



SECRETARÍA DE CONCEJO

RESOLUCIÓN No. 001-2023-CONCEJO-GADMZ CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN ZARUMA

CONSIDERANDO:

Que, según lo determinado en el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 240 determina que los gobiernos autónomos descentralizados de los cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que la planificación deberá garantizar el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 264, numerales 1 y 2, de la Norma Suprema establece que los gobiernos municipales tendrán, entre otras competencias exclusivas, la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el artículo 264, numeral 14, de la Constitución de la República del Ecuador establece que los gobiernos municipales en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales;

Que, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución de la República del Ecuador señala como uno de los objetivos del régimen de desarrollo, el de 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 artículo 376 de la Constitución de la República del Ecuador señala, que para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley, prohibiéndose la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo;

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador menciona que, el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y



SECRETARÍA DE CONCEJO

participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano;

Que, el artículo 3 literal h) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que 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;

Que, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prescribe que la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes;

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización otorga a los Concejos Municipales la facultad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, el artículo 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización concede a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, las funciones de establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Que, de conformidad a lo establecido en el literal b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, una de las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal es la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, de conformidad a lo determinado en el literal x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, una de las atribuciones del concejo municipal es la de 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 artículo 458 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización expresa que los gobiernos autónomos descentralizados tomarán todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales,

Dirección: Nueve de Octubre y Plaza de la Independencia

Email: concejo.gadmz@gmail.com





SECRETARÍA DE CONCEJO

para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública y seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables;

Que, en el Título IX, Capítulo II, Sección Primera del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se encuentra regulado el marco legal y aspectos generales sobre el procedimiento para autorizar y ejecutar fraccionamientos urbanos y agrícolas;

Que, la Disposición General Décimo Sexta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados deberán codificar y actualizar toda la normativa en el primer mes de cada año y dispondrá su publicación en su gaceta oficial y en el dominio web de cada institución;

Que, el artículo 4 numeral 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo define al fraccionamiento, partición o subdivisión como procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del gobierno autónomo descentralizado municipal, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo;

Que, el artículo 5 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo expresa, que los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución;

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

Que, el artículo 24 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, entre otros aspectos menciona que la ocupación de suelo será determinada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley;

Dirección: Nueve de Octubre y Plaza de la Independencia

Email: concejo.gadmz@gmail.com





SECRETARÍA DE CONCEJO

Que, el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo expresa, que los gobiernos autónomos descentralizados municipales en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales;

Que, el artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales la expedición de actos administrativos y normativos para el uso y gestión del suelo; así como, la expedición mediante acto normativo de regulaciones técnicas locales para el ordenamiento territorial, el uso, la gestión y el control del suelo, y la dotación y prestación de servicios básicos;

Que, el artículo 111 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, determina que los gobiernos autónomos descentralizados municipales establecerán la responsabilidad de las personas naturales y jurídicas públicas o privadas que incurran en el cometimiento de infracciones leves y graves a la gestión del suelo, en el marco de sus competencias y circunscripción territorial, con respeto al debido proceso y con la garantía del derecho a la defensa;

Que, en el artículo 2 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales se establece, que dicho cuerpo legal 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;

Que, el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, prescribe que los gobiernos autónomos descentralizados municipales, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional; y que, las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecerán de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;

Que, en la actualidad todos los tipos de fraccionamientos de suelos urbanos y rurales dentro de la jurisdicción cantonal de Zaruma, se encuentran regulados por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el mismo que se encuentra en vigencia desde el 15 de mayo del 2020, fecha de su promulgación;

Que, es necesario adecuar las regulaciones de los fraccionamientos de suelos urbanos y rurales del cantón Zaruma a la normativa constitucional y legal vigente en el Ecuador, con el fin de lograr eficiencia, agilidad y oportunidad en el servicio público.



SECRETARÍA DE CONCEJO

En ejercicio de la facultad que le confiere la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y demás normativas conexas y vigentes. –

RESUELVE:

1. Qué, en SUELO RURAL NO CONSOLIDADO Y ZONAS INMEDIATAS A ASENTAMIENTOS HUMANOS:

- a) Se considerará el área de lote mínimo a fraccionar de 300 m², con un frente mínimo de 10-15 m.
- b) El propietario del predio será el responsable de dotar los servicios básicos a los lotes resultantes.
- c) El fraccionamiento no podrá superar el número de 10 lotes; caso contrario, será considerado URBANIZACIÓN, y deberá cumplir con los requisitos de ley, de acuerdo a lo estipulado en la ORDENANZA QUE REGULA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIONES, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES DEL CANTÓN ZARUMA.
- d) Por ser un suelo rural, susceptible de expansión urbana, no se solicitará como requisito para el fraccionamiento, el otorgamiento del 15% de área verde municipal.

DISPOSICIÓN GENERAL

La presente resolución es de carácter temporal, y entrará en vigencia desde su aprobación y suscripción por el Concejo Municipal de Zaruma, hasta que se realice la actualización del PDOT, o hasta que la Corporación Edilicia la considere necesaria, sin perjuicio a su publicación en la Gaceta Municipal o en el Registro Oficial.

Dada y firmada en el salón municipal del Concejo, a los 04 días del mes de agosto de 2023.

Mayra Toro Aguilar
Alcaldesa (E)

Lo certifico. -

Abg. James Celi Sánchez
Secretario de Concejo

Dirección: Nueve de Octubre y Plaza de la Independencia
Email: concejo.gadmz@gmail.com