	9591865.81	Predio	660927.85	9591844.68
76-77	78.64	660721.36	9591418.53	Predio	660727.81	9591496.90	163-164	8.28	660927.85	9591844.68	Predio	660932.92	9591838.14
77-78	25.82	660727.81	9591496.90	Predio	660709.29	9591514.90	164-165	6.33	660932.92	9591838.14	Predio	660938.19	9591834.64
78-79	56.80	660709.29	9591514.90	Predio	660683.89	9591565.70	165-166	4.23	660938.19	9591834.64	Predio	660942.30	9591835.66
79-80	17.72	660683.89	9591565.70	Predio	660666.21	9591564.51	166-167	11.45	660942.30	9591835.66	Predio	660949.88	9591844.23

80-81	50.14	660666.21	9591564.51	Predio	660640.41	9591607.50	167-168	50.28	660949.88	9591844.23	Predio	660985.15	9591880.07
81-82	59.14	660640.41	9591607.50	Predio	660592.79	9591642.56	168-169	34.12	660985.15	9591880.07	Predio	661010.96	9591902.39
82-83	100.39	660592.79	9591642.56	Predio	660501.64	9591684.63	169-170	3.44	661010.96	9591902.39	Predio	661013.11	9591905.08
83-84	65.54	660501.64	9591684.63	Predio	660504.28	9591619.14	170-171	6.91	661013.11	9591905.08	Predio	661014.53	9591911.84
84-85	30.82	660504.28	9591619.14	Predio	660474.12	9591625.49	171-172	24.15	661014.53	9591911.84	Predio	661015.31	9591935.98
85-86	27.74	660474.12	9591625.49	Predio	660453.84	9591644.41	172-173	34.40	661015.31	9591935.98	Predio	660996.23	9591964.59
86-87	29.65	660453.84	9591644.41	Predio	660435.32	9591667.56	173-1	5.24	660996.23	9591964.59	Cruce de vía	660998.94	9591969.08
87-88	20.15	660435.32	9591667.56	Predio	660431.90	9591687.42							
ÁREA TOTAL		**19.17 Ha**				**PERÍMETRO**		**3421 m**					

Fuente: Ordenanza que establece el límite del área urbana de la parroquia Guizhaguiña, 2017

e. Límite urbano de la parroquia Huertas

Figura 3.Límite urbano de la parroquia Huertas

Fuente: Ordenanza que establece el límite del área urbana de la parroquia Huertas 2017. Elaboración: propia

Tabla 5: Coordenadas de límite urbano zona urbana de Huertas

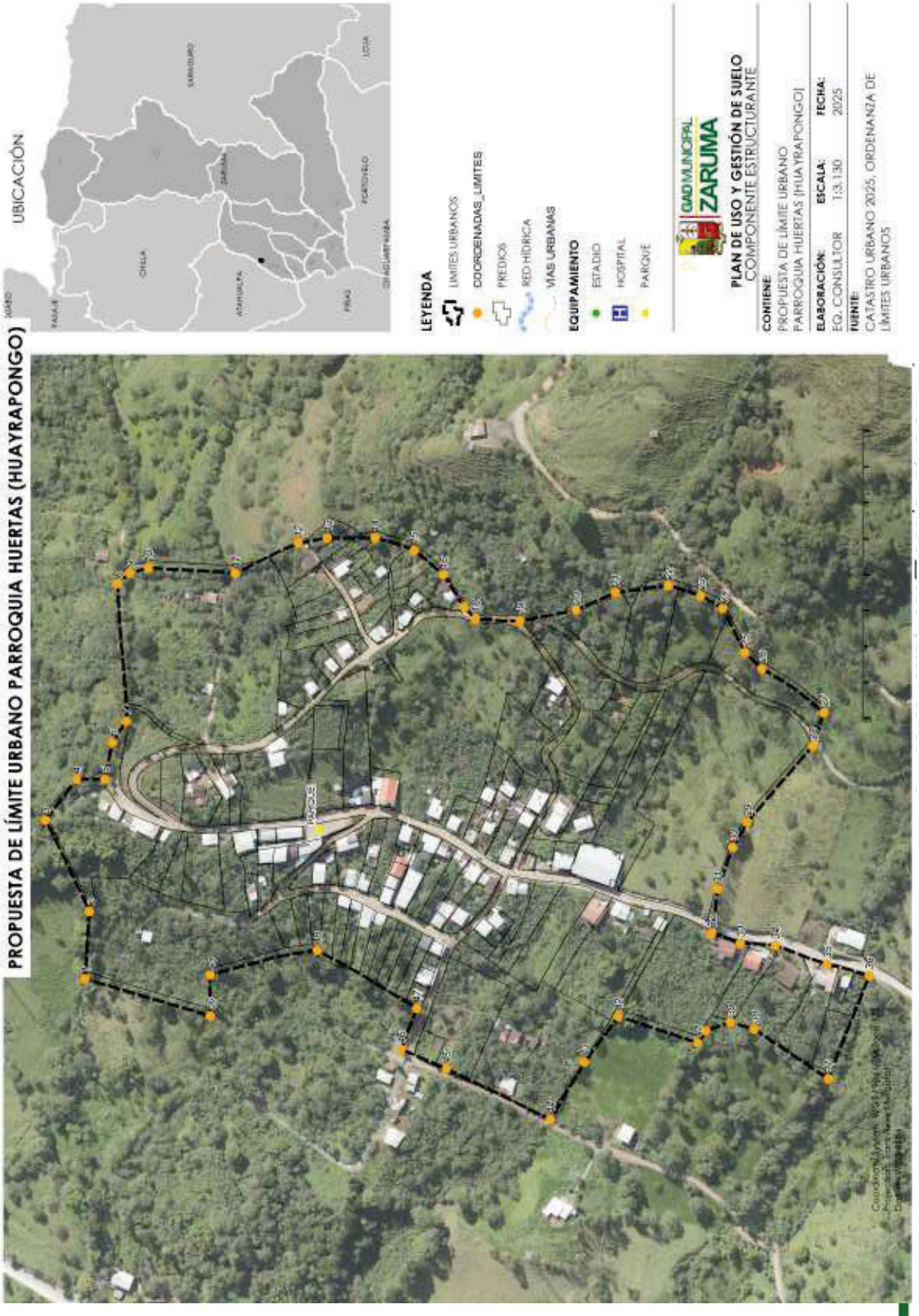
TRAMO	DISTANCIA (m)	X	Y	RECORRE POR	X	Y	TRAMO	DISTANCIA (m)	X	Y	RECORRE POR	X	Y
1-2	22.88	651998.82	9601613.74	Predio	652021.69	9601614.53	77-78	50.61	651520.26	9600290.14	Predio	651469.66	9600291.14
2-3	11.24	652021.69	9601614.53	Cruce de vía	652032.92	9601615.06	78-79	34.01	651469.66	9600291.14	Predio	651477.60	9600324.21
3-4	68.09	652032.92	9601615.06	Vía	652038.47	9601547.20	79-80	47.19	651477.60	9600324.21	Predio	651506.37	9600361.61
4-5	43.15	652038.47	9601547.20	Vía	652023.32	9601506.80	80-81	19.20	651506.37	9600361.61	Predio	651523.04	9600371.13
5-6	12.23	652023.32	9601506.80	Vía	652020.54	9601494.89	81-82	33.41	651523.04	9600371.13	Predio	651498.83	9600394.15
6-7	13.90	652020.54	9601494.89	Vía	652020.14	9601481.00	82-83	42.52	651498.83	9600394.15	Predio	651481.90	9600433.16
7-8	7.93	652020.14	9601481.00	Vía	652022.35	9601473.38	83-84	30.53	651481.90	9600433.16	Predio	651510.01	9600421.25
8-9	53.92	652022.35	9601473.38	Predio	652075.78	9601480.62	84-85	49.00	651510.01	9600421.25	Vía	651542.09	9600384.21
9-10	38.83	652075.78	9601480.62	Predio	652114.60	9601481.69	85-86	37.88	651542.09	9600384.21	Vía	651573.51	9600363.04
10-11	16.73	652114.60	9601481.69	Camino	652130.07	9601475.34	86-87	54.46	651573.51	9600363.04	Vía	651623.82	9600342.21
11-12	14.34	652130.07	9601475.34	Camino	652139.60	9601464.63	87-88	42.36	651623.82	9600342.21	Cruce de vía	651666.16	9600343.80
12-13	9.29	652139.60	9601464.63	Camino	652140.01	9601455.34	88-89	46.64	651666.16	9600343.80	Predio	651712.72	9600346.44
13-14	14.85	652140.01	9601455.34	Camino	652138.19	9601440.60	89-90	88.47	651712.72	9600346.44	Predio	651800.04	9600360.73
14-15	33.96	652138.19	9601440.60	Vía	652137.74	9601406.64	90-91	57.95	651800.04	9600360.73	Predio	651857.98	9600361.52
15-16	32.46	652137.74	9601406.64	Vía	652132.87	9601374.55	91-92	70.77	651857.98	9600361.52	Predio	651852.97	9600432.12
16-17	40.20	652132.87	9601374.55	Predio	652155.99	9601407.44	92-93	53.11	651852.97	9600432.12	Predio	651831.91	9600480.88
17-18	62.19	652155.99	9601407.44	Predio	652216.84	9601420.28	93-94	57.59	651831.91	9600480.88	Predio	651814.44	9600535.75
18-19	49.82	652216.84	9601420.28	Predio	652202.89	9601372.45	94-95	91.84	651814.44	9600535.75	Predio	651837.02	9600624.77
19-20	20.45	652202.89	9601372.45	Vía	652188.94	9601357.50	95-96	21.99	651837.02	9600624.77	Predio	651846.32	9600644.70
20-21	32.99	652188.94	9601357.50	Vía	652159.05	9601343.55	96-97	20.75	651846.32	9600644.70	Predio	651859.61	9600660.64
21-22	17.74	652159.05	9601343.55	Vía	652145.10	9601332.59	97-98	28.80	651859.61	9600660.64	Predio	651868.65	9600687.98
22-23	32.27	652145.10	9601332.59	Vía	652140.11	9601300.70	98-99	18.53	651868.65	9600687.98	Predio	651869.31	9600706.50
23-24	15.50	652140.11	9601300.70	Vía	652129.15	9601289.74	99-100	17.20	651869.31	9600706.50	Predio	651858.73	9600720.06
24-25	13.88	652129.15	9601289.74	Vía	652116.20	9601284.76	100-101	78.37	651858.73	9600720.06	Predio	651888.59	9600792.52
25-26	16.34	652116.20	9601284.76	Vía	652103.25	9601274.80	101-102	46.80	651888.59	9600792.52	Predio	651842.16	9600798.39
26-27	12.99	652103.25	9601274.80	Vía	652096.27	9601263.84	102-103	14.31	651842.16	9600798.39	Predio	651830.25	9600806.33

TRAMO	DISTANCIA (m)	X	Y	RECORRE POR	X	Y	TRAMO	DISTANCIA (m)	X	Y	RECORRE POR	X	Y
27-28	28.13	652096.27	9601263.84	Vía	652085.31	9601237.93	103-104	13.51	651830.25	9600806.33	Predio	651830.53	9600819.84
28-29	11.34	652085.31	9601237.93	Vía	652078.96	9601228.53	104-105	45.25	651830.53	9600819.84	Predio	651858.56	9600855.36
29-30	21.74	652078.96	9601228.53	Vía	652077.97	9601206.81	105-106	27.68	651858.56	9600855.36	Predio	651841.35	9600877.05
30-31	16.44	652077.97	9601206.81	Vía	652081.99	9601190.87	106-107	33.41	651841.35	9600877.05	Vía	651848.26	9600896.86
31-32	45.62	652081.99	9601190.87	Vía	652090.40	9601146.03	107-108	25.15	651868.26	9600896.86	Vía	651891.78	9600905.75
32-33	14.58	652090.40	9601146.03	Vía	652089.84	9601131.46	108-109	26.19	651891.78	9600905.75	Vía	651917.82	9600908.53
33-34	102.11	652089.84	9601131.46	Vía	652105.53	9601030.56	109-110	18.18	651917.82	9600908.53	Predio	651935.60	9600904.72
34-35	12.33	652105.53	9601030.56	Vía	652105.53	9601018.23	110-111	32.08	651935.60	9600904.72	Predio	651954.50	9600878.80
35-36	41.15	652105.53	9601018.23	Vía	652088.72	9600980.68	111-112	15.31	651954.50	9600878.80	Predio	651959.06	9600864.19
36-37	21.53	652088.72	9600980.68	Vía	652075.26	9600963.86	112-113	58.05	651959.06	9600864.19	Predio	651961.27	9600922.19
37-38	15.93	652075.26	9600963.86	Vía	652062.93	9600953.77	113-114	24.62	651961.27	9600922.19	Predio	651939.58	9600933.83
38-39	66.94	652062.93	9600953.77	Predio	651996.02	9600955.65	114-115	28.84	651939.58	9600933.83	Predio	651922.48	9600957.06
39-40	29.22	651996.02	9600955.65	Vía	651996.01	9600926.42	115-116	39.83	651922.48	9600957.06	Predio	651909.25	9600994.64
40-41	83.35	651996.01	9600926.42	Vía	652011.56	9600844.54	116-117	36.62	651909.25	9600994.64	Predio	651880.15	9601016.86
41-42	23.57	652011.56	9600844.54	Vía	652013.54	9600821.06	117-118	70.66	651880.15	9601016.86	Predio	651828.69	9601065.28
42-43	24.72	652013.54	9600821.06	Vía	652012.13	9600796.37	118-119	41.67	651828.69	9601065.28	Predio	651815.99	9601104.97
43-44	93.85	652012.13	9600796.37	Quebrada	652105.18	9600784.20	119-120	77.11	651815.99	9601104.97	Predio	651827.42	9601181.22
44-45	15.94	652105.18	9600784.20	Quebrada	652121.13	9600784.20	120-121	106.50	651827.42	9601181.22	Predio	651723.44	9601204.24
45-46	57.13	652121.13	9600784.20	Predio	652114.04	9600727.51	121-122	41.51	651723.44	9601204.24	Predio	651728.97	9601245.38
46-47	58.09	652114.04	9600727.51	Predio	652098.78	9600671.20	122-123	97.58	651728.97	9601245.38	Predio	651655.00	9601309.01
47-48	117.52	652098.79	9600671.20	Predio	652006.27	9600600.02	123-124	30.82	651655.00	9601309.01	Predio	651651.01	9601339.57
48-49	20.26	652006.27	9600600.02	Predio	652000.85	9600580.50	124-125	16.81	651651.01	9601339.57	Predio	651656.33	9601355.51
49-50	62.05	652000.85	9600580.50	Predio	651956.25	9600537.37	125-126	49.32	651656.33	9601355.51	Predio	651700.17	9601378.10
50-51	19.94	651956.25	9600537.37	Predio	651973.15	9600526.78	126-127	31.82	651700.17	9601378.10	Predio	651721.61	9601401.62
51-52	102.95	651973.15	9600526.78	Predio	651982.56	9600424.26	127-128	30.64	651721.61	9601401.62	Predio	651751.38	9601408.89
52-53	18.90	651982.56	9600424.26	Predio	651966.00	9600415.14	128-129	33.45	651751.38	9601408.89	Predio	651765.27	9601378.47

TRAMO	DISTANCIA (m)	X	Y	RECORRE POR	X	Y	TRAMO	DISTANCIA (m)	X	Y	RECORRE POR	X	Y
53-54	13.90	651966.00	9600415.14	Predio	651952.11	9600415.54	129-130	31.00	651765.27	9601378.47	Predio	651791.06	9601361.27
54-55	13.82	651952.11	9600415.54	Cruce de vía	651941.31	9600406.92	130-131	42.92	651791.06	9601361.27	Predio	651808.92	9601322.24
55-56	10.73	651941.31	9600406.92	Vía	651950.23	9600400.95	131-132	33.18	651808.92	9601322.24	Predio	651811.57	9601289.17
56-57	17.59	651950.23	9600400.95	Vía	651946.53	9600383.75	132-133	24.47	651811.57	9601289.17	Predio	651819.51	9601266.02
57-58	24.05	651946.53	9600383.75	Vía	651948.46	9600359.78	133-134	25.41	651819.51	9601266.02	Predio	651835.38	9601246.18
58-59	4.29	651948.46	9600359.78	Vía	651949.94	9600355.76	134-135	13.23	651835.38	9601246.18	Predio	651848.61	9601246.18
59-60	54.82	651949.94	9600355.76	Vía	651991.83	9600320.39	135-136	66.56	651848.61	9601246.18	Predio	651878.38	9601305.71
60-61	35.51	651991.83	9600320.39	Vía	652021.60	9600301.04	136-137	37.48	651878.38	9601305.71	Predio	651907.75	9601328.99
61-62	51.85	652021.60	9600301.04	Vía	652042.10	9600253.41	137-138	9.59	651907.75	9601328.99	Predio	651914.83	9601322.53
62-63	24.34	652042.10	9600253.41	Vía	652025.57	9600235.55	138-139	28.89	651914.83	9601322.53	Via	651936.94	9601341.13
63-64	32.44	652025.57	9600235.55	Vía	652014.32	9600205.12	139-140	18.97	651936.94	9601341.13	Via	651954.40	9601348.53
64-65	27.00	652014.32	9600205.12	Vía	651991.17	9600191.23	140-141	23.77	651954.40	9601348.53	Via	651977.16	9601355.41
65-66	84.88	651991.17	9600191.23	Vía	651909.15	9600169.40	141-142	10.51	651977.16	9601355.41	Via	651985.86	9601361.30
66-67	56.67	651909.15	9600169.40	Predio	651894.10	9600224.04	142-143	30.89	651985.86	9601361.30	Predio	651975.77	9601390.50
67-68	30.86	651894.10	9600224.04	Vía	651883.35	9600221.32	143-144	25.37	651975.77	9601390.50	Predio	651957.63	9601408.24
68-69	60.73	651883.35	9600221.32	Vía	651803.56	9600231.90	144-145	28.06	651957.63	9601408.24	Predio	651931.44	9601418.30
69-70	95.48	651803.56	9600231.90	Predio	651735.67	9600164.76	145-146	13.92	651931.44	9601418.30	Predio	651921.71	9601428.29
70-71	40.25	651735.67	9600164.76	Predio	651700.28	9600145.58	146-147	32.93	651921.71	9601428.29	Predio	651920.04	9601461.14
71-72	33.50	651700.28	9600145.58	Predio	651690.96	9600177.76	147-148	15.76	651920.04	9601461.14	Predio	651916.61	9601476.52
72-73	16.79	651690.96	9600177.76	Predio	651674.73	9600173.42	148-149	37.35	651916.61	9601476.52	Predio	651895.45	9601507.29
73-74	22.04	651674.73	9600173.42	Predio	651654.89	9600183.01	149-150	19.93	651895.45	9601507.29	Predio	651887.51	9601525.57
74-75	91.55	651654.89	9600183.01	Predio	651600.65	9600256.77	150-151	30.86	651887.51	9601525.57	Predio	651917.46	9601533.04
75-76	10.73	651600.65	9600256.77	Cruce de vía	651592.05	9600263.18	151-152	29.62	651917.46	9601533.04	Predio	651932.01	9601558.83
76-77	76.69	651592.05	9600263.18	Predio	651520.26	9600290.14	152-153	65.49	651932.01	9601558.83	Predio	651997.49	9601558.17
							153-1	55.58	651997.49	9601558.17	Predio	651998.82	9601613.74
ÁREA TOTAL		**33.3 Ha**					**PERÍMETRO**	**5722.68 m**					

Figura 4.Límite urbano de la parroquia Huertas Huayrapongo

Fuente: Ordenanza que establece el límite del área urbana de la parroquia Huertas, 2017


PROPUESTA DE LÍMITE URBANO PARROQUIA HUERTAS (HUAYRAPONGO)
UBICACIÓN
LEYENDA
LIMITES URBANOS
COORDENADAS_LIMITES
PREDIOS
RED HÍDRICA
VIAS URBANAS
EQUIPAMIENTO
ESTADIO
HOSPITAL
PARQUE
GAD MUNICIPAL ZARUMA
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
COMPONENTE ESTRUCTURANTE
CONTIENE:
PROPUESTA DE LÍMITE URBANO
PARROQUIA HUERTAS (HUAYRAPONGO)
ELABORACIÓN:
EQ. CONSULTOR
ESCALA:
1:3.130
FECHA:
2025
FUENTE:
CATASTRO URBANO 2025, ORDENANZA DE
LÍMITES URBANOS

Fuente: Ordenanza que establece el límite del área urbana de la parroquia Huertas 2017. Elaboración: propia

Tabla 6: Coordenadas de límite urbano zona urbana de Huayrapongo-Huertas

TRAMO	DISTANCIA (m)	X	Y	RECORRE POR	X	Y	TRAMO	DISTANCIA (m)	X	Y	RECORRE POR	X	Y	TRAMO	DISTANCIA (m)	X	Y	RECORRE POR	X	Y
1-2	47.24	652558.12	9602862.79	Predio	652605.25	9602859.62	18-19	32.13	652808.90	9602581.91	Vía	652807.48	9602549.82	35-36	31.16	652568.26	9602328.63	Vía	652560.45	9602298.47
2-3	70.84	652605.25	9602859.62	Predio	652668.61	9602891.30	19-20	41.16	652807.48	9602549.82	Cruce de vía	652814.84	9602509.32	36-37	77.44	652560.45	9602298.47	Quebrada	652488.78	9602327.80
3-4	36.12	652668.61	9602891.30	Predio	652697.12	9602869.12	20-21	30.78	652814.84	9602509.32	Predio	652827.11	9602481.10	37-38	63.38	652488.78	9602327.80	Predio	652523.12	9602381.07
4-5	20.44	652697.12	9602869.12	Predio	652697.12	9602848.68	21-22	38.36	652827.11	9602481.10	Predio	652832.02	9602443.06	38-39	18.07	652523.12	9602381.07	Predio	652527.91	9602398.49
5-6	26.29	652697.12	9602848.68	Predio	652722.81	9602843.10	22-23	24.45	652832.02	9602443.06	Predio	652824.66	9602419.74	39-40	18.28	652527.91	9602398.49	Predio	652522.03	9602415.80
6-7	17.70	652722.81	9602843.10	Predio	652737.53	9602833.28	23-24	18.12	652824.66	9602419.74	Predio	652816.07	9602403.79	40-41	10.34	652522.03	9602415.80	Predio	652513.56	9602421.72
7-8	95.91	652737.53	9602833.28	Predio	652833.25	9602839.42	24-25	34.58	652816.07	9602403.79	Predio	652785.39	9602387.84	41-42	60.12	652513.56	9602421.72	Predio	652532.00	9602478.95
8-9	11.31	652833.25	9602839.42	Predio	652840.61	9602830.83	25-26	16.57	652785.39	9602387.84	Predio	652774.01	9602375.79	42-43	40.00	652532.00	9602478.95	Predio	652500.34	9602503.40
9-10	13.99	652840.61	9602830.83	Predio	652844.29	9602817.33	26-27	53.99	652774.01	9602375.79	Predio	652743.47	9602331.27	43-44	47.01	652500.34	9602503.40	Predio	652460.24	9602527.94
10-11	62.69	652844.29	9602817.33	Predio	652840.61	9602754.74	27-28	24.56	652743.47	9602331.27	Predio	652720.17	9602339.04	44-45	82.70	652460.24	9602527.94	Vía	652495.76	9602602.62
11-12	49.97	652840.61	9602754.74	Predio	652861.47	9602709.34	28-29	70.76	652720.17	9602339.04	Predio	652667.37	9602386.15	45-46	35.16	652495.76	9602602.62	Vía	652509.04	9602635.17
12-13	21.18	652861.47	9602709.34	Predio	652865.15	9602688.48	29-30	20.42	652667.37	9602386.15	Predio	652649.76	9602396.50	46-47	30.74	652509.04	9602635.17	Vía	652537.70	9602624.07
13-14	34.36	652865.15	9602688.48	Predio	652865.15	9602654.12	30-31	30.96	652649.76	9602396.50	Predio	652620.77	9602407.37	47-48	82.25	652537.70	9602624.07	Predio	652578.16	9602695.69
14-15	29.50	652865.15	9602654.12	Predio	652856.56	9602625.90	31-32	31.39	652620.77	9602407.37	Cruce de vía	652589.70	9602411.88	48-49	79.08	652578.16	9602695.69	Predio	652560.77	9602772.83
15-16	27.02	652856.56	9602625.90	Predio	652839.38	9602605.04	32-33	21.89	652589.70	9602411.88	Vía	652582.86	9602391.09	49-50	28.31	652560.77	9602772.83	Predio	652532.46	9602772.83
16-17	26.55	652839.38	9602605.04	Predio	652817.29	9602590.31	33-34	25.30	652582.86	9602391.09	Vía	652581.54	9602365.82	50-1	93.55	652532.46	9602772.83	Predio	652558.12	9602862.79
17-18	11.87	652817.29	9602590.31	Cruce de vía	652808.90	9602581.91	34-35	39.49	652581.54	9602365.82	Vía	652568.26	9602328.63							
ÁREA TOTAL		**15.12 Ha**								**PERÍMETRO**			**1955.47 m**							

Fuente: Ordenanza que establece el límite del área urbana de la parroquia Huertas, 2017

Figura 5.Propuesta de Límite urbano de la parroquia Huertas - Minas Nuevas

PROPUESTA DE LÍMITE URBANO PARROQUIA HUERTAS (MINAS NUEVAS)
UBICACIÓN
LEYENDA
LIMITE URBANO
LIMITE INICIAL
COORDENADAS_LIMITES
PREDIOS
RED HÍDRICA
VÍAS URBANAS
EQUIPAMIENTO
ESTADIO
HOSPITAL
PARQUE
GAD MUNICIPAL ZARUMA
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
COMPONENTE ESTRUCTURANTE
CONTIENE:
PROPUESTA DE LÍMITE URBANO
PARROQUIA HUERTAS (MINAS NUEVAS)
ELABORACIÓN:
EQ. CONSULTOR
ESCALA:
1:3,120
FECHA:
2025
FUENTE
CATASTRO URBANO 2025, ORDENANZA DE
LÍMITES URBANOS
0,1
0,2 Kilometers

Fuente: Ordenanza que establece el límite del área urbana de la parroquia Huertas 2017. Elaboración: propia

Tabla 7: Coordenadas de propuesta de límite urbano zona urbana de Minas Nuevas-Huertas

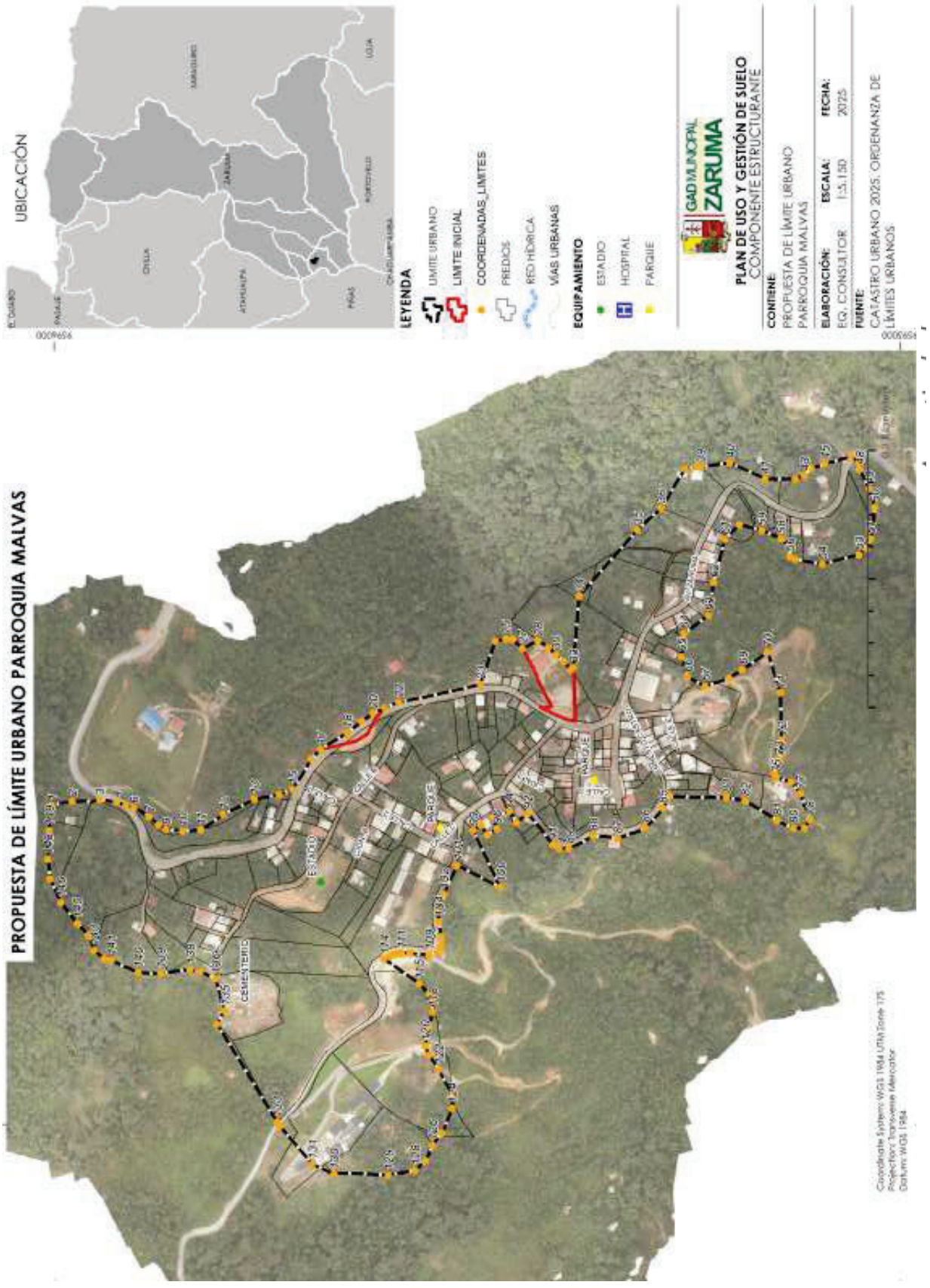
N	x	y	N	x	y	N	x	y	N	x	y
1	651258,18	9599195,7	26	651345,7	9598957,95	51	650989,01	9598770,81	76	651002,97	9598924,17
2	651272,15	9599196,97	27	651346,04	9598984,94	52	650975,18	9598773,81	77	650998,63	9598950,24
3	651269,13	9599134,48	28	651331,54	9598996,78	53	650966,02	9598785,48	78	651004,85	9598958,04
4	651276,3	9599134,48	29	651324,96	9599016,44	54	650910,86	9598759,61	79	651012,75	9598955,02
5	651285,46	9599151,98	30	651327,62	9599027,51	55	650888,48	9598745,23	80	651021,25	9598965,52
6	651301,96	9599176,32	31	651311,44	9599034,05	56	650882,36	9598739,73	81	651039,42	9598956,52
7	651303,13	9599155,98	32	651285,6	9599049,27	57	650875,82	9598716,72	82	651030,25	9598939,68
8	651328,46	9599170,65	33	651273,43	9599053,1	58	650867,44	9598676,22	83	651038,42	9598935,67
9	651327,24	9599151,09	34	651260,27	9599050,94	59	650853,57	9598668,72	84	651046,67	9598942,53
10	651328,51	9599143,15	35	651245,1	9599042,44	60	650834,39	9598664,16	85	651066,91	9598937,11
11	651327,56	9599136,48	36	651226,9	9599028,09	61	650824,17	9598664,76	86	651065,13	9598931,11
12	651329,94	9599126,01	37	651186,32	9599020,47	62	650813,98	9598669,33	87	651079,79	9598930,66
13	651335,78	9599119,72	38	651189,29	9598976,43	63	650811,92	9598673,08	88	651089,35	9598932,44
14	651353,4	9599110,35	39	651182,65	9598976,37	64	650812,2	9598679,67	89	651110,02	9598946,66
15	651362,45	9599110,35	40	651167,47	9598945,68	65	650819,51	9598693,08	90	651122,29	9598966,39
16	651376,26	9599108,13	41	651172,38	9598917,01	66	650869,405	9598745,81	91	651145,01	9599033,15
17	651379,47	9599104,06	42	651184,99	9598883,24	67	650874,227	9598767,65	92	651154,17	9599048,98
18	651382,74	9599095,42	43	651162,32	9598871,24	68	650901,904	9598789,22	93	651156,28	9599055,53
19	651387,46	9599064,98	44	651144,75	9598895,54	69	650940,101	9598798,34	94	651179,14	9599057
20	651394,96	9599049,81	45	651110,71	9598862,69	70	650955,04	9598805,05	95	651193,26	9599045,34
21	651389,31	9599035,55	46	651092,36	9598819,34	71	650972,9	9598808,23	96	651209,2	9599047,21
22	651386,1	9599027,42	47	651079,27	9598803,07	72	650991,23	9598802,65	97	651216,07	9599051,25
23	651394,53	9599024,78	48	651058,23	9598792,75	73	651024,4	9598814,27	98	651239,44	9599071,73
24	651410,87	9599014,44	49	651029,64	9598784,57	74	651037,51	9598894,27	99	651253,58	9599139,34

25	651400,7	9598959,78	50	651003,29	9598772,05	75	651001,59	9598899,86	100	651256,12	9599188,66
ÁREA TOTAL	**5.12 Ha**					**PERÍMETRO**	**2367,43 m**				

Fuente: Ordenanza que establece el límite del área urbana de la parroquia Huertas, 2017; Equipo consultor 2025.

f. Límite urbano de la parroquia Malvas

Figura 6.Límite urbano de la parroquia Malvas


PROPUESTA DE LÍMITE URBANO PARROQUIA MALVAS
UBICACIÓN
LEYENDA
LIMITE URBANO
LIMITE INICIAL
COORDENADAS_LIMITES
PREDIOS
RED HÍDRICA
VÍAS URBANAS
EQUIPAMIENTO
ESTADIO
HOSPITAL
PARQUE
GAD MUNICIPAL ZARUMA
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
COMPONENTE ESTRUCTURANTE
CONTIENE:
PROPUESTA DE LÍMITE URBANO PARROQUIA MALVAS
ELABORACIÓN:
EQ. CONSULTOR
ESCALA:
1:5.150
FECHA:
2025
FUENTE:
CATASTRO URBANO 2025; ORDENANZA DE LÍMITES URBANOS
CEMENTERIO
ESTADIO
PARQUE
PARQUE

Fuente: Ordenanza que establece el límite del área urbana de la parroquia Malvas. 2017. Elaboración: propia

Tabla 8: Coordenadas de propuesta de límite urbano zona urbana de Malvas

TRAMO	DISTANCIA (m)	X	Y	RECORRE POR	X	Y	TRAMO	DISTANCIA (m)	X	Y	RECORRE POR	X	Y
1-2	24,39	652372,3	9596002,64	Predio	652377,59	9595978,83	76-77	32,42	652999,79	9595278,88	Predio	653036,36	9595278,88
2-3	32,44	652377,59	9595978,83	Predio	652378,92	9595946,42	77-78	11,57	653036,36	9595278,88	Predio	653048,36	9595280,19
3-4	20,02	652378,92	9595946,42	Cruce de vía	652376,27	9595926,58	78-79	13,1	653048,36	9595280,19	Predio	653061,46	9595280,19
4-5	11,92	652376,27	9595926,58	Cruce de vía	652372,3	9595915,33	79-80	20,96	653061,46	9595280,19	Predio	653082,46	9595280,19
5-6	9,63	652372,3	9595915,33	Predio	652369,66	9595906,07	80-81	20,96	653082,46	9595280,19	Predio	653103,46	9595280,19
6-7	21,33	652369,66	9595906,07	Predio	652359,07	9595887,65	81-82	44,56	653103,46	9595280,19	Predio	653147,02	9595280,19
7-8	14,06	652359,07	9595887,55	Predio	652349,81	9595876,97	82-83	22,42	653147,02	9595280,19	Predio	653169,44	9595280,19
8-9	10,67	652349,81	9595876,97	Predio	652344,52	9595867,71	83-84	65,52	653169,44	9595280,19	Predio	653234,96	9595280,19
9-10	19,28	652344,52	9595867,71	Predio	652342,54	9595848,52	84-85	16,15	653234,96	9595280,19	Predio	653251,11	9595280,19
10-11	21,87	652342,54	9595848,52	Predio	652343,86	9595826,7	85-86	30,66	653251,11	9595280,19	Predio	653281,77	9595280,19
11-12	32,3	652343,86	9595826,7	Predio	652362,38	9595800,24	86-87	35,09	653281,77	9595280,19	Predio	653316,86	9595280,19
12-13	40,45	652362,38	9595800,24	Predio	652379,75	9595763,71	87-88	28,95	653316,86	9595280,19	Predio	653345,81	9595280,19
13-14	30,29	652379,75	9595763,71	Predio	652385,37	9595733,94	88-89	11,87	653345,81	9595280,19	Predio	653357,68	9595280,19
14-15	16,65	652385,37	9595733,94	Predio	652391,32	9595718,4	89-90	8,53	653357,68	9595280,19	Predio	653366,21	9595280,19
15-16	41,64	652391,32	9595718,4	Vía	652426,66	9595696,37	90-91	15,53	653366,21	9595280,19	Predio	653381,74	9595280,19
16-17	15,89	652426,66	9595696,37	Vía	652437,89	9595685,12	91-92	16,78	653381,74	9595280,19	Predio	653398,52	9595280,19
17-18	37,06	652437,89	9595685,12	Vía	652447,88	9595642,92	92-93	16,26	653398,52	9595280,19	Predio	653414,78	9595280,19
*18-19	21,25	652457,5369	9595653,689	Vía	652470,3692	9595636,756	93-94	21,38	653414,78	9595280,19	Predio	653436,16	9595280,19
*19-20	16,92	652470,3692	9595636,756	Vía	652480,3705	9595623,104	94-95	14,04	653436,16	9595280,19	Predio	653450,2	9595280,19
*20-21	15,09	652480,3705	9595623,104	Vía	652486,73	9595609,41	95-96	13,48	653450,2	9595280,19	Predio	653463,68	9595280,19
21-22	17,81	652486,73	9595609,41	Vía	652492,87	9595592,69	96-97	13,81	653463,68	9595280,19	Predio	653477,49	9595280,19
22-23	98,7	652492,87	9595592,69	Vía	652513,99	9595496,27	97-98	10,98	653477,49	9595280,19	Predio	653488,47	9595280,19
23-24	53,1	652513,99	9595496,27	Predio	652564,13	9595478,77	98-99	73,03	653488,47	9595280,19	Predio	653561,5	9595280,19
24-25	12,84	652564,13	9595478,77	Predio	652566,77	9595466,2	99-100	57,03	653561,5	9595280,19	Predio	653618,53	9595280,19

TRAMO	DISTANCIA (m)	X	Y	RECORRE POR	X	Y	TRAMO	DISTANCIA (m)	X	Y	RECORRE POR	X	Y
25-26	8,6	652566,77	9595466,2	Predio	652566,77	9595457,6	100-101	79,9	653618,53	9595280,19	Predio	653698,43	9595280,19
26-27	15,44	652566,77	9595457,6	Predio	652555,53	9595447,02	101-102	36,94	653698,43	9595280,19	Predio	653735,37	9595280,19
27-28	21,01	652555,53	9595447,02	Predio	652487,93	9595412,01	102-103	14,19	653735,37	9595280,19	Predio	653749,56	9595280,19
*28-29	14,47	652565,0139	9595428,27	Predio	652556,7462	9595416,39	103-104	17,95	653749,56	9595280,19	Predio	653767,51	9595280,19
*29-30	21,45	652556,7462	9595416,39	Vía	652548,5561	9595407,007	104-105	17,95	653767,51	9595280,19	Predio	653785,46	9595280,19
*30-31	12,41	652548,5561	9595407,007	Vía	652540,395	9595397,657	105-106	9,42	653785,46	9595280,19	Predio	653794,88	9595280,19
*31-32	12,52	652540,395	9595397,657	Vía	652530,7812	9595389,626	106-107	5,79	653794,88	9595280,19	Predio	653800,67	9595280,19
*32-33	4,37	652530,7812	9595389,626	Predio	652533,6	9595386,28	107-108	4,29	652204,44	9595544,34	Vía	652201,1	9595547,04
33-34	83,39	652533,6	9595386,28	Predio	6526616,71	9595379,55	108-109	10,37	652201,1	9595547,04	Vía	652197,78	9595556,87
34-35	103,57	6526616,71	9595379,55	Predio	652694,11	9595310,72	109-110	22,89	652197,78	9595556,87	Vía	652200,34	9595579,61
35-36	37,84	652694,11	9595310,72	Predio	652719,7	9595282,84	110-111	10,21	652200,34	9595579,61	Vía	652200,44	9595589,83
36-37	53,74	652719,7	9595282,84	Predio	652765,21	9595254,27	111-112	6,76	652200,44	9595589,83	Vía	652199,33	9595596,49
37-38	14,12	652765,21	9595254,27	Predio	652768,38	9595240,51	112-113	6,98	652199,33	9595596,49	Vía	652197,27	9595603,16
38-39	4,36	652768,38	9595240,51	Predio	652767,33	9595236,28	113-114	7,9	652197,27	9595603,16	Vía	652193,3	9595609,99
39-40	35,32	652767,33	9595236,28	Predio	652772,62	9595201,35	114-115	50,7	652193,3	9595609,99	Vía	652193,3	9595609,99
40-41	45,46	652772,62	9595201,35	Predio	652753,57	9595160,08	115-116	15,83	652164,09	9595568,55	Predio	652164,09	9595568,55
41-42	35,98	652753,57	9595160,08	Predio	652753,57	9595124,09	116-117	9,87	652153,13	9595557,12	Predio	652153,13	9595557,12
42-43	11,4	652753,57	9595124,09	Predio	652757,8	9595113,51	117-118	12,71	652144,24	9595552,84	Predio	652144,24	9595552,84
43-44	11,97	652757,8	9595113,51	Predio	652766,27	9595105,04	118-119	17,65	652131,53	9595552,85	Predio	652131,53	9595552,85
44-45	16,73	652766,27	9595105,04	Predio	652771,56	9595089,17	119-120	22,96	652114,33	9595556,82	Predio	652114,33	9595556,82
45-46	31,84	652771,56	9595089,17	Predio	652780,03	9595058,48	120-121	11,55	652091,84	9595561,45	Predio	652091,84	9595561,45
46-47	12,07	652780,03	9595058,48	Cruce de vía	652772,62	9595048,95	121-122	20,55	652081,26	9595556,82	Predio	652081,26	9595556,82
47-48	7,72	652772,62	9595048,95	Predio	652764,99	9595047,79	122-123	33,15	652064,06	9595545,58	Predio	652064,06	9595545,58
48-49	25,15	652764,99	9595047,79	Predio	652742,17	9595037,2	123-124	15,88	652034,96	9595529,7	Predio	652034,96	9595529,7
49-50	22,62	652742,17	9595037,2	Predio	652720,76	9595029,9	124-125	31,45	652019,08	9595529,7	Predio	652019,08	9595529,7
50-51	37,42	652720,76	9595029,9	Predio	652683,72	9595035,19	125-126	17,87	651989,98	9595541,61	Predio	651989,98	9595541,61

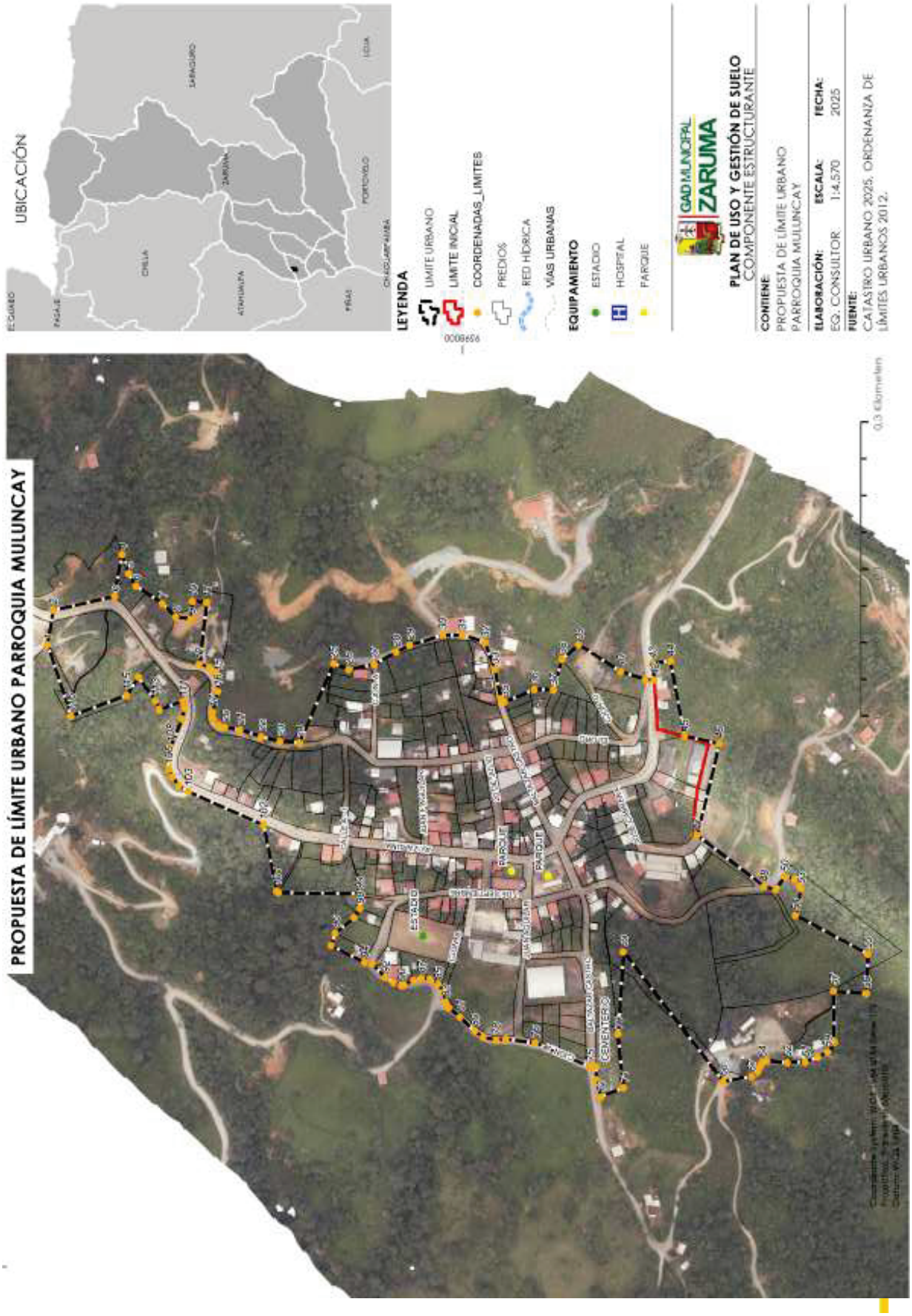
TRAMO	DISTANCIA (m)	X	Y	RECORRE POR	X	Y	TRAMO	DISTANCIA (m)	X	Y	RECORRE POR	X	Y
51-52	12,79	652683,72	9595035,19	Predio	652672,08	9595040,49	126-127	20,15	651976,09	9595552,85	Predio	651976,09	9595552,85
52-53	10,83	652672,08	9595040,49	Predio	652665,11	9595048,78	127-128	16,86	651957,57	9595560,79	Predio	651957,57	9595560,79
53-54	44,69	652654,11	9595048,78	Predio	652654,29	9595049,14	128-129	32,19	651946,32	9595573,36	Predio	651946,32	9595573,36
54-55	31,99	652654,29	9595049,14	Predio	652665,29	9595092,14	129-130	64,18	651941,03	9595605,11	Predio	651941,03	9595605,11
55-56	7,68	652665,29	9595092,14	Predio	652663,06	9595095,59	130-131	28,14	651942,35	9595669,27	Predio	651942,35	9595669,27
56-57	12,9	652663,06	9595095,59	Predio	652663,06	9595103,59	131-132	58,61	651953,6	9595695,07	Predio	651953,6	9595695,07
57-58	13,34	652667,96	9595110,3	Predio	652673,45	9595120,91	132-133	5,99	651997,89	9595733,46	Predio	651997,89	9595733,46
58-59	24,31	652673,45	9595120,91	Predio	652693,05	9595141,61	133-134	134,66	652003	9595736,59	Cruce de vía	652003	9595736,59
59-60	27,43	652693,05	9595141,61	Predio	652720,19	9595160,38	134-135	18,08	652117,3	9595807,77	Predio	652117,3	9595807,77
60-61	22,26	652720,19	9595160,38	Predio	652732,85	9595170,67	135-136	38,79	652132,86	9595798,57	Vía	652132,86	9595798,57
62-63	38,79	652732,85	9595170,67	Predio	652792,45	9595226,66	136-137	19,97	652170,17	9595809,2	Vía	652170,17	9595809,2
63-64	37,25	652792,45	9595226,66	Predio	652829,14	9595255,68	137-138	12,2	652178,5	9595827,36	Cruce de vía	652178,5	9595827,36
64-65	22,78	652829,14	9595255,68	Predio	652846,14	9595273,55	138-139	35,36	652181,14	9595839,26	Predio	652181,14	9595839,26
65-66	24,78	652846,14	9595273,55	Predio	652870,38	9595288,14	139-140	26,47	652176,51	9595874,32	Predio	652176,51	9595874,32
66-67	23,19	652870,38	9595288,14	Predio	652895,29	9595302,11	140-141	34,93	652177,17	9595900,78	Predio	652177,17	9595900,78
67-68	29,96	652895,29	9595302,11	Predio	652925,01	9595320,71	141-142	8,83	652191,72	9595932,53	Predio	652191,72	9595932,53
68-69	19,03	652925,01	9595320,71	Predio	652950,8	9595322,14	142-143	15,5	652193,71	9595941,13	Predio	652193,71	9595941,13
69-70	35,82	652950,8	9595322,14	Predio	652985,03	9595316,35	143-144	18,43	652203,63	9595953,04	Predio	652203,63	9595953,04
70-71	47,99	652985,03	9595316,35	Predio	652999,14	9595310,73	144-145	19,18	652220,83	9595959,65	Predio	652220,83	9595959,65
71-72	54,99	652999,14	9595310,73	Predio	652994,04	9595295,43	145-146	31,25	652234,72	9595972,88	Predio	652234,72	9595972,88
72-73	23,21	652994,04	9595295,43	Predio	652994,17	9595294,43	146-147	30,37	652259,23	9595992,26	Predio	652259,23	9595992,26
73-74	17,35	652994,17	9595294,43	Predio	652990,26	9595280,4	147-148	22,82	652286,84	9596004,89	Predio	652286,84	9596004,89
74-75	5,29	652990,26	9595280,4	Predio	652989,28	9595278,88	148-149	33,74	652309,5	9596007,61	Predio	652309,5	9596007,61
75-76	18,94	652989,28	9595278,88	Predio	652999,79	9595278,88	149-1	29,29	652343,2	9596005,95	Predio	652343,2	9596005,95
ÁREA TOTAL		**26,86 Ha**				**PERÍMETRO**		**3860,79 m**					

Fuente: Ordenanza que establece el límite del área urbana de la parroquia Malvas, 2017; Equipo consultor 2025.

*coordenadas ajustadas

g. Límite urbano de la parroquia Muluncay

Figura 7.Límite urbano de la parroquia Muluncay


PROPUESTA DE LÍMITE URBANO PARROQUIA MULUNCAY
UBICACIÓN
LEYENDA
LIMITE URBANO
LIMITE INICIAL
COORDENADAS_LIMITES
PREDIOS
RED HÍDRICA
VÍAS URBANAS
EQUIPAMIENTO
ESTADIO
HOSPITAL
PARQUE
GAD MUNICIPAL ZARUMA
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
COMPONENTE ESTRUCTURANTE
CONTIENE:
PROPUESTA DE LÍMITE URBANO PARROQUIA MULUNCAY
ELABORACIÓN:
EQ. CONSULTOR
ESCALA:
1:4.570
FECHA:
2025
FUENTE:
CATASTRO URBANO 2025, ORDENANZA DE LÍMITES URBANOS 2012.
0,3 Kilometers

Fuente: Ordenanza que establece el límite del área urbana de la parroquia Muluncay. 2017. Elaboración: propia

Tabla 9: Coordenadas de límite urbano zona urbana de Muluncay.

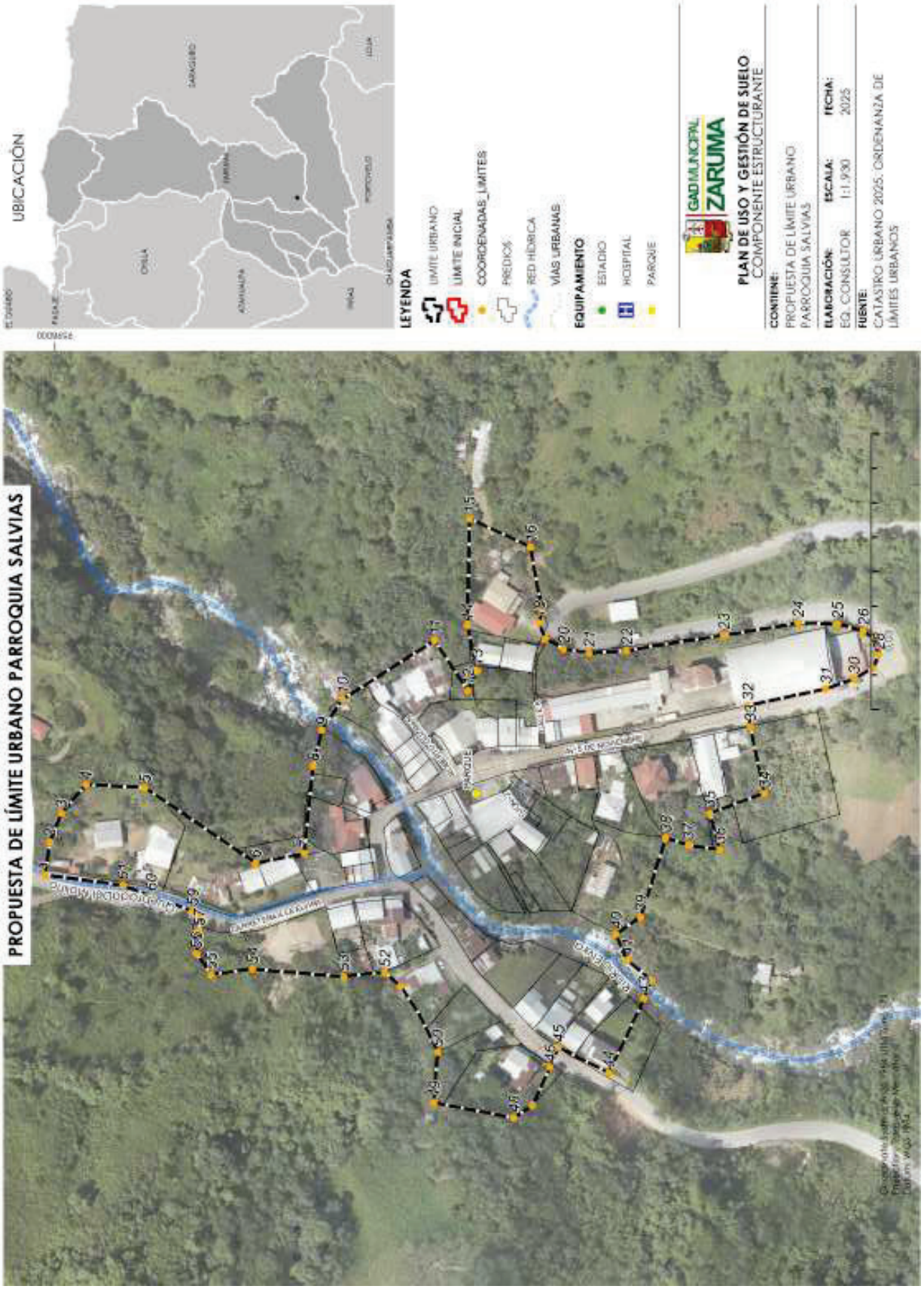
N	x	y	N	x	y	N	x	y	N	x	y
1	651635,204	9598438,52	31	651645,12	9597999,85	61	651209,258	9597637,47	91	651290,65	9598072,61
2	651670,88	9598432,82	32	651637,44	9597975,84	62	651208,735	9597656,46	92	651295,73	9598081,5
3	651684,74	9598367,83	33	651610,32	9597965,74	63	651210,943	9597677,82	93	651309,52	9598095,43
4	651727,48	9598359,66	34	651580,2	9597959,44	64	651208,91	9597682,81	94	651311,02	9598103,18
5	651708,29	9598352,94	35	651576,79	9597955,25	65	651204,591	9597684,91	95	651328,39	9598138,69
6	651695,28	9598345,13	36	651589,85	9597923,89	66	651199,11	9597687,65	96	651340,92	9598134,27
7	651677,42	9598317,35	37	651588,78	9597903,75	67	651194,391	9597694,18	97	651356,93	9598114,56
8	651663,61	9598303,09	38	651620,38	9597894,65	68	651189,49	9597724,47	98	651366,09	9598108,32
9	651661,36	9598287,12	39	651635,39	9597877,04	69	651321,648	9597829,91	99	651381,1	9598108,87
10	651679,64	9598285,06	40	651607,9	9597832,56	70	651237,77	9597835,43	100	651382,47	9598194,49
11	651678,83	9598270,18	41	651599,81	9597806,71	71	651183,11	9597829,32	101	651384,02	9598196,25
12	651615,34	9598278,22	42	651599,54	9597797,26	72	651173,42	9597853,74	102	651451,31	9598210,45
13	651612,53	9598267,25	43	651616,255	9597798,83	73	651191,36	9597858,22	103	651485,35	9598289,56
14	651607,61	9598260,79	44	651618,519	9597779,7	74	651204,93	9597858,44	104	651491,27	9598299,78
15	651602,95	9598258,18	45	651541,73	9597765,26	75	651204,71	9597864,87	105	651500,39	9598306,89
16	651587,89	9598258,55	46	651534,164	9597728,46	76	651228,84	9597922,9	106	651508,4	9598310,48
17	651566,58	9598264,06	47	651440,841	9597751,8	77	651232,7	9597953,92	107	651518,44	9598311,33
18	651558,97	9598262,87	48	651388,149	9597680,8	78	651231,88	9597964,15	108	651530,72	9598308,49
19	651553,52	9598257,78	49	651385,314	9597668,64	79	651234,37	9597977,99	109	651559,37	9598296,24
20	651551,08	9598250,91	50	651398,463	9597658,91	80	651240,76	9597987,03	110	651570,55	9598293,95
21	651548,45	9598235,06	51	651395,935	9597648,74	81	651255,4	9598002,52	111	651577,43	9598295,38
22	651541,56	9598212,5	52	651390,389	9597643,52	82	651264,73	9598014,4	112	651568,54	9598320,34
23	651536,59	9598192,61	53	651386,155	9597642,12	83	651270,49	9598017,62	113	651578,2	9598324,62
24	651535,06	9598171,97	54	651359,053	9597647,68	84	651280,72	9598020,63	114	651602,59	9598342,71

25	651615,9	9598136,11	55	651319,396	9597571,38	85	651288,71	9598025,56	115	651583,486	9598354,93	
26	651609,95	9598120,23	56	651279,221	9597572,69	86	651294,04	9598034,44	116	651562,454	9598413,82	
27	651615,49	9598093,25	57	651282,029	9597607,25	87	651294,84	9598043,15				
28	651628,1	9598070,17	58	651229,907	9597606,82	88	651292,75	9598051,58				
29	651634,79	9598055,63	59	651219,421	9597613,92	89	651287,85	9598061,47				
30	651645,33	9598020,72	60	651214,42	9597624,08	90	651287,58	9598064,56				
ÁREA TOTAL			**20,31 Ha**		**PERÍMETRO**				**3132,39 m**			

Fuente: Ordenanza que establece el límite del área urbana de la parroquia Muluncay, 2017; Equipo consultor 2025

h. Límite urbano de la parroquia Salvias

Figura 8.Límite urbano de la parroquia Salvias


PROPUESTA DE LÍMITE URBANO PARROQUIA SALVIAS
UBICACIÓN
LEYENDA
LIMITE URBANO
LIMITE INICIAL
COORDENADAS_LIMITES
PREDIOS
RED HÍDRICA
VÍAS URBANAS
EQUIPAMIENTO
ESTADIO
HOSPITAL
PARQUE
GAD MUNICIPAL ZARUMA
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
COMPONENTE ESTRUCTURANTE
CONTIENE:
PROPUESTA DE LÍMITE URBANO PARROQUIA SALVIAS
ELABORACIÓN:
EQ. CONSULTOR
ESCALA:
1:1.900
FECHA:
2025
FUENTE:
CATASTRO URBANO 2025; ORDENANZA DE LÍMITES URBANOS

Fuente: Ordenanza que establece el límite del área urbana de la parroquia Salvias. 2017. Elaboración: propia

Tabla 10: Coordenadas de límite urbano zona urbana de Salvias.

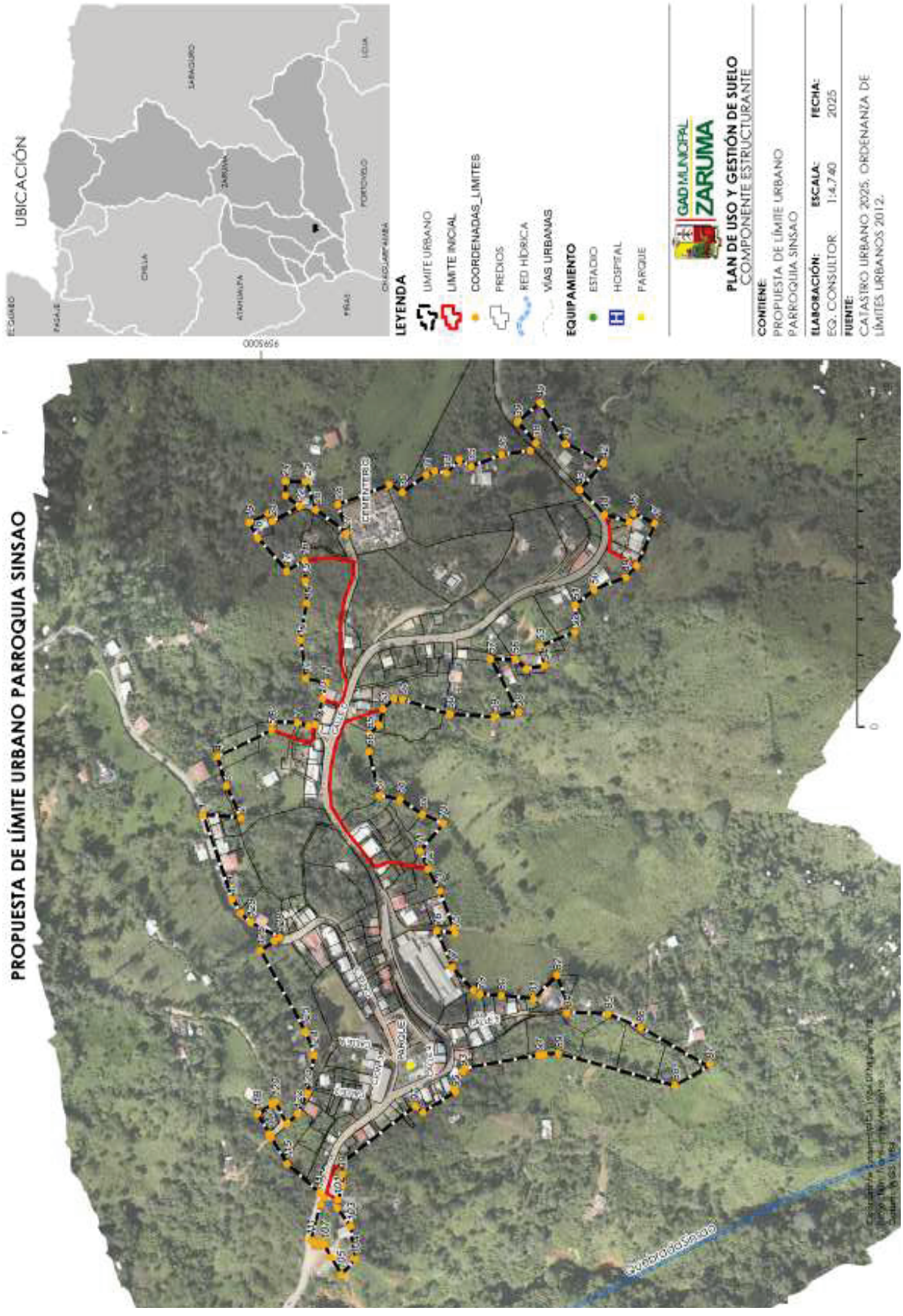
TRAMO	DISTANCIA (m)	X	Y	RECORRE POR	X	Y	TRAMO	DISTANCIA (m)	X	Y	RECORRE POR	X	Y
1-2	14.44	661183.37	9598004.12	Predio	661197.66	9598002.01	32-33	9.39	661257.13	9597695.22	Cruce de vía	661247.81	9597694.07
2-3	13.54	661197.66	9598002.01	Predio	661210.18	9597996.86	33-34	29.69	661247.81	9597694.07	Predio	661218.78	9597687.87
3-4	16.45	661210.18	9597996.86	Predio	661222.61	9597986.09	34-35	25.46	661218.78	9597687.87	Predio	661210.20	9597711.84
4-5	25.97	661222.61	9597986.09	Predio	661221.20	9597960.16	35-36	16.45	661210.20	9597711.84	Predio	661194.37	9597707.40
5-6	58.60	661221.20	9597960.16	Predio	661188.43	9597911.58	36-37	14.02	661194.37	9597707.40	Predio	661196.27	9597721.29
6-7	21.85	661188.43	9597911.58	Predio	661192.66	9597890.15	37-38	10.47	661196.27	9597721.29	Predio	661199.65	9597731.20
7-8	38.31	661192.66	9597890.15	Predio	661230.76	9597886.18	38-39	36.35	661199.65	9597731.20	Predio	661165.04	9597742.32
8-9	16.04	661230.76	9597886.18	Cruce de quebrada	661246.37	9597882.48	39-40	13.12	661165.04	9597742.32	Predio	661157.58	9597753.11
9-10	16.35	661246.37	9597882.48	Predio	661259.92	9597873.32	40-41	12.38	661157.58	9597753.11	Predio	661146.15	9597748.35
10-11	47.90	661259.92	9597873.32	Predio	661285.53	9597832.84	41-42	13.88	661146.15	9597748.35	Predio	661137.42	9597737.55
11-12	26.35	661285.53	9597832.84	Predio	661283.59	9597818.24	42-43	8.61	661137.42	9597737.55	Cruce de quebrada	661129.49	9597740.92
12-13	9.37	661263.59	9597818.24	Predio	661272.06	9597814.21	43-44	35.98	661129.49	9597740.92	Predio	661097.00	9597756.38
13-14	20.25	661272.06	9597814.21	Predio	661291.85	9597818.50	44-45	24.79	661097.00	9597756.38	Vía	661108.34	9597778.43
14-15	46.56	661291.85	9597818.50	Predio	661338.40	9597817.51	45-46	9.44	661108.34	9597778.43	Cruce de vía	661099.68	9597782.20
15-16	29.47	661338.40	9597817.51	Predio	661326.04	9597790.76	46-47	18.42	661099.68	9597782.20	Predio	661082.94	9597789.86
16-17	28.23	661326.04	9597790.76	Predio	661298.26	9597785.73	47-48	9.72	661082.94	9597789.86	Predio	661077.59	9597797.98
17-18	5.27	661298.26	9597785.73	Vía	661293.10	9597786.79	48-49	35.80	661077.59	9597797.98	Predio	661084.15	9597833.18
18-19	7.37	661293.10	9597786.79	Vía	661286.22	9597784.14	49-50	22.10	661084.15	9597833.18	Predio	661106.18	9597831.54
19-20	9.12	661286.22	9597784.14	Vía	661281.72	9597776.20	50-51	32.94	661106.18	9597831.54	Predio	661134.82	9597847.82
20-21	11.37	661281.72	9597776.20	Vía	661280.01	9597764.96	51-52	9.26	661134.82	9597847.82	Predio	661140.88	9597854.83
21-22	16.57	661280.01	9597764.96	Vía	661281.01	9597748.42	52-53	18.09	661140.88	9597854.83	Predio	661139.02	9597872.82
22-23	43.16	661281.01	9597748.42	Vía	661287.78	9597705.79	53-54	40.21	661139.02	9597872.82	Predio	661142.38	9597912.90
23-24	33.16	661287.78	9597705.79	Vía	661293.11	9597673.07	54-55	18.38	661142.38	9597912.90	Predio	661139.84	9597931.10
24-25	17.37	661293.11	9597673.07	Vía	661292.48	9597655.71	55-56	11.22	661139.84	9597931.10	Predio	661148.95	9597937.66
25-26	11.62	661292.48	9597655.71	Vía	661289.57	9597644.46	56-57	10.00	661148.95	9597937.66	Predio	661158.88	9597936.49

26-27	5.64	661289.57	9597644.46	Vía	661286.34	9597639.84	57-58	7.61	661158.88	9597936.49	Cruce de vía	661166.43	9597935.60
27-28	7.50	661286.34	9597639.84	Vía	661279.14	9597637.72	58-59	3.89	661166.43	9597935.60	Vía	661167.72	9597939.27
28-29	6.22	661279.14	9597637.72	Vía	661273.43	9597640.18	59-60	19.38	661167.72	9597939.27	Cruce de vía	661174.11	9597957.56
29-30	9.58	661273.43	9597640.18	Vía	661268.56	9597648.44	60-61	13.32	661174.11	9597957.56	Cruce de vía	661178.87	9597969.99
30-31	13.19	661268.56	9597648.44	Vía	661264.32	9597660.93	61-1	34.43	661178.87	9597969.99	Vía	661183.37	9598004.12
31-32	35.04	661264.32	9597660.93	Vía	661257.13	9597695.22							
ÁREA TOTAL	3.65 Ha						PERÍMETRO	1226.66 m					

Fuente: Ordenanza que establece el límite del área urbana de la parroquia Salvias, 2017; Equipo consultor 2025

i. Límite urbano de la parroquia Sinsao

Figura 9.Límite urbano de la parroquia Sinsao


PROPUESTA DE LÍMITE URBANO PARROQUIA SINSAO
UBICACIÓN
LEYENDA
LIMITE URBANO
LIMITE INICIAL
COORDENADAS_LIMITES
PREDIOS
RED HÍDRICA
VÍAS URBANAS
EQUIPAMIENTO
ESTADIO
HOSPITAL
PARQUE
GAD MUNICIPAL ZARUMA
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
COMPONENTE ESTRUCTURANTE
CONTIENE:
PROPUESTA DE LÍMITE URBANO PARROQUIA SINSAO
ELABORACIÓN:
EQ. CONSULTOR
ESCALA:
1:4.740
FECHA:
2025
FUENTE:
CATASTRO URBANO 2025, ORDENANZA DE LÍMITES URBANOS 2012.
CEMENTERIO
PARQUE
Quebrada Sinsao

Fuente: Ordenanza que establece el límite del área urbana de la parroquia Salvias, 2017. Elaboración: propia

Tabla 11: Coordenadas de límite urbano zona urbana de Sinsao.

Tramo	Distancia_m	X	Y	Recorre_Por	X	Y	Tramo	Distancia_m	X	Y	Recorre_Por	X	Y
1-2	41,64	657601,180	9595063,73	Predio	657598,1	9595022,2	67-68	23,27	657621,351	9594869,69	Predio	657617,847	9594846,68
2-3	36,55	657598,100	9595022,20	Predio	657631,12	9595037,86	68-69	29,3	657617,847	9594846,68	Predio	657601,72	9594822,21
3-4	32,71	657631,120	9595037,86	Predio	657662,38	9595047,5	69-70	24,76	657601,72	9594822,21	Predio	657592,098	9594799,39
4-5	65,36	657662,380	9595047,50	Predio	657689,68	9594988,12	70-71	38,07	657592,098	9594799,39	Predio	657563,553	9594824,59
5-6	8,5	657689,680	9594988,12	Predio	657698,101	9594986,95	71-72	20,58	657563,553	9594824,59	Predio	657544,93	9594815,82
6-7	27,39	657698,101	9594986,95	Predio	657697,393	9594959,57	72-73	26,48	657544,930	9594815,82	Predio	657521,84	9594802,84
7-8	12,79	657697,393	9594959,57	Predio	657694,120	9594947,20	73-74	41,73	657521,840	9594802,84	Predio	657482,81	9594788,09
8-9	7,71	657694,120	9594947,20	Predio	657695,863	9594939,69	74-75	5,24	657482,810	9594788,09	Cruce de vía	657478,01	9594785,98
9-10	27,34	657695,863	9594939,69	Predio	657722,115	9594932,05	75-76	19,94	657478,010	9594785,98	Vía	657480,65	9594805,75
10-11	17,49	657722,115	9594932,05	Predio	657739,142	9594928,07	76-77	41,83	657480,650	9594805,75	Predio	657442,29	9594789,08
11-12	22,99	657739,142	9594928,07	Predio	657743,803	9594950,58	77-78	32,93	657442,290	9594789,08	Predio	657418,74	9594766,06
12-13	39,89	657743,803	9594950,58	Predio	657783,261	9594956,47	78-79	8,76	657418,740	9594766,06	Predio	657414,51	9594758,39
13-14	39,49	657783,261	9594956,47	Predio	657822,132	9594949,52	79-80	23,23	657414,510	9594758,39	Predio	657412,66	9594735,23
14-15	23,25	657822,132	9594949,52	Predio	657845,344	9594950,92	80-81	35,52	657412,660	9594735,23	Predio	657409,84	9594699,82
15-16	20,86	657845,344	9594950,92	Predio	657866,17	9594952,18	81-82	35,57	657409,840	9594699,82	Predio	657434,09	9594673,8
16-17	22,26	657866,170	9594952,18	Predio	657855,58	9594971,76	82-83	31,15	657434,090	9594673,80	Predio	657404,99	9594662,69
17-18	46,37	657855,580	9594971,76	Predio	657889,36	9595003,32	83-84	9,62	657404,990	9594662,69	Cruce de vía	657395,37	9594662,69
18-19	19,24	657889,560	9595003,32	Predio	657906,28	9595012,85	84-85	45,39	657395,370	9594662,69	Cruce de vía	657393,459	9594617,34
19-20	23,32	657906,280	9595012,85	Predio	657915,59	9594991,47	85-86	38,12	657393,459	9594617,34	Predio	657379,434	9594581,9
20-21	8,99	657915,590	9594991,47	Predio	657907,55	9594987,45	86-87	85,05	657379,434	9594581,9	Predio	657341,291	9594505,8
21-22	34,12	657907,550	9594987,45	Vía	657923,15	9594957,1	87-88	41,84	657341,291	9594505,8	Predio	657318,999	9594544,03
22-23	19,31	657923,150	9594957,10	Vía	657934,37	9594972,81	88-89	132,42	657318,999	9594544,03	Predio	657352,594	9594672,12
23-24	14,69	657934,370	9594972,81	Predio	657949,05	9594973,34	89-90	16,06	657352,594	9594672,12	Predio	657351,465	9594688,14
24-25	23,42	657949,050	9594973,34	Predio	657949,18	9594942,93	90-91	5,6	657351,465	9594688,14	Predio	657350,585	9594693,67

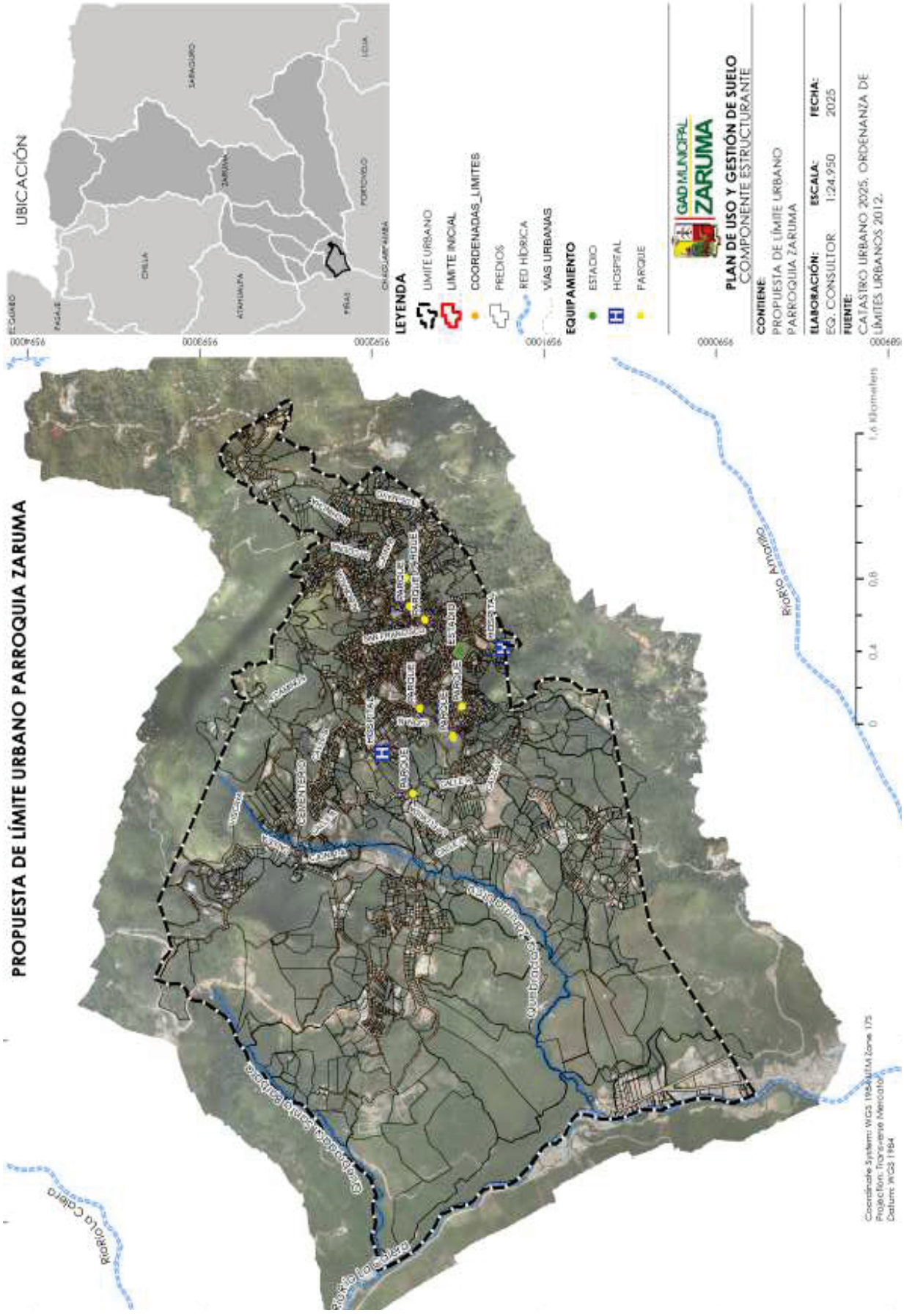
Tramo	Distancia_m	X	Y	Recorre_Por	X	Y	Tramo	Distancia_m	X	Y	Recorre_Por	X	Y
25-26	31,39	657949,180	9594949,93	Predio	657919,68	9594939,21	91-92	82,85	657350,585	9594693,67	Predio	657337,263	9594775,45
26-27	41,31	657919,680	9594939,21	Vía	657895,29	9594905,88	92-93	4,22	657337,263	9594775,45	Predio	657333,655	9594777,61
27-28	30,97	657895,290	9594905,88	Predio	657924,81	9594915,23	93-94	16,45	657333,655	9594777,61	Predio	657316,95	9594787,57
28-29	60,52	657924,810	9594915,23	Predio	657945,62	9594858,41	94-95	4,99	657316,950	9594787,57	Predio	657312,32	9594785,72
29-30	16,16	657945,620	9594858,41	Predio	657937,87	9594844,23	95-96	41,47	657312,320	9594785,72	Predio	657291,02	9594821,31
30-31	31,84	657937,870	9594844,23	Predio	657956,06	9594818,1	96-97	11,17	657291,020	9594821,31	Predio	657297,64	9594830,31
31-32	10,26	657956,060	9594818,10	Predio	657959,69	9594808,51	97-98	112,02	657297,640	9594830,31	Predio	657230,96	9594920,32
32-33	13,05	657959,690	9594808,51	Predio	657957,71	9594795,61	98-99	7,12	657230,960	9594920,32	Predio	657224,19	9594922,53
33-34	20,11	657957,710	9594795,61	Predio	657971,93	9594781,39	99-100	18,3	657224,190	9594922,53	Vía	657206,57	9594927,45
34-35	14,81	657971,930	9594781,39	Predio	657964,66	9594768,49	100-101	13,94	657206,570	9594927,45	Predio	657199,59	9594915,38
35-36	35,89	657964,660	9594768,49	Predio	657976,89	9594734,76	101-102	8,52	657199,590	9594915,38	Predio	657191,07	9594915,59
36-37	31,76	657976,890	9594734,76	Predio	657981,52	9594703,34	102-103	23,63	657191,070	9594915,59	Predio	657172,49	9594900,99
37-38	9,75	657981,520	9594703,34	Cruce de vía	657989,09	9594697,19	103-104	34,66	657172,490	9594900,99	Predio	657138,19	9594896,02
38-39	29,78	657989,090	9594697,19	Vía	658011,05	9594717,3	104-105	22,39	657138,190	9594896,02	Predio	657122,04	9594911,53
39-40	31,88	658011,050	9594717,30	Predio	658031,16	9594692,56	105-106	21,65	657122,040	9594911,53	Predio	657140,31	9594923,14
40-41	51,08	658031,160	9594692,56	Predio	657988,3	9594664,78	106-107	14,38	657140,310	9594923,14	Predio	657153,14	9594929,62
41-42	46,5	657988,300	9594664,78	Predio	657967,92	9594622,97	107-108	3,56	657153,140	9594929,62	Predio	657155,53	9594932,27
42-43	37,6	657967,920	9594622,97	Predio	657940,78	9594648,99	108-109	4,44	657155,530	9594932,27	Predio	657154,73	9594936,64
43-44	38,13	657940,780	9594648,99	Vía	657914,48	9594621,38	109-110	3,84	657154,730	9594936,64	Predio	657154,73	9594940,47
44-45	28,55	657914,480	9594621,38	Predio	657906,309	9594594,03	110-111	5,51	657154,730	9594940,47	Predio	657157,51	9594945,23
45-46	10,35	657906,309	9594594,03	Predio	657915,723	9594589,72	111-112	38,89	657157,510	9594945,23	Vía	657194,82	9594934,25
46-47	25,73	657915,723	9594589,72	Predio	657905,012	9594566,32	112-113	8,59	657194,820	9594934,25	Vía	657202,46	9594930,33
47-48	47,93	657905,012	9594566,32	Predio	657861,43	9594586,27	113-114	7,26	657202,460	9594930,33	Predio	657207,38	9594935,66
48-49	16,92	657861,430	9594586,27	Predio	657849,15	9594597,92	114-115	46,32	657207,380	9594935,66	Predio	657237,49	9594970,86
49-50	37,51	657849,150	9594597,92	Predio	657836,03	9594633,05	115-116	32,67	657237,490	9594970,86	Predio	657264,73	9594988,89
50-51	25,88	657836,030	9594633,05	Predio	657820,27	9594653,58	116-117	4,57	657264,730	9594988,89	Cruce de vía	657268,83	9594990,91

Tramo	Distancia_m	X	Y	Recorre_Por	X	Y	Tramo	Distancia_m	X	Y	Recorre_Por	X	Y
51-52	34,46	657820,270	9594653,58	Predio	657791,75	9594654,24	117-118	24,33	657268,830	9594990,91	Predio	657289,47	9595003,81
52-53	59,76	657791,750	9594654,24	Predio	657777,36	9594692,24	118-119	18,54	657289,470	9595003,81	Predio	657299,61	9594988,29
53-54	20,85	657777,360	9594692,24	Predio	657757,04	9594687,58	119-120	5,01	657299,610	9594988,29	Cruce de vía	657302,05	9594983,91
54-55	20,18	657757,040	9594687,58	Predio	657753,65	9594707,48	120-121	26,06	657302,050	9594983,91	Predio	657279	9594971,74
55-56	16,2	657753,650	9594707,48	Predio	657763,97	9594719,97	121-122	16,07	657279,000	9594971,74	Predio	657289,37	9594959,46
56-57	26,72	657763,970	9594719,97	Predio	657763,97	9594746,69	122-123	24,33	657289,370	9594959,46	Predio	657311,17	9594948,66
57-58	63,19	657763,970	9594746,69	Predio	657708,68	9594716,1	123-124	40,37	657311,170	9594948,66	Predio	657350,9	9594941,44
58-59	27,24	657708,680	9594716,10	Predio	657703,72	9594742,89	124-125	26,61	657350,900	9594941,44	Predio	657375,63	9594951,27
59-60	49,35	657703,720	9594742,89	Predio	657706,36	9594792,17	125-126	97,62	657375,630	9594951,27	Predio	657459,94	9595000,47
60-61	54,16	657706,360	9594792,17	Predio	657721,43	9594844,19	126-127	18,1	657459,940	9595000,47	Predio	657469,78	9594985,28
61-62	9,06	657721,430	9594844,19	Predio	657722,49	9594853,19	127-128	7,24	657469,780	9594985,28	Cruce de vía	657473,71	9594979,2
62-63	16,48	657722,490	9594853,19	Predio	657711,38	9594865,36	128-129	35,31	657473,710	9594979,20	Vía	657488,95	9595011,06
63-64	17,16	657711,380	9594865,36	Predio	657694,961	9594870,37	129-130	15,15	657488,950	9595011,06	Vía	657499,13	9595022,28
64-65	13,99	657694,961	9594870,37	Predio	657685,305	9594880,489	130-131	16,95	657499,130	9595022,28	Vía	657513,26	9595031,64
65-66	17,87	657685,305	9594880,49	Predio	657667,437	9594880,763	131-1	93,58	657513,260	9595031,64	Vía	657601,18	9595063,73
66-67	47,4	657667,437	9594880,76	Predio	657621,351	9594869,685							
ÁREA TOTAL	18,12 Ha						PERÍMETRO	3742,4 m					

Fuente: Ordenanza que establece el límite del área urbana de la parroquia Sinsao, 2017; Equipo consultor 2025

j. Límite urbano de la parroquia Zaruma

Figura 10.Límite Urbano De Zaruma Cabecera Cantonal


PROPUESTA DE LÍMITE URBANO PARROQUIA ZARUMA
UBICACIÓN
LEYENDA
LIMITE URBANO
LIMITE INICIAL
COORDENADAS_LIMITES
PREDIOS
RED HÍDRICA
VÍAS URBANAS
EQUIPAMIENTO
ESTADIO
HOSPITAL
PARQUE
GAD MUNICIPAL ZARUMA
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
COMPONENTE ESTRUCTURANTE
CONTIENE:
PROPUESTA DE LÍMITE URBANO PARROQUIA ZARUMA
ELABORACIÓN: EQ. CONSULTOR
ESCALA: 1:24.950
FECHA: 2025
FUENTE:
CATASTRO URBANO 2025, ORDENANZA DE LÍMITES URBANOS 2012.
Río Amarillo
Río Ayapamba
Río Calera
Quebrada
0
0.4
0.8
1.6 Kilometers

Ordenanza que establece el límite del área urbana de la parroquia Zaruma 2012; Plan Urbano sustentable de la cabecera parroquial de Zaruma 2020.

Tabla 12: Coordenadas de límite urbano zona urbana de Zaruma

TRAMO	INICIA	X_INICIO	Y_INICIO	RECORRE POR	HASTA	X_FIN	Y_FIN
A - B	En el punto de coordenadas (652494, 9593172) en la vía a Malvas, que se interseca con camino s/n (casa del Sr. Eduardo Peñaloza)	652494	9593172	Línea imaginaria en sentido noreste,	Punto de coordenadas (652695, 9593235), en tanques de agua en propiedad del Centro Agrícola,	652695	9593235
B - C	En el punto de coordenadas (652695, 9593235), tanques de agua en propiedad del Centro Agrícola,	652695	9593235	Línea imaginaria, en sentido sureste,	Intersección de línea imaginaria, vía a Cuatro Caminos y camino s/n, en el punto de coordenadas (653804, 9592726),	653804	9592726
C - D	En intersección de línea imaginaria, vía a Cuatro Caminos y camino s/n, en el punto de coordenadas (653804, 9592726),	653804	9592726	Camino s/n, en sentido noreste, una longitud aproximada de 678 m,	Punto de coordenadas (654226, 9592503),	654226	9592503
D - E	En el punto de coordenadas (654226, 9592503), en camino s/n	654226	9592503	Línea imaginaria en sentido sureste,	Intersección con quebrada s/n en el punto de coordenadas (654282, 9592472),	654282	9592472
E - F	En el punto de coordenadas (654282, 9592472), en quebrada s/n	654282	9592472	Quebrada s/n en sentido sureste, una longitud aproximada de 164 m	Intersección de quebrada s/n con calle Damián Meneses en el punto de coordenadas (654417, 9592389),	654417	9592389
F - G	Intersección de quebrada s/n con calle Damián Meneses en el punto de coordenadas (654417, 9592389)	654417	9592389	Calle Damián Meneses en sentido noreste, una longitud aproximada de 579 m	Intersección con camino s/n en el punto de coordenadas (654717, 9592406),	654717	9592406
G - H	Intersección de la calle Damián Meneses con camino s/n en el punto de coordenadas (654717, 9592406)	654717	9592406	Camino s/n en sentido noreste, una longitud aproximada de 127 m	Intersección del camino s/n con linderos posteriores de predios con frente a Vía a Roma en el punto de coordenadas (654803, 9592500),	654803	9592500
H - I	Intersección del camino s/n con linderos posteriores de predios con frente a Vía a Roma en el punto de coordenadas (654803, 9592500),	654803	9592500	Linderos posteriores de predios que tienen frente a la Vía Roma, en sentido noreste,	Intersección con vía s/n, en el punto de coordenadas (65333, 9592655),	653333	9592655
I - J	Intersección con vía s/n, en el punto de coordenadas (65333, 9592655)	653333	9592655	Vía s/n, en sentido sureste,	Punto de coordenadas (654954, 9592112), (casa de la Sra. Janneth y Hugo Zambrano),	654954	9592112
J - K	En el punto de coordenadas (654954, 9592112), (casa de la Sra. Janneth y Hugo Zambrano)	654954	9592112	Línea imaginaria, en sentido sureste,	Punto de coordenadas (655079, 9591968), (casa de la Sra. Angelita Fernández Jaramillo), vía a Güizhagüiña,	655079	9591968
K - L	Punto de coordenadas (655079, 9591968), (casa de la Sra. Angelita Fernández Jaramillo),	655079	9591968	Línea imaginaria, en sentido suroeste,	El punto de coordenadas (654912, 9591710), en calle El Chorrillo,	654912	9591710

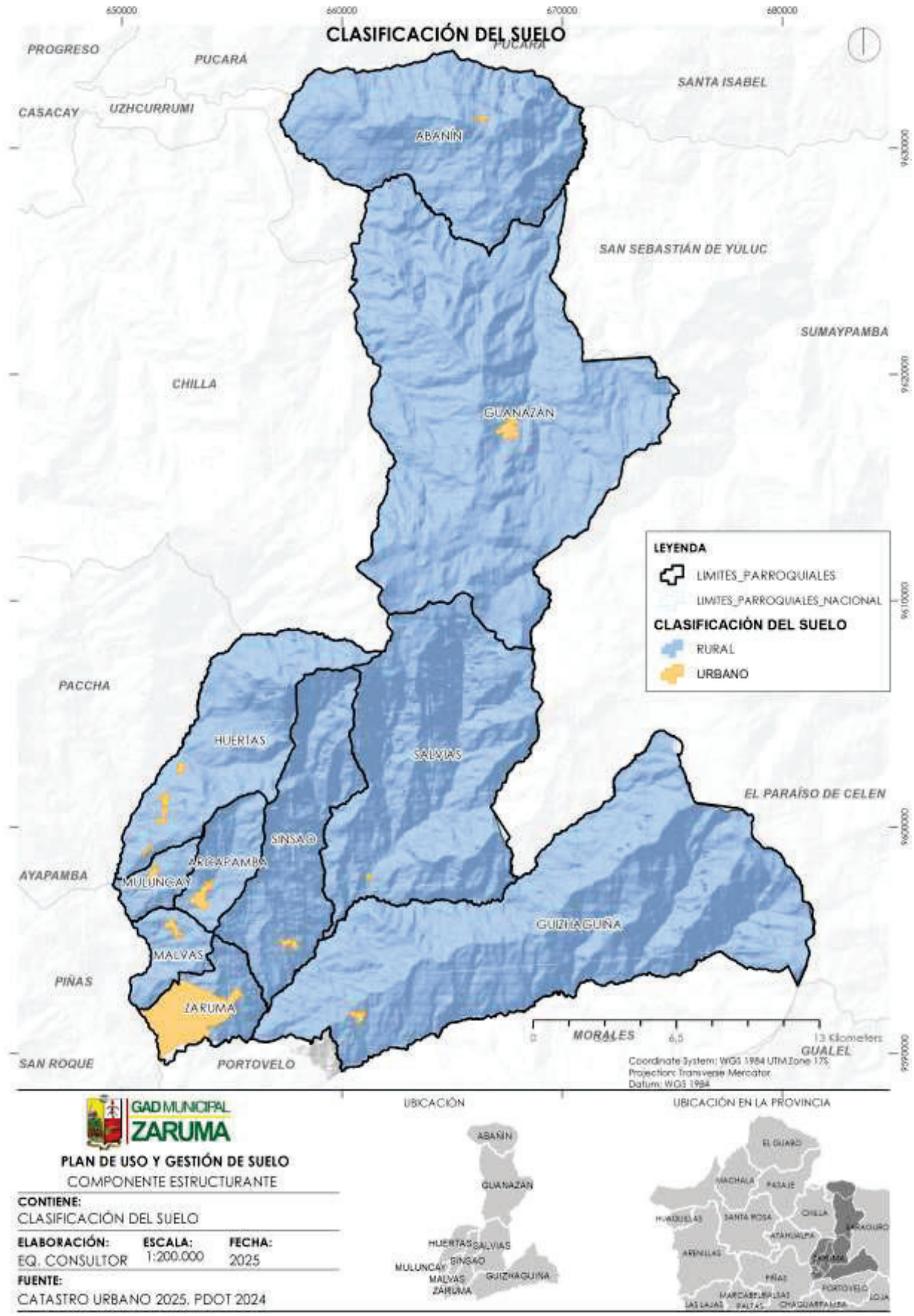
TRAMO	INICIA	X_INICIO	Y_INICIO	RECORRE POR	HASTA	X_FIN	Y_FIN
L - M	En el punto de coordenadas (654912, 9591710) en Calle El Chorrillo	654912	9591710	Calle en Chorrillo, en sentido suroeste, una longitud aproximada de 40 m,	El punto de coordenadas (654878, 9591696) en calle el Chorrillo,	654878	9591696
M - N	El punto de coordenadas (654878, 9591696) en calle el Chorrillo,	654878	9591696	Los linderos de los predios que se encuentran dentro de la línea imaginaria que une los puntos del tramo M-N, en sentido suroeste	El punto de coordenadas (654601, 9591440), ubicado en la culminación de las escaleras, prolongación de la calle Jaime Roldós,	654601	9591440
N - O	En el punto de coordenadas (654601, 9591440), ubicado en la culminación de las escaleras, prolongación de la calle Jaime Roldós,	654601	9591440	Los linderos de los predios que se encuentran dentro de la línea imaginaria que une los puntos del tramo N-O	El punto de coordenadas (654205, 9591247), ubicadas en el camino s/n que se encuentra en la parte posterior del Hospital Humberto Molina,	654205	9591247
O - P	En el punto de coordenadas (654205, 9591247), ubicadas en el camino s/n que se encuentra en la parte posterior del Hospital Humberto Molina.	654205	9591247	El camino s/n, ubicado en la parte posterior del Hospital Humberto Molina en sentido suroeste, en una longitud aproximada de 268 m.	La intersección con la calle Carlos Reyes Andrade (tras el hospital), en el punto de coordenadas (654105, 9591227),	654105	9591227
P - Q	En la intersección que une el camino s/n, ubicado en la parte posterior del Hospital Humberto Molina con la calle Carlos Reyes Andrade, en el punto de coordenadas (654105, 9591227)	654105	9591227	Los linderos de los predios que se encuentran dentro de la línea imaginaria que une los puntos del tramo P-Q,	La intersección con el punto de coordenadas (653746, 9591188) en vía al Castillo,	653746	9591188
Q - R	En el punto de coordenadas (653746, 9591188) en vía al Castillo.	653746	9591188	La vía al Castillo en sentido sureste, en una longitud aproximada de 687 m,	El punto de coordenadas (653850, 9590602), ubicado en la vía al Castillo,	653850	9590602
R - S	En el punto de coordenadas (653850, 9590602), ubicado en la vía al Castillo	653850	9590602	Recorre en alineación suroeste hasta alcanzar la cima del Cerro Sin Nombre de cota 850 m.	El punto de coordenadas (652599, 9590404), ubicado en la cima del Cerro Sin Nombre de cota 850 m.,	652599	9590404
S - T	El punto de coordenadas (652599, 9590404), ubicado en la cima del Cerro Sin Nombre de cota 850 m.	652599	9590404	Recorre en alineación suroeste hasta el Río Calera,	El punto de coordenadas (651605, 9589791), ubicado en el Río Calera,	651605	9589791
T - U	El punto de coordenadas (651605, 9589791), ubicado en el Río Calera.	651605	9589791	Por el Río Calera en alineación noroeste, con una longitud aproximada de 2617 m,	La intersección del Río Calera con la Quebrada Santa Bárbara,	-	-
U - V	La intersección del Río Calera con la Quebrada Santa Bárbara,	-	-	Por la Quebrada Santa Bárbara, en sentido noreste, en una longitud aproximada de 2352 m.	La intersección con camino s/n, en el punto de coordenadas (652259, 9593253)	652259	9593253

TRAMO	INICIA	X_INICIO	Y_INICIO	RECORRE POR	HASTA	X_FIN	Y_FIN
V - A	En el punto de coordenadas (652259, 9593253) de camino s/n	652259	9593253	Por el camino s/n, en sentido sureste, en una longitud aproximada de 264 m	Punto de coordenadas (652494, 9593172) en el camino a Malvas, que se interseca con camino s/n (casa del Sr. Eduardo Peñaloza).	652494	9593172

Fuente: Ordenanza que establece el límite del área urbana de la parroquia Zaruma 2012; Plan Urbano sustentable de la cabecera parroquial de Zaruma 2020.

CAPÍTULO XV. ANEXO II: Clasificación del suelo urbano y rural del cantón Zaruma

Figura 11. Clasificación del suelo urbano y rural del cantón Zaruma


CLASIFICACIÓN DEL SUELO
650000
660000
670000
680000
PROGRESO
PUCARÁ
PUCARÁ
SANTA ISABEL
CASACAY
UZHCURRUMI
ABANÍN
SAN SEBASTIÁN DE YÚLUC
SUMAYPAMBA
CHILLA
GUANAZÁN
LEYENDA
LIMITES_PARROQUIALES
LIMITES_PARROQUIALES_NACIONAL
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
RURAL
URBANO
PACCHA
HUERTAS
SALVIAS
EL PARAÍSO DE CELEN
SINSAO
ARLEAPAMBA
AYAPAMBA
MULUNCAY
GUIZHAGUIÑA
MALVAS
PIÑAS
ZARUMA
MORALES
6,5
13 Kilometers
GUALEL
SAN ROQUE
PORTOVELO
Coordinate System: WGS 1984 UTM Zone 17S
Projection: Transverse Mercator
Datum: WGS 1984
GAD MUNICIPAL ZARUMA
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
COMPONENTE ESTRUCTURANTE
CONTIENE:
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
ELABORACIÓN:
EQ. CONSULTOR
ESCALA:
1:200.000
FECHA:
2025
FUENTE:
CATASTRO URBANO 2025. PDOT 2024
UBICACIÓN
ABANÍN
GUANAZÁN
HUERTAS
SALVIAS
SINSAO
MULUNCAY
MALVAS
GUIZHAGUIÑA
ZARUMA
UBICACIÓN EN LA PROVINCIA
EL GUABO
MACHALA
PASAJE
HUAQUILLAS
SANTA ROSA
CHILLA
ATAHUALPA
ARENILLAS
ZARUMA
PIÑAS
PORTOVELO
MARCABELÍ
LAS LAJAS
PALTAS
CHAGUARPAMBA
LOJA

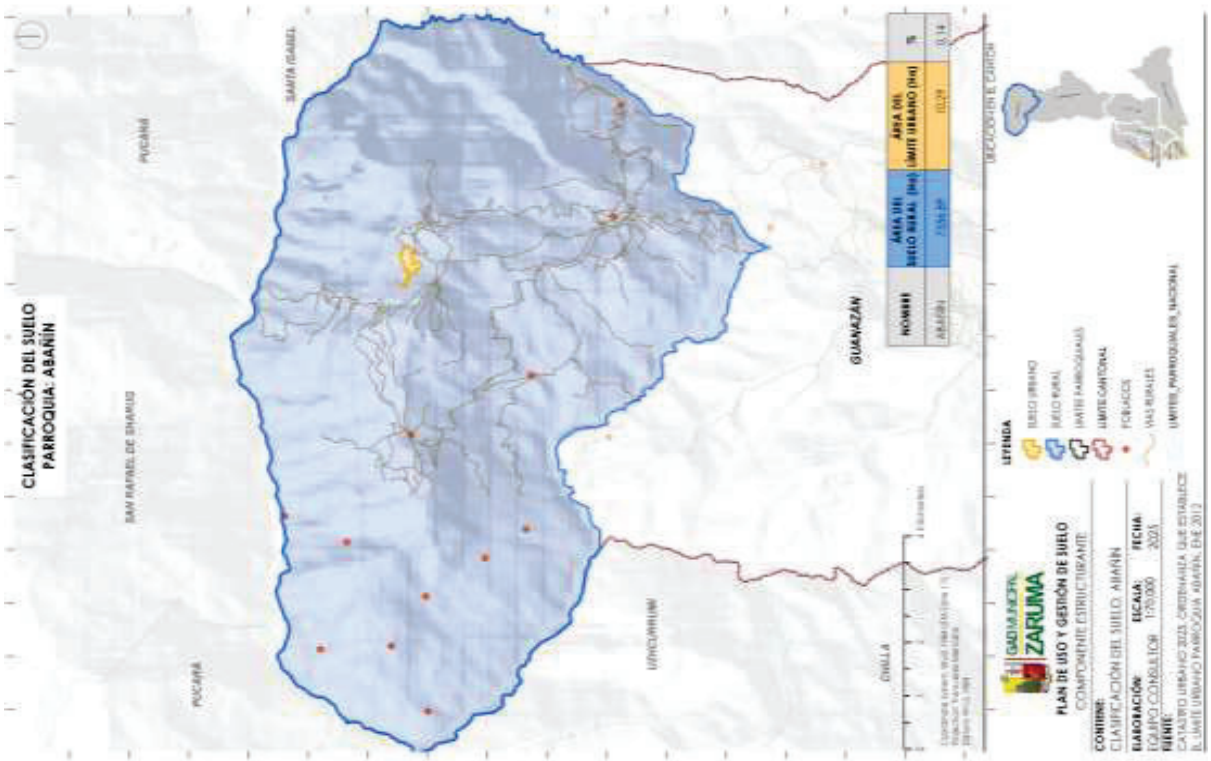
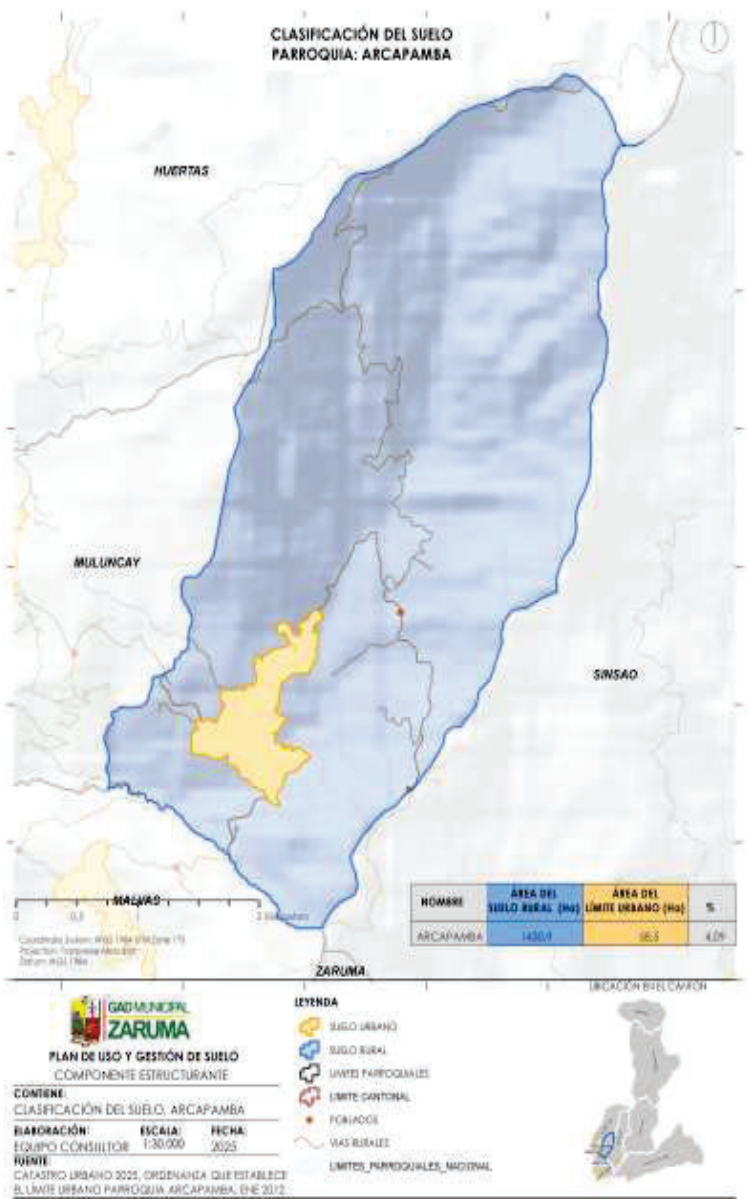


Figura 12.Clasificación del Suelo de la Parroquia Abañín

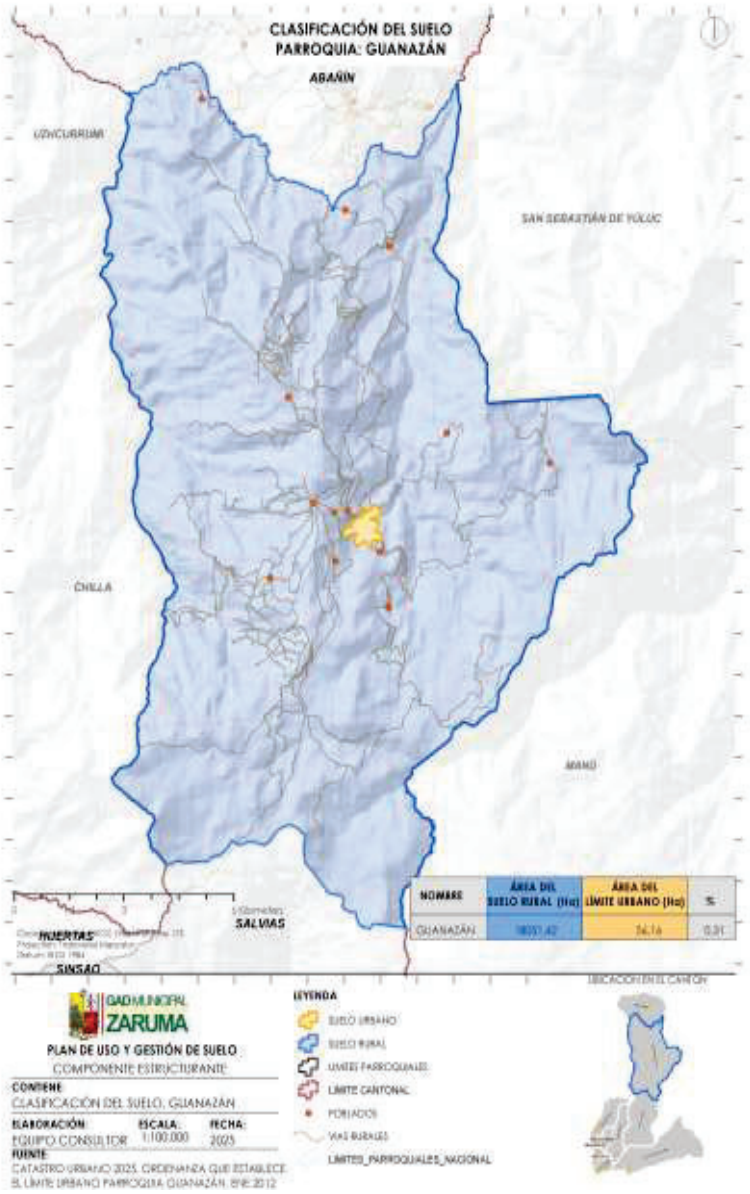
Fuente: Geo-data del Componente Estructurante, catastro 2025, levant equip consultor.
Elaboración: propia

Figura 13. Clasificación del Suelo de la Parroquia Arcapamba



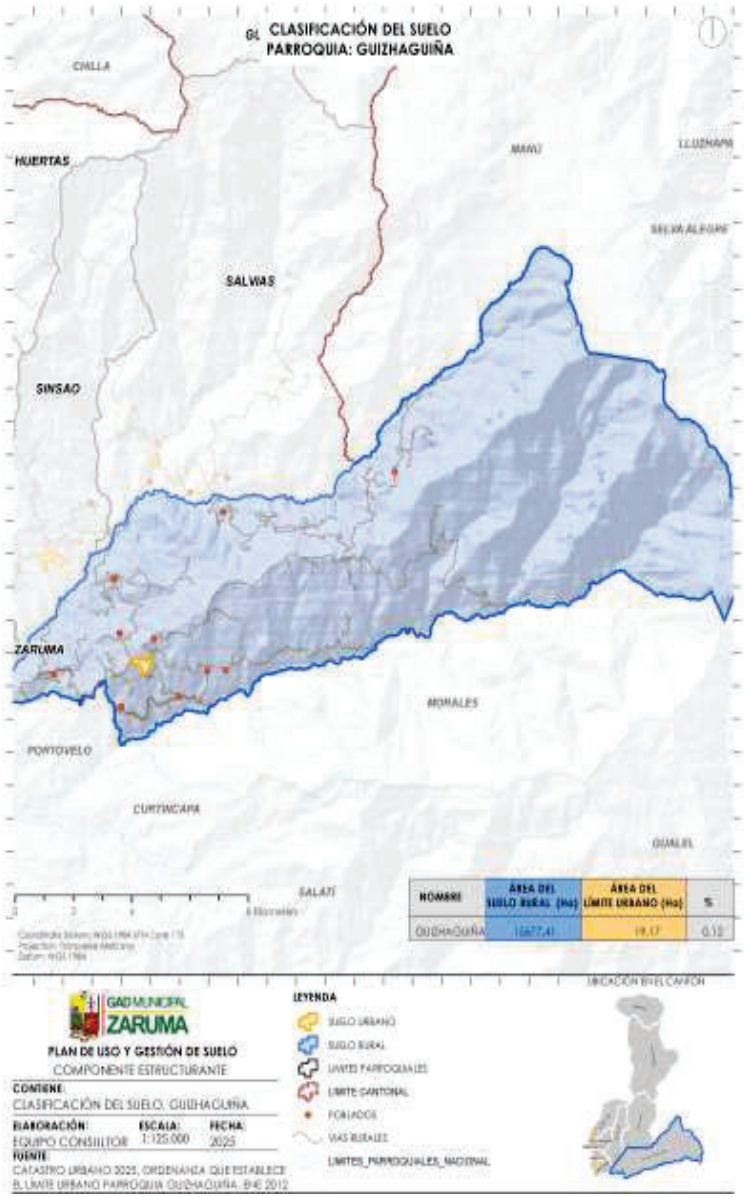
Fuente: Geo-data del Componente Estructurante, catastro 2025, levant equip consultor.
Elaboración: propia

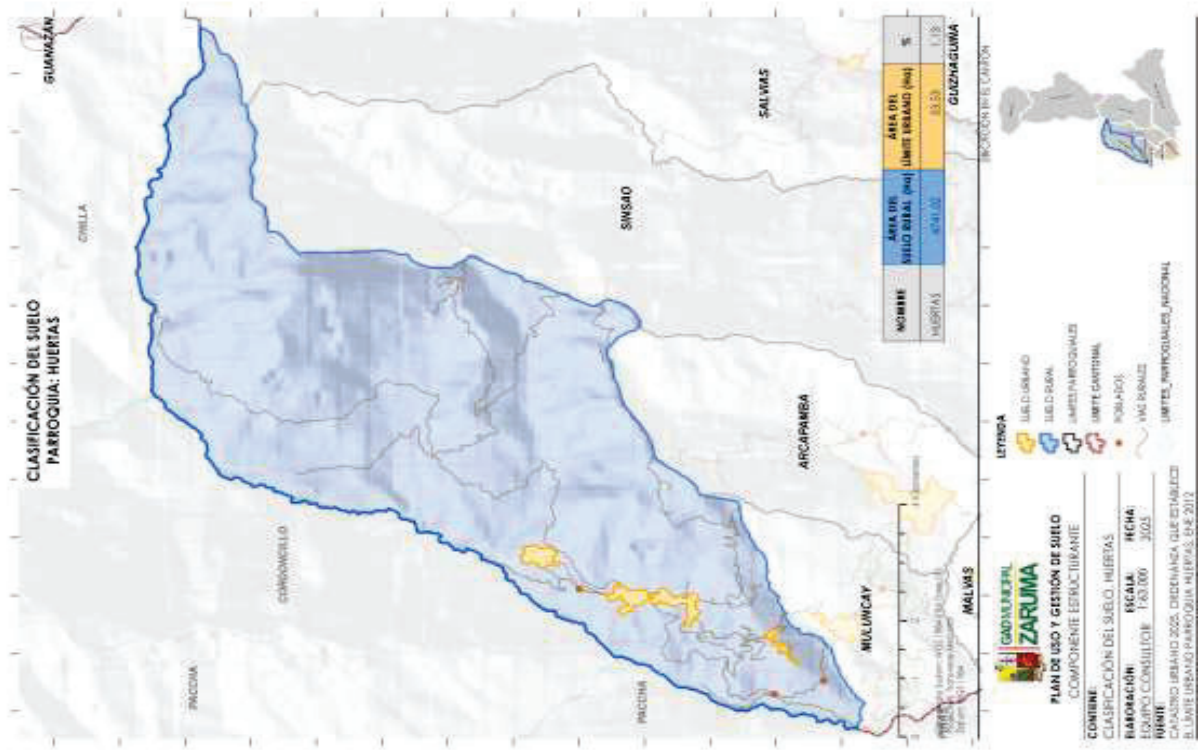
Figura 14. Clasificación del Suelo de la Parroquia Guanazán



Fuente: Geo-data del Componente Estructurante, catastro 2025, levant equip consultor. Elaboración: propia

Figura 15. Clasificación del Suelo de la Parroquia Guizhaguiña



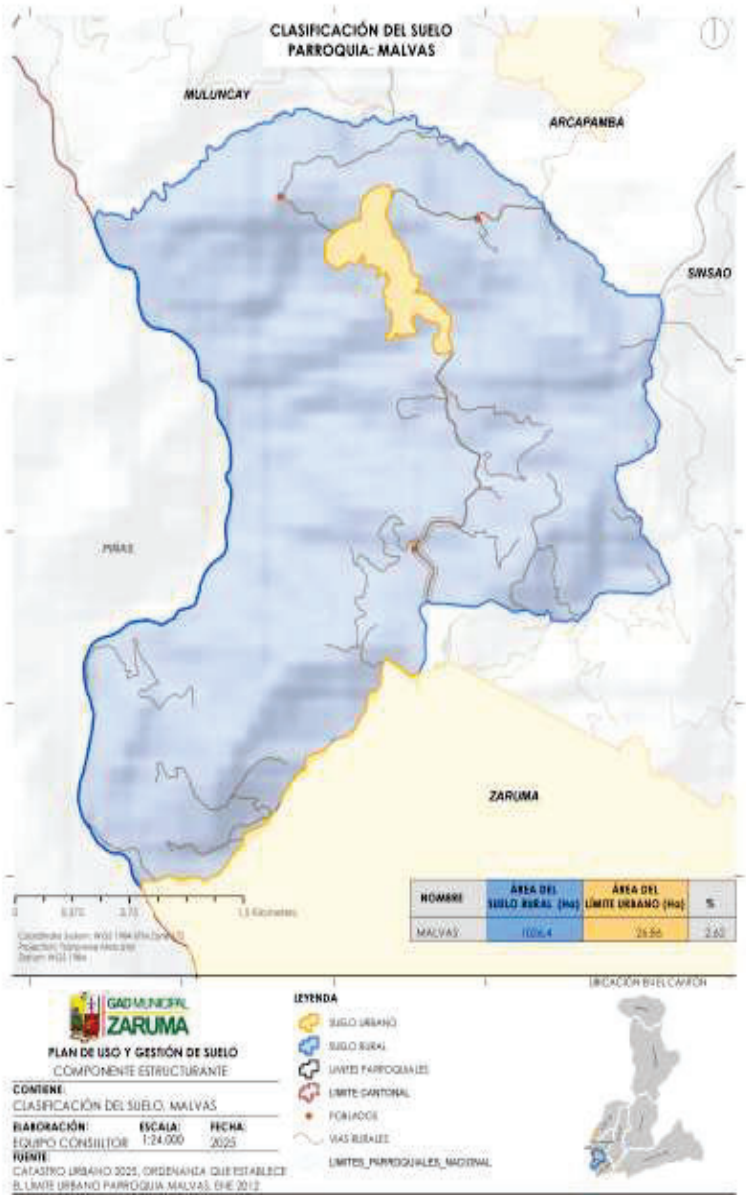


Fuente: Geo-data del Componente Estructurante, catastro 2025, levant equip consultor.
Elaboración: propia

Figura 16. Clasificación del Suelo de la Parroquia Huertas

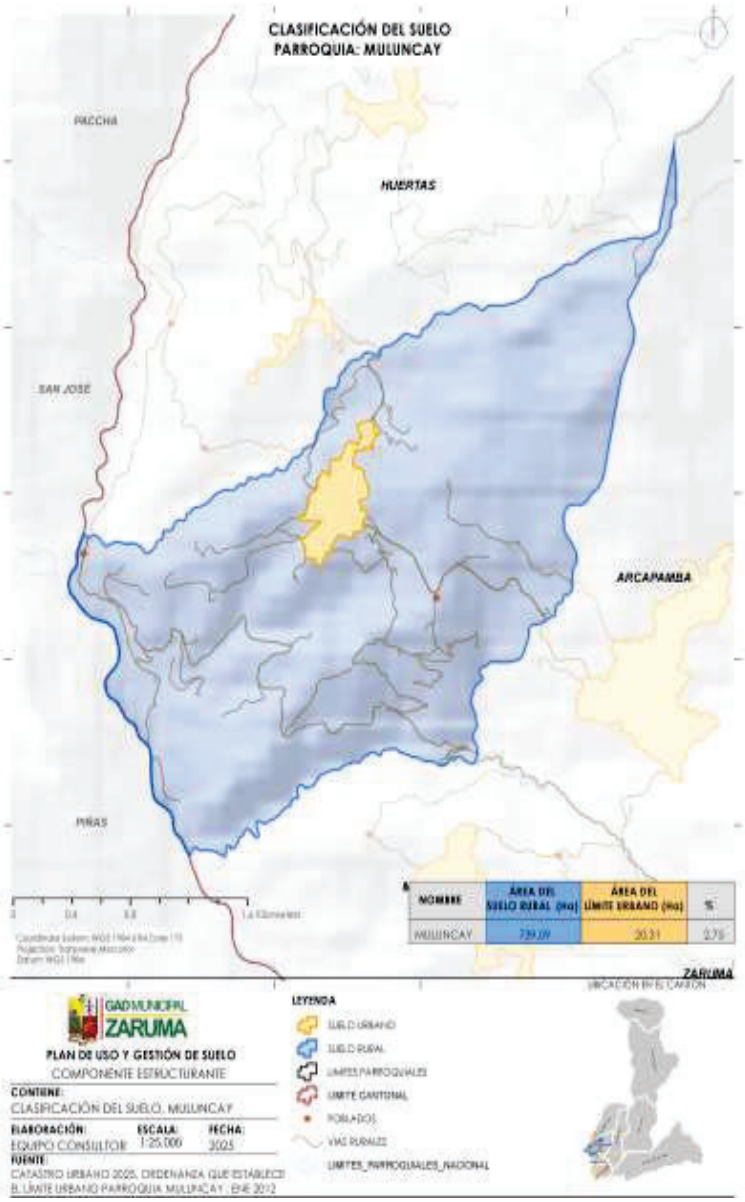
Fuente: Geo-data del Componente Estructurante, catastro 2025, levant equip consultor.
Elaboración: propia

Figura 17. Clasificación del suelo de la parroquia Malvas



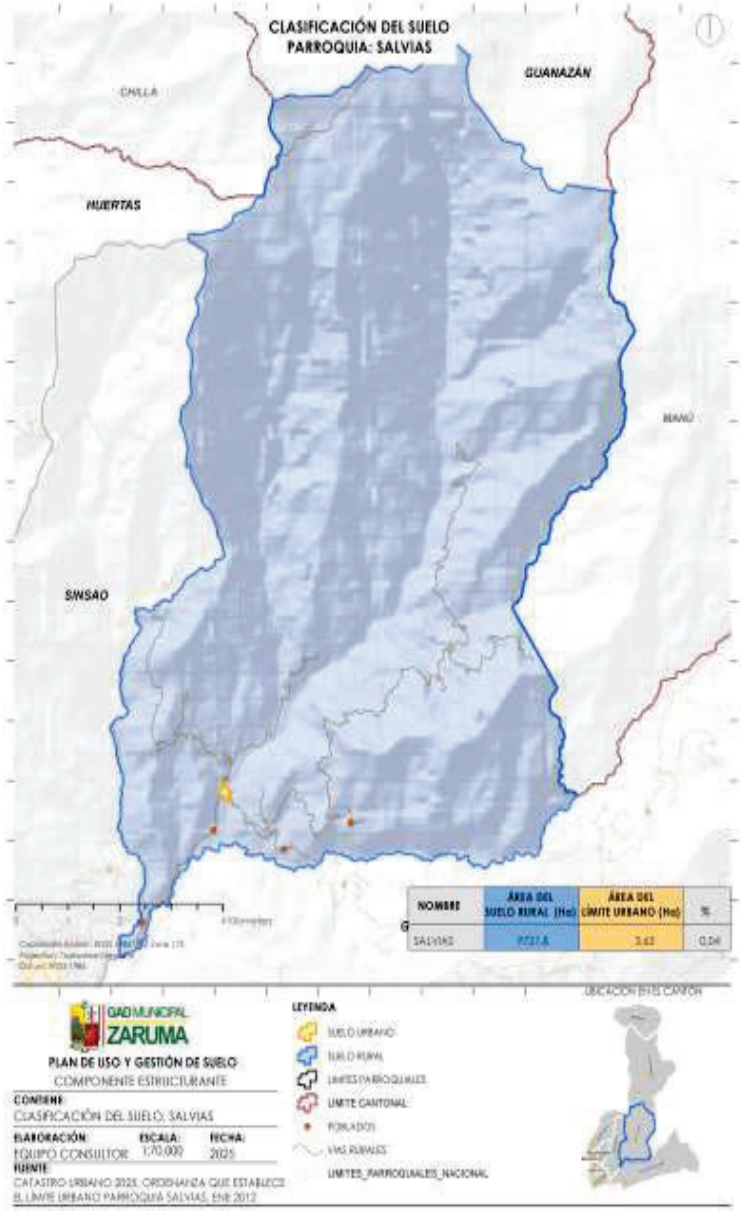
Fuente: Geo-data del Componente Estructurante, catastro 2025, levant equip consultor. Elaboración: propia

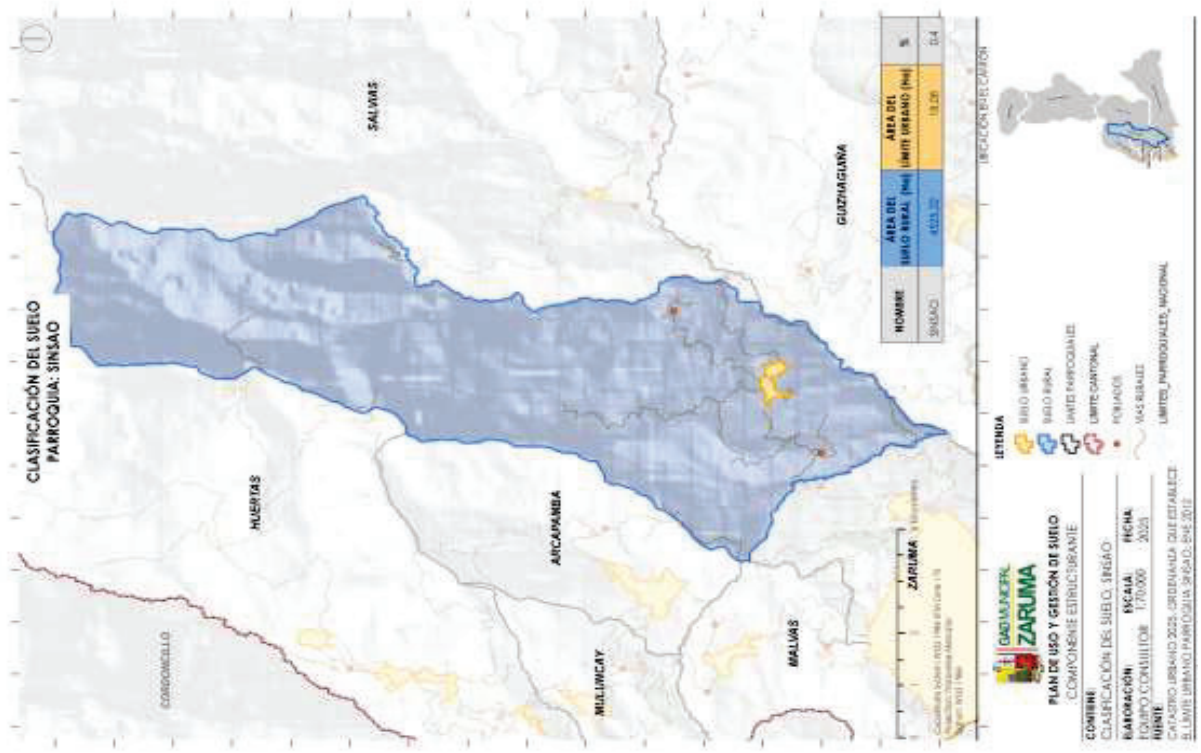
Figura 18. Clasificación del suelo de la parroquia Muluncay



Fuente: Geo-data del Componente Estructurante, catastro 2025, levant equip consultor.
Elaboración: propia

Figura 19. Clasificación del suelo de la parroquia Salvias



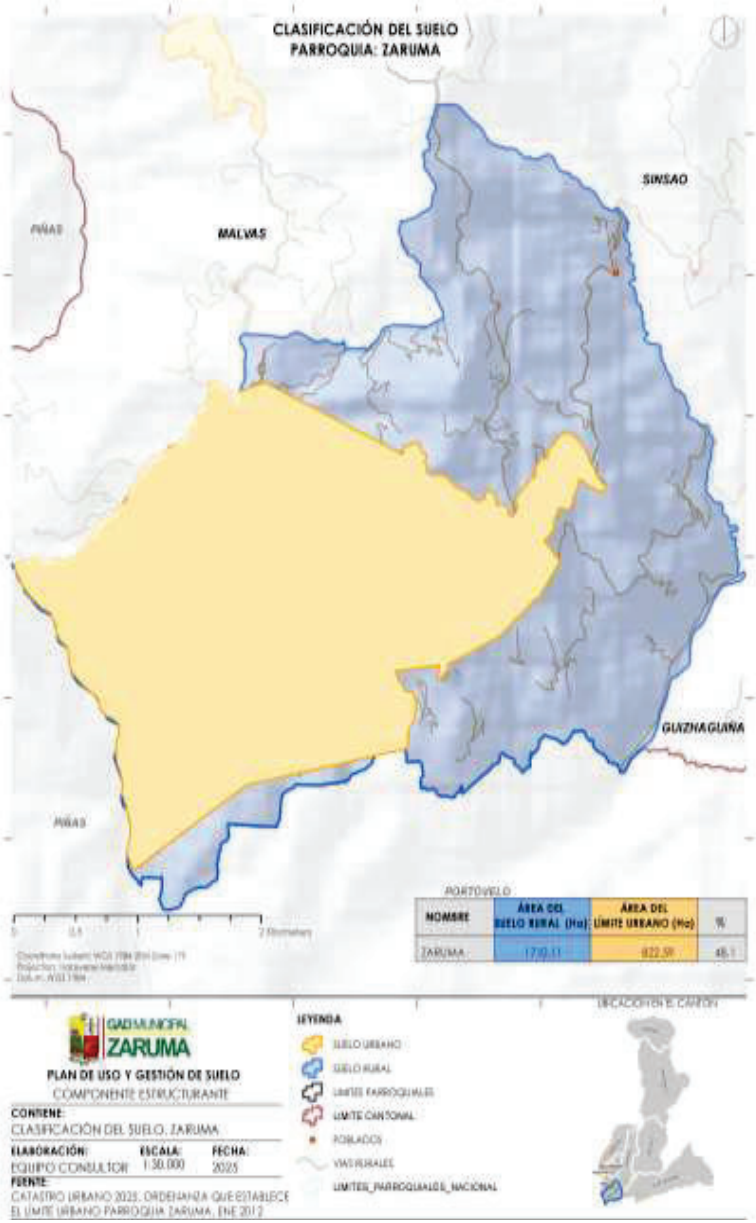


Fuente: Geo-data del Componente Estructurante, catastro 2025, levant equip consultor.
Elaboración: propia

Figura 20. Clasificación del suelo de la parroquia Sinsao

Fuente: Geo-data del Componente Estructurante, catastro 2025, levant equip consultor.
Elaboración: propia

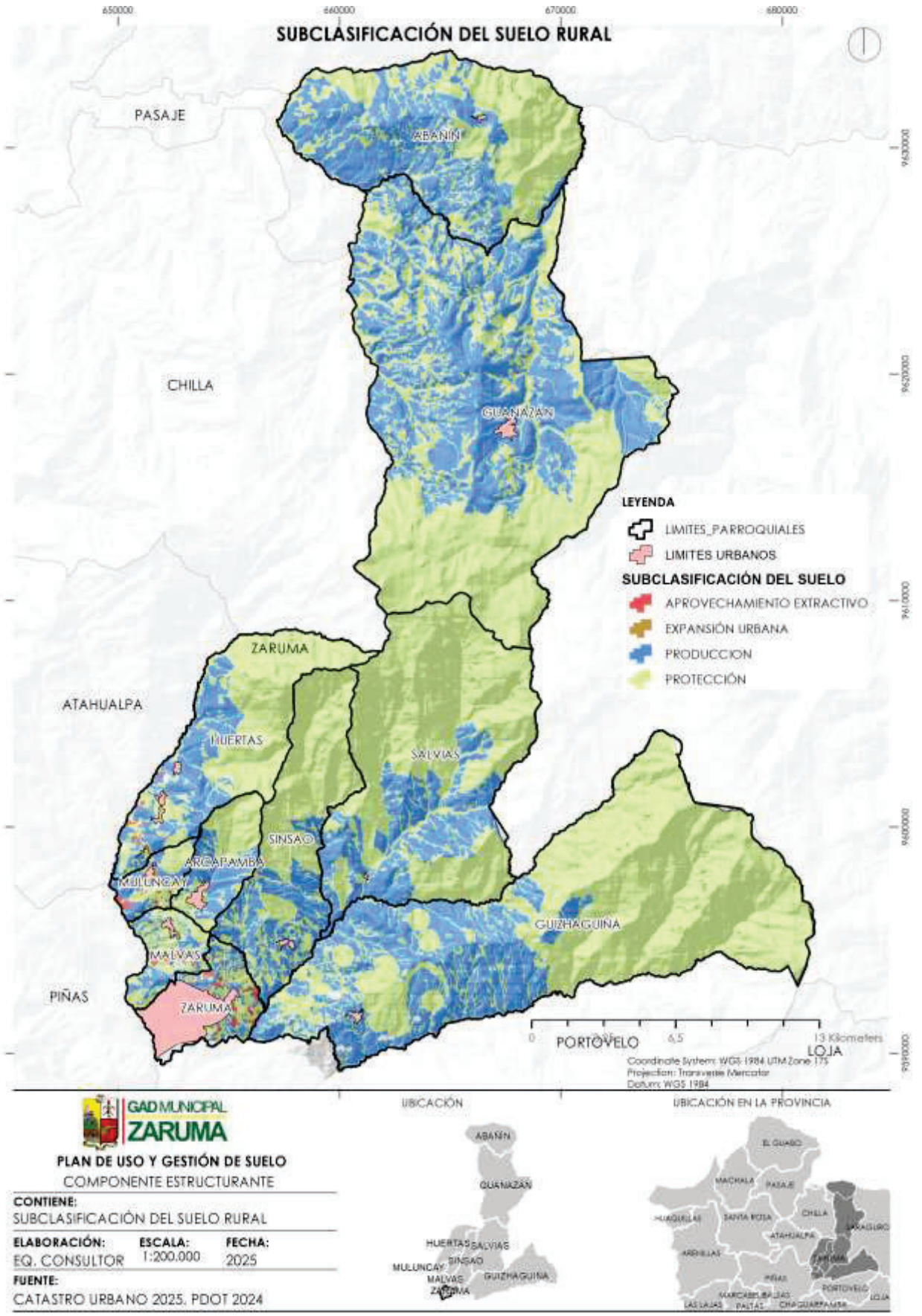
Figura 21. Clasificación del suelo de la parroquia Zaruma



Fuente: Plan Urbano Sustentable de Zaruma (PUSZ 2020), catastro 2025, levant equip consultor. Elaboración: propia

CAPÍTULO XVI. ANEXO III: Subclasificación del suelo rural del cantón

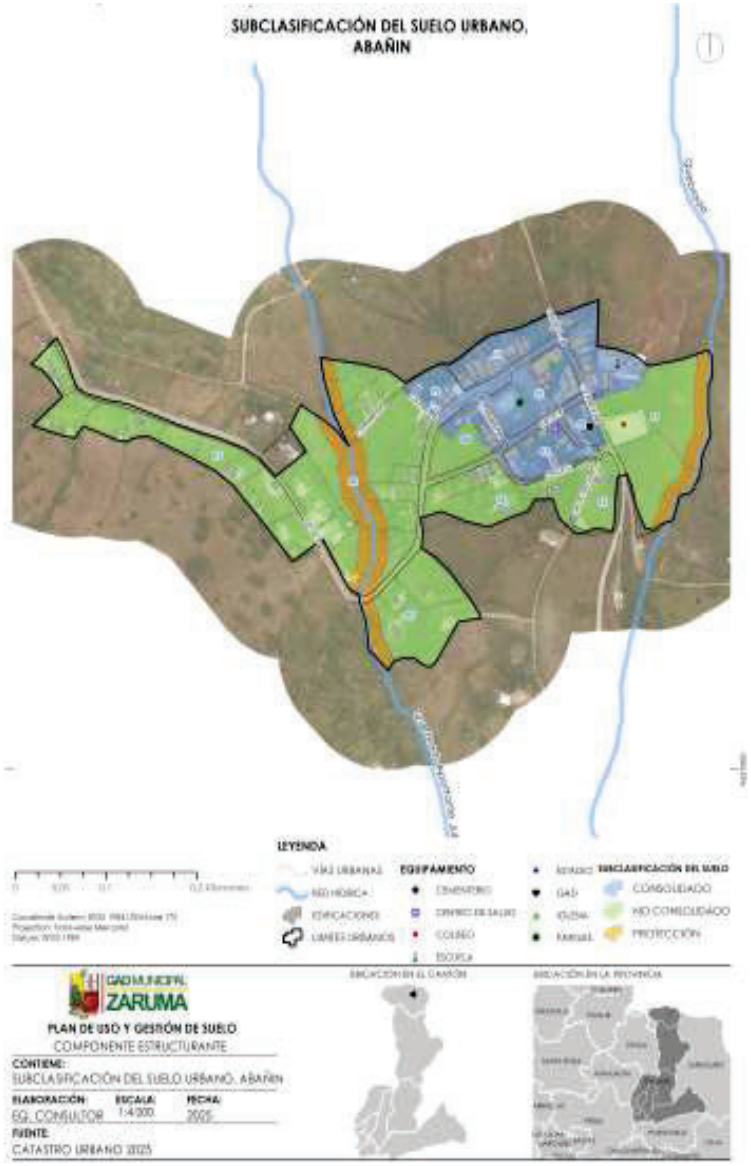
Figura 22.Subclasificación del suelo rural del cantón Zaruma


SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL
650000
660000
670000
680000
9630000
9620000
9610000
9600000
9590000
PASAJE
CHILLA
ATAHUALPA
PIÑAS
PORTOVELO
LOJA
ABANÍN
GUANAZÁN
ZARUMA
HUERTAS
SALVIAS
SINSAO
ARCAPAMBA
MULUNCAY
MALVAS
GUIZHAGUIÑA
LEYENDA
LIMITES_PARROQUIALES
LIMITES URBANOS
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO
APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO
EXPANSIÓN URBANA
PRODUCCION
PROTECCIÓN
0
6,5
13 Kilometers
Coordinate System: WGS 1984 UTM Zone 17S
Projection: Transverse Mercator
Datum: WGS 1984
GAD MUNICIPAL
ZARUMA
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
COMPONENTE ESTRUCTURANTE
CONTIENE:
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL
ELABORACIÓN:
EQ. CONSULTOR
ESCALA:
1:200.000
FECHA:
2025
FUENTE:
CATASTRO URBANO 2025. PDOT 2024
UBICACIÓN
UBICACIÓN EN LA PROVINCIA
EL GUABO
MACHALA
PASAJE
HUAQUILLAS
SANTA ROSA
CHILLA
ZARUMA
ATAHUALPA
ARENILLAS
PIÑAS
PORTOVELO
LOJA
MARCABELÍ
LAS LAJAS
PALTAS
CHAGUARPAMBA

Fuente: Geo – data PDOT 2023 –2027. Elaboración: propia

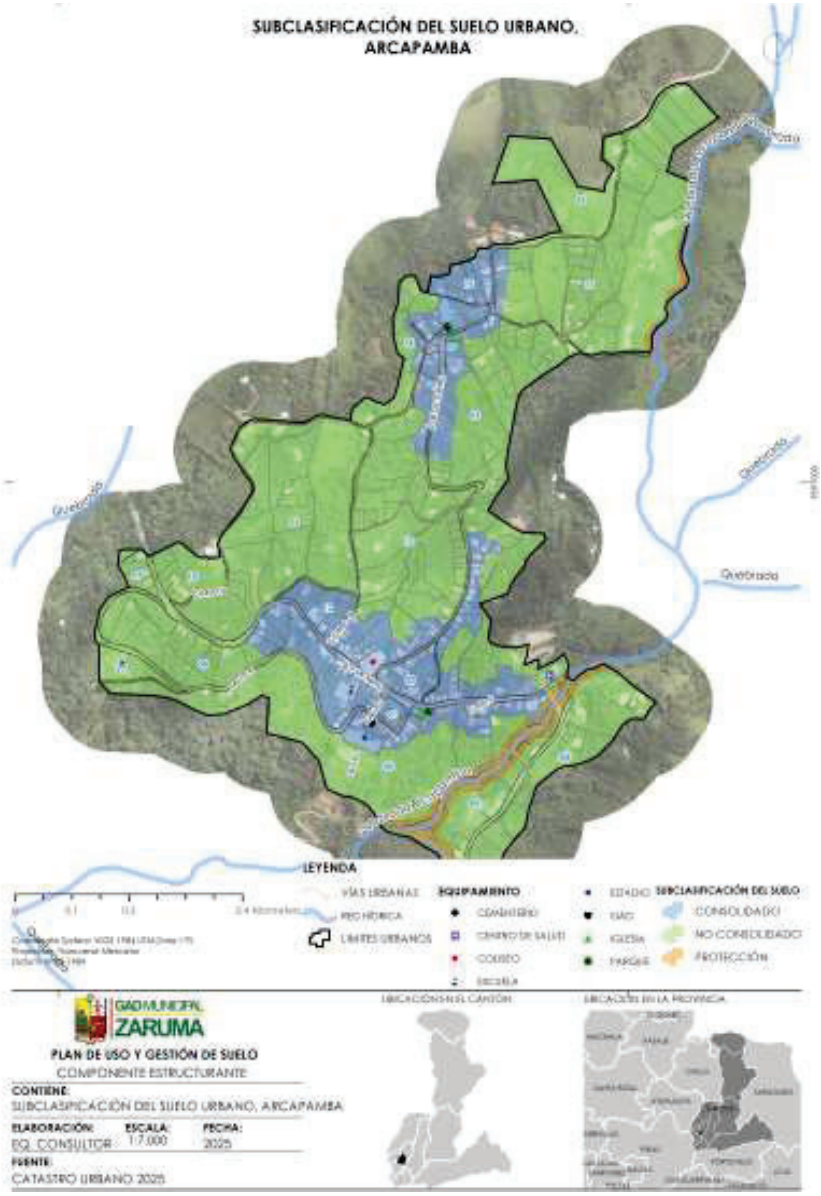
CAPÍTULO XVII. ANEXO IV: Subclasificación del suelo urbano

Figura 23.Subclasificación del Suelo Urbano de la Parroquia Abañín



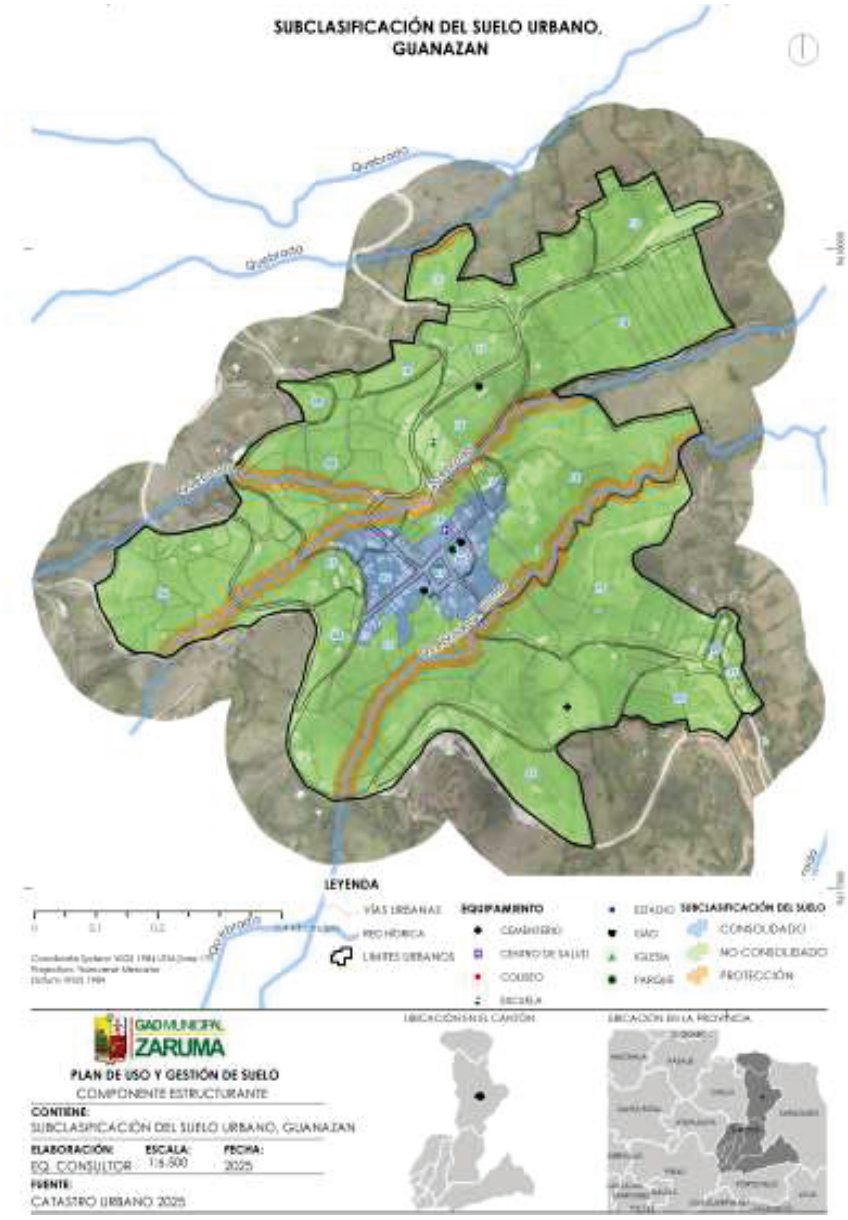
Fuente: Geo-data del Componente Estructurante, catastro 2025, levant equip consultor. Elaboración: propia

Figura 24.Subclasificación del Suelo Urbano de la Parroquia Arcapamba



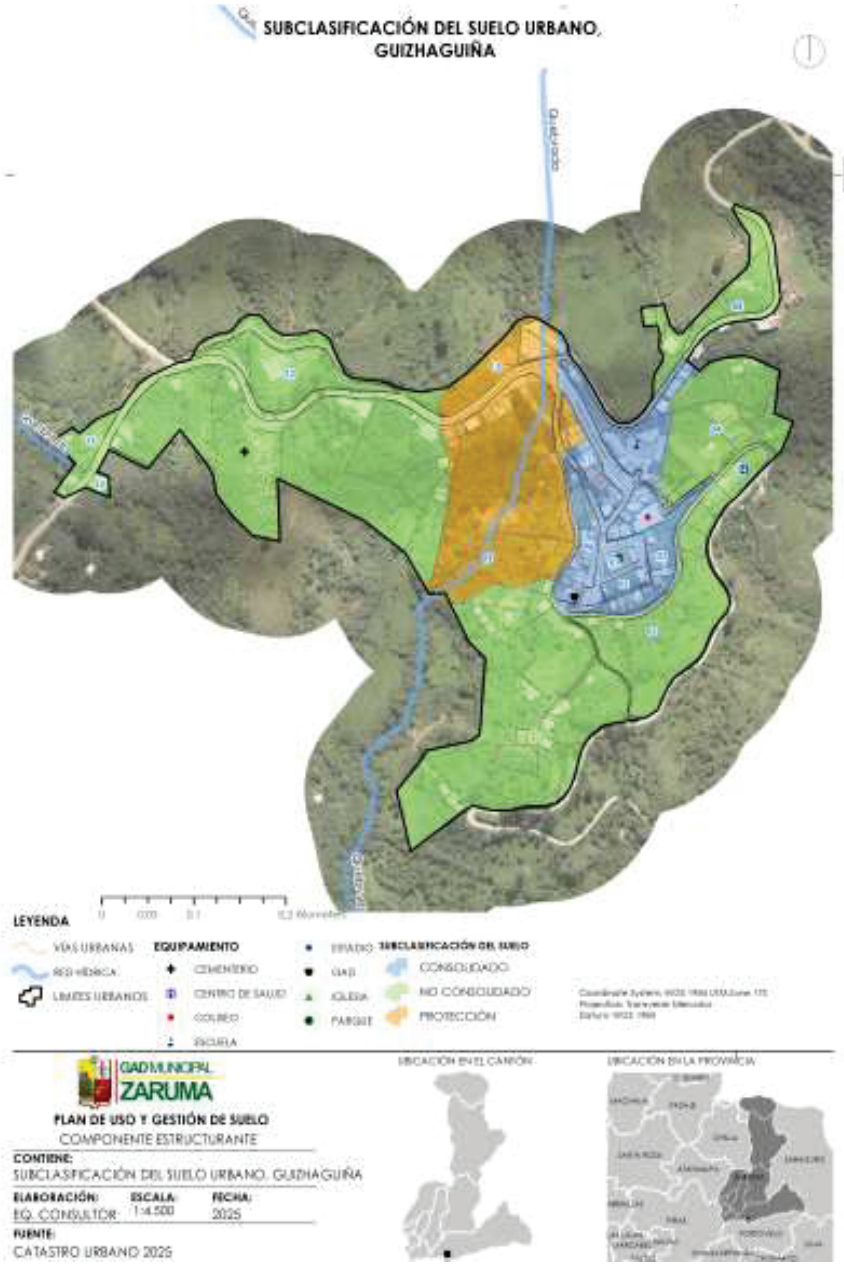
Fuente: Geo-data del Componente Estructurante, catastro 2025, levant equip consultor. Elaboración: propia

Figura 25.Subclasificación del Suelo Urbano de la Parroquia Guanazán



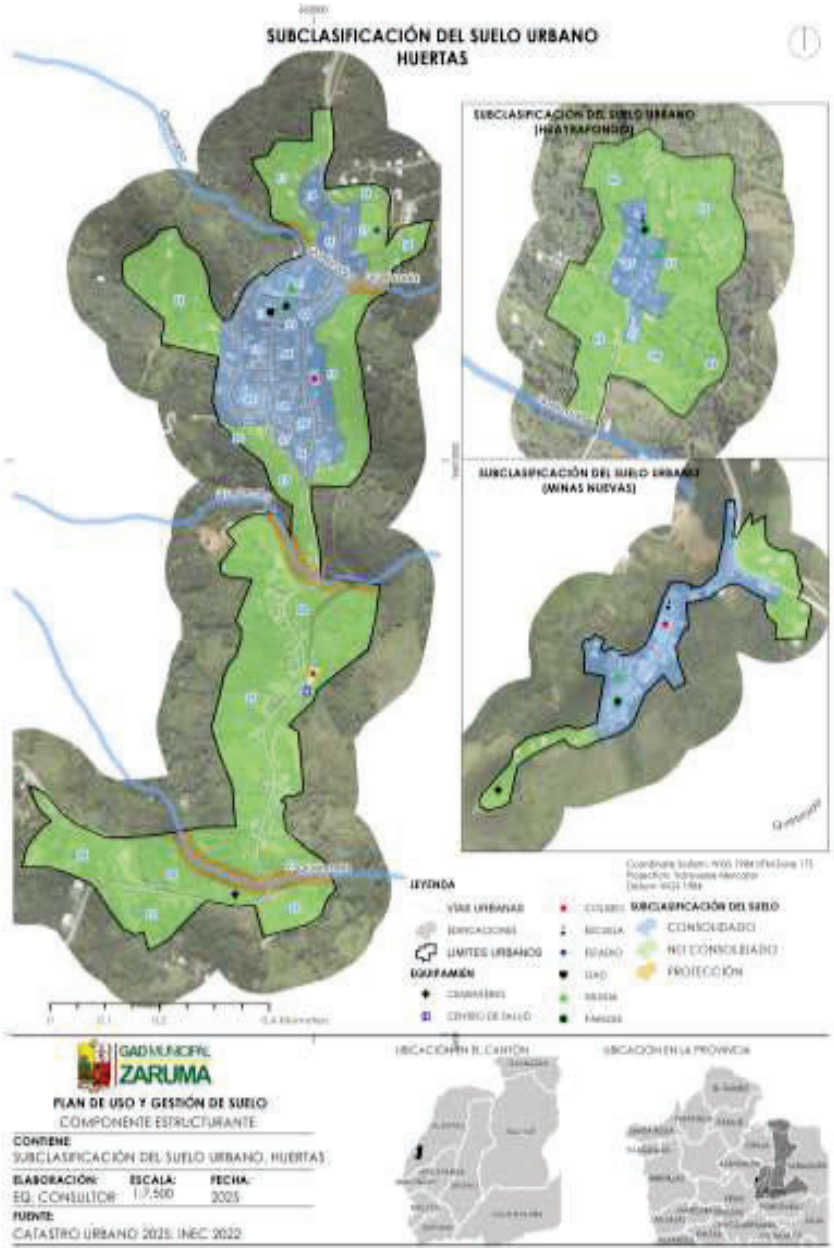
Fuente: Geo-data del Componente Estructurante, catastro 2025, levant equip consultor. Elaboración: propia

Figura 26.Subclasificación del Suelo Urbano de la Parroquia Guizhaguiña



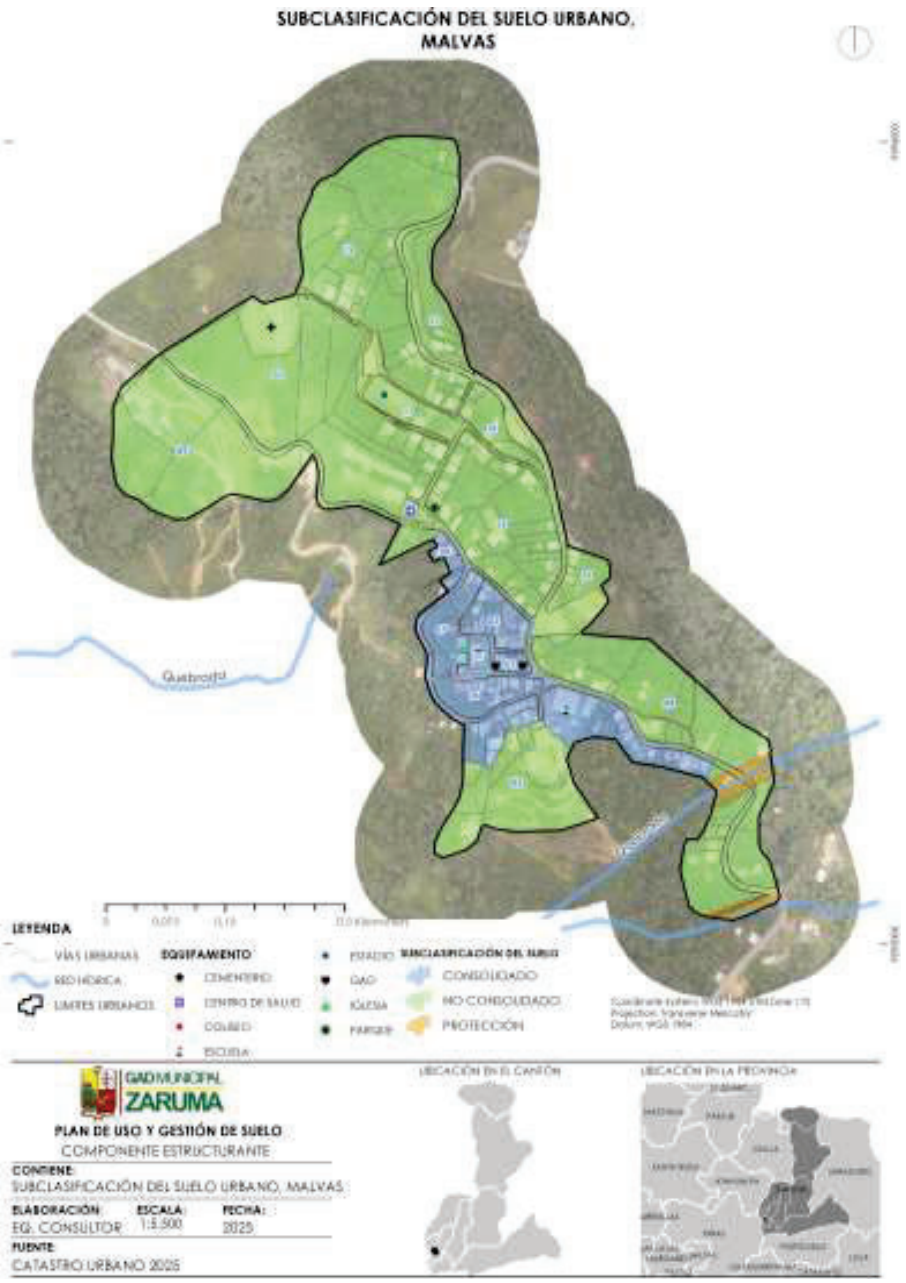
Fuente: Geo-data del Componente Estructurante, catastro 2025, levant equip consultor. Elaboración: propia

Figura 27.Subclasificación del Suelo Urbano de la Parroquia Huertas



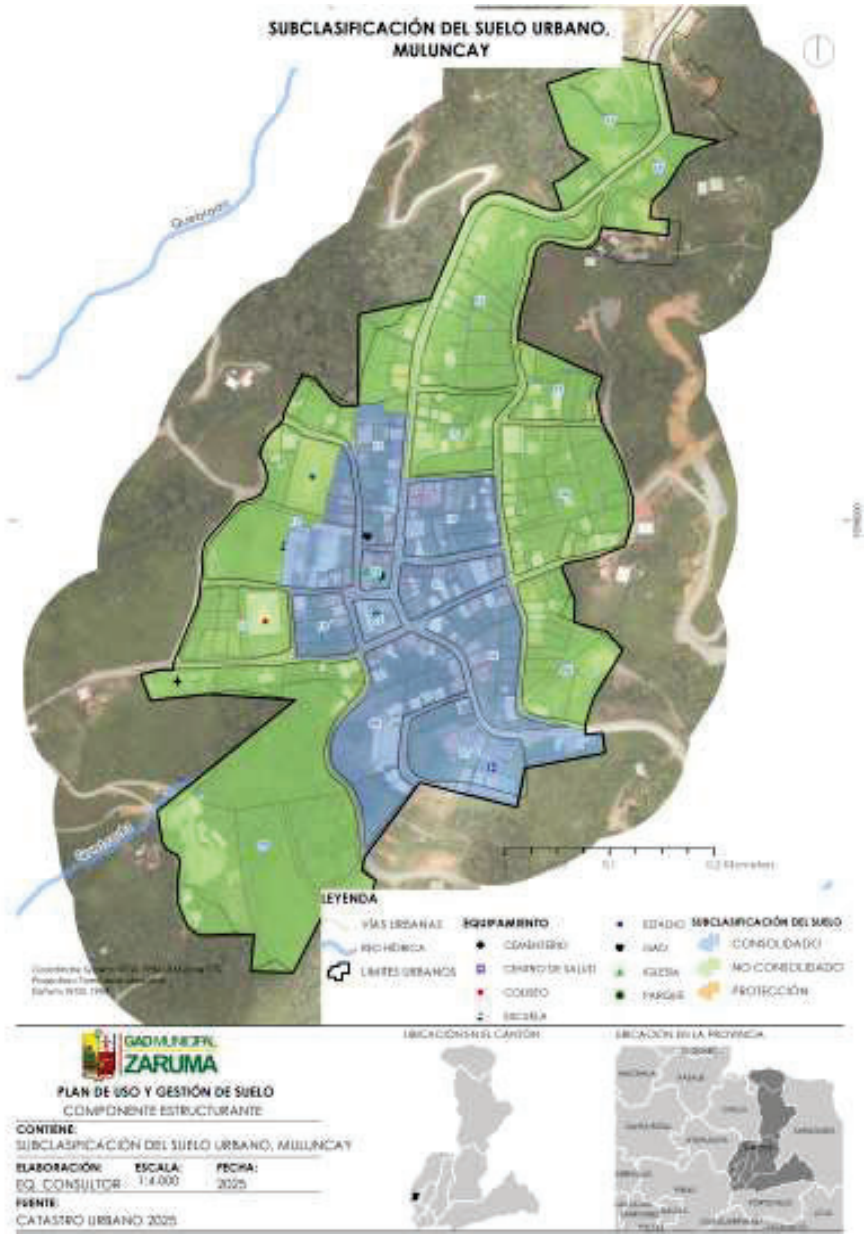
Fuente: Geo-data del Componente Estructurante, catastro 2025, levant equip consultor. Elaboración: propia

Figura 28.Subclasificación del suelo urbano de la parroquia Malvas



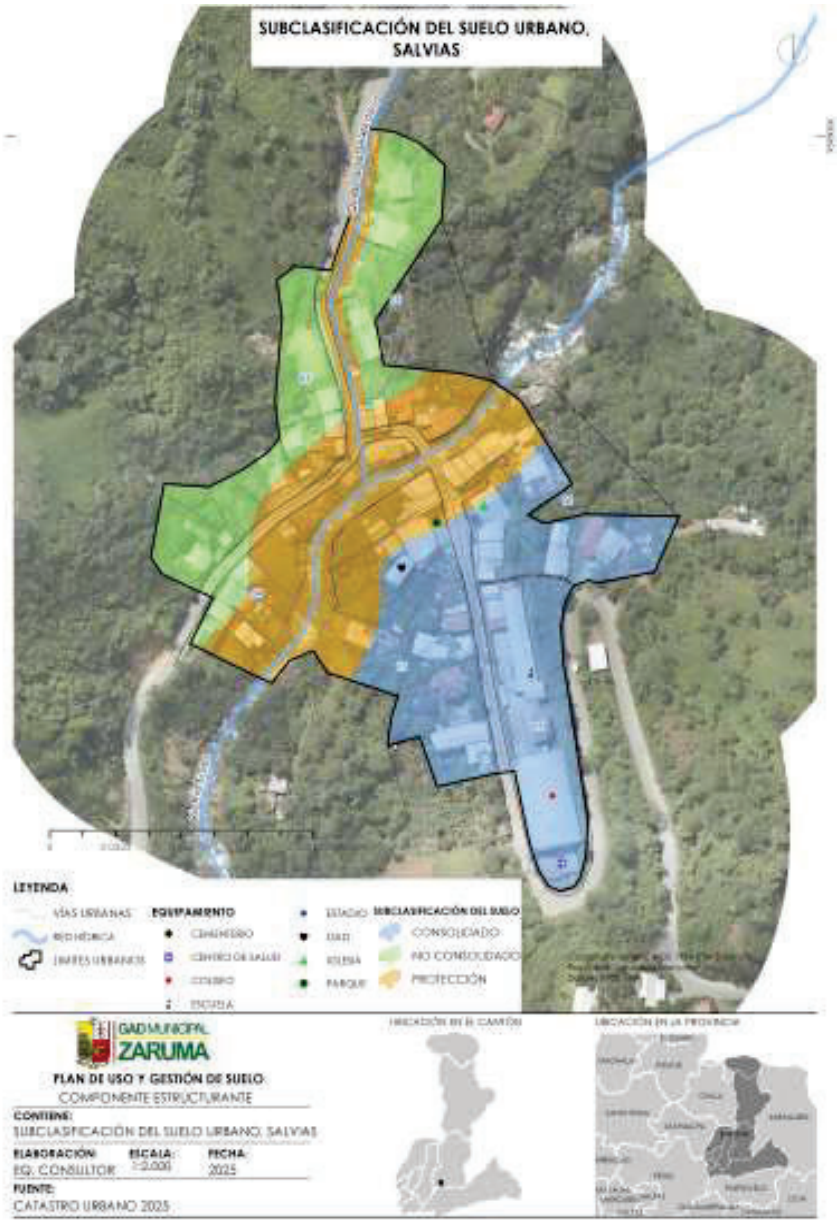
Fuente: Geo-data del Componente Estructurante, catastro 2025, levant equip consultor. Elaboración: propia

Figura 29.Subclasificación del suelo urbano de la parroquia Muluncay



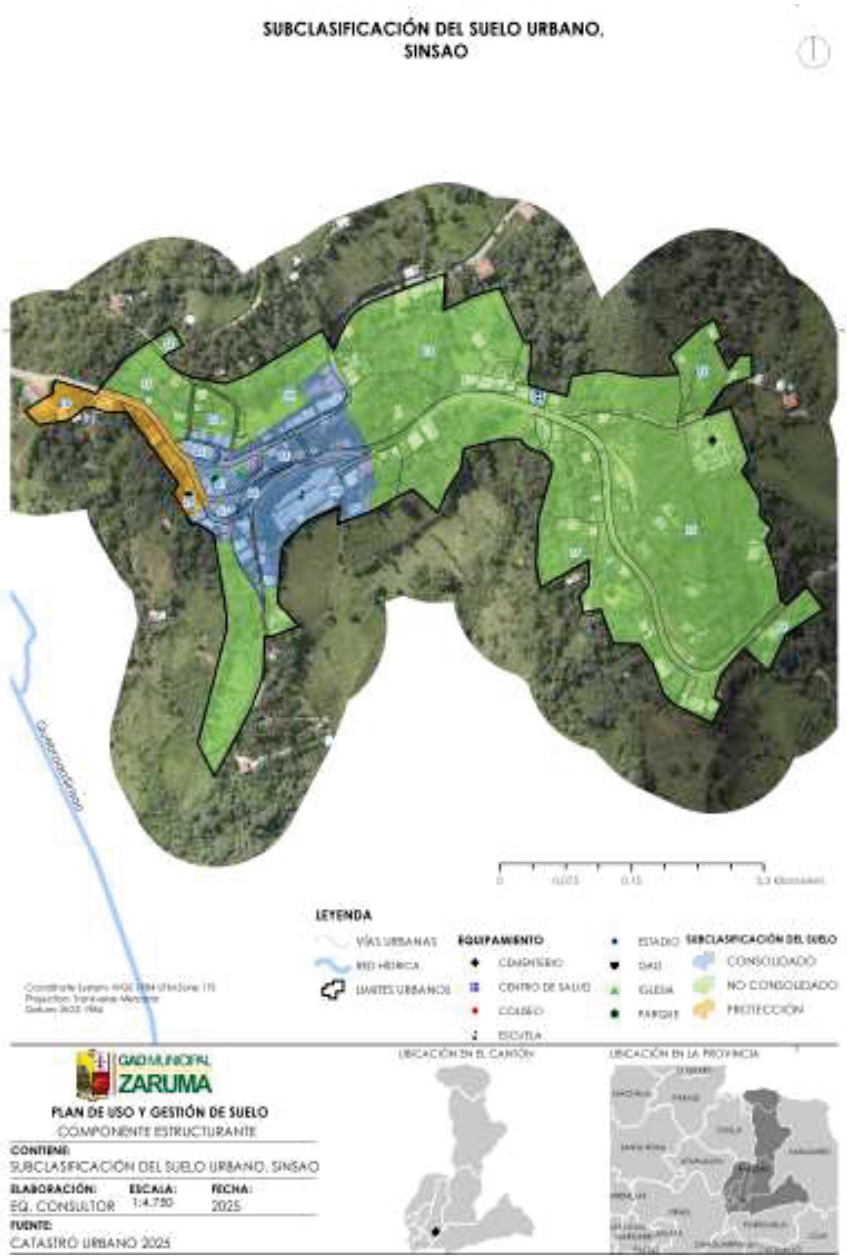
Fuente: Geo-data del Componente Estructurante, catastro 2025, levant equip consultor. Elaboración: propia

Figura 30.Subclasificación del suelo urbano de la parroquia Salvias



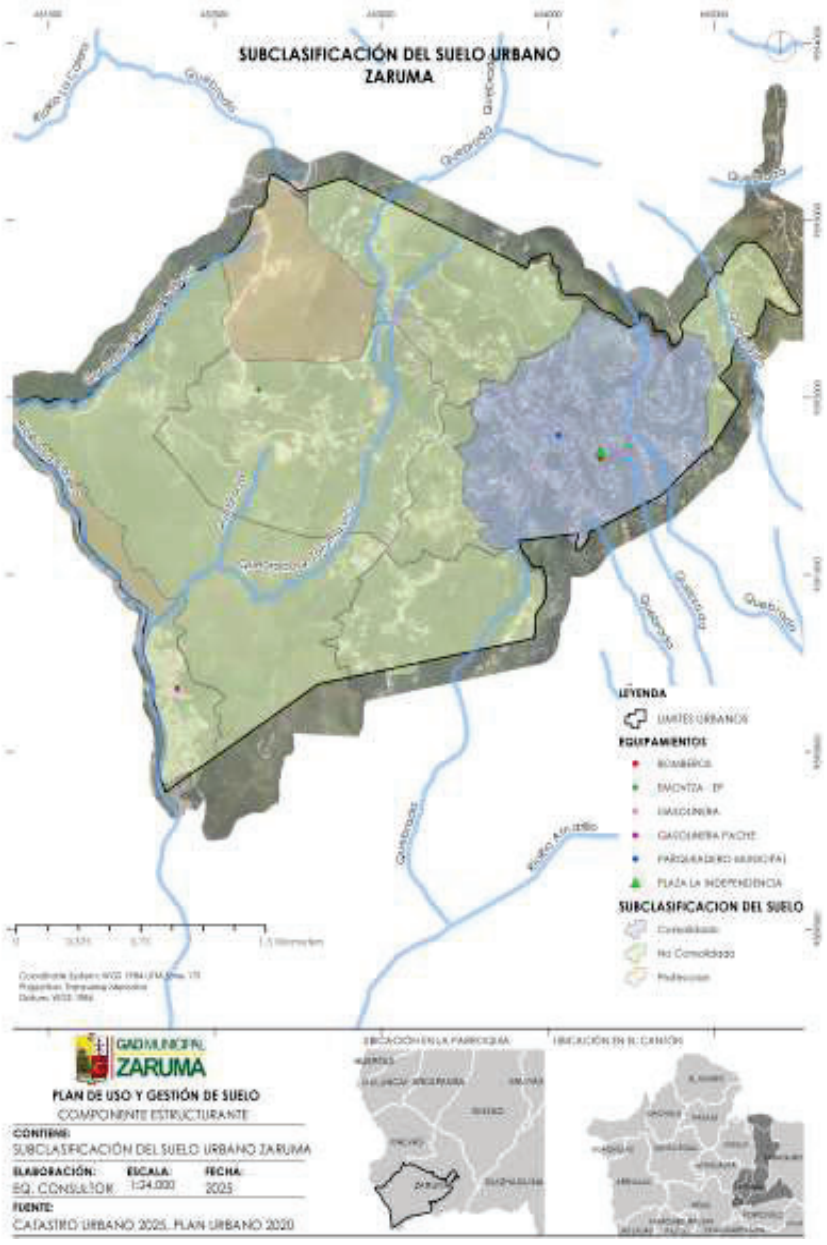
Fuente: Geo-data del Componente Estructurante, catastro 2025, levant equip consultor. Elaboración: propia

Figura 31.Subclasificación del suelo urbano de la parroquia Sinsao



Fuente: Geo-data del Componente Estructurante, catastro 2025, levant equip consultor. Elaboración: propia

Figura 32.Subclasificación del suelo urbano de la parroquia Zaruma



Fuente: Plan Urbano Sustentable de Zaruma (PUSZ 2020), catastro 2025, levant equip consultor. Elaboración: propia

CAPÍTULO XVIII. ANEXO V: Polígonos de intervención Territorial en suelo urbano del cantón Zaruma.

Figura 33.Polígono de intervención territorial de la parroquia Abañin

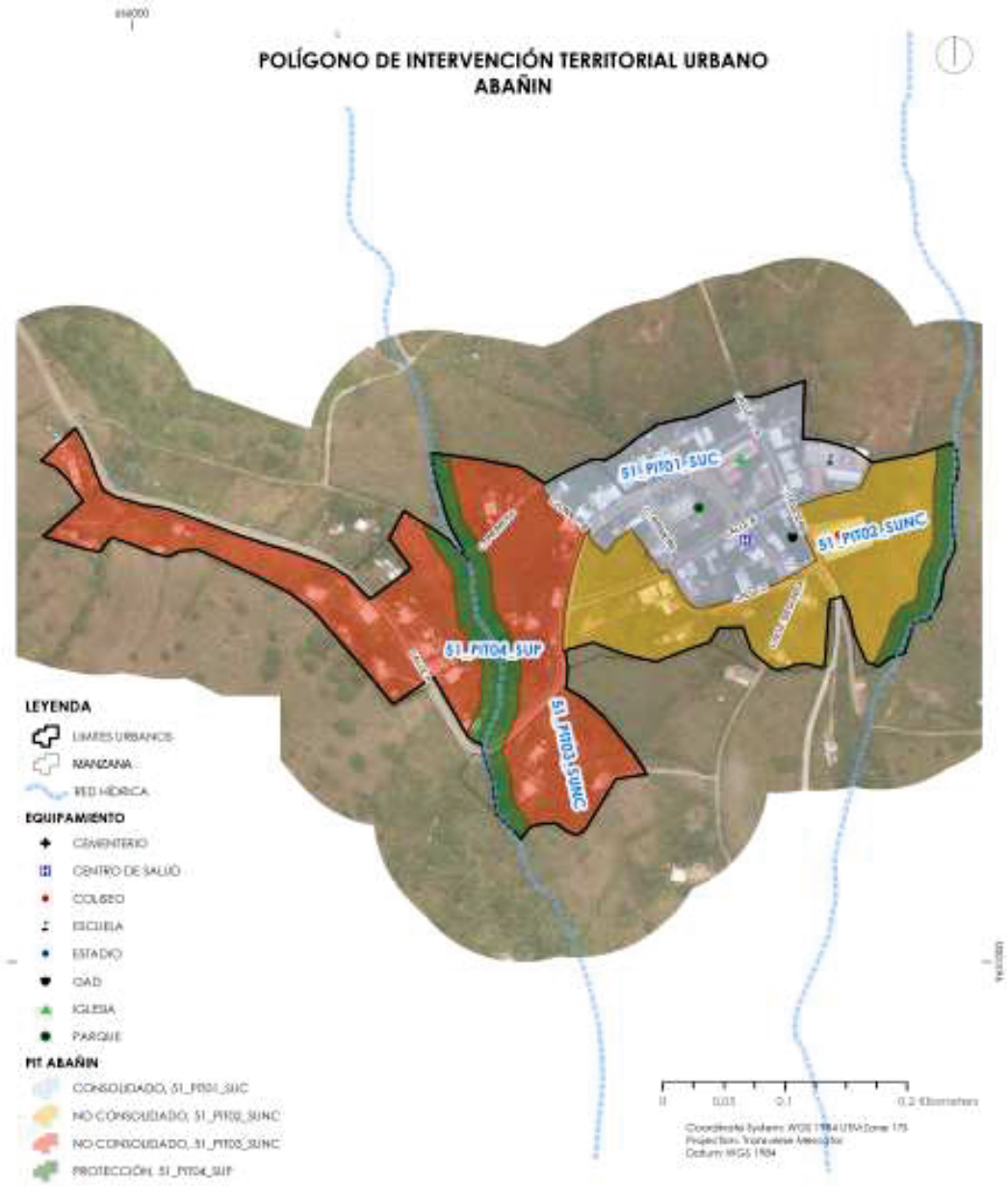
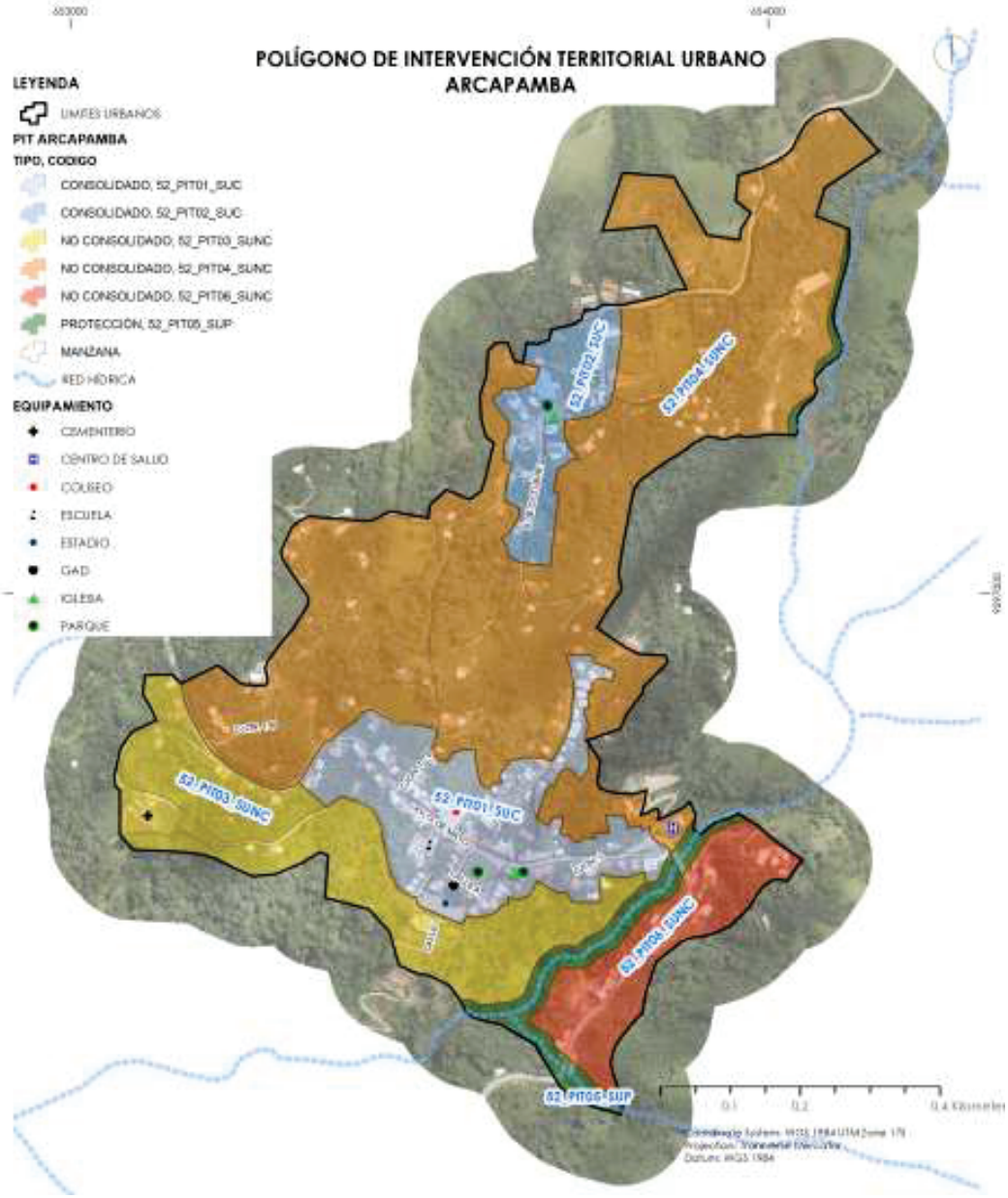


Figura 34.Polígonos de intervención territorial de la parroquia Arcapamba



Fuente: Diagnóstico PUGS, 2025; PDOT 2024. Elaboración: Propia

Figura 35.Polígonos de intervención territorial de la parroquia Guanazan

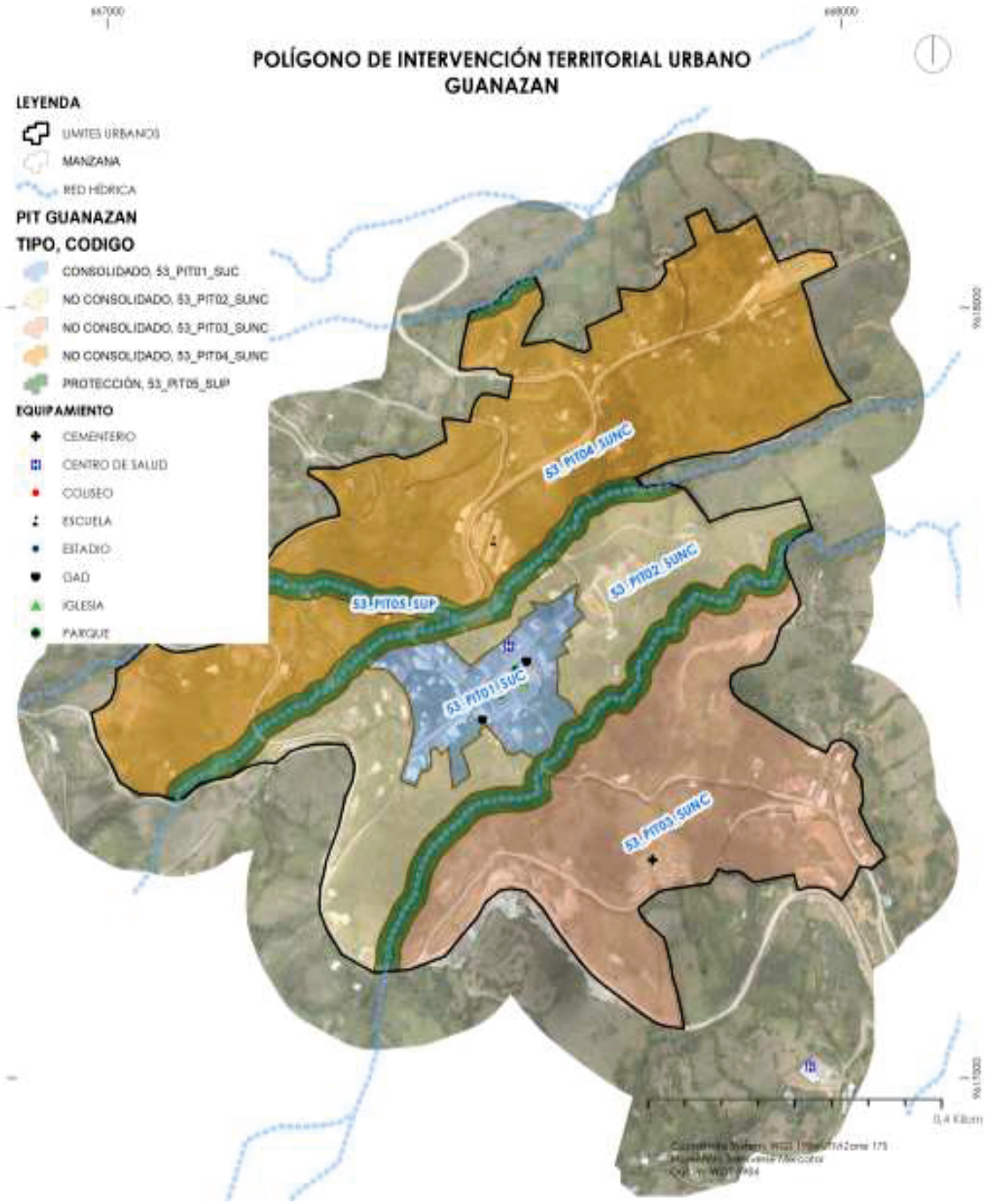


Figura 36.Polígonos de intervención territorial de la parroquia Guizhaguiña

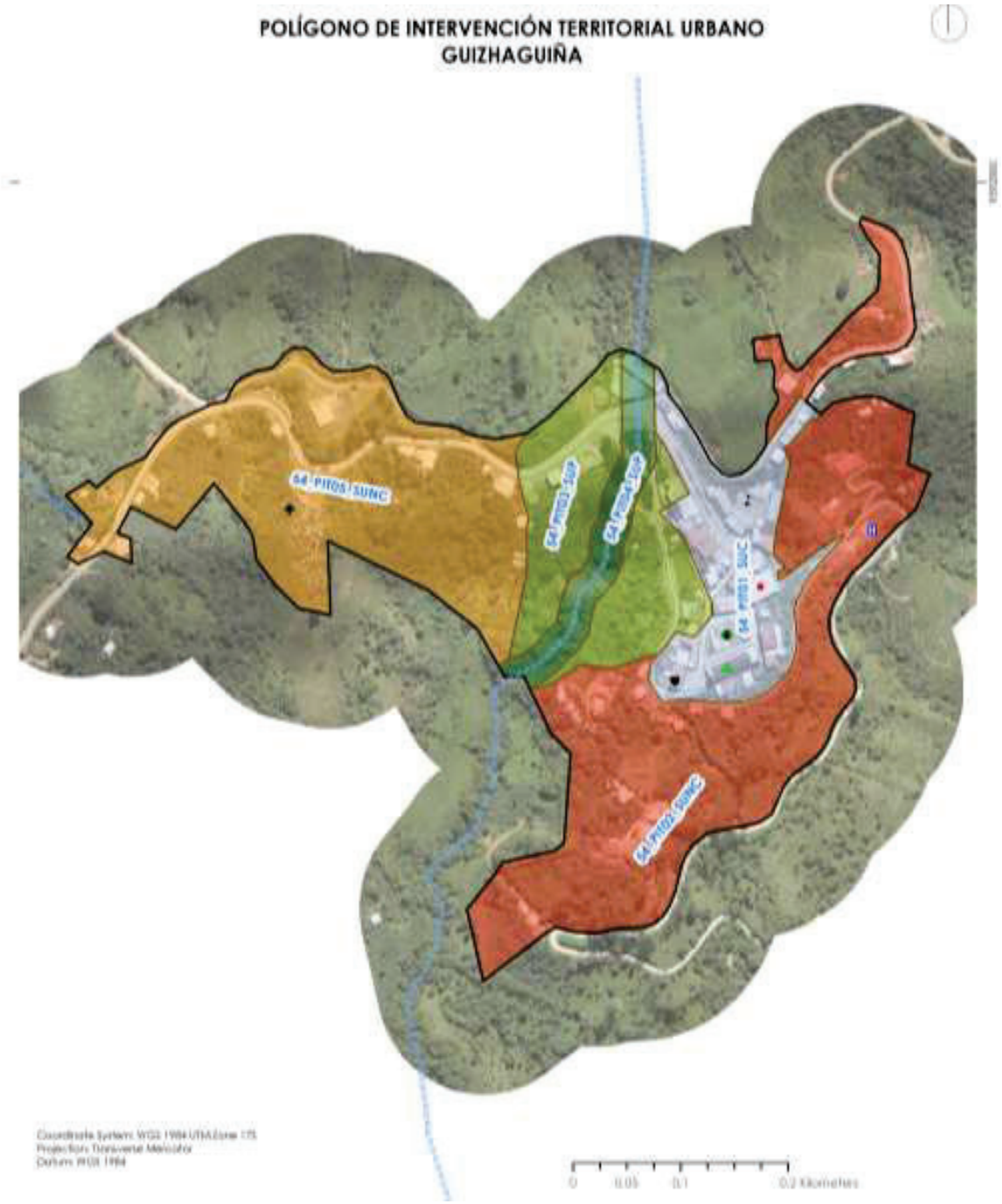
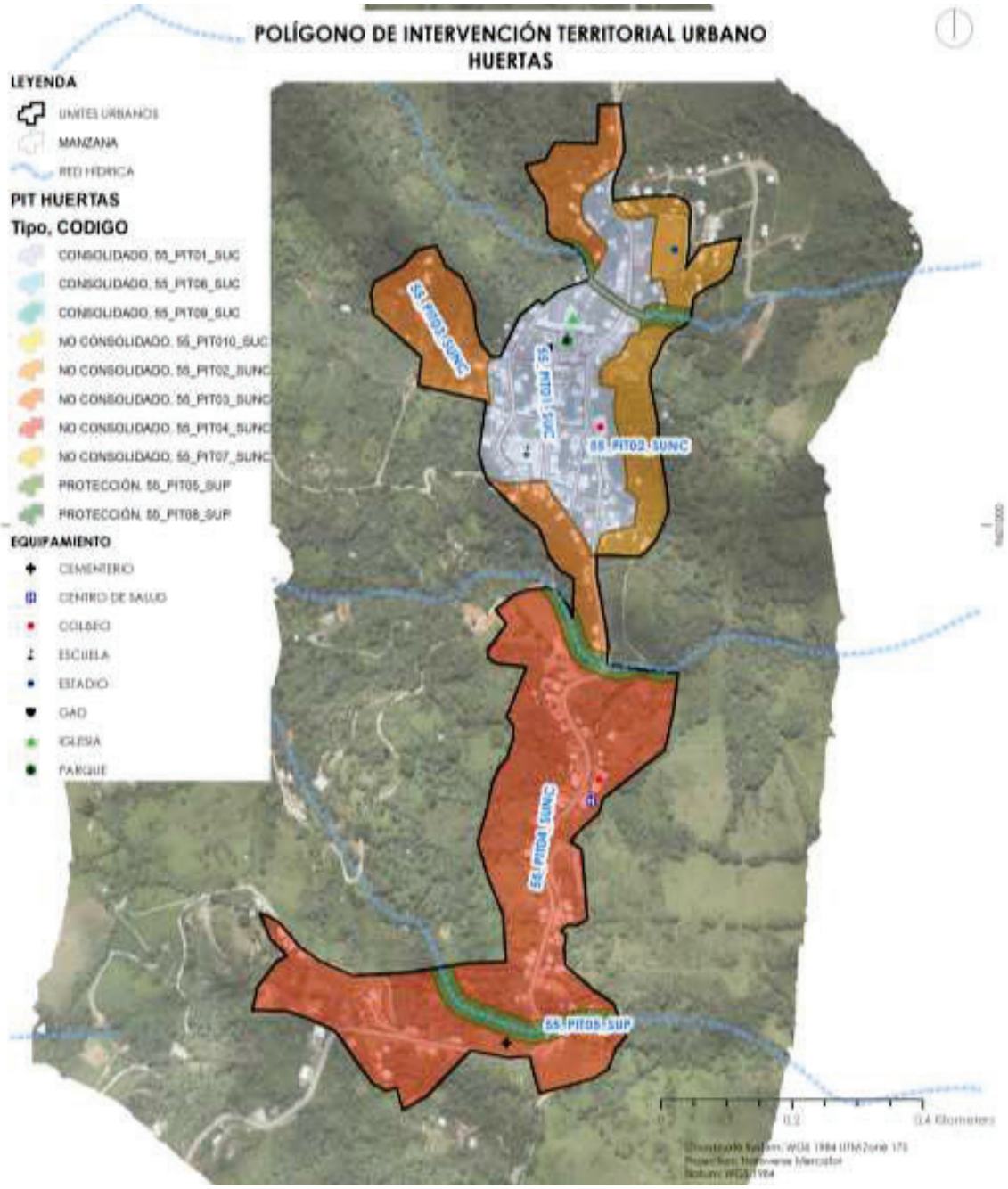


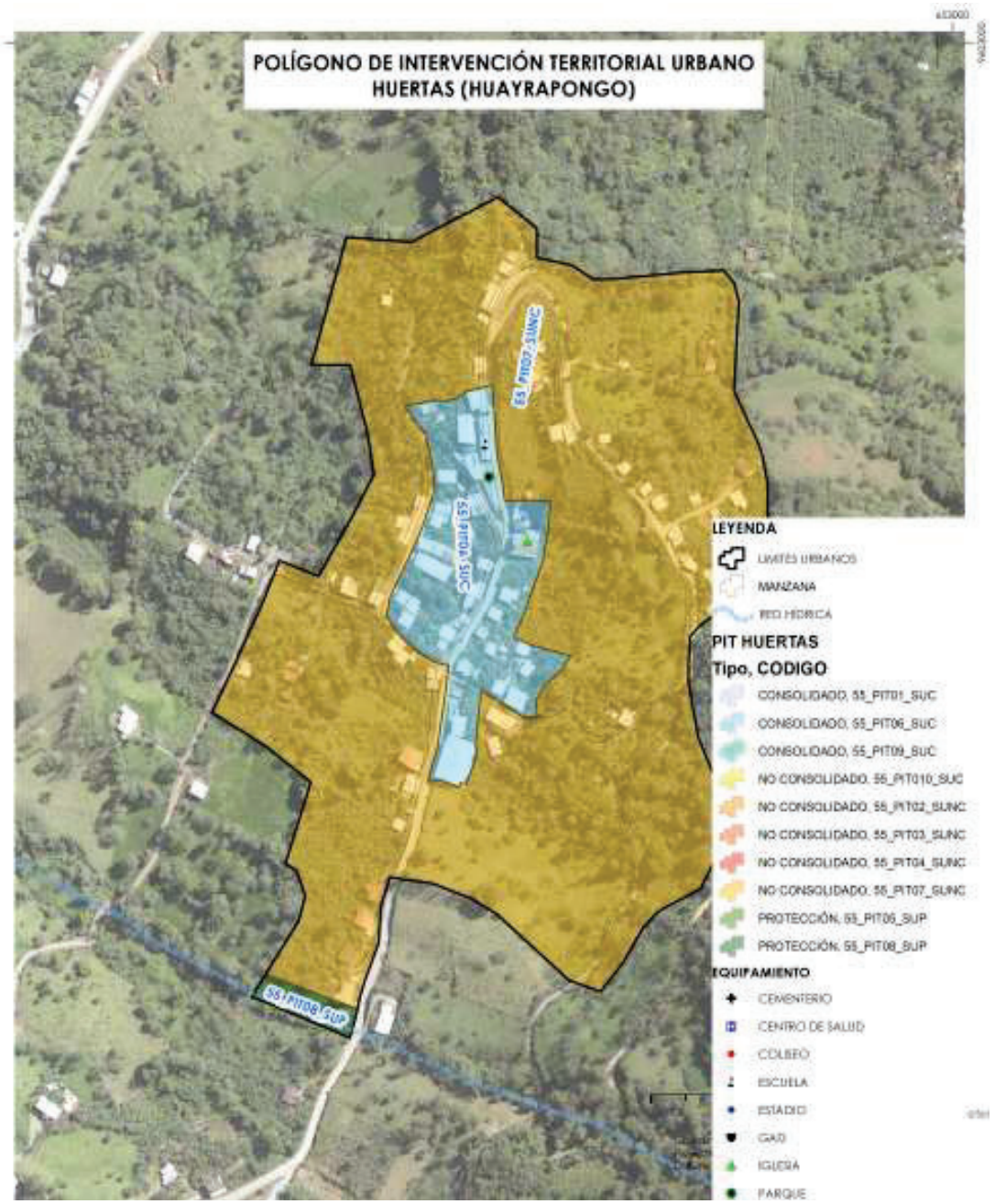
Figura 37.

Figura 38.Polígonos de intervención territorial de la parroquia Huertas



Fuente: Diagnóstico PUGS, 2025; PDOT 2024. Elaboración: Propia

Figura 39.Polígonos de intervención territorial de la parroquia Huertas-Huayrapongo



Fuente: Diagnóstico PUGS, 2025; PDOT 2024. Elaboración: Propia

Figura 40.Polígonos de intervención territorial de la parroquia Huertas-Minas Nuevas

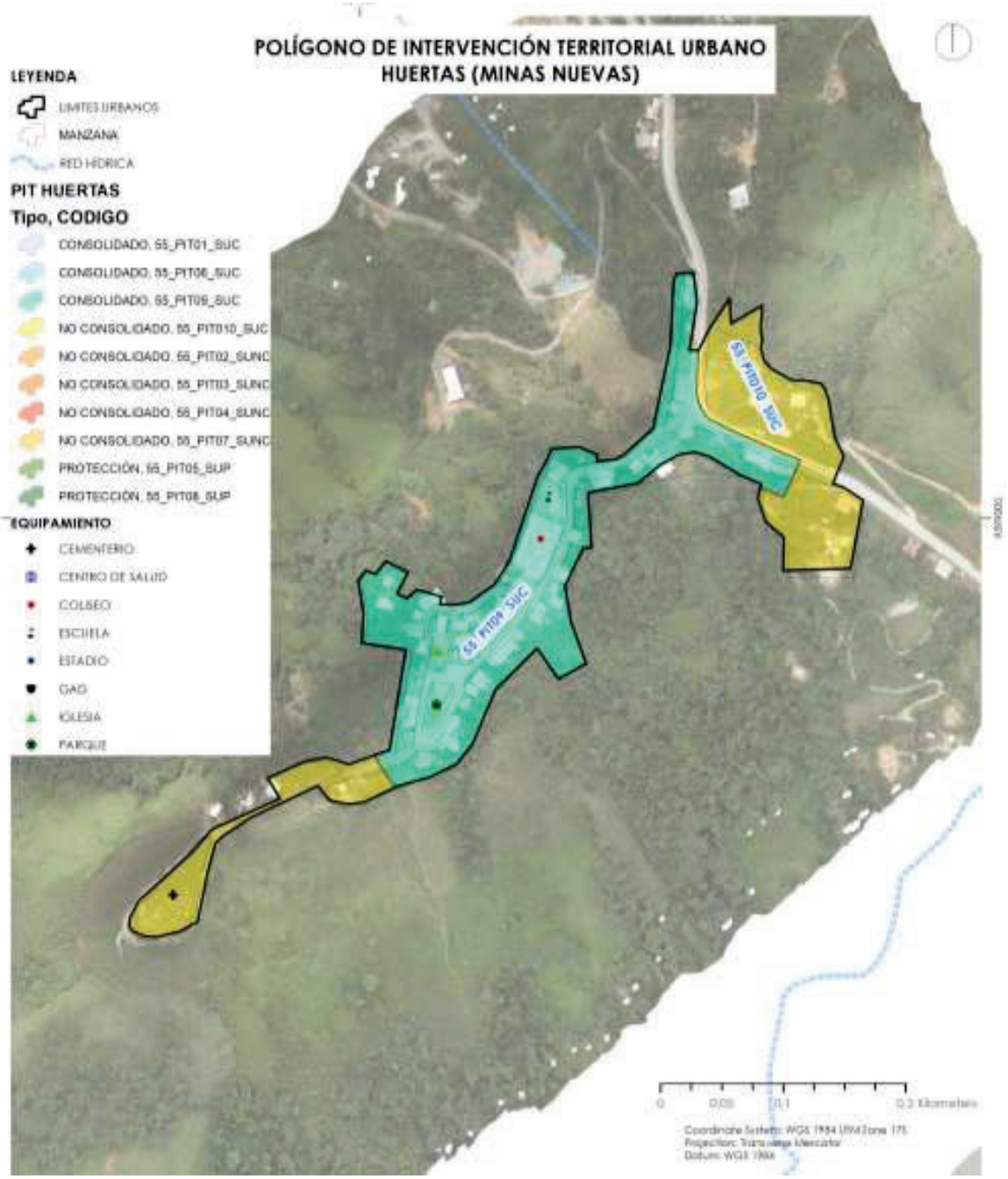
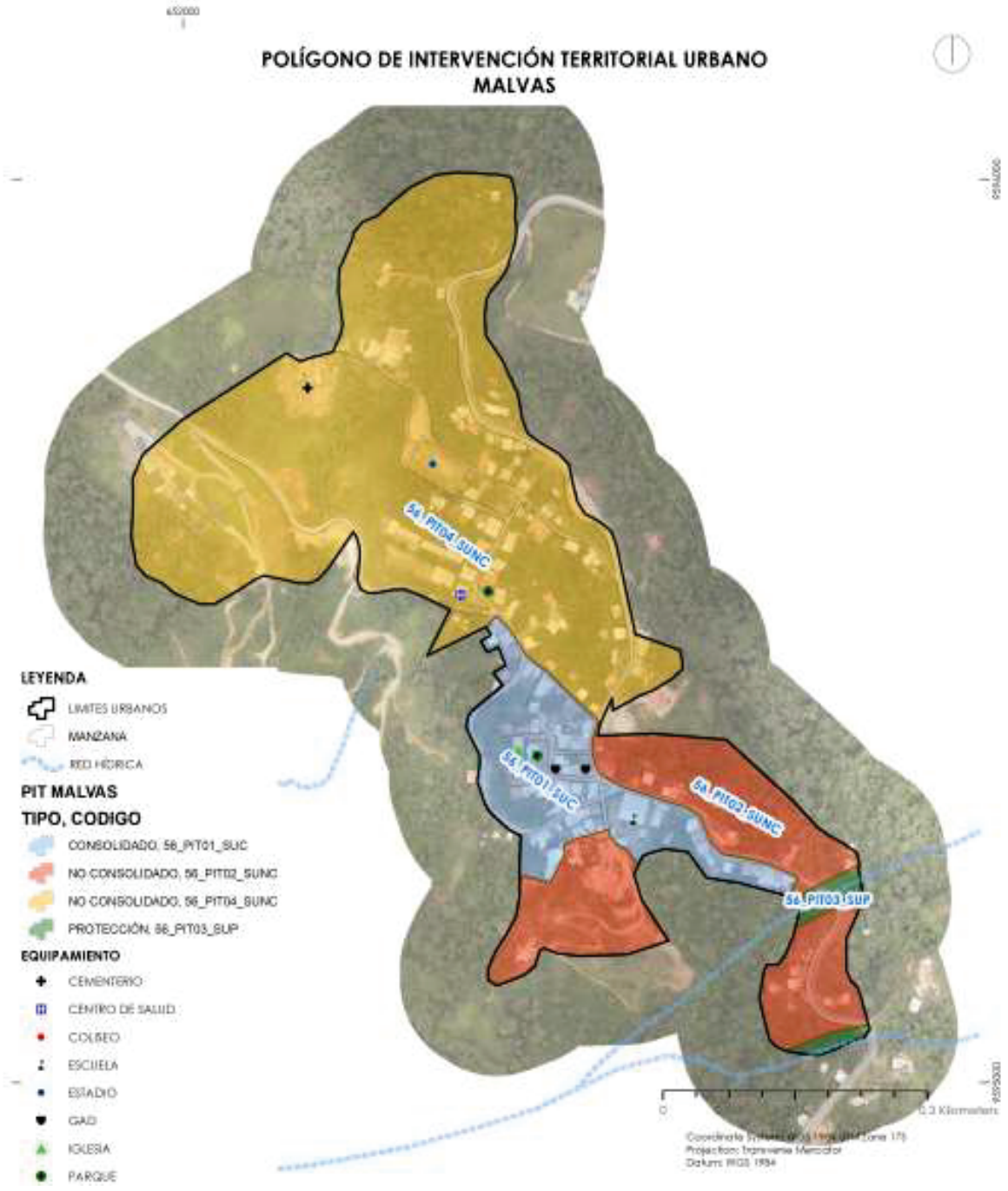
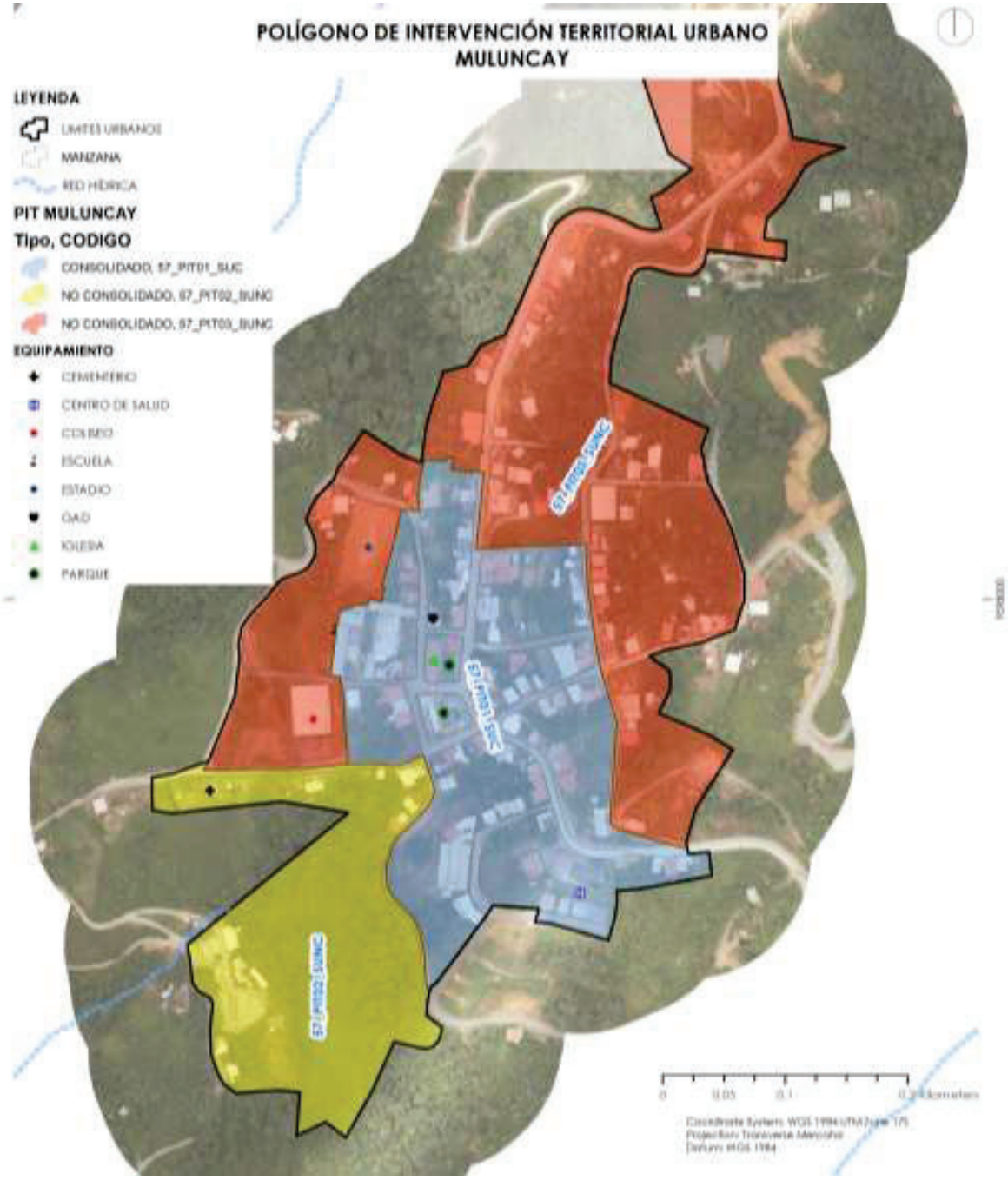


Figura 41.Polígonos de intervención territorial de la parroquia Malvas



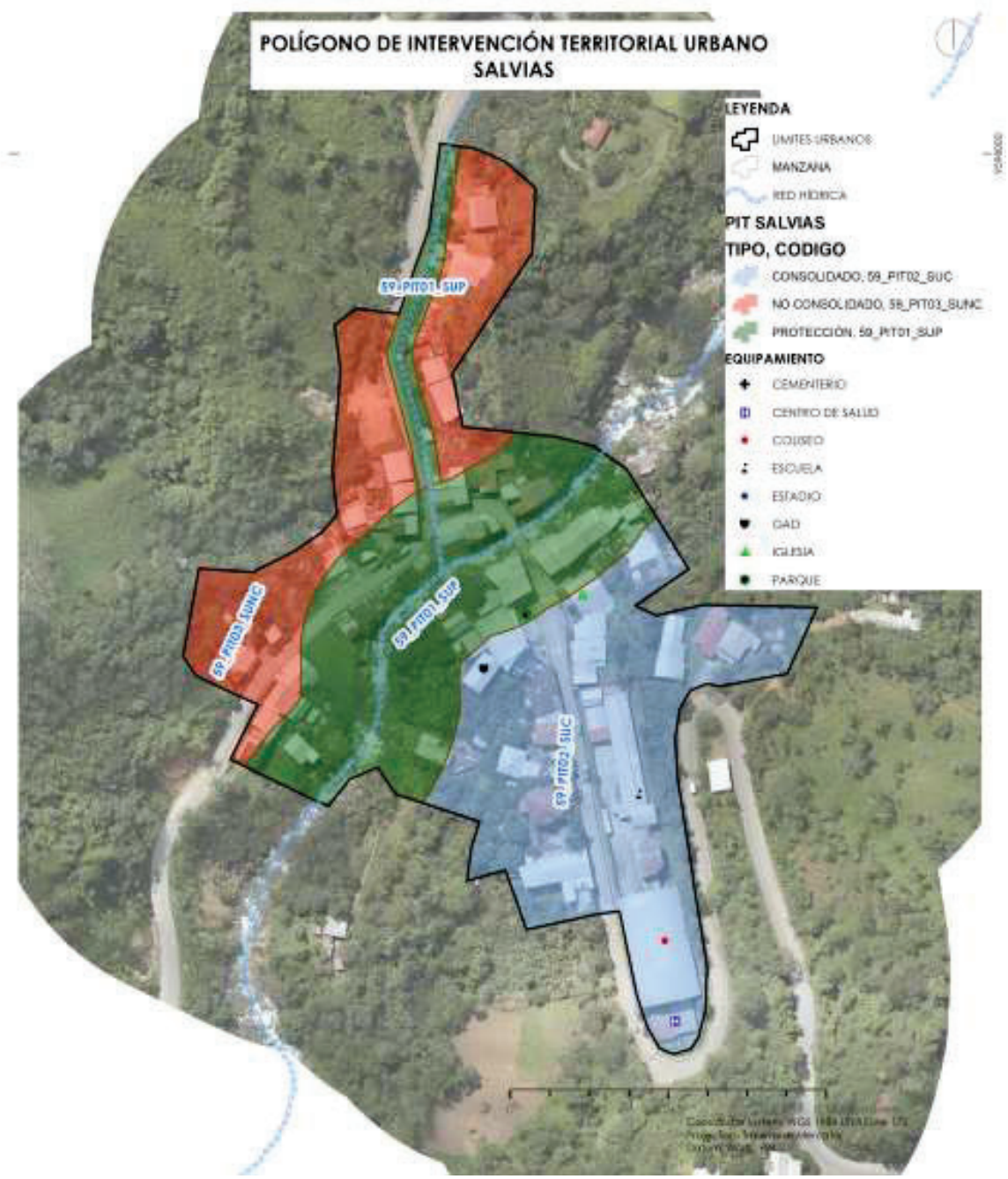
Fuente: Diagnóstico PUGS, 2025; PDOT 2024. Elaboración: Propia

Figura 42.Polígonos de intervención territorial de la parroquia Muluncay



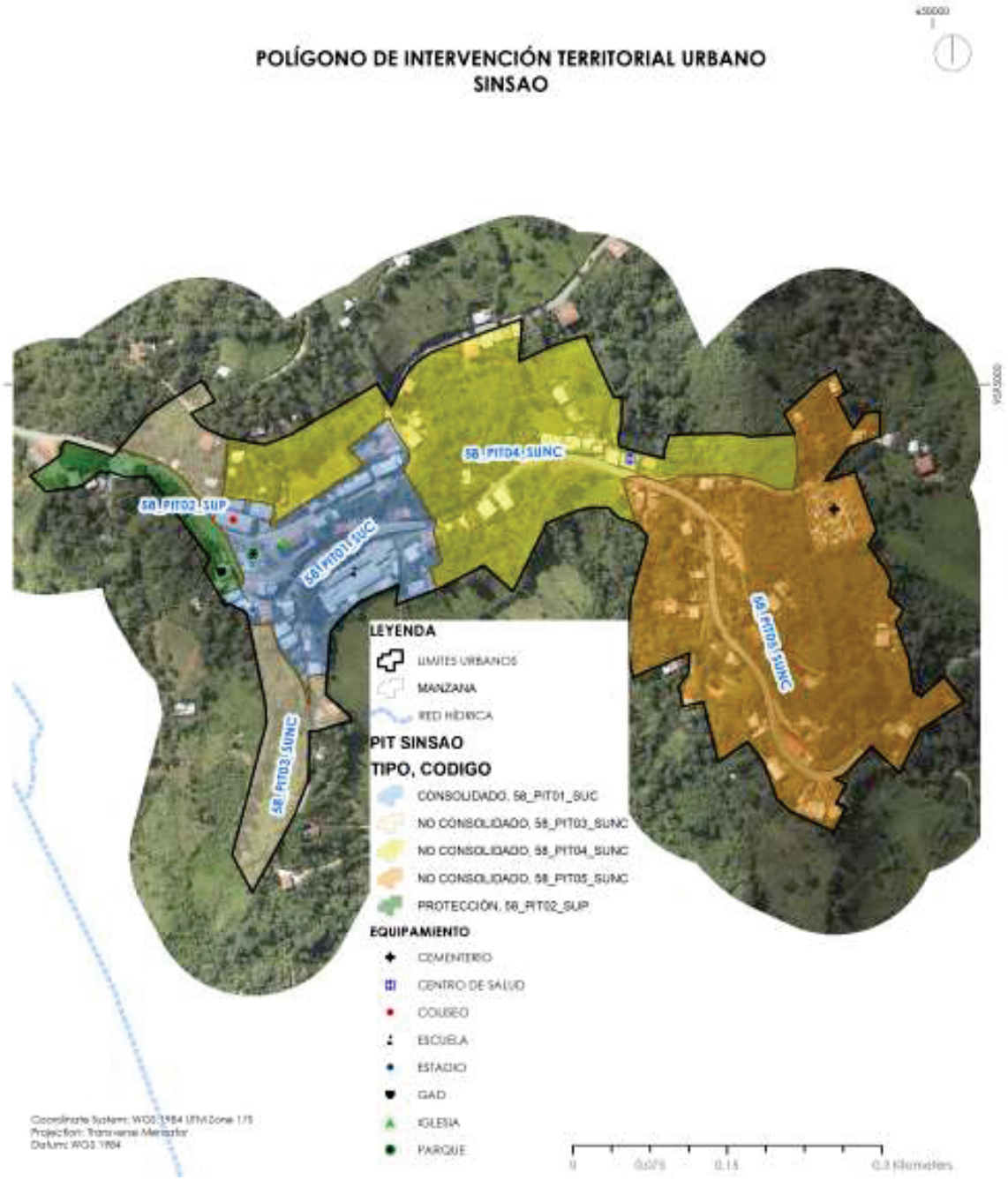
Fuente: Diagnóstico PUGS, 2025; PDOT 2024. Elaboración: Propia

Figura 43.Polígonos de intervención territorial de la parroquia Salvias



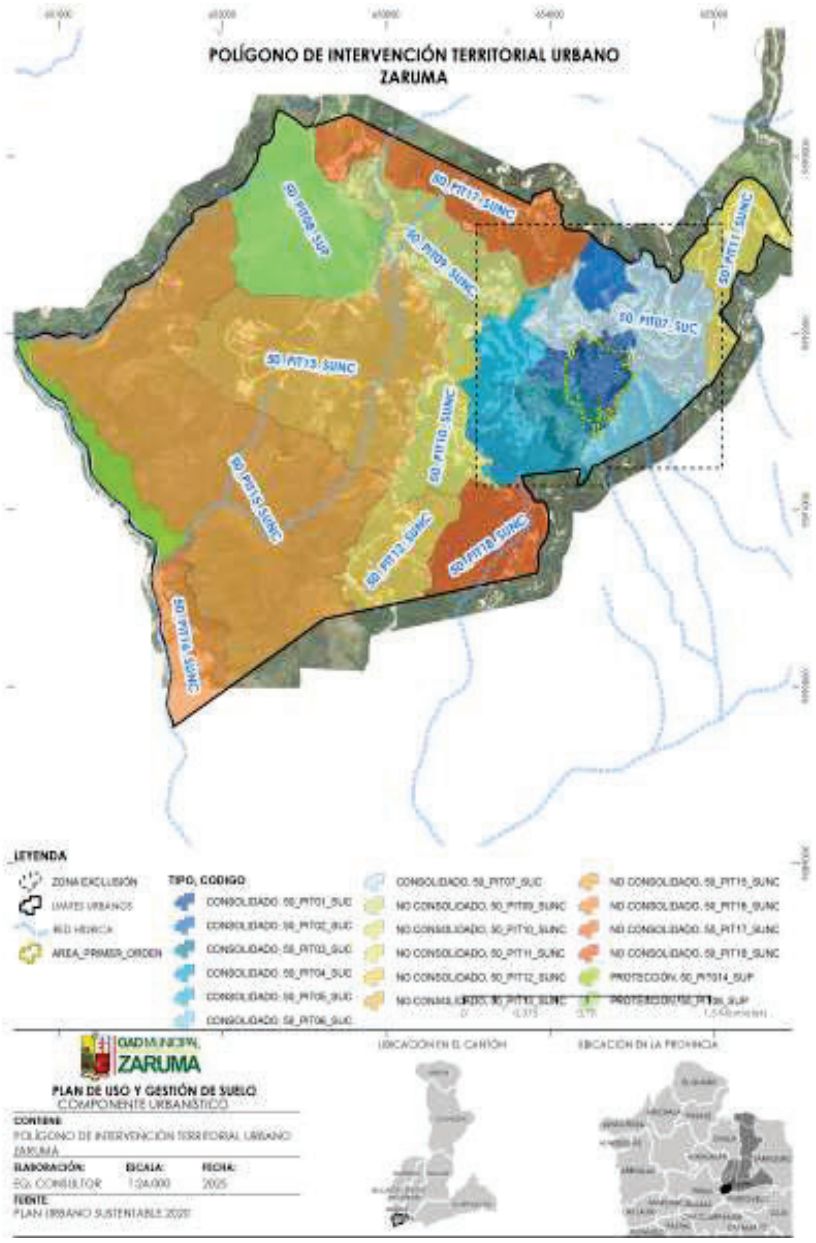
Fuente: Diagnóstico PUGS, 2025; PDOT 2024. Elaboración: Propia

Figura 44.Polígonos de intervención territorial de la parroquia Sinsao



Fuente: Diagnóstico PUGS, 2025; PDOT 2024. Elaboración: Propia

Figura 45.Polígonos de intervención territorial de la parroquia Zaruma



Fuente: Plan Urbano Sustentable de la cabecera parroquial de Zaruma 2020. Diagnóstico PUGS, 2025; PDOT 2024. Elaboración: Propia

CAPÍTULO XIX. ANEXO VI: Polígonos de Intervención Territorial en suelo rural del cantón Zaruma.

Figura 46.PIT rural Abañin.

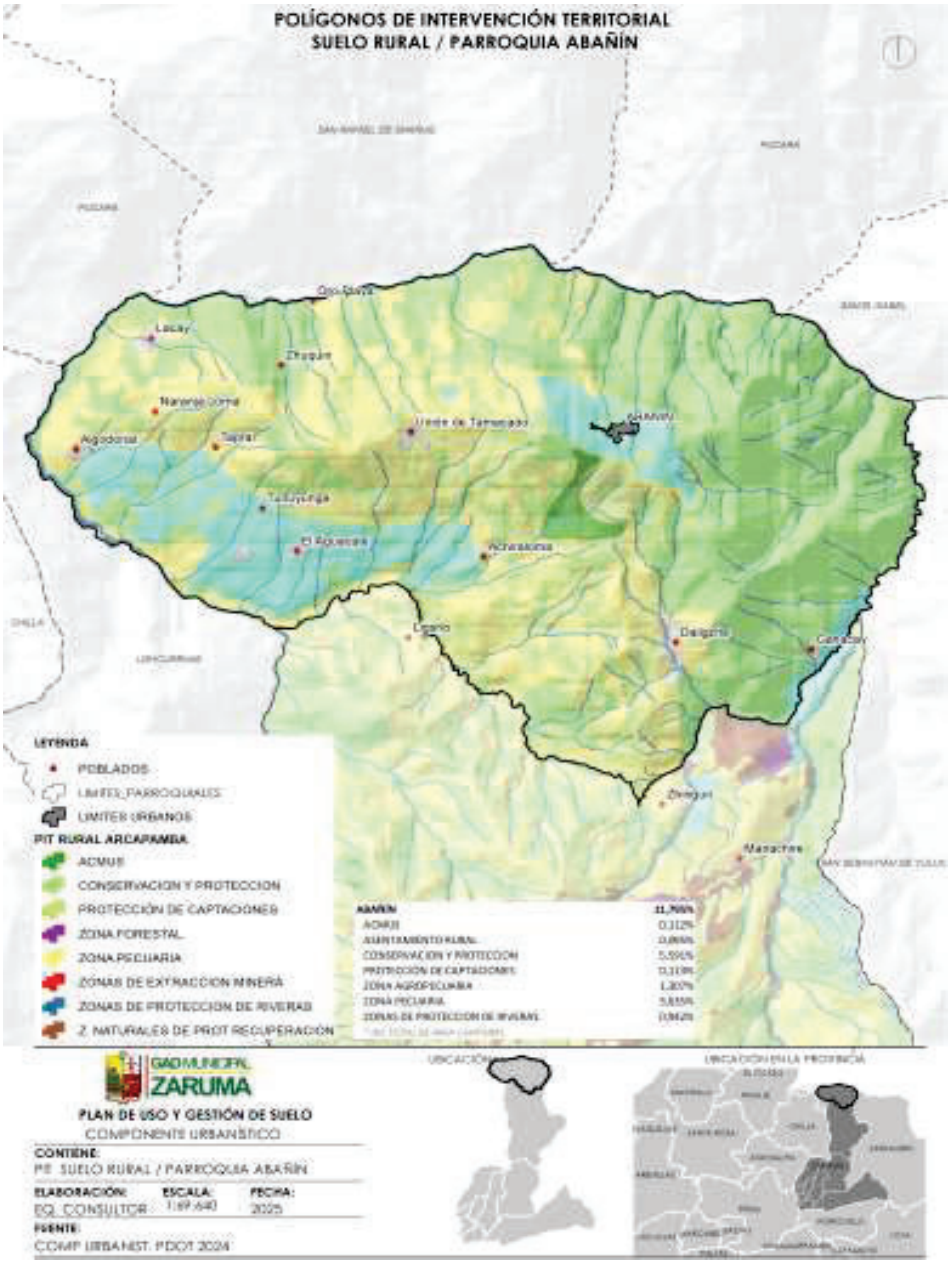


Figura 47.PIT rural Arcapamba

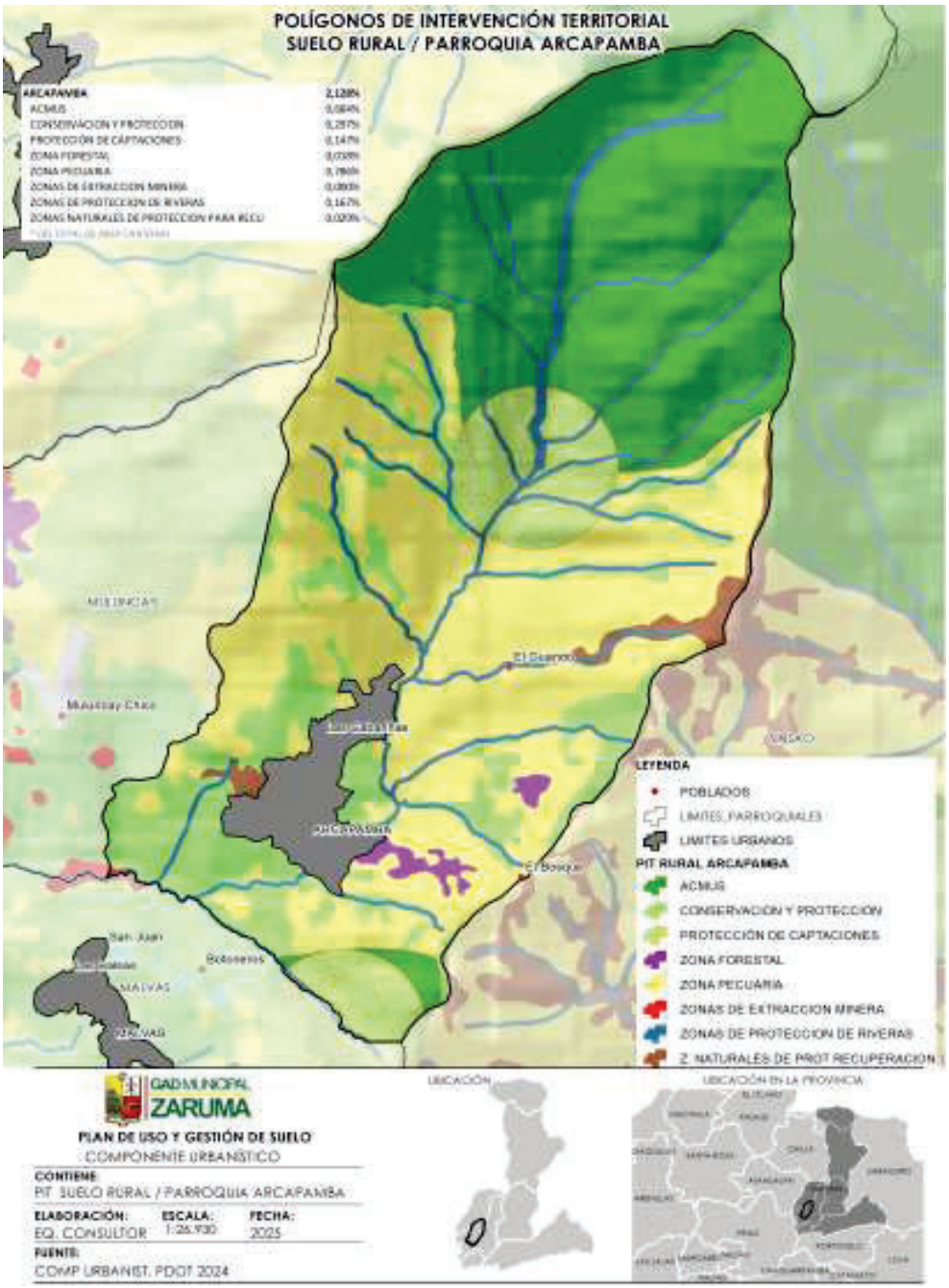


Figura 48.PIT rural Guanazán

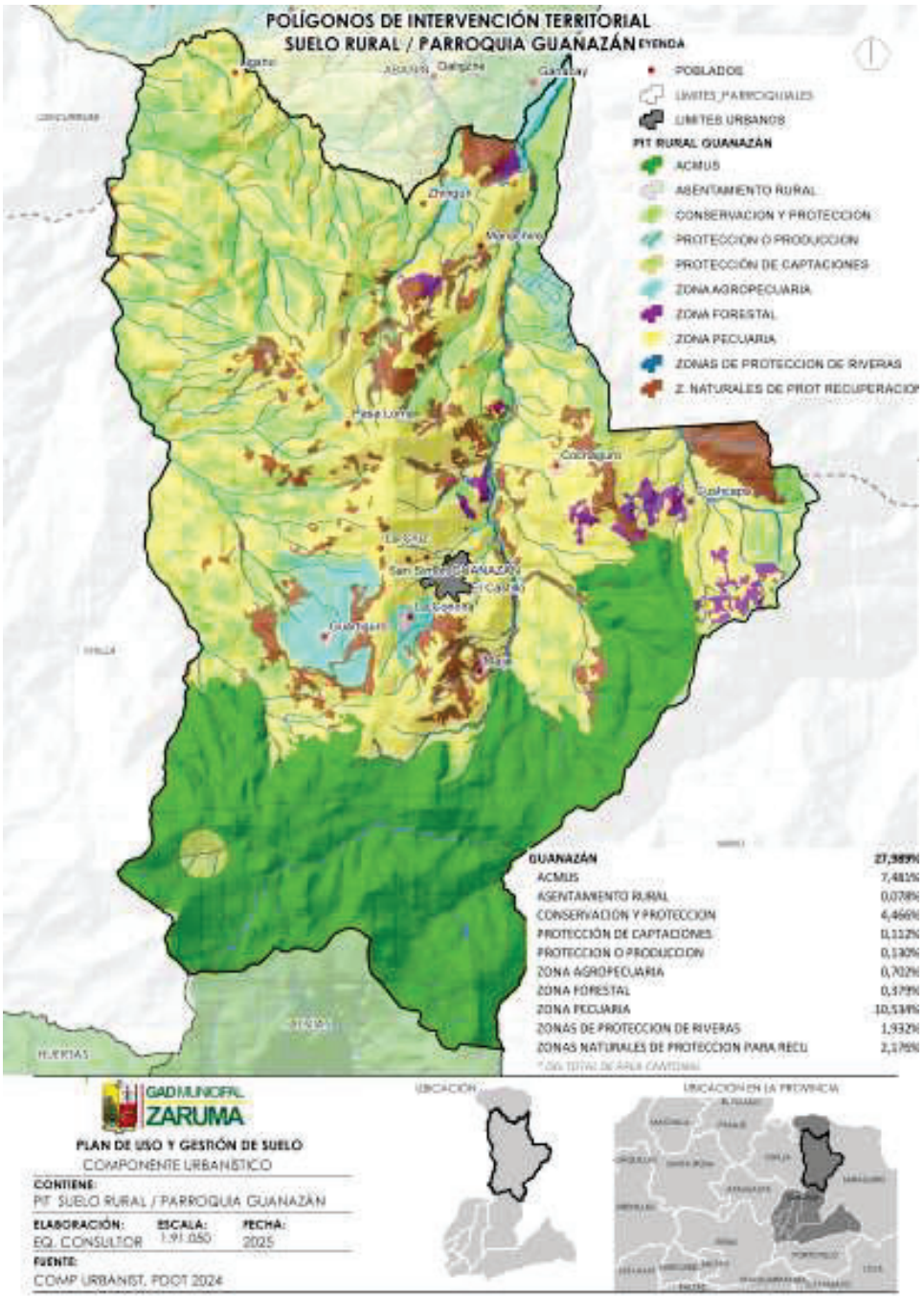


Figura 49.PIT rural Guizhaguiña

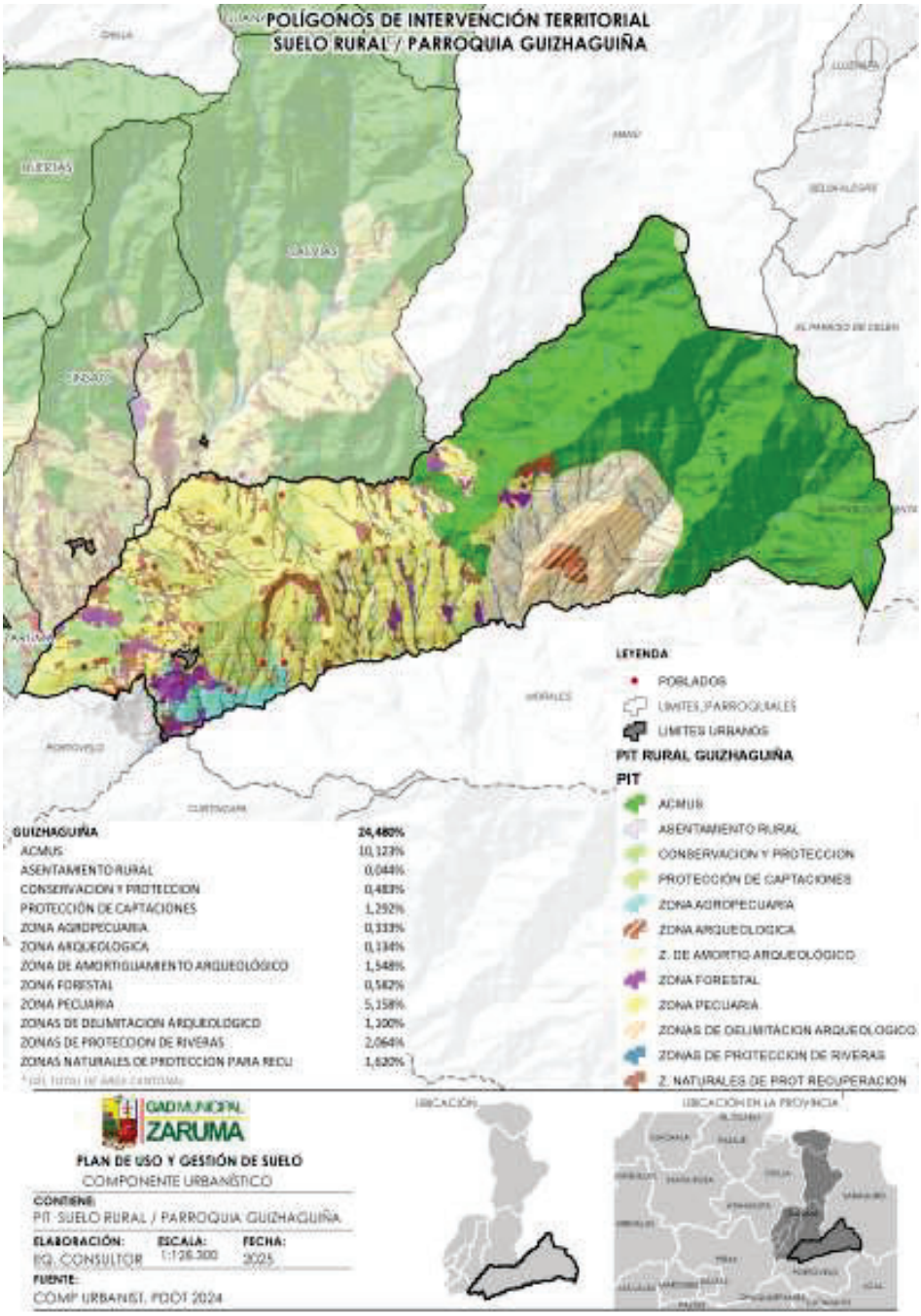


Figura 50.PIT rural Huertas

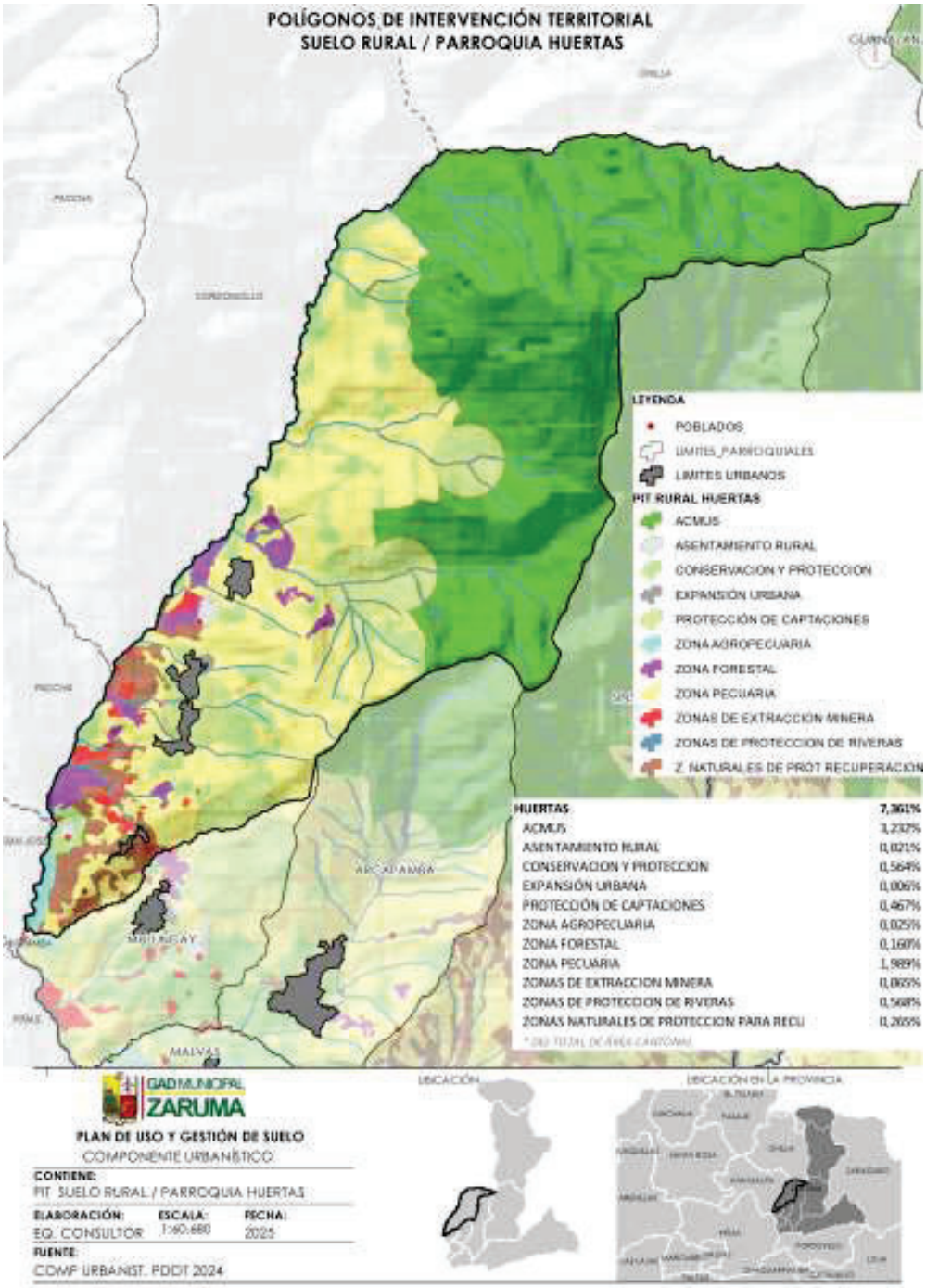


Figura 51. PIT rural Malvas

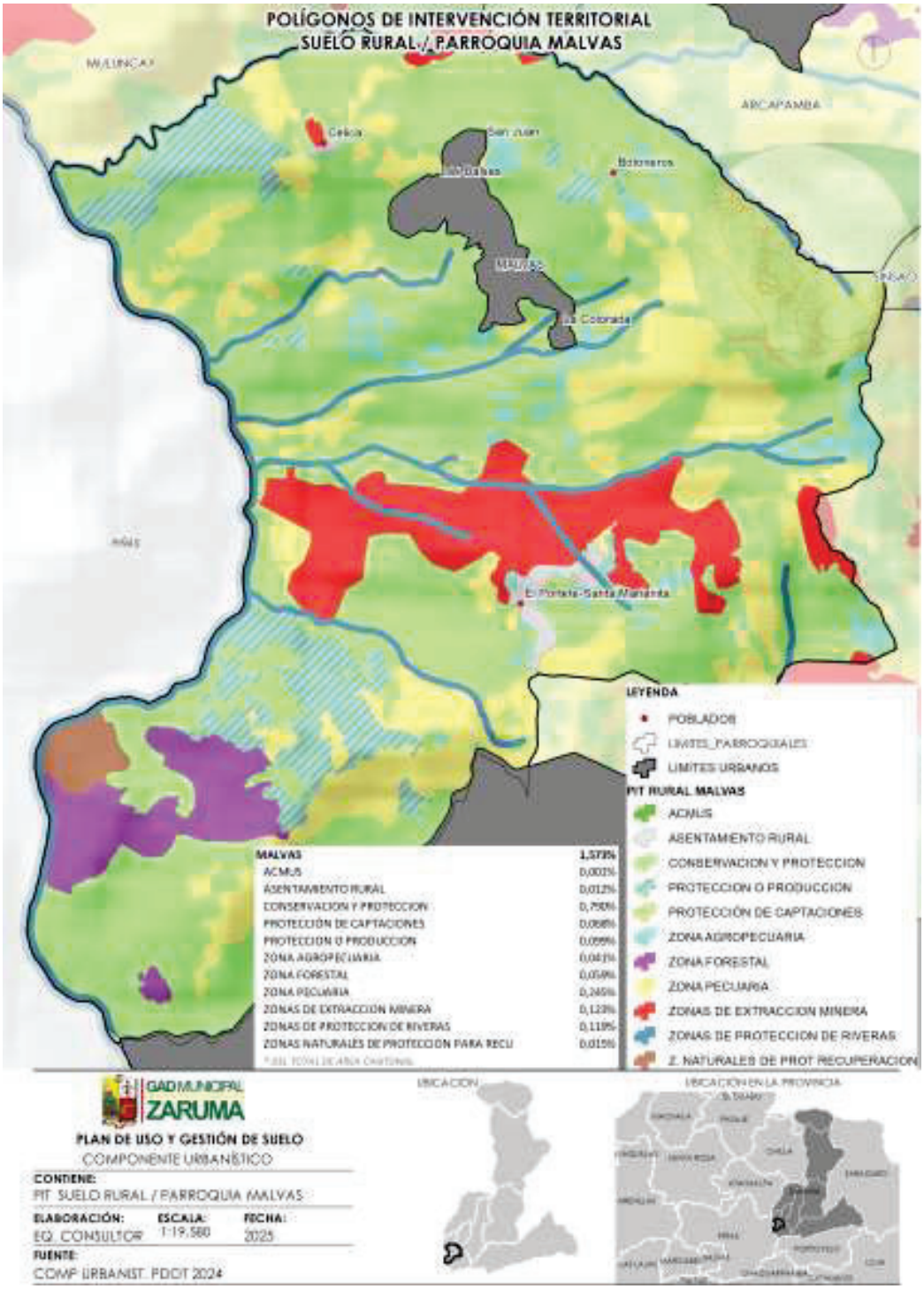


Figura 52. PIT rural Muluncay

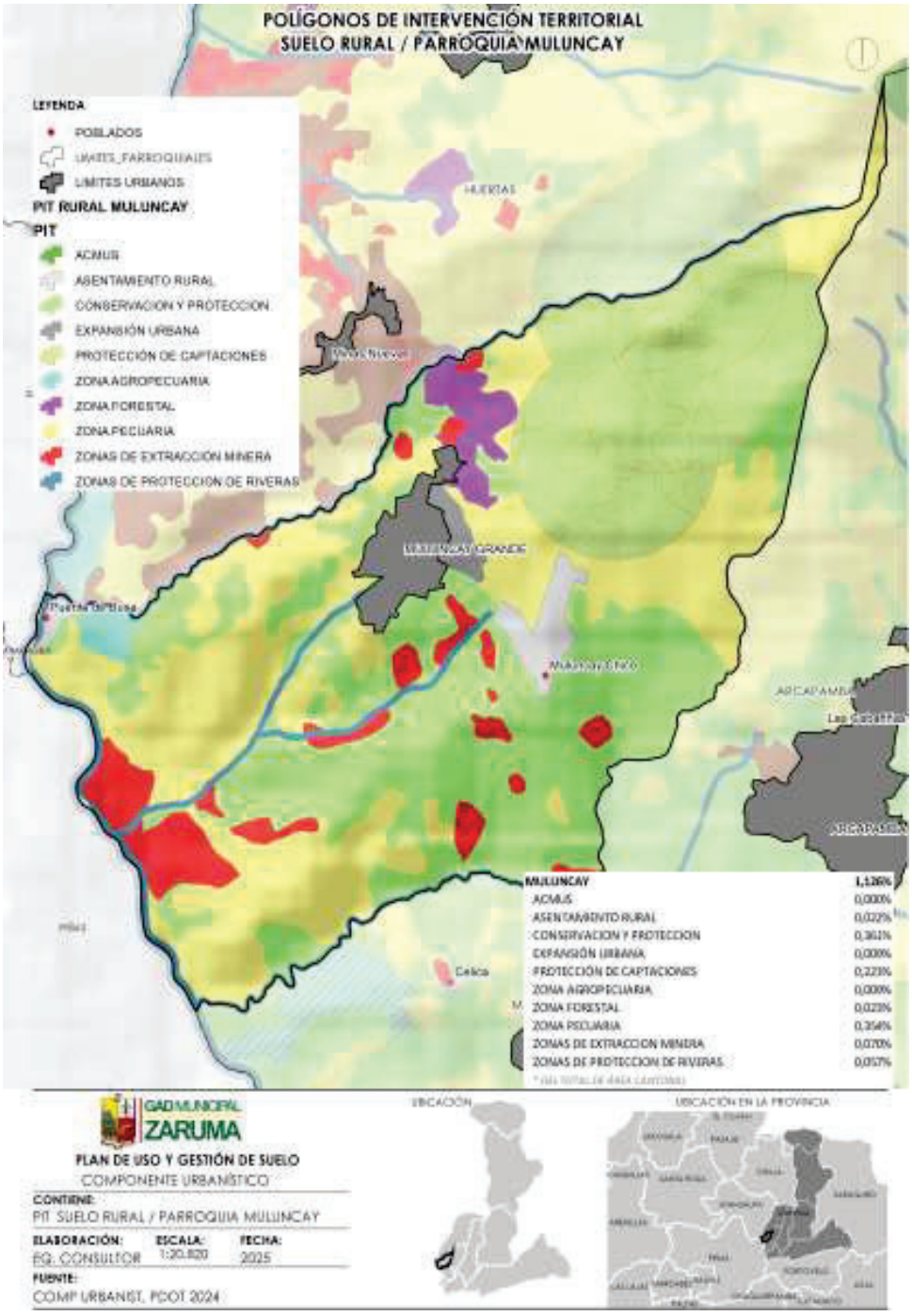


Figura 53.PIT rural Salvias

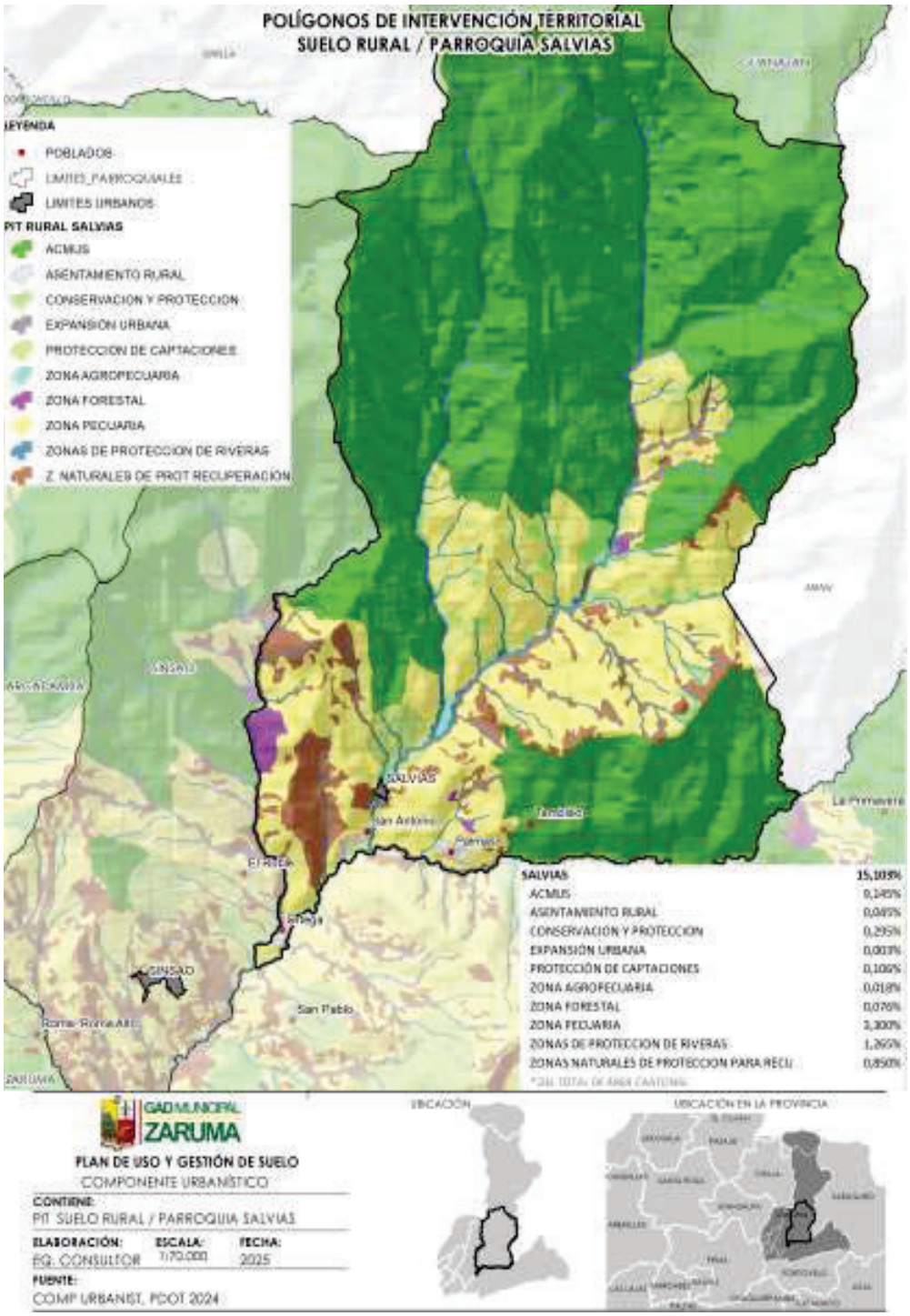


Figura 54.PIT rural Sinsao

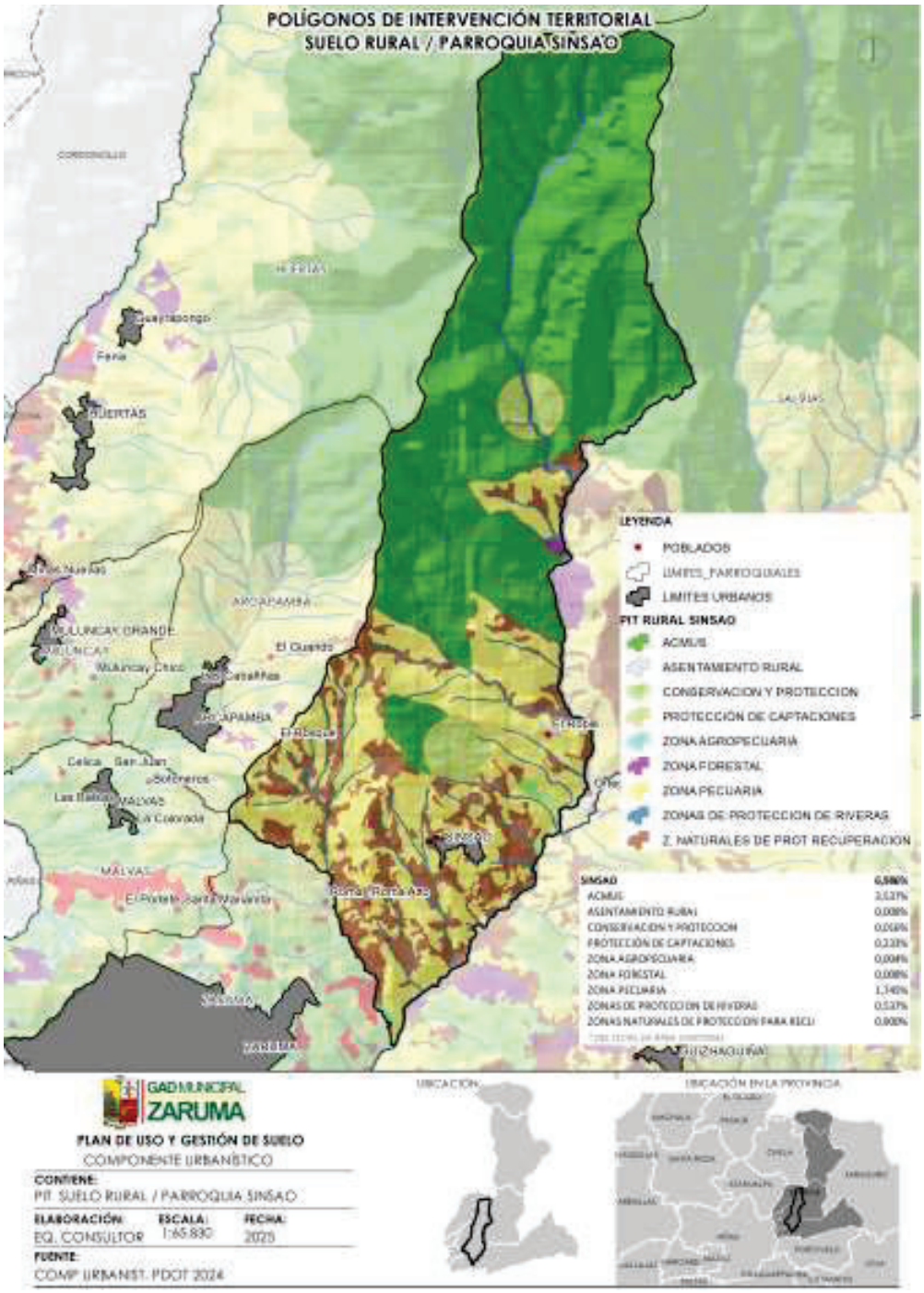


Figura 55.PIT rural Zaruma

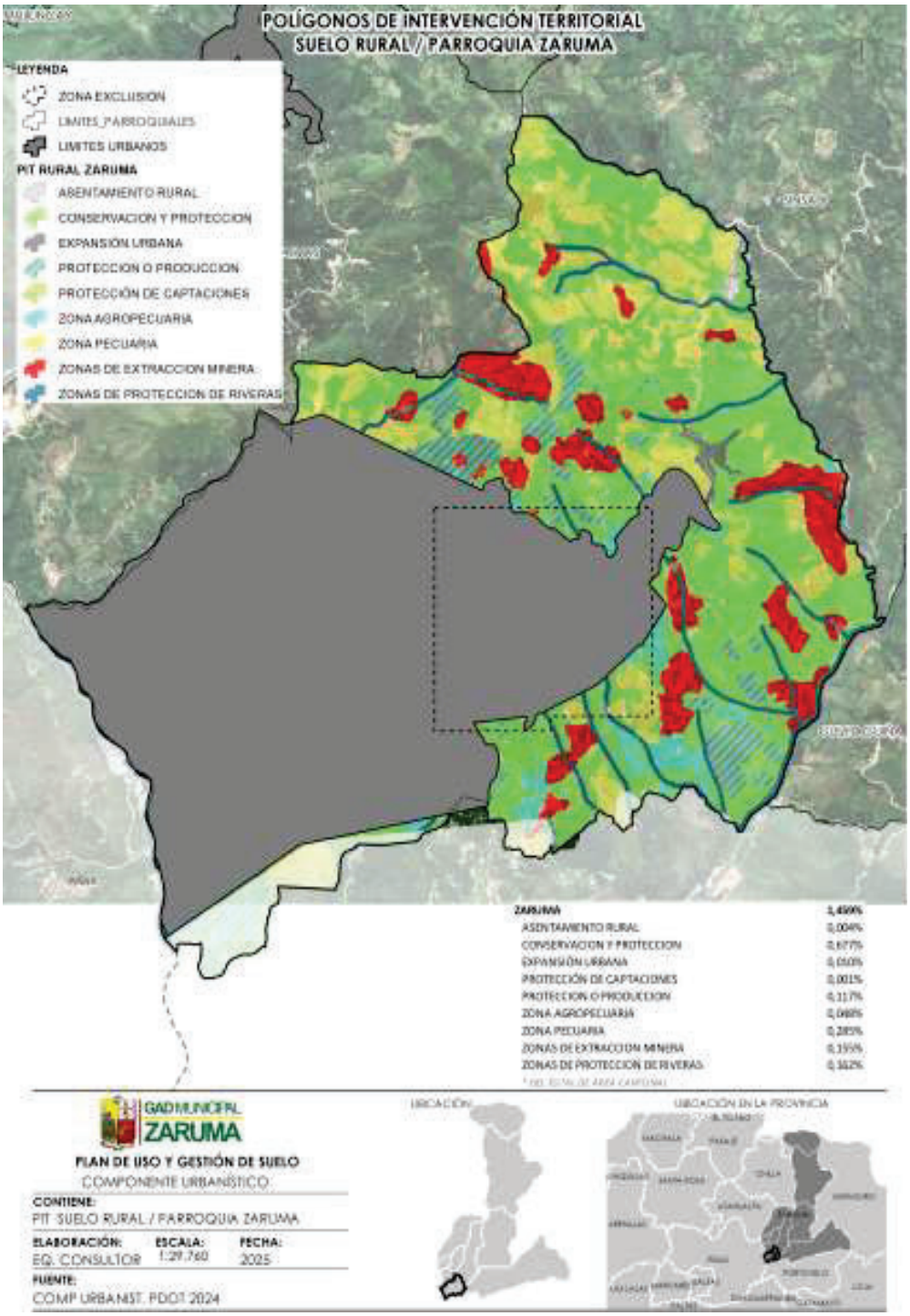
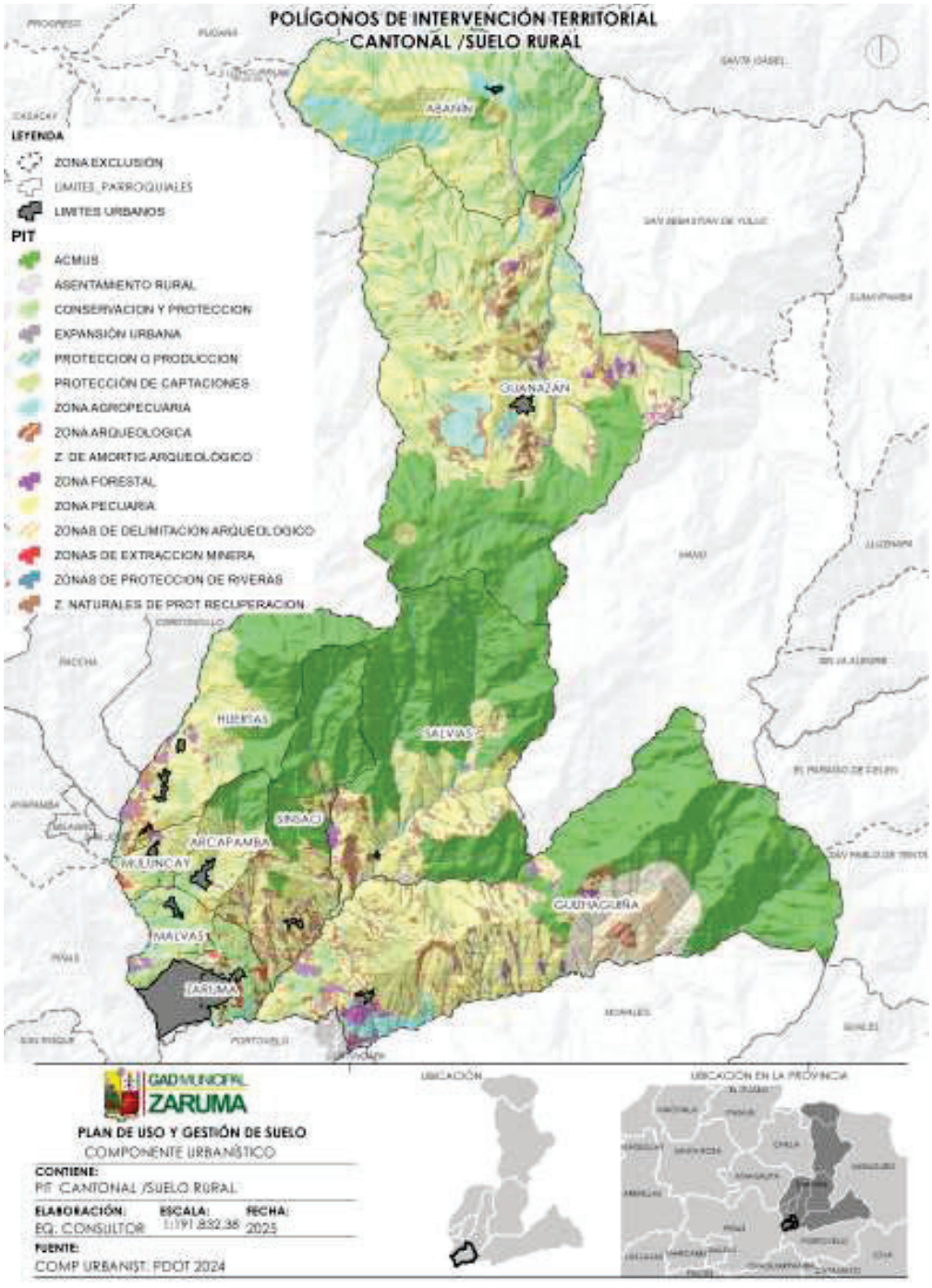


Figura 56.Polígonos de intervención territorial cantonal en suelo rural


POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL
CANTONAL /SUELO RURAL
LEYENDA
ZONA EXCLUSION
LIMITES_PARROQUIALES
LIMITES URBANOS
PIT
ACMUS
ASENTAMIENTO RURAL
CONSERVACION Y PROTECCION
EXPANSIÓN URBANA
PROTECCION O PRODUCCION
PROTECCIÓN DE CAPTACIONES
ZONA AGROPECUARIA
ZONA ARQUEOLOGICA
Z. DE AMORTIG ARQUEOLÓGICO
ZONA FORESTAL
ZONA PECUARIA
ZONAS DE DELIMITACION ARQUEOLOGICO
ZONAS DE EXTRACCION MINERA
ZONAS DE PROTECCION DE RIVERAS
Z. NATURALES DE PROT RECUPERACION
ARAPICOS
GUANAZÁN
HUERTAS
SALVAS
SINSAO
ARCAPAMBA
EL MILAGRO
GUAYACANA
MALVAS
ARUMA
GAD MUNICIPAL
ZARUMA
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
COMPONENTE URBANÍSTICO
CONTIENE:
PIT CANTONAL /SUELO RURAL
ELABORACIÓN:
EQ. CONSULTOR
ESCALA:
1:191 832.38
FECHA:
2025
FUENTE:
COMP URBANIST. PDOT 2024
UBICACIÓN
UBICACIÓN EN LA PROVINCIA

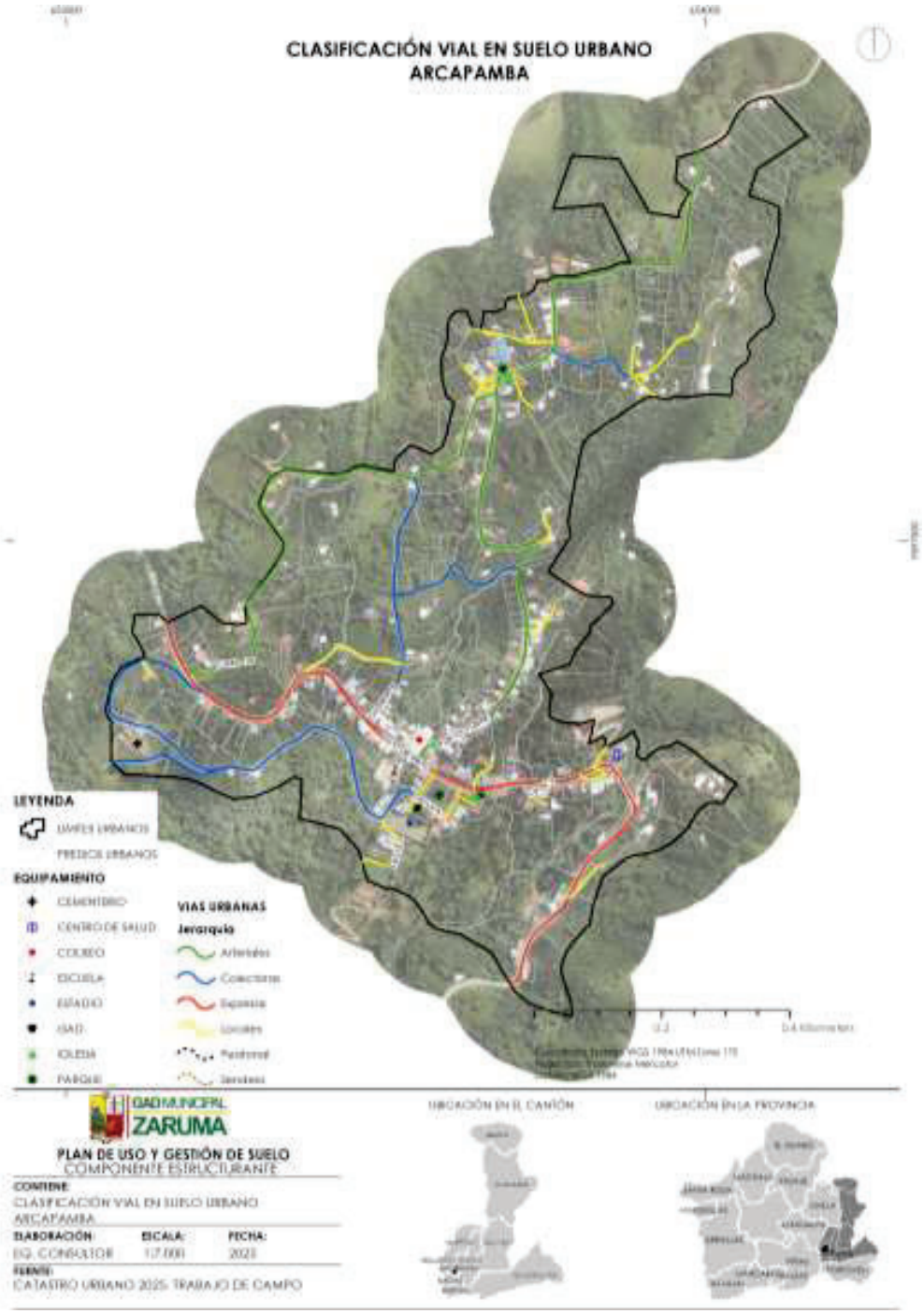
CAPÍTULO XX. ANEXO VII: Categorización Vial Urbana del cantón Zaruma.

Figura 57. Red vial del área urbana de Abañín



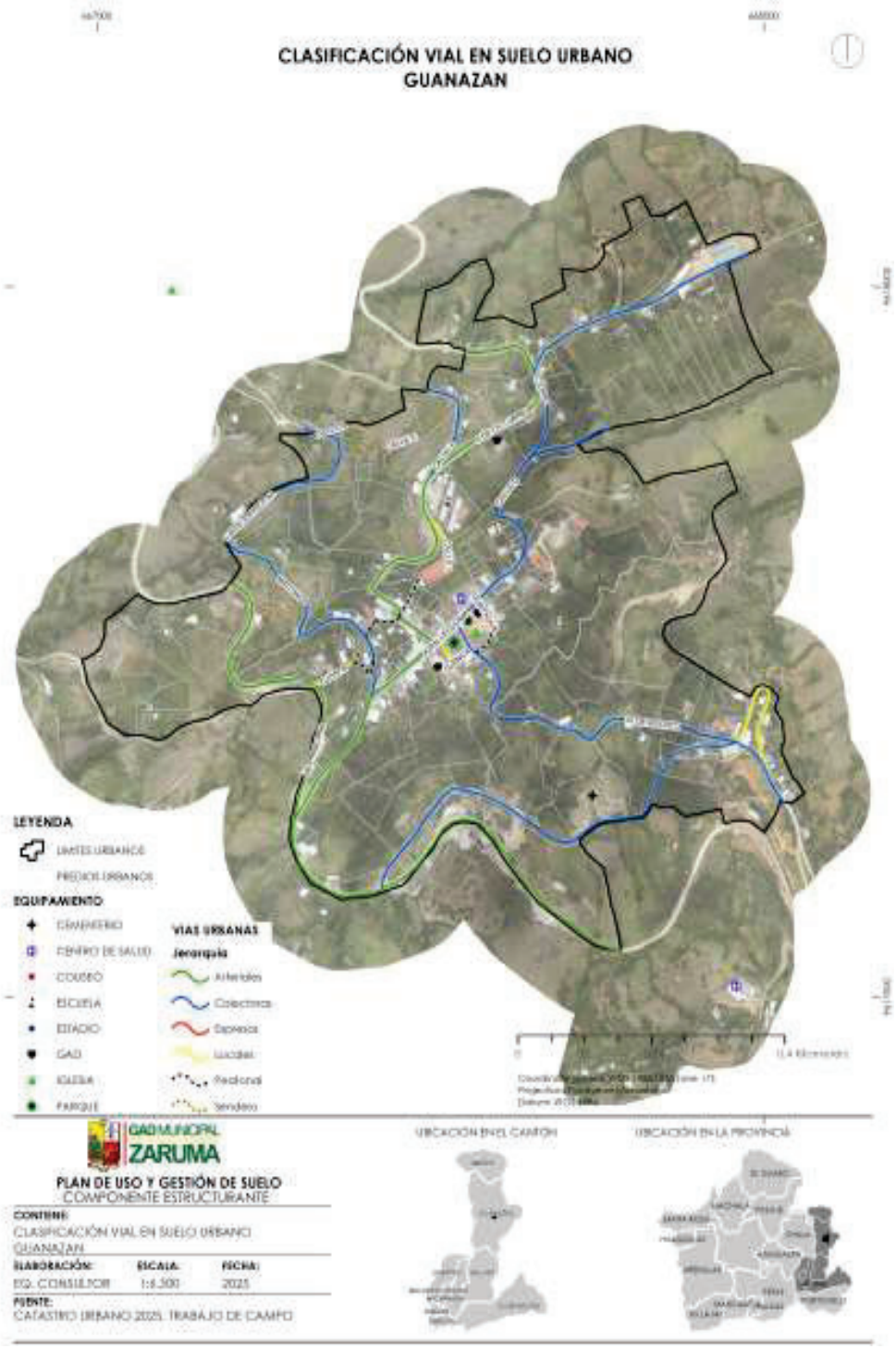
Fuente: Levantamiento en campo. Elaboración Propia

Figura 58. Red vial del área urbana de Arcapamba



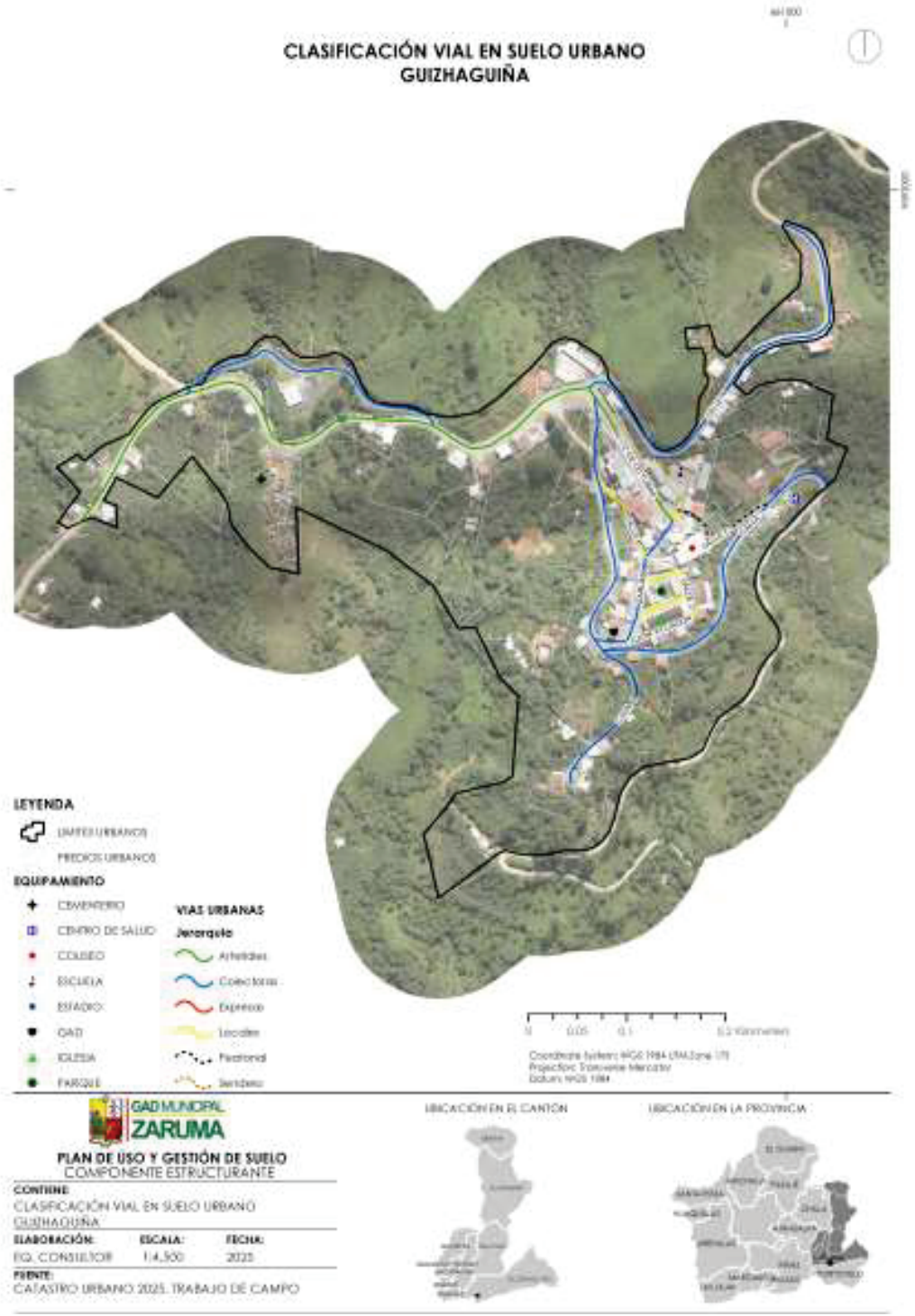
Fuente: Levantamiento en campo. Elaboración Propia

Figura 59. Red vial del área urbana de Guanazán



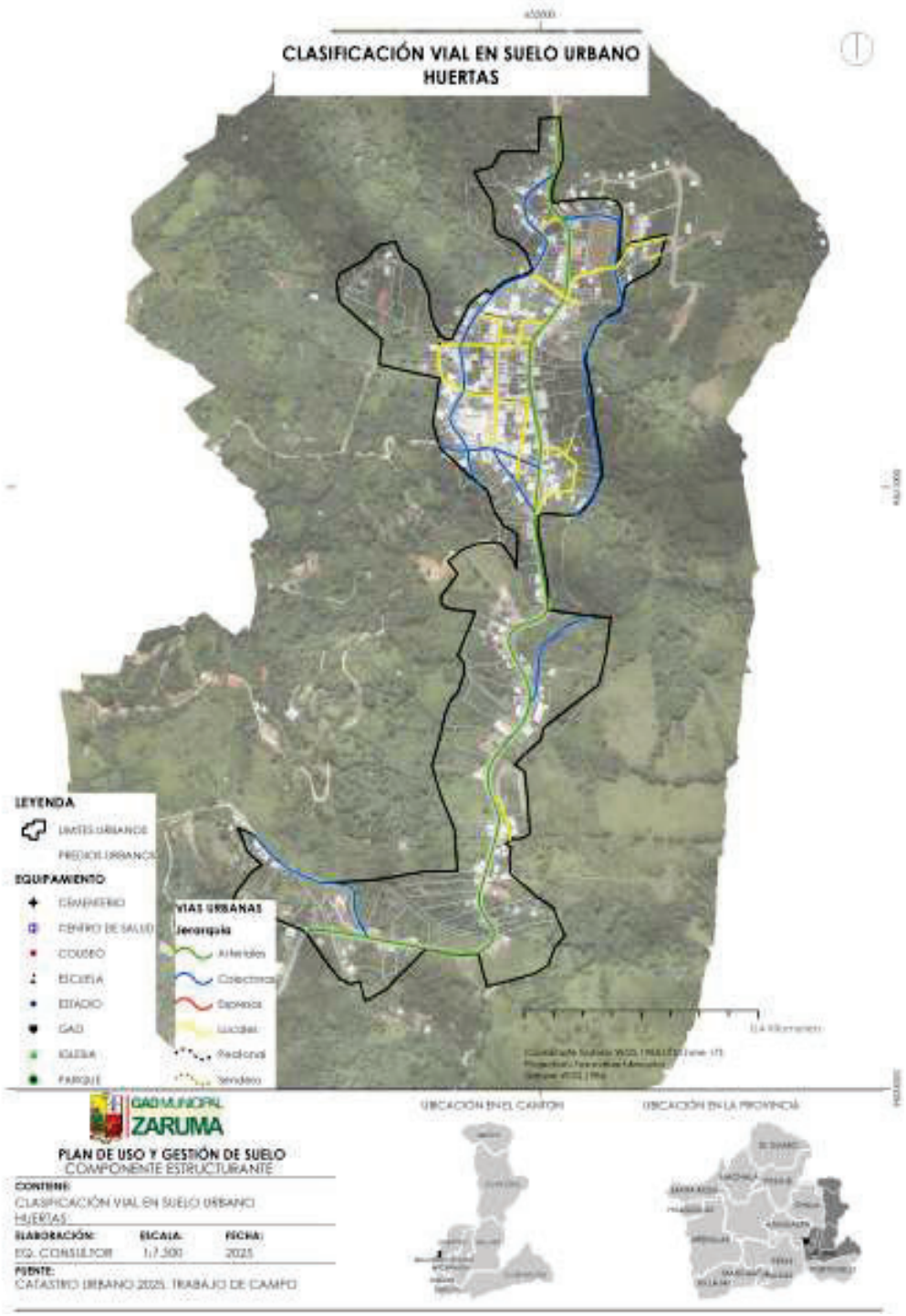
Fuente: Levantamiento en campo. Elaboración Propia

Figura 60. Red vial del área urbana de Güizhagüiña



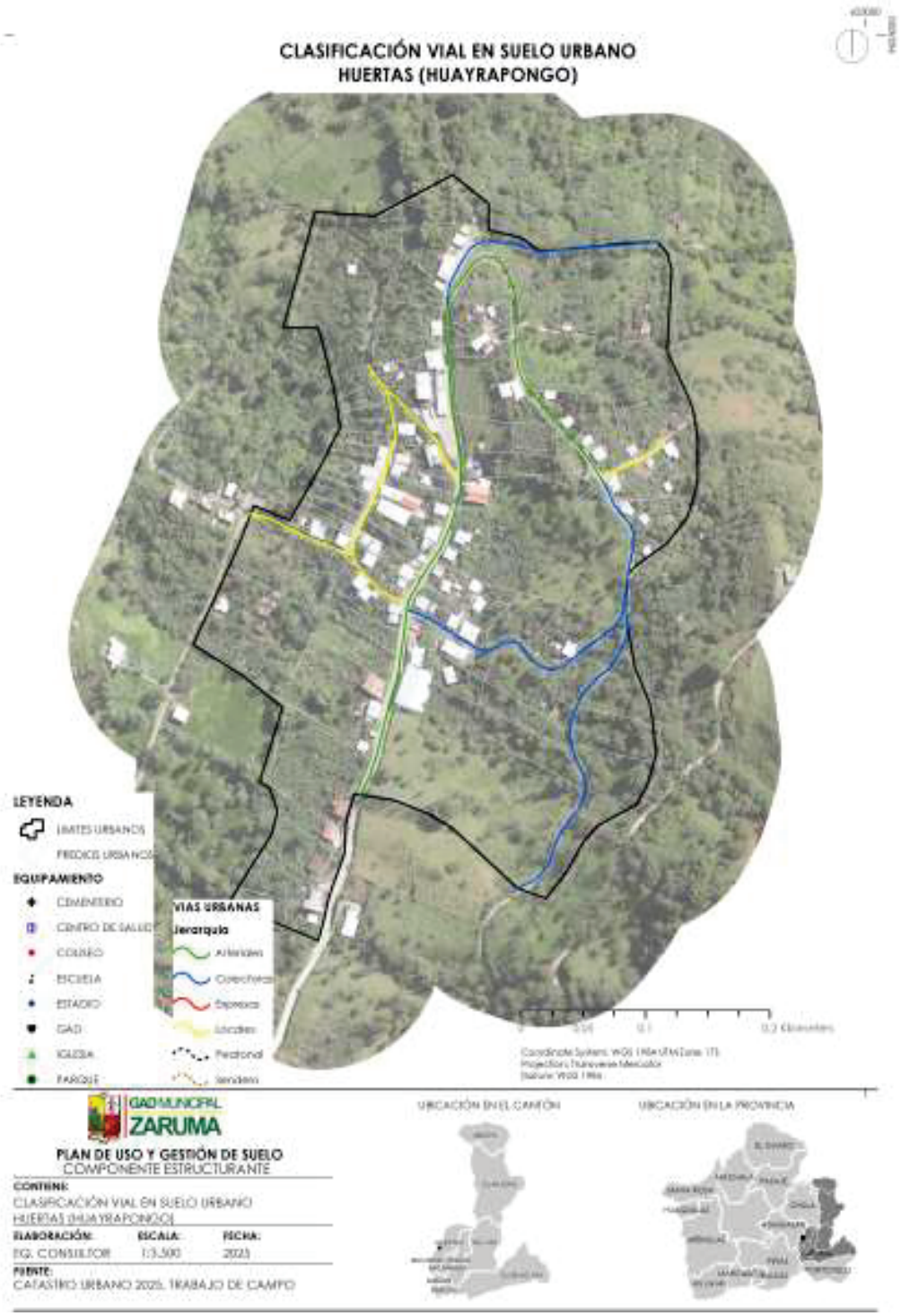
Fuente: Levantamiento en campo. Elaboración Propia

Figura 61. Red vial del área urbana de Huertas



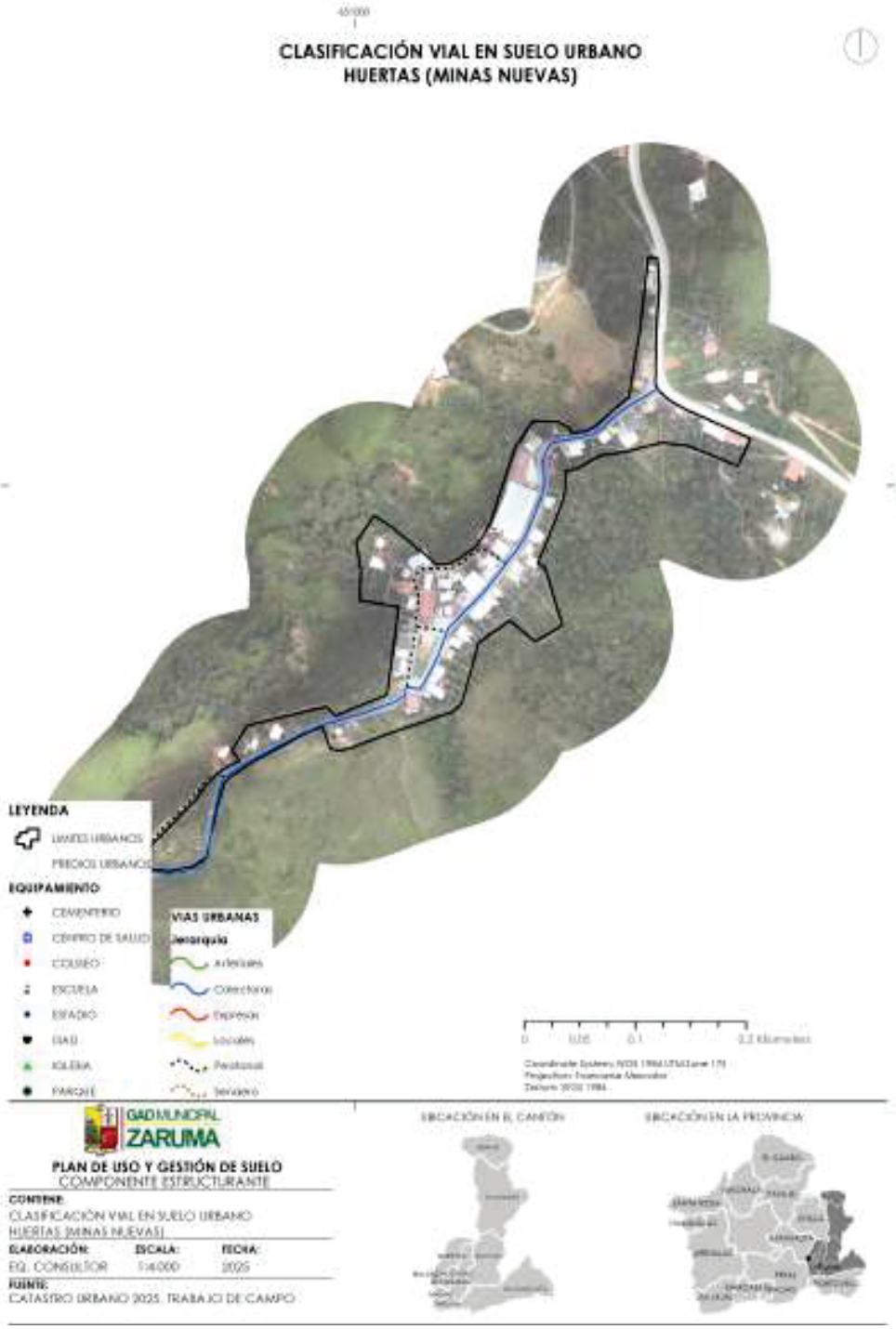
Fuente: Levantamiento en campo. Elaboración Propia

Figura 62. Red vial del área urbana de Huertas – Huayrapongo



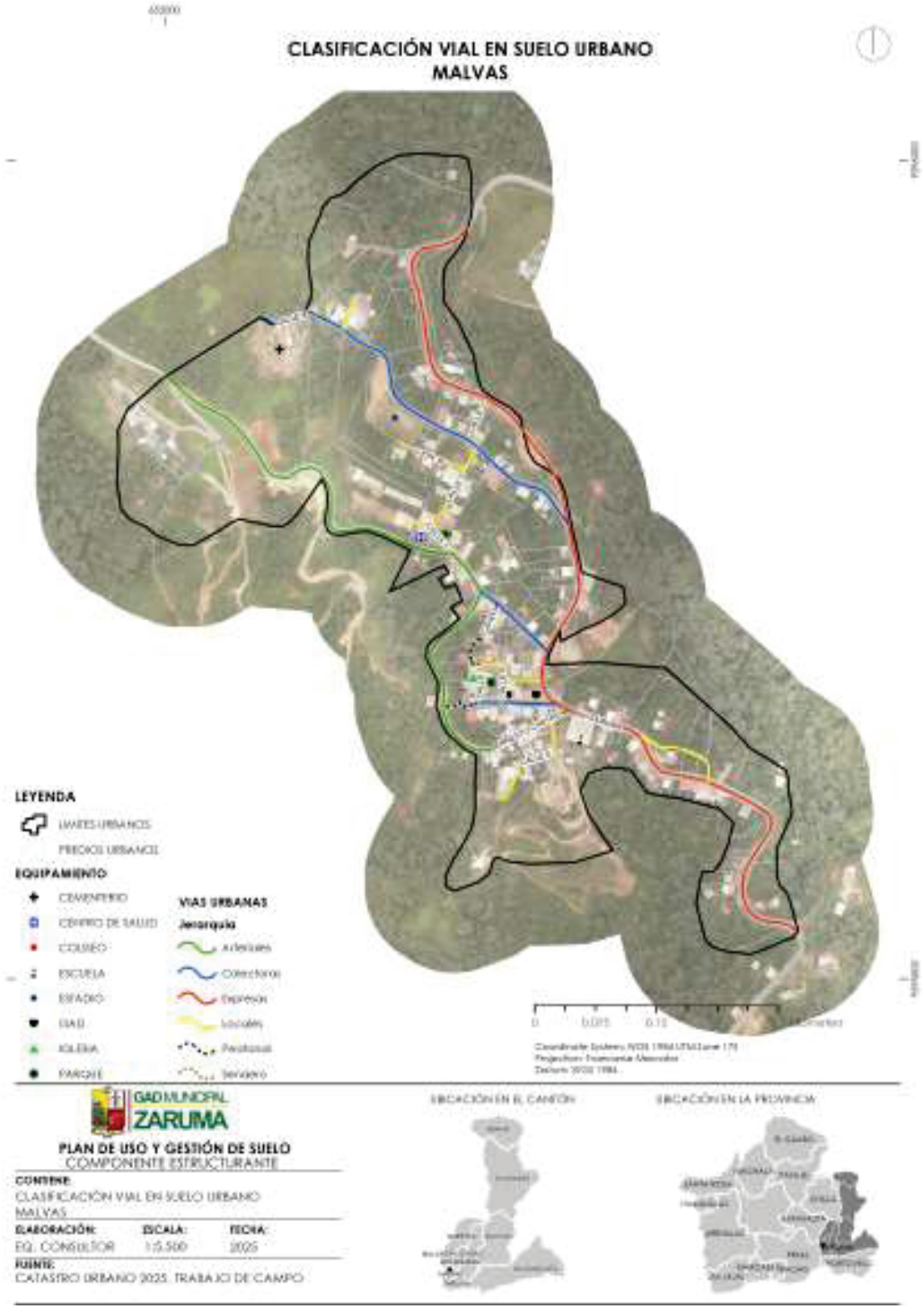
Fuente: Levantamiento en campo. Elaboración Propia

Figura 63. Red vial del área urbana de Huertas – Minas Nuevas



Fuente: Levantamiento en campo. Elaboración Propia

Figura 64. Red vial del área urbana de Malvas



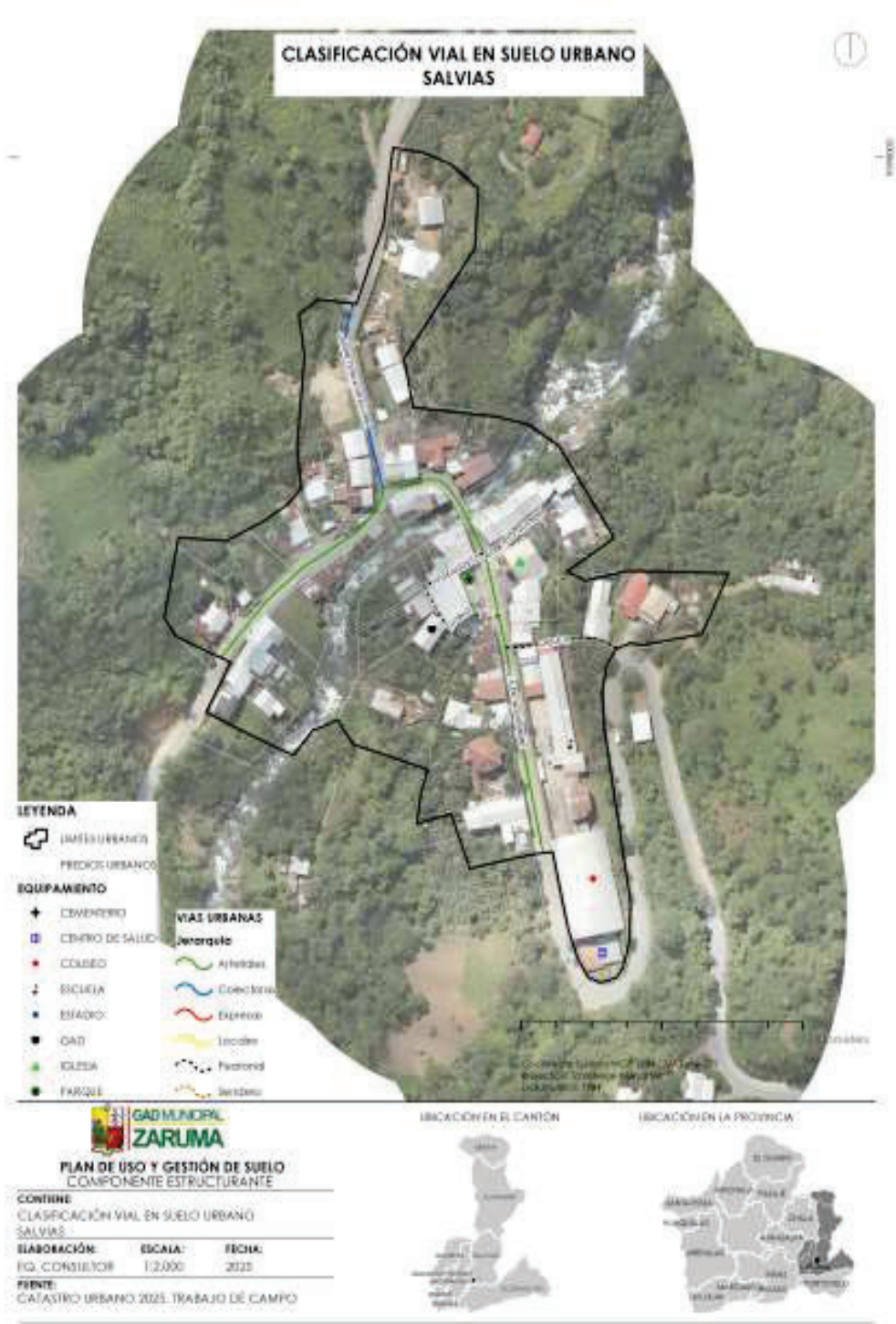
Fuente: Levantamiento en campo. Elaboración Propia

Figura 65. Red vial del área urbana de Muluncay



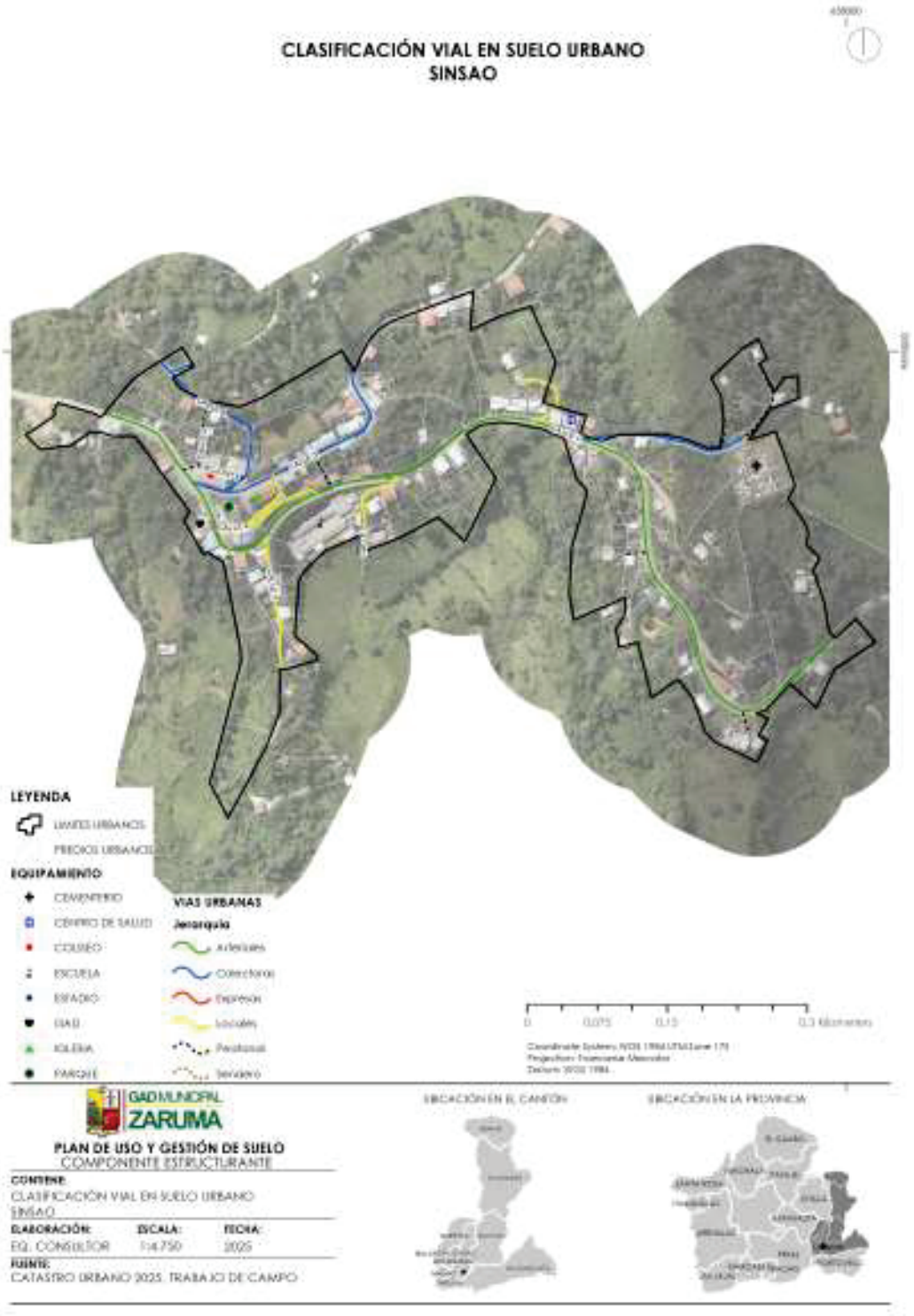
Fuente: Levantamiento en campo. Elaboración Propia

Figura 66. Red vial del área urbana de Salvias



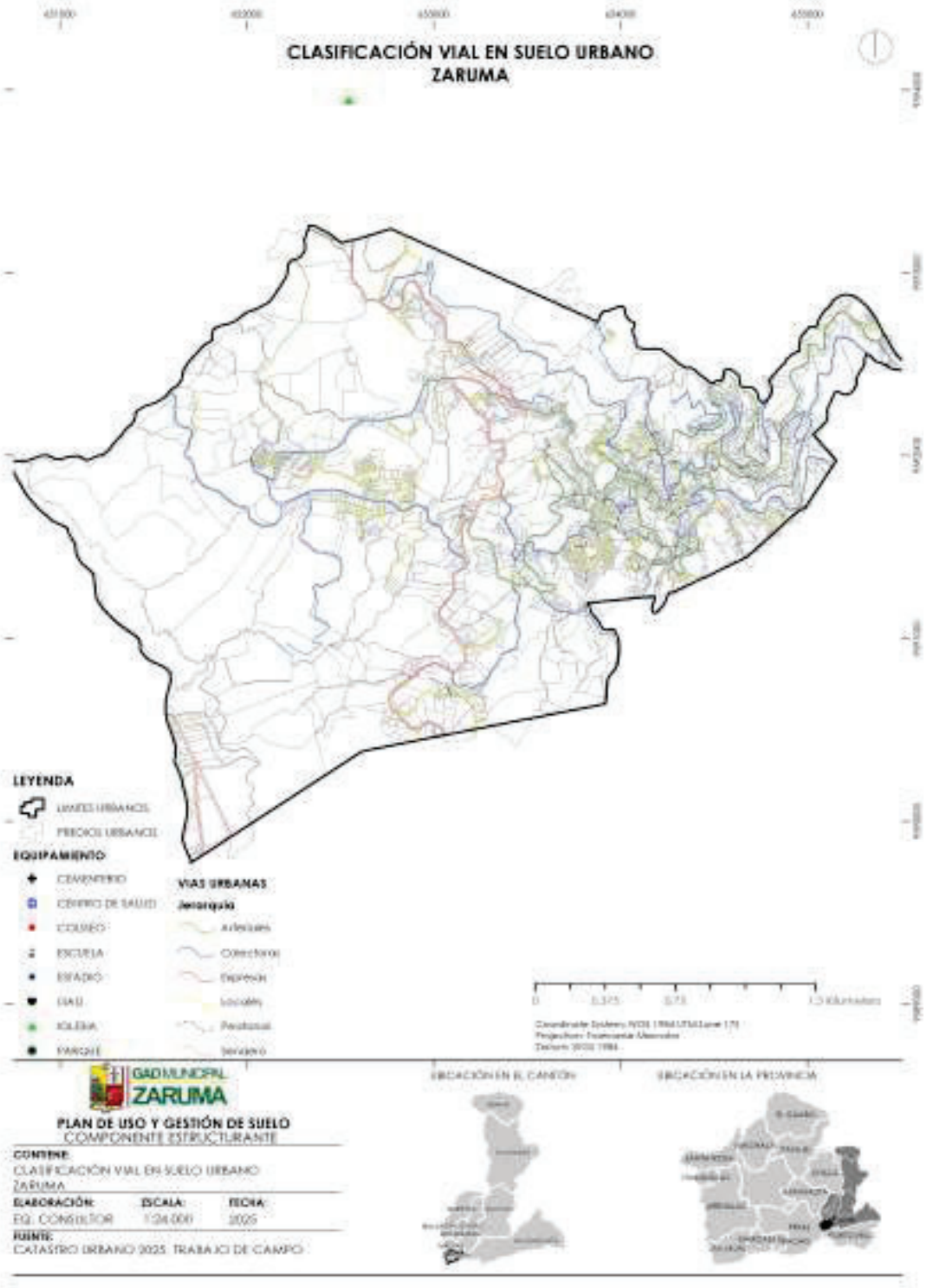
Fuente: Levantamiento en campo. Elaboración Propia

Figura 67. Red vial del área urbana de Sinsao



Fuente: Levantamiento en campo. Elaboración Propia

Figura 68. Red vial del área urbana de Zaruma



Fuente: Levantamiento en campo; Plan urbano 2020. Elaboración Propia



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

MG/FA

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.