



SECRETARÍA DE CONCEJO

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ZARUMA

CONSIDERANDO:

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

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone 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 Art. 238 de la Constitución de la República establece: Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;

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

Que, el artículo 240 de la Constitución establece que “*gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales*”;

Que, el artículo 260 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: “El ejercicio de las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno”;

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: “(...) 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. 4. Mejorará la vivienda precaria, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes (...)”;

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: “El Estado Central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbano e incentiven el establecimiento de zonas verdes”;

Que, el artículo 301 de la Constitución establece que “solo por acto normativo de órgano competente se podrán establecer, modificar, exonerar y extinguir tasas y contribuciones, y

Dirección: Nueve de Octubre y Plaza de la Independencia

Email: municipio@gadzaruma.gob.ec





SECRETARÍA DE CONCEJO

éstas se crearán y regularán de acuerdo con la ley; lo que guarda armonía con los Artículos 55 literal e) y 57 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), atribuye al concejo municipal facultad normativa en materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, así como crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute;

Que, el artículo 186 del COOTAD faculta a los gobiernos municipales “*crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad, el uso de bienes o espacios públicos y en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías*”;

Que, el artículo 147 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: “Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda. - El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad. Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar”;

Que, el artículo 20 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, referente a las garantías de la vivienda adecuada y digna, indica que deben cumplir con mínimo lo siguiente: “a) Seguridad jurídica de la propiedad. – Que el predio donde se desarrolle el proyecto de vivienda de interés social pueda brindar pleno derecho de propiedad. b) Factibilidad de servicios básicos. – Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano y rural dotado de infraestructura para servicios básicos. c) Condiciones de habitabilidad. – La vivienda de interés social debe garantizar condiciones de habitabilidad tales como: espacio y compartimentación necesarios para evitar el hacinamiento; iluminación, ventilación y temperatura interior adecuadas; protección contra la lluvia, viento y otras amenazas que puedan afectar a la salud; y, seguridad estructural de la edificación (...). d) Asequibilidad o facilidad. – Los planes y proyectos para desarrollar vivienda de interés social deberán contar con programas que permitan superar la dificultad de las familias para conseguir una vivienda; (...). e) Ubicación. – La vivienda de interés social debe estar ubicada preferentemente en lugares que permitan el acceso a las opciones de empleo o incorporación productiva de sus miembros, así como el acceso a servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas, estaciones de policía, servicios de transporte público y otros servicios sociales. La vivienda de interés social no debe construirse en lugares que estén amenazados por problemas de contaminación o riesgos naturales no mitigables. f)

Dirección: Nueve de Octubre y Plaza de la Independencia

Email: municipio@gadzaruma.gob.ec





SECRETARÍA DE CONCEJO

Adecuación cultural. – La construcción de las viviendas de interés social, su diseño, materiales y colores deben favorecer preferiblemente a la expresión cultural y artística de la población beneficiaria. El desarrollo tecnológico en la producción de las viviendas de interés social debe procurar mejoras en la calidad de vida sin sacrificar la dimensión cultural de la arquitectura y diseño de la vivienda. g) Vivienda durable y progresiva. – Se procurará que los materiales y características constructivas permitan que la vivienda de interés social pueda mantener su habitabilidad de forma permanente y que pueda ampliarse para atender el crecimiento de las familias. h) Integración socioeconómica. – Se priorizarán proyectos de vivienda de interés social que promuevan integraciones de población en situación de pobreza, vulnerabilidad y de ingresos económicos bajos o medios. Con zonas de mejores ingresos. i) Accesibilidad. – La vivienda de interés social deberá adecuarse a las necesidades específicas de los grupos de atención prioritaria; y, j) Áreas verdes y zonas de esparcimiento. – Los proyectos de vivienda de interés social deberán tener zonas verdes y de esparcimiento según los criterios definidos por el ente rector de hábitat y vivienda (...);

Que, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, conforme lo dispuesto en el ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2025-0007-A, dispone a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos correspondientes, en aplicación a lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social y la Disposición Transitoria Octava del Reglamento que regula el acceso a los subsidios e incentivos para vivienda, emitido mediante Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2025-0001-A, en un término de treinta (30) días a partir de la expedición de este Reglamento, deberán ajustar sus ordenanzas, de conformidad a lo establecido en este instrumento.

Que, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zaruma, a través de la Unidad de Regulación y control Urbano, mediante documento INF. TEC. N° 2025-009- TCU-GADMZ-INT-EM, envía informe de análisis y recomendaciones para la aplicación del Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2025-0007-A.

Que, el propósito del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zaruma es garantizar condiciones mínimas de habitabilidad, accesibilidad, seguridad y sostenibilidad a las construcciones de Viviendas de Interés Social (VIS).

En ejercicio de las atribuciones que le confiere a los GAD Municipales los artículos 57, literales a) y x), y 87, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización, se expide la siguiente:

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

Art. 1.- Luego de la disposición transitoria novena, incorpórese una disposición con el siguiente texto:

“DÉCIMA: Para los efectos de aprobación, implementación y regularización de proyectos de vivienda de interés social dentro del cantón Zaruma, se aplicará lo dispuesto en **EL REGLAMENTO PARA FIJAR MÍNIMOS HABITACIONALES Y URBANÍSTICOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**, enunciado mediante acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2025-0007-A, aprobado el 27 de mayo de 2025, emitido por el Ministerio de

Dirección: Nueve de Octubre y Plaza de la Independencia

Email: municipio@gadzaruma.gob.ec





GAD MUNICIPAL
ZARUMA
2023 - 2027

SECRETARÍA DE CONCEJO

Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), en cuanto sea compatible con el marco legal y las competencias municipales vigentes”.

DISPOSICION FINAL

ÚNICA: La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal del dominio Web de la municipalidad, o en el Registro Oficial.

Dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Zaruma a los doce (12) días del mes de septiembre de dos mil veinticinco (2025).

CARLOS ALBERTO AGUILAR PEÑALOZA
ALCALDE DEL GADM ZARUMA

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 “**TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIONES CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES 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 04 de septiembre de dos mil veinticinco y segundo debate en la sesión ordinaria celebrada el 12 de septiembre de dos mil veinticinco.

Zaruma, 12 de septiembre de 2025

AB. LORENA ASANZA MUÑOZ
SECRETARIA DE CONCEJO

Dirección: Nueve de Octubre y Plaza de la Independencia
Email: municipio@gadzaruma.gob.ec



Gobierno Municipal de Zaruma



municipio_de_zaruma

A partir de hoy
Zaruma progresa



GAD MUNICIPAL
ZARUMA
2023 - 2027

SECRETARÍA DE CONCEJO

ALCALDIA 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 **TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIONES CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES DEL CANTÓN ZARUMA** y **ORDENO** su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en la Gaceta Oficial, en el portal www.zaruma.gob.ec y en el Registro Oficial.

Zaruma, 12 de septiembre de 2025

CARLOS ALBERTO AGUILAR PEÑALOZA
ALCALDE DEL GADM DE ZARUMA

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ZARUMA

Proveyó y firmó el decreto que antecede para la promulgación de la **TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIONES CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES DEL CANTÓN ZARUMA**. el Sr. Carlos Aguilar Peñaloza, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zaruma a los 12 días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco. - LO CERTIFICO. -

Zaruma, 12 de septiembre de 2025

AB. LORENA ASANZA MUÑOZ
SECRETARIA DE CONCEJO

Dirección: Nueve de Octubre y Plaza de la Independencia
Email: municipio@gadzaruma.gob.ec



Gobierno Municipal de Zaruma



municipio_de_zaruma

A partir de hoy
Zaruma progresa