



**Gobierno Autónomo Descentralizado
CONCEJO MUNICIPAL**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
DEL CANTÓN GUARANDA**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con la vigencia de la Constitución de la República del Ecuador en el año 2008, la necesidad de una normativa que dé lineamientos para el cumplimiento de lo establecido en cuanto a la organización territorial, permite la promulgación del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; estableciendo como competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, ejercer el control y uso de suelo del Cantón; así como la planificación del desarrollo cantonal y formulación de planes de ordenamiento territorial.

Con este antecedente y con la finalidad de contribuir con el desarrollo del cantón Guaranda y evitar un crecimiento desordenado del mismo; le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Guaranda, expedir una normativa que permita alcanzar estos objetivos en el ámbito de sus competencias.

Es necesaria la expedición de una Ordenanza adecuada a la legislación vigente, y que satisfaga las necesidades de la ciudadanía, estableciendo los procesos, requisitos y trámites a seguirse con claridad.

Considerando estos antecedentes, se presenta esta propuesta de Ordenanza para la Aprobación y Control de Planos.



Dirección Convención de 1884 No. 1018 y García Moreno
Teléfonos: (03) 2980321 – (03) 2981643
E-mail: alcaldiagda@gmail.com

www.guaranda.gob.ec



Gobierno Autónomo Descentralizado
CONCEJO MUNICIPAL

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
DEL CANTÓN GUARANDA

Considerando:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador indica 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 32 de la Constitución de la República del Ecuador establece “La salud es un derecho que garantiza el estado, cuya realización se vincula con el ejercicio de otros derechos, entre ellos el derecho al agua, alimentación, educación, cultura física, trabajo, seguridad social, ambientes sanos y otros que sustentan el buen vivir”;

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que es competencia de los gobiernos municipales: “1.- Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial; 2.- Ejercer el control sobre el uso y ocupación de suelo”;

Que, el artículo 54, literal a) del COOTAD, dispone: “Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”;

Que, el artículo 54, literal o) del COOTAD, dispone: “Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres”;

Que, el artículo 55 literal a) del COOTAD, dispone: “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



Dirección Convención de 1884 No. 1018 y García Moreno
Teléfonos: (03) 2980321 – (03) 2981643
E-mail: alcaldiagda@gmail.com

www.guaranda.gob.ec



Gobierno Autónomo Descentralizado
CONCEJO MUNICIPAL

ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad”;

En uso de la facultad legislativa establecida en los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República, artículo 57 literal a) y artículo 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide:

LA ORDENANZA PARA EL CONTROL Y APROBACIÓN DE PLANOS EN EL CANTÓN

GUARANDA.

CAPÍTULO I
GENERALIDADES

Art. 1.- ÁMBITO.- La presente Ordenanza tendrá vigencia dentro del perímetro del cantón Guaranda; y se sujetarán a ésta, toda construcción nueva, reconstrucción, remodelación, restauración y ampliación de una edificación.

CAPÍTULO II
DE LOS PROYECTOS Y PLANOS

Art. 2.- REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DE PROYECTOS.- Para obtener la aprobación de un proyecto de edificación, se presentarán los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al/a Director/a de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda suscrita por el propietario del bien y profesional (Arquitecto);
- b) Informe de regulación urbana emitido por la Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda;
- c) Tres juegos de planos arquitectónicos, estructurales, instalaciones sanitarias, eléctricas, electrónicas, mecánicas y comunicación y estudios especiales de ser necesario; y, en caso de préstamos hipotecarios, cinco juegos;



Dirección Convención de 1884 No. 1018 y García Moreno
Teléfonos: (03) 2980321 – (03) 2981643
E-mail: alcaldiagda@gmail.com

www.guaranda.gob.ec



Gobierno Autónomo Descentralizado
CONCEJO MUNICIPAL

- d) Copia del título escritural del predio;
- e) Certificado de libre gravamen;
- f) Certificado de no adeudar al Municipio;
- g) Copia de la carta de pago del impuesto predial urbano;
- h) Copia de la carta del último pago por el servicio de agua potable de ser el caso;
- i) Copia de la cédula de ciudadanía y del certificado de votación del/a solicitante;
- j) Formulario para aprobación de planos para construcción;
- k) Formulario de permiso provisional de construcción;
- l) Informe de SENAGUA en caso de que la construcción se ubique junto a un cruce de canal de riego, fuentes de agua, ríos, lagunas, vertientes, laderas y otros;
- m) Informe de la Unidad de Gestión de Riesgos Municipal;
- n) Informe de uso de suelo; y,
- o) Memoria técnica y cálculo estructural con proyección conforme a la Regulación Urbana con su respectiva firma de responsabilidad.

Art. 3.- PRESENTACIÓN.- Los planos deben presentarse en copias en físico y en digital para su revisión, aprobación o trámite; y, se sujetarán a las disposiciones contenidas en esta sección.

Art. 4.- NORMAS A CONSULTAR.- Las normas supletorias, para la presentación de planos, son las siguientes:

- a) INEN 567: Dibujo de arquitectura y construcción. Definiciones generales y clasificación de los dibujos;
- b) INEN 568: Dibujo de arquitectura y construcción. Formas de presentación, formatos y escalas;
- c) INEN 569: Dibujo de arquitectura y construcción. Dimensionado de planos de trabajo; y,
- d) Código de Práctica INEN para dibujo de Arquitectura y Construcción.



Dirección Convención de 1884 No. 1018 y García Moreno
Teléfonos: (03) 2980321 – (03) 2981643
E-mail: alcaldiagda@gmail.com

www.guaranda.gob.ec



Gobierno Autónomo Descentralizado
CONCEJO MUNICIPAL

Art. 5.- DIMENSIONES DE LÁMINAS.- Las dimensiones de las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos:

Formato	Dimensiones (mm)
4A0	1682X2378
2A0	1189X1682
A0	841 X1189
A1	594 X 841
A2	420 X 594
A3	297 X 420
A4	210X297

Art. 6.- CUADRO DE TÍTULOS Y SELLOS DE APROBACIÓN.- Cuadro de Títulos: Todo plano de construcción deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación.

Sellos de Aprobación: Los planos de construcción deberán disponer en su extremo inferior derecho, de un espacio libre para los sellos de aprobación necesarios, acorde al formato utilizado hasta un máximo de 0.15 x 0.15 m.

	Títulos
	Sellos
Títulos	

Los cuadros de títulos se diseñarán de acuerdo a la información que se necesite registrar en cada proyecto, deberán contener como mínimo, los siguientes datos:

- Clave catastral y número de predio;
- Nombre del Proyecto;



Gobierno Autónomo Descentralizado
CONCEJO MUNICIPAL

- c) Nombre, número de cédula y firma del propietario;
- d) Nombre, firma y número de registro del profesional responsable del diseño arquitectónico y estructural debidamente registrado en el GAD. Municipal del cantón Guaranda;
- e) Nombre, firma y número de registro del profesional responsable de la construcción debidamente registrado en el GAD. Municipal del cantón Guaranda;
- f) Título de la lámina;
- g) Escala o escalas;
- h) Fecha; e,
- i) Número de lámina.

En el caso de proyectos de construcción donde sean necesarias varias series de láminas, deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de láminas, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:

- A:** planos arquitectónicos
- E:** planos estructurales
- IS:** planos de instalaciones sanitarias
- IE:** planos de instalaciones eléctricas
- IM:** planos de instalaciones mecánicas
- IC:** planos de instalaciones electrónicas y comunicación.
- EE:** estudios especiales

Art. 7.- CONTENIDO MÍNIMO DE LOS PROYECTOS.- Para la aprobación de todo Proyecto presentado, los requisitos mínimos exigidos serán:

- a) Levantamiento planimétrico y topográfico cuando existan cambios sustanciales de nivel. Cuando el predio límite con quebradas o sea producto del relleno de las mismas, se requerirá el estudio de mecánica de suelos;
- b) Plano de ubicación que debe abarcar una zona de 300 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, avenidas, plazas con sus respectivas coordenadas geográficas;



Dirección Convención de 1884 No. 1018 y García Moreno
Teléfonos: (03) 2980321 – (03) 2981643
E-mail: alcaldiagda@gmail.com

www.guaranda.gob.ec



Gobierno Autónomo Descentralizado
CONCEJO MUNICIPAL

- c) Plano de implantación, en el que se anotará claramente las medidas, ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial;
- d) Cuadro de Áreas. Dentro de la primera lámina de los planos arquitectónicos, se elaborará un cuadro de áreas de acuerdo a lo descrito a continuación;
Área de lote, área de construcción en planta baja, área de construcción en plantas altas, porcentaje del COS, porcentaje del CUS, área útil de construcción, área de construcción total, área de comercio y oficinas, área de estacionamientos, área comunal, número de unidades de vivienda y número de estacionamientos;
- e) Plantas: Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, etc. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera. Si existe la imposibilidad de dimensionar las medidas interiores hacia las cotas exteriores del dibujo, se lo hará de acuerdo a las particularidades del proyecto, hacia el interior del mismo. Dentro de cada local se establecerá su designación y se colocarán las cotas de nivel en los sitios que fueren necesarias para la comprensión del proyecto. En la planta de cubiertas, si éstas fuesen inclinadas se indicarán las pendientes expresadas en porcentaje;
- f) Cortes: Serán presentados a la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del Proyecto. Los cortes deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel natural del terreno. Se presentará un corte en cada sentido como mínimo y por lo menos uno de éstos deberá contemplar el desarrollo de una escalera si la hubiere;
- g) En todos los casos de construcciones será necesario también identificar el nivel natural de los terrenos colindantes;
- h) Fachadas: Deberán representarse todas las fachadas del edificio o edificios a la misma escala adoptada para las plantas y cortes;
- i) Planos de Instalaciones: En los casos que especifica la presente normativa y, las normas de arquitectura, el conjunto de planos de instalaciones deberá ser presentado en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí, comprenderá: planos de instalaciones para evacuación de aguas servidas y pluviales, planos de instalaciones de agua potable, planos de instalaciones eléctricas e iluminación, planos de instalaciones telefónicas, planos de instalación de prevención y control de incendios y planos de instalaciones mecánicas o especiales, cuando el





Gobierno Autónomo Descentralizado
CONCEJO MUNICIPAL

Proyecto lo requiera. Estos planos deberán cumplir con todas las especificaciones y memorias técnicas definidas por las instituciones, empresas o entidades técnicas competentes;

- j) Planos estructurales: En los casos que especifica la presente Normativa y las Ordenanzas vigentes, los planos estructurales deberán representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados los mismos que serán avalados con la firma de un Ingeniero Civil; y, serán revisados y aprobados por un Ingeniero Civil de la Dirección de Obras Publicas del GAD. Municipal del cantón Guaranda;
- k) Memoria descriptiva: de acuerdo a la naturaleza y magnitud del Proyecto definido en sujeción a las ordenanzas municipales vigentes, se indicará de una manera general, las características y peculiaridades de la edificación, monto, finalidades, usos, etc. en un máximo de 5 hojas tamaño INEN A4, más las fotografías del predio en donde se implantará el Proyecto; y,
- l) Proyectos de Conservación, Modificación y Ampliación: En caso de modificaciones, reconstrucciones, restauraciones y reparaciones, los planos comprenderán tanto las partes nuevas como las secciones afectadas del edificio existente, se presentarán planos de estado actual y de intervención, si fuere necesario.

Todos los planos serán presentados con nitidez absoluta, a fin de facilitar su comprensión y ejecución de la obra.

Art. 8.- ESCALAS.- La representación gráfica será a escala, y se indicará en relación inmediata al dibujo. Se utilizará las escalas descritas a continuación:

Tipo de dibujo	Escala	
Planos de diseño urbano (bloques de edificios) y parcelación del suelo.	1:2000	(0.5 mm = 1 m)
	1:1000	(1 mm = 1 m)
	1: 500	(2 mm = 1 m)
Planos de implantación, plantas, elevaciones y cortes	1: 200	(5 mm = 1 m)
	1: 100	(10 mm = 1 m)
	1: 50	(20 mm = 1 m)



Dirección Convención de 1884 No. 1018 y García Moreno
Teléfonos: (03) 2980321 – (03) 2981643
E-mail: alcaldiagda@gmail.com

www.guaranda.gob.ec



Gobierno Autónomo Descentralizado
CONCEJO MUNICIPAL

Planos de Detalle	1: 50	(20 mm = 1 m)
	1: 20	(50 mm = 1 m)
	1: 10	(100 mm = 1 m)
	1: 5	(200 mm = 1 m)
	1: 1	(escala natural)
Anteproyectos, bosquejos dibujos preliminares	Podrán presentarse en cualquiera de las escalas de esta tabla	

Art. 9.- PROYECTOS ESPECIALES.- Se considerarán proyectos especiales:

- Los que correspondan a las tipologías de vivienda, educación, salud, administración, industria, artesanía, servicios generales o equipamientos destinados a uso masivo;
- Los que requiera para su funcionamiento de insumos combustibles, inflamables o contaminantes; y,
- Aquellos cuya actividad implique alteración del medio ambiente, sin importar el tamaño o escala del Proyecto.

La Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda, será la dependencia técnica encargada de identificar el Proyecto especial.

Los Proyectos especiales para su aprobación, cumplirán con los requisitos señalados en el Art. 2 de la presente Ordenanza, los que establecen la Ley de Defensa contra Incendios y, además presentarán los estudios e informes favorables emitidos por los organismos de control competentes relacionados con la naturaleza del Proyecto.

Si el Proyecto implica riegos para el entorno urbano o que por su magnitud o funcionalidad pudiera distorsionar las condiciones especificadas en el uso del suelo del sector, la Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda pondrá a consideración de la Comisión de Urbanismo y Obras Públicas del GAD. Municipal del cantón Guaranda, para que ésta emita el informe respectivo al Concejo Municipal, para su Resolución.



Dirección Convención de 1884 No. 1018 y García Moreno
Teléfonos: (03) 2980321 – (03) 2981643
E-mail: alcaldiagda@gmail.com

www.guaranda.gob.ec



Gobierno Autónomo Descentralizado
CONCEJO MUNICIPAL

En casos especiales, la Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda, podrá exigir para la construcción de una obra, requisitos no estipulados en estas Normas, pero cuya adopción, sea impuesta por la técnica de la construcción.

Cuando se trate de Conjuntos Habitacionales calificados como de interés social, se adjuntará el informe favorable otorgado por la Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda.

CAPÍTULO III
EDIFICACIONES DE VALOR HISTÓRICO-CULTURAL

Art. 10.- PROYECTOS EN EDIFICACIONES CON VALOR HISTÓRICO CULTURAL.- Para realizar intervenciones técnicas tales como restauraciones, recuperaciones, acondicionamientos, reconstrucciones, preservaciones, conservaciones, demoliciones o incorporaciones en edificaciones existentes que consten en el patrimonio edificado con valor histórico - cultural, así como aquellos proyectos de obra nueva; se deberá presentar el anteproyecto a la Unidad Técnica de Patrimonio Cultural o a quien haga sus veces, para su revisión y aprobación.

Una vez aprobado el anteproyecto se notificará al propietario y profesional responsable, con la finalidad que solicite a la Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón

Guaranda la aprobación del Proyecto definitivo; a su vez la Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda emitirá el informe Técnico correspondiente que será remitido a la Comisión de Patrimonio Cultural y Desarrollo Turístico para su análisis e informe y posterior aprobación definitivo en el seno de Concejo Municipal.

En las intervenciones que impliquen modificaciones estructurales de cualquier tipo o incremento de cargas, se presentará además la memoria de cálculo, el detalle del estado de la estructura portante existente y, su vinculación con la nueva estructura propuesta.



Dirección Convención de 1884 No. 1018 y García Moreno
Teléfonos: (03) 2980321 – (03) 2981643
E-mail: alcaldiagda@gmail.com

www.guaranda.gob.ec



Gobierno Autónomo Descentralizado
CONCEJO MUNICIPAL

Art. 11.- ANTEPROYECTO EN EDIFICACION DE VALOR HISTORICO CULTURAL.- Para el trámite de aprobación, se presentarán los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda;
- b) Informe de regulación urbana;
- c) Copia del título escritural del predio;
- d) Certificado de libre gravamen;
- e) Memoria descriptiva e histórica del inmueble;
- f) Memoria descriptiva del Proyecto a ejecutar;
- g) Registro fotográfico, que contengan el entorno de la edificación, secuencia espacial del perfil, elementos de interés ornamental y estado de la edificación;
- h) Dos juegos de planos del anteproyecto de edificación con todos los detalles técnicos, arquitectónicos y constructivos, plano de relación entre el estado actual y el propuesto, fachadas a las calles con graficación del entorno colindante, cortes, usos propuestos y materiales a utilizarse, cortes necesarios, planta de cubiertas;
- i) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del/a solicitante;
- j) Certificado de no adeudar al Municipio;
- k) Copia de la carta de pago del impuesto predial urbano;
- l) Copia de la carta del último pago por el servicio de agua potable;
- m) En los anteproyectos de las edificaciones que tiene las categorías 2 y 3, que habla la Ordenanza para el Control y Administración del Centro Histórico y el Patrimonio Cultural Edificado de la ciudad de Guaranda, Art. 8, se deberá presentar, el análisis del entorno del bien patrimonial;
- n) En el caso de bienes monumentales y de categoría 1, presentarán además: Análisis histórico, constructivo y patologías, tanto en la estructura como en materiales; Relevamiento, Análisis de apuntalamiento y reforzamiento de la estructura; Fotografías del bien a intervenir; y,
- o) Propuesta arquitectónica de intervención.

Art. 12.- PROYECTO DE INTERVENCIONES EN EDIFICACIONES DE VALOR HISTÓRICO – CULTURAL.- Para el trámite de aprobación se presentarán los siguientes documentos:



Dirección Convención de 1884 No. 1018 y García Moreno
Teléfonos: (03) 2980321 – (03) 2981643
E-mail: alcaldiagda@gmail.com

www.guaranda.gob.ec



Gobierno Autónomo Descentralizado
CONCEJO MUNICIPAL

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda;
- b) Informe de regulación urbana;
- c) Certificado de no adeudar al Municipio;
- d) Formulario de aprobación de planos;
- e) Permiso provisional de construcción;
- f) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del/a solicitante;
- g) Copia de pago del impuesto predial urbano;
- h) Copia del último pago por el servicio de agua potable;
- i) Copia del título escritural del predio;
- j) Certificado de gravamen actualizado;
- k) Informe de anteproyecto aprobado;
- l) Memoria descriptiva del Proyecto;
- m) Tres juegos de planos del Proyecto arquitectónico, estructural e instalaciones; Físico y digital;
- n) Juego de fotografías que contengan las características del entorno de la edificación, secuencia espacial del perfil, elementos de interés ornamental y el estado de la edificación, si fuere necesario; y,
- o) De ser un edificio de cuatro o más plantas se requerirá informe favorable del Cuerpo de Bomberos.

El Proyecto propuesto contendrá:

- a) Ubicación e implantación en la manzana;
- b) Implantación en el lote;
- c) Planta de Cubiertas;
- d) Plantas arquitectónicas. Se indicarán las características de la intervención, los usos propuestos y los materiales a utilizarse, si fuere necesario;
- e) Corte longitudinal y transversal y los que fueren necesarios;
- f) Fachadas hacia la calle con graficación de los colindantes;
- g) Fachadas hacia el interior del Proyecto;
- h) Detalles arquitectónicos y constructivos necesarios para la comprensión cabal del Proyecto, escalas variables; e,
- i) Diseño estructural y de instalaciones.



Dirección Convención de 1884 No. 1018 y García Moreno
Teléfonos: (03) 2980321 – (03) 2981643
E-mail: alcaldiagda@gmail.com

www.guaranda.gob.ec



Gobierno Autónomo Descentralizado
CONCEJO MUNICIPAL

Una vez aprobado el Proyecto de edificación y cancelada la tasa por aprobación de planos, la Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda entregará los planos debidamente legalizados.

CAPÍTULO IV
APROBACIÓN DE PROYECTOS ELÉCTRICOS Y DE TELECOMUNICACIONES PARA LAS
EDIFICACIONES.

Art. 13.- ESTUDIOS Y DISEÑOS.- Los estudios, diseños y planos de los proyectos eléctricos y de telecomunicaciones para las construcciones residenciales, edificios, fábricas, centros comerciales, tanto públicas y privadas, deberán ser realizadas bajo la responsabilidad de un ingeniero eléctrico y/o electrónico, debidamente colegiado y, en ejercicio de sus derechos.

Los proyectos que habla esta sección son los siguientes:

- a) Proyectos de líneas y redes eléctricas de subtransmisión y distribución y redes y líneas telefónicas para urbanizaciones; y,
- b) Proyectos relacionados a instalaciones eléctricas, electrónicas y de telecomunicaciones Internas para: industrias, fábricas, centros comerciales, edificios y residencias, cuya área sea igual o mayor a 400 metros cuadrados de construcción: o, que además requieran de 5 líneas telefónicas en adelante, debidamente aprobados por las entidades competentes.

Art. 14.- TRÁMITE DE LOS PROYECTOS ELECTRICOS.- Las construcciones realizadas sobre la base de los proyectos eléctricos, electrónicas y de telecomunicaciones, previa su puesta en operación, serán legalmente entregadas a las instituciones u organismos competentes, bajo la responsabilidad de un ingeniero eléctrico y/o electrónico.

Art. 15.- DISTANCIAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD.- En todo Proyecto para edificaciones, deberá obtenerse previamente, el certificado del organismo competente, que señalará las distancias mínimas de seguridad, que deben existir entre las mismas y, las redes eléctricas.



Dirección Convención de 1884 No. 1018 y García Moreno
Teléfonos: (03) 2980321 – (03) 2981643
E-mail: alcaldiagda@gmail.com

www.guaranda.gob.ec



Gobierno Autónomo Descentralizado
CONCEJO MUNICIPAL

CAPÍTULO V
REQUISITOS MÍNIMOS PARA PROYECTOS DE EDIFICACIONES

Art. 16.- DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACION.- Todo Proyecto arquitectónico, deberá adjuntar los siguientes planos y documentos:

- a) Planos de plantas arquitectónicas;
- b) Planos de instalaciones eléctricas y sanitarias;
- c) Planos de fachadas;
- d) Planos de cortes (transversal y longitudinal);
- e) Planos de implantación general y de cubiertas;
- f) Planos estructurales firmados por un Ingeniero Civil responsable de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de la Construcción y al informe de Regulación Urbana;
- g) Memoria técnica de acuerdo a la Norma Ecuatoriana de la Construcción;
- h) Los requisitos expuestos en los acápites a) y b) regirán obligatoriamente para los proyectos en Propiedad Horizontal o condominios;
- i) En proyectos que sobrepasen los tres pisos, se deberá realizar el correspondiente estudio de suelos; y,
- j) Demás requisitos contemplados en esta Ordenanza.

Los requisitos contemplados en este capítulo estarán de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de la Construcción y demás normas y códigos establecidos para tal efecto.

Art. 17.- MODIFICACIONES DE PROYECTOS DE EDIFICACIÓN APROBADOS.- Cuando se realicen modificaciones a un Proyecto, que permita el uso del suelo, regulación urbana e informe de la Unidad de Gestión de Riesgos del GAD. Municipal del cantón Guaranda, será obligatoria la aprobación del Proyecto modificadorio, previa la presentación de los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda;
- b) Informe de regulación urbana;
- c) Copia del Título escritural del predio;



Dirección Convención de 1884 No. 1018 y García Moreno
Teléfonos: (03) 2980321 – (03) 2981643
E-mail: alcaldiagda@gmail.com

www.guaranda.gob.ec



Gobierno Autónomo Descentralizado
CONCEJO MUNICIPAL

- d) Certificado de no adeudar al Municipio;
- e) Copia de la carta de pago del impuesto predial urbano;
- f) Copia de la carta del último pago de agua potable;
- g) Copia de la cédula de ciudadanía y del certificado de votación del solicitante;
- h) Formulario de revisión de planos para construcción;
- i) Permiso provisional de construcción;
- j) Memoria justificativa de los cambios y modificaciones (planos de estado actual);
- k) Proyecto original aprobado (copia completa);
- l) Proyecto modificado resaltando los cambios realizados (original y dos copias); y,
- m) En el caso de edificaciones de propiedad horizontal se requerirá autorización de los condóminos.

Art. 18.- CONSULTAS SOBRE ANTEPROYECTOS.- Los proyectistas pueden elevar consultas sobre anteproyectos a la Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda, adjuntando los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al/a Director/a de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda;
- b) Informe de regulación urbana;
- c) Copia del Título escritural del predio;
- d) Certificado de no adeudar al Municipio;
- e) Copia de la carta de pago del impuesto predial urbano;
- f) Copia de la carta del último pago de agua potable;
- g) Copia de la cédula de ciudadanía y del certificado de votación del/a solicitante;
- h) Para conjuntos habitacionales presentar- Factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica;
- i) Cuadro de áreas graficado en la primera lámina del Proyecto; y,
- j) Dos copias de los planos en que conste graficado claramente el anteproyecto.

Art. 19.- PROYECTOS DE AMPLIACION Y/O MODIFICACION.- Para los proyectos de ampliación y/o modificación a construcciones existentes, se presentarán planos de las secciones nuevas y de las escaleras en la edificación, a fin de verificar las condiciones de seguridad. Además debe cumplir con todas las disposiciones pertinentes de esta



Dirección Convención de 1884 No. 1018 y García Moreno
Teléfonos: (03) 2980321 – (03) 2981643
E-mail: alcaldiagda@gmail.com

www.guaranda.gob.ec



Gobierno Autónomo Descentralizado
CONCEJO MUNICIPAL

Ordenanza.

Se identificará de la siguiente manera:

- a) Demoliciones: color amarilla
- b) Construcción nueva: color rojo
- c) Construcción sin demoler: color negro

Art. 20.- DEL TÉRMINO PARA LA TRAMITACION DE PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.- La Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda, comunicará al/a interesado/a el resultado del trámite de los proyectos presentados, de acuerdo a los siguientes plazos:

- Anteproyectos y proyectos de edificación: 10 días desde la fecha de su presentación.
- Proyectos especiales: 14 días desde la fecha de su presentación.

Art. 21.- PROYECTOS NO APROBADOS.- Cuando un Proyecto no hubiera sido aprobado, la Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda, entregará al profesional responsable del Proyecto un informe fundamentado, explicando las objeciones, dentro de los términos establecidos en el artículo precedente.

La Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda, no podrá rechazar por segunda ocasión, el Proyecto modificado, por otras causas que no fueren las que motivaron la no aprobación en su primera instancia.

CAPÍTULO VI
PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

Art. 22.- PERMISOS DE CONSTRUCCION.- La Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda otorgará al solicitante:

- **Permiso de construcción provisional.-** para otorgar el permiso de construcción provisional el solicitante deberá presentar a la Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda lo siguiente:
 - a) Formulario de permiso provisional de construcción;



Dirección Convención de 1884 No. 1018 y García Moreno
Teléfonos: (03) 2980321 – (03) 2981643
E-mail: alcaldiagda@gmail.com

www.guaranda.gob.ec



Gobierno Autónomo Descentralizado
CONCEJO MUNICIPAL

- b) Certificado de no adeudar al Municipio;
- c) Copia del Título escritural del predio;
- d) Copia de la carta de pago del impuesto predial urbano;
- e) Copia de la carta del último pago de agua potable;
- f) Copia de la cédula de ciudadanía y del certificado de votación actualizado, del solicitante;
- g) Contrato de Dirección Técnica notariado; y,
- h) Juego de planos aprobados.

Este permiso se otorgará hasta la inspección de la construcción donde se evidencie el avance en la ejecución de la obra, a nivel de cimentación, plintos y columnas y tendrá vigencia 120 días contados desde su emisión.

- **Permiso de construcción definitivo.-** Para otorgar el permiso definitivo de construcción, el/a propietario y el profesional de obra, deberá presentar el formulario de permiso de construcción definitivo y el informe técnico otorgado por el profesional designado por la Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda.

El permiso de construcción definitivo, tendrá validez un año a partir de su emisión, vencido este plazo, se formulará una nueva solicitud actualizada.

Art. 23.- PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN POR ETAPAS.- La Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda, podrá otorgar permisos de construcción de obras de infraestructura por etapas, cuando el/a solicitante así lo requiera. En estos casos el permiso de construcción será válido sólo para la etapa solicitada.

Art. 24.- DE LA APROBACIÓN DE VARIOS TRABAJOS.- La Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda, aprobará las solicitudes que se presenten para realizar trabajos de:

1. Construcción de cerramientos.
2. Modificación, ampliaciones, mantenimiento y reparación de construcciones existentes que se realice al interior de las edificaciones; siempre que no implique un cambio de uso en la edificación, en el predio o modificaciones en las fachadas, estas



Dirección Convención de 1884 No. 1018 y García Moreno
Teléfonos: (03) 2980321 – (03) 2981643
E-mail: alcaldiagda@gmail.com

www.guaranda.gob.ec



Gobierno Autónomo Descentralizado
CONCEJO MUNICIPAL

3. serán consideradas dentro de una área máxima de 25 metros cuadrados. Previo a presentar los siguientes requisitos:
- a) Formulario de autorización de Varios Trabajos;
 - b) Formulario de regulación urbana;
 - c) Certificado de no adeudar al Municipio;
 - d) Copia del Título escritural del predio;
 - e) Copia de la carta de pago del impuesto predial urbano;
 - f) Copia de la carta del último pago de agua potable;
 - g) Copia de la cédula de ciudadanía y del certificado de votación del solicitante;
 - h) Croquis de los trabajos a efectuarse, con firma del profesional responsable de los trabajos; e,
 - i) Cuando se trate de condominios se debe adjuntar la autorización notariada de los co-propietarios de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal.

En áreas históricas podrán realizarse trabajos varios de acuerdo a la Ordenanza del Centro Histórico vigente, cumpliendo con el protocolo establecido para estos casos.

Art. 25.- OBRAS QUE NO REQUIEREN PERMISOS DE CONSTRUCCION.- No se requerirá Permiso de Construcción, para efectuar los siguientes trabajos:

- a) Enlucidos exteriores e interiores;
- b) Pintura y revestimientos interiores y exteriores. La pintura exterior deberá guardar armonía con el entorno;
- c) Reparación de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias sin afectar elementos estructurales;
- d) Demoliciones hasta de un cuarto aislado de 16 metros cuadrados, sin afectar la estabilidad del resto de las construcciones. Esta excepción no procederá cuando se trate de edificios de valor artístico e/o histórico; y,
- e) Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes.



Dirección Convención de 1884 No. 1018 y García Moreno
Teléfonos: (03) 2980321 – (03) 2981643
E-mail: alcaldiagda@gmail.com

www.guaranda.gob.ec



Gobierno Autónomo Descentralizado
CONCEJO MUNICIPAL

Art. 26.- LÍMITE DE VALIDEZ DE LOS PERMISOS DEFINITIVOS.- Se considerará caducado todo permiso de construcción cuyas obras no se hayan iniciado dentro del plazo de un año, a partir de la fecha de otorgamiento, después de la cual deberá solicitar un nuevo permiso actualizado. Si antes de la iniciación de la obra, la Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda, previa aprobación de la Comisión de Urbanismo y Obras Públicas, cambiare las regulaciones para el sector, el interesado tendrá derecho a aprobar los nuevos planos sin pagar ningún impuesto o gravamen.

CAPÍTULO VII
DE LOS PLANOS Y PERMISOS

Art. 27.- ALCANCE LEGAL DE PLANOS Y PERMISOS.- La aprobación de los planos y la concesión de los permisos relacionados con la construcción no constituyen autorización legal que pueda hacerse válida en contra de otras personas en litigios por transacciones de la propiedad, arrendamiento o trámites judiciales de cualquier clase.

Art. 28.- REVOCATORIA DE LA APROBACION DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCION.- El Comisario de Construcciones Municipal puede revocar la aprobación de planos y los permisos de construcción expedidos de acuerdo a las disposiciones de esta Ordenanza, si comprobase que se han presentado datos falsos o representaciones erróneas, de cualquier clase que sean, en las solicitudes y planos correspondientes.

Art. 29.- DE LAS OBLIGACIONES DURANTE EL PROCESO DE CONSTRUCCION.- En el lugar de la construcción, dentro del predio del caso, deberá disponerse:

- a) Letrero que permita identificar en forma pública: la denominación de la obra, el código de permiso de construcción y del profesional responsable de la construcción;
- b) Áreas de vestidores y servicios sanitarios provisionales, para uso de los obreros de la construcción;
- c) Sistemas de limpieza y seguridad para vecinos y transeúntes, para edificios de más de dos plantas, para ello el propietario deberá construir un cerramiento perimetral, cubierto con plástico;



Dirección Convención de 1884 No. 1018 y García Moreno
Teléfonos: (03) 2980321 – (03) 2981643
E-mail: alcaldiagda@gmail.com

www.guaranda.gob.ec



Gobierno Autónomo Descentralizado
CONCEJO MUNICIPAL

d) Reposición de obras destruidas: si durante el proceso de construcción se acusare daños a bienes privados y de uso público como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, por el tránsito de equipos pesados de construcción, transporte de materiales, etc., el responsable técnico dará el mantenimiento del caso que permita la adecuada utilización de tales bienes, y al finalizar la obra tendrá la obligación de restituir o reparar, en forma definitiva, el daño ocasionado.

Art. 30.- FONDO DE GARANTÍA.- Para asegurar el estricto cumplimiento de la obra y la sujeción a los planos aprobados, el peticionario depositará antes de la iniciación de los trabajos un fondo de garantía igual al dos por ciento del avalúo de la construcción. El Municipio podrá aceptar, para cubrir el monto del fondo de garantía, una de las siguientes garantías: hipotecarias, prendas, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguro o moneda de curso legal.

Tratándose de moneda de curso legal, ésta se acreditará en cuenta a orden de la Dirección Financiera del GAD. Municipal del cantón Guaranda; y en el caso de los otros tipos de garantías, estos se pondrán a custodia del señor/a Tesorero/a Municipal.

Las garantías podrán ser retiradas, una vez que la Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda, extienda el permiso de habitabilidad.

Art. 31.- NEGACIÓN DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.- En terrenos no autorizados por el Municipio en base a informes emitidos por la Unidad de Gestión de Riesgos y uso del suelo, la Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda no concederá informe de regulación urbana, ni aprobará planos para ninguna clase de construcciones.

CAPÍTULO VIII
DEL PERMISO DE HABITABILIDAD

Art. 32.- PERMISO DE HABITABILIDAD.- Permiso de habitabilidad es la autorización que concede la Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda, para que la



Dirección Convención de 1884 No. 1018 y García Moreno
Teléfonos: (03) 2980321 – (03) 2981643
E-mail: alcaldiagda@gmail.com

www.guaranda.gob.ec



Gobierno Autónomo Descentralizado
CONCEJO MUNICIPAL

construcción entre en servicio. La Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda, concederá el permiso de habitabilidad a la terminación de cualquier edificación, ya sea construcción nueva, ampliación, recuperación o remodelación, que haya requerido aprobación de planos y permiso de construcción, si el informe de la Inspección final fuere favorable. El Informe de habitabilidad podrá ser solicitado por el/a propietario/a, su representante legal o el/a Director/a de la obra.

La Tesorería Municipal devolverá al/a propietario/a o su representante legal las garantías otorgadas, previa presentación del permiso de habitabilidad.

Para efectos de la concesión del permiso de habitabilidad, no será necesario que se hayan realizado trabajos de carpintería interior en general, pintura, enlucido de paredes, cielorrasos o cerramientos.

Si no se obtuviera el permiso de habitabilidad, legalmente conferido, no podrá enajenar el inmueble.

Para la venta de una vivienda esta debe estar de acuerdo a los planos aprobados, si se modificara, ampliara o aumentara pisos se deberá aprobar las modificaciones o aumentos, y una vez cumplido se le otorgará el permiso de habitabilidad para poder enajenar.

CAPÍTULO IX
INSPECCIONES A LAS CONSTRUCCIONES

Art. 33.- COMPETENCIA.- Corresponde a la Comisaría de Construcciones, inspeccionar todas las construcciones que se ejecuten dentro del territorio de su jurisdicción.

Art. 34.- CONFORMIDAD DE LAS OBRAS CON LOS PLANOS.- Mediante las inspecciones, la Comisaría de Construcciones, verificará que el desarrollo de la obra se lleve a cabo de conformidad con los planos y especificaciones aprobados y con todas las disposiciones de



Dirección Convención de 1884 No. 1018 y García Moreno
Teléfonos: (03) 2980321 – (03) 2981643
E-mail: alcaldiagda@gmail.com

www.guaranda.gob.ec



Gobierno Autónomo Descentralizado
CONCEJO MUNICIPAL

esta norma, caso contrario, dispondrá la suspensión del permiso de construcción, hasta que el constructor realice las rectificaciones necesarias.

Art. 35.- CANCELACIÓN DE PERMISOS.- Si el interesado no cumple con las rectificaciones exigidas que motivan la suspensión del permiso de construcción de la obra y, continúan los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados, el Comisario de Construcciones, dispondrá la suspensión del permiso de construcción y notificará a la Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda, sin perjuicio de que el Comisario de Construcciones ejecute contra el infractor, las sanciones administrativas que para el efecto, contemplan esta Ordenanza.

Art. 36.- INSPECCIONES A LAS OBRAS.- Durante la ejecución completa de la obra, el/a propietario/a o su representante legal, el/a Director/a de obra y los auxiliares de éstos, están obligados a facilitar en cualquier momento las inspecciones municipales, de no ser así, se aplicarán las sanciones correspondientes.

Art. 37.- INFRACCIONES.- Cuando como resultado de la inspección se compruebe la existencia de cualquier infracción a las disposiciones de la norma, el Comisario de Construcciones, notificará a los Infractores, cuando así procediere, las irregularidades y violaciones en que hubieren incurrido, suspendiéndole la obra y otorgándoles un término de 24 horas a 15 días, según la urgencia o la gravedad del caso, para que sean corregidos.

Art. 38.- INSPECCIONES PARCIALES.- La Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda y en relación al volumen o importancia de la obra, debe efectuar por lo menos las siguientes inspecciones parciales:

- a) Replanteo y excavaciones;
- b) Ejes y niveles, cuando los cimientos estén terminados;
- c) Elementos de las estructuras y obra gruesa (columnas, gradas y losas); y,
- d) Instalaciones y servicios del edificio.



Dirección Convención de 1884 No. 1018 y García Moreno
Teléfonos: (03) 2980321 – (03) 2981643
E-mail: alcaldiagda@gmail.com

www.guaranda.gob.ec



Gobierno Autónomo Descentralizado
CONCEJO MUNICIPAL

Art. 39.- INSPECCIÓN FINAL.- Dentro de los 8 días posteriores a la terminación de una construcción, el interesado deberá solicitar a la Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda, la inspección final para verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en el permiso respectivo y si la construcción se ajusta a los planos arquitectónicos definitivos y demás documentos aprobados que hayan servido de base para el otorgamiento del permiso.

Art. 40.- MODIFICACIONES PARA LA INSPECCIÓN FINAL.- Si del resultado de la inspección a la que se refiere el artículo anterior, y del cotejo de la documentación correspondiente, apareciera que la obra no se ajustó al permiso y a los planos aprobados, la Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda, ordenará al/a propietario/a efectuar las modificaciones que fueren necesarias y, en tanto éstas no se ejecuten a satisfacción, la Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda no emitirá informe favorable de la inspección final de la construcción, sujetándose a la sanción correspondiente.

CAPITULO X

EDIFICACIONES BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 41.- APROBACIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- Los inmuebles sujetos a Régimen de Propiedad Horizontal, serán aprobadas a través de Resolución Administrativa, que sustentará sus conclusiones y recomendaciones en el informe técnico de la Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda y se sujetarán a esta condición, las edificaciones que abarquen dos o más unidades de departamentos, oficinas, comercio y otros ambientes, que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente.

Los proyectos de edificaciones que se constituyan bajo Régimen de Propiedad Horizontal, se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad, contemplados en la zonificación establecida en la ORDENANZA DEL PLAN REGULADOR Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL URBANO DE GUARANDA.



Dirección Convención de 1884 No. 1018 y García Moreno
Teléfonos: (03) 2980321 – (03) 2981643
E-mail: alcaldiagda@gmail.com

www.guaranda.gob.ec



Gobierno Autónomo Descentralizado
CONCEJO MUNICIPAL

Art. 42.- TRÁMITE DE APROBACIÓN.- Para el trámite de aprobación de la Declaratoria de edificaciones bajo Régimen de Propiedad Horizontal, se deberá contar con los planos arquitectónicos y estructurales actualizados, debidamente aprobados por la Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda, que serán presentados por los propietarios o su representante legal en 5 juegos completos; y, archivo magnético, conjuntamente con la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al/a Director/a de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda;
- b) Certificado de regulación urbana;
- c) Cuadro de alícuotas, elaborado por un arquitecto;
- d) Copia del Título escritural del predio;
- e) Certificado de no adeudar al Municipio (adjuntar carta de pago del impuesto predial urbano y agua potable);
- f) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario o su representante legal;
- g) Certificado de la CNEL EP Bolívar, CNT, y de la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Guaranda, que indique la edificación es apta para ser declarada en propiedad horizontal;
- h) Cálculo estructural y memoria técnica, referente del diseño de la edificación; planos estructurales;
- i) Memoria descriptiva, con identificación de áreas, espacios y usos , cuadro de linderos y dimensiones;
- j) Juego completo de planos arquitectónicos aprobados de todas las edificaciones, si se halla construida; y,
- k) Cinco juegos completos de planos del Proyecto de Propiedad Horizontal.

En caso de modificatoria a la Declaratoria de Propiedad Horizontal, además de los requisitos indicados, se adjuntará la autorización de la Asamblea de Copropietarios, elevada a escritura pública.



Dirección Convención de 1884 No. 1018 y García Moreno
Teléfonos: (03) 2980321 – (03) 2981643
E-mail: alcaldiagda@gmail.com

www.guaranda.gob.ec



Gobierno Autónomo Descentralizado
CONCEJO MUNICIPAL

Las edificaciones bajo Régimen de Propiedad Horizontal, se someterán a las disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, establecidos por las dependencias respectivas y las disposiciones contenidas en las normas de arquitectura.

Art. 43.- TÉRMINO PARA EL RESULTADO DEL TRÁMITE.- La Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda, informará al interesado, el resultado del trámite de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, en un término de 15 días hábiles, a partir de la fecha de su presentación; o, desde la fecha en que el propietario o su representante legal, haya cumplido con las observaciones realizadas por la Dirección, si las hubiera.

**CAPÍTULO XI
DE LAS SANCIONES**

**SECCION PRIMERA
SANCIONES**

Art. 44.- ALCANCE Y RESPONSABILIDADES.- Las infracciones a las reglas contenidas en esta Ordenanza se castigarán con las sanciones que se especifican en esta sección.

Las sanciones se aplicarán al propietario, a los profesionales, constructores y funcionarios municipales que hubieren incurrido, autorizado o permitido la infracción.

Art. 45.- INCUMPLIMIENTO DE ÓRDENES.- La Comisaría de Construcciones, a través de la Dirección de Obras Públicas Municipal, en caso que el propietario de un predio o edificación no cumpla con las órdenes impuestas en base a las disposiciones de esta Ordenanza y, las contenidas en las normas de arquitectura, estará facultada para ejecutar a costa del propietario, las obras, reparaciones o demoliciones que haya dañado, para clausurar y para tomar las demás medidas que considere necesarias en los siguientes casos, pudiendo hacer uso de la fuerza pública para ello:

- a) Cuando una edificación en un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado;



Dirección Convención de 1884 No. 1018 y García Moreno
Teléfonos: (03) 2980321 – (03) 2981643
E-mail: alcaldiagda@gmail.com

www.guaranda.gob.ec



Gobierno Autónomo Descentralizado
CONCEJO MUNICIPAL

- b) Como medida de seguridad en caso de peligro grave o inminente;
- c) Cuando se invada la vía pública con una construcción;
- d) Cuando no se respeten las afectaciones y restricciones físicas y de uso, impuestas a los predios en la solicitud de regulación urbana; y,
- e) Si el propietario del predio en el que la Dirección de Obras Públicas Municipal, se vea obligada a ejecutar obras o trabajos conforme a este artículo, se negare a pagar el costo de dichas obras, la Tesorería Municipal, hará efectiva el Fondo de Garantía; y, de existir una diferencia, la cobrará mediante el procedimiento jurisdiccional de coactiva.

Art. 46.- SUSPENSIÓN O CLAUSURA DE OBRAS EN EJECUCIÓN.- Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias a que se refiere esta sección, la Comisaría de Construcciones, podrá suspender o clausurar las obras en ejecución, en los siguientes casos:

- a) Cuando previo dictamen técnico emitido u ordenado por la Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda, se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de las construcciones;
- b) Cuando la ejecución de una obra o de una demolición se realice sin las debidas precauciones y ponga en peligro la vida o la integridad física de las personas o pueda causar perjuicios a bienes de terceros;
- c) Cuando la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que haya indicado la Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda en base a esta norma;
- d) Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en el informe de regulación urbana;
- e) Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado o fuera de las condiciones previstas por esta norma;
- f) Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones de inspección del personal autorizado por la Comisaría de Construcciones;



Dirección Convención de 1884 No. 1018 y García Moreno
Teléfonos: (03) 2980321 – (03) 2981643
E-mail: alcaldiagda@gmail.com

www.guaranda.gob.ec



Gobierno Autónomo Descentralizado
CONCEJO MUNICIPAL

- g) Cuando la obra se ejecute sin permiso;
- h) Cuando el permiso de construcción haya sido revocado o haya terminado su vigencia;
- e,
- i) Cuando la obra se ejecute sin la vigilancia reglamentaria del Director de Obra.

El estado de clausura o suspensión total o parcial impuesto en base a este artículo no será levantado en tanto no se realicen las correcciones ordenadas y se haya pagado las multas derivadas de las violaciones de esta norma.

Art. 47.- CLAUSURA DE OBRAS TERMINADAS.- Independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias a que haya lugar, la Comisaría de Construcciones, podrá clausurar las obras terminadas cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando las obras se hayan ejecutado sin permiso;
- b) Cuando la obra se haya ejecutado alterando el proyecto aprobado, fuera de los límites de tolerancia o sin sujetarse a las demás disposiciones pertinentes a esta normativa; y,
- c) Cuando se use una construcción o parte de ella para uso no autorizado.

El estado de clausura de las obras podrá ser total o parcial y, no será levantado hasta que no se hayan regularizado las obras o ejecutado los trabajos ordenados, en los términos que indica la sección relativa a las inspecciones de las construcciones.

Art. 48.- SANCIONES PECUNIARIAS O MULTAS.- La Comisaría de Construcciones, sancionará con multas a los propietarios, a los Directores de Obra y a quienes resulten responsables de las infracciones comprobadas, en las visitas de inspección a las que se refiere el Capítulo de inspecciones a las Construcciones de esta normativa.

Art. 49.- FORMA DE APLICACIÓN DE LAS SANCIONES.- La autoridad competente, para fijar la sanción, deberá tomar en cuenta la gravedad de la infracción y las modalidades y demás circunstancias en la misma que se haya cometido, y se aplicará la multa determinada en la siguiente fórmula matemática:



Dirección Convención de 1884 No. 1018 y García Moreno
Teléfonos: (03) 2980321 – (03) 2981643
E-mail: alcaldiagda@gmail.com

www.guaranda.gob.ec



Gobierno Autónomo Descentralizado
CONCEJO MUNICIPAL

$$M = \frac{Q * a}{30}$$

M = Multa

Q = Valor del m2 de edificación estimado por la Jefatura de Avalúos y Catastros

a = Área total construida por el infractor

30 = Coeficiente

Art. 50.- SANCIONES MENORES AL DIRECTOR DE OBRA, AL PROPIETARIO O A OTRAS PERSONAS.- Se sancionará al Director de Obra, al propietario o a la persona que resulte responsable con multa del 10% del avalúo de la obra construida, calculada por el Jefatura de Avalúos y Catastros, en los siguientes casos:

- a) Cuando en cualquier obra o instalación en proceso no muestre a solicitud del Inspector, los planos aprobados o el permiso correspondiente;
- b) Cuando se invada con materiales, ocupen o usen la vía pública o cuando hayan cortes en aceras, sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente;
- c) Cuando obstaculicen las funciones de los inspectores;
- d) Cuando realicen excavaciones u otras obras que afecten la estabilidad del propio inmueble o de las construcciones y predios vecinos o de la vía pública; y,
- e) Cuando violen las disposiciones relativas a la conservación de edificios y predios aledaños.

Art. 51.- SANCIONES MAYORES AL DIRECTOR DE OBRA, AL PROPIETARIO O A OTRAS PERSONAS.- Se sancionara al Director de Obra, al propietario o a la persona que resulte responsable, con el 20% del avalúo de la obra construida, calculada por el Jefatura de Avalúos y Catastros, en los siguientes casos:

- a) Cuando una obra o instalación no se respeten las previsiones contra incendio previstas en esta norma;
- b) Cuando para obtener la expedición de permisos de construcción o durante la ejecución y uso de la edificación hayan hecho uso, a sabiendas, de documentos falsos;
- c) Cuando en una obra, excediendo las tolerancias previstas en esta Ordenanza que contiene las Normas de Arquitectura, no coincida con el Proyecto Arquitectónico o el estructural aprobado; y,



Dirección Convención de 1884 No. 1018 y García Moreno
Teléfonos: (03) 2980321 – (03) 2981643
E-mail: alcaldiagda@gmail.com

www.guaranda.gob.ec



Gobierno Autónomo Descentralizado
CONCEJO MUNICIPAL

- d) Cuando en un predio o en la ejecución de cualquier obra no se respeten las restricciones, afectaciones o usos autorizados, señalados en la solicitud de regulación urbana, debiendo en este caso la municipalidad, proceder al derrocamiento de la parte edificada, la cual no haya sido aprobada.

Para este caso, el constructor deberá poner la obra en correspondencia con las disposiciones de esta Norma.

Art. 52.- SANCIONES POR TRAMITACIONES FRAUDULENTAS.- En los siguientes casos, se sancionará con multa del 10% del avalúo de la obra construida, calculada por la Jefatura de Avalúos y Catastros y, suspensión de la Licencia del Registro Municipal por dos años, cuando se demuestre:

- a) Falsificación de firma y adulteración en los antecedentes aprobados; y,
- b) Firma de proyectos o de cálculos justificativos sin ser su autor, o de revisiones sin haberlas efectuado personalmente.

Art. 53.- SANCIONES SIN AUTORIZACION MUNICIPAL.- Se sancionarán al Director de Obra, al propietario o a la persona que resulte responsable, cuando contravengan las disposiciones de esta Ordenanza, con las siguientes penas:

- a) Por construir, ampliar modificar o reparar construcciones sin autorización municipal, pero respetando las normas de uso y ocupación del suelo, se aplicará la multa determinada en la siguiente fórmula matemática:

$$M = \frac{Q * a}{30}$$

M = Multa

Q = Valor del m2 de edificación estimado por la Jefatura de Avalúos y Catastros

a = Área total construida por el infractor

30 = Coeficiente



Dirección Convención de 1884 No. 1018 y García Moreno
Teléfonos: (03) 2980321 – (03) 2981643
E-mail: alcaldiagda@gmail.com

www.guaranda.gob.ec



Gobierno Autónomo Descentralizado
CONCEJO MUNICIPAL

- b) Por construir, ampliar, modificar o reparar construcciones sin autorización municipal y sin respetar las normas de uso y ocupación del suelo: derrocamiento, demolición o destrucción de todas las obras que se encuentren realizadas en contravención de las normas de zonificación. El derrocamiento, demolición o destrucción, se hará a costa del o de los infractores, así como la reparación de daños reales o emergentes al medio ambiente, a predios vecinos o a bienes de uso público; y,
- c) El valor por metro cuadro de construcción, será fijado por la Jefatura de Avalúos y Catastros, anualmente, en función de los precios unitarios establecidos por la Dirección de Planificación del GAD. Municipal del cantón Guaranda y, será de referencia obligatoria, para el avalúo de las obras construidas, que infringen la normativa municipal.

Art. 54.- SANCIONES EN CASO DE REINCIDENCIA.- Al infractor reincidente, se le aplicará el doble de la sanción que le hubiere sido impuesta anteriormente; y, suspensión por 4 años de Licencia del Registro Municipal.

Art. 55.- RESPONSABILIDAD DE LOS/LAS SERVIDORES/AS PÚBLICOS/AS.- Los/las servidores/as públicos del GAD. Municipal del cantón Guaranda, que con su omisión en el ejercicio de sus funciones coadyuvare directa o indirectamente para que se infrinjan las disposiciones de la presente Ordenanza, serán responsables en vía administrativa, sin perjuicio de la sanción civil o penal pertinente.

SECCIÓN SEGUNDA
PROCEDIMIENTO EN CASO DE INFRACCIONES

Art. 56.- CITACIÓN.- Cuando el Comisario de Construcciones tenga conocimiento que se ha cometido alguna infracción, citará al infractor para el respectivo juzgamiento. La citación se hará por medio de una boleta en la que conste fecha, día y hora en que debe comparecer el citado, la misma que será entregada a éste por el Secretario (a) de la Comisaría de Construcciones. Si el acusado no fuere encontrado, la boleta será entregada



Dirección Convención de 1884 No. 1018 y García Moreno
Teléfonos: (03) 2980321 – (03) 2981643
E-mail: alcaldiagda@gmail.com

www.guaranda.gob.ec



Gobierno Autónomo Descentralizado
CONCEJO MUNICIPAL

a cualquier persona que se halle en el domicilio del citado, y en último caso, se procederá a citarlo por la prensa, en el periódico de mayor circulación de la ciudad.

En la boleta a la que se refiere este artículo, se hará constar el motivo de la citación.

De la resolución del Comisario de Construcción, habrá recurso administrativo jerárquico ante el Alcalde, garantizando el derecho al debido proceso conforme a la Ley.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA.- Todos los anteproyectos, proyectos de construcciones y Declaratorias de Propiedad Horizontal, anteriores a la vigencia de esta Ordenanza, seguirán el trámite establecido cuando lo presentaron.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Se derogan todas las normativas anteriores que se contrapongan al contenido de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrara en vigencia una vez aprobada por el Concejo Municipal y Debidamente sancionada por el Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal, página web Institucional y Registro Oficial.



Dirección Convención de 1884 No. 1018 y García Moreno
Teléfonos: (03) 2980321 – (03) 2981643
E-mail: alcaldiagda@gmail.com

www.guaranda.gob.ec



Gobierno Autónomo Descentralizado
CONCEJO MUNICIPAL

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guaranda, a los veintitrés días del mes de octubre de año dos mil dieciocho.

RAMSSES TORRES ESPINOSA.
ALCALDE DEL CANTÓN GUARANDA.

DR. MIGUEL ANGEL LEÓN Z.
SECRETARIO DE CONCEJO.

CERTIFICO:

Que **LA ORDENANZA PARA EL CONTROL Y APROBACIÓN DE PLANOS EN EL CANTÓN GUARANDA** fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda, en sesiones ordinarias realizadas del martes 09 de agosto de 2016 y martes 23 de octubre de 2018, en primero y segundo debate respectivamente.

Guaranda, 23 de octubre de 2018.

DR. MIGUEL ANGEL LEÓN Z.
SECRETARIO DE CONCEJO.

SECRETARIA GENERAL.- En esta fecha remito la presente **ORDENANZA PARA EL CONTROL Y APROBACIÓN DE PLANOS EN EL CANTÓN GUARANDA**, al Sr. Ramses Torres Espinosa, Alcalde del cantón Guaranda para que la sancione o la observe conforme dispone el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD.- Certifico.

Guaranda, 23 de octubre de 2018.

DR. MIGUEL ANGEL LEÓN Z.
SECRETARIO DE CONCEJO.



Dirección Convención de 1884 No. 1018 y García Moreno
Teléfonos: (03) 2980321 – (03) 2981643
E-mail: alcaldiagda@gmail.com

www.guaranda.gob.ec



Gobierno Autónomo Descentralizado
CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN GUARANDA.- De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, habiéndose observado el trámite legal de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República del Ecuador.- **SANCIONO Y ORDENO** su publicación de la presente **ORDENANZA PARA EL CONTROL Y APROBACIÓN DE PLANOS EN EL CANTÓN GUARANDA,** a los veintinueve días del mes de octubre de dos mil dieciocho.
Guaranda, 29 de octubre de 2018.

RAMSSES TORRES ESPINOSA.
ALCALDE DEL CANTÓN GUARANDA.

SECRETARIA GENERAL.- Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación **LA ORDENANZA PARA EL CONTROL Y APROBACIÓN DE PLANOS EN EL CANTÓN GUARANDA,** el señor Ramsses Torres Espinosa, Alcalde del cantón Guaranda, a los veintinueve días del mes de octubre de dos mil dieciocho.
Guaranda, 29 de octubre de 2018.

DR. MIGUEL ANGEL LEÓN Z.
SECRETARIO DE CONCEJO.



Dirección Convención de 1884 No. 1018 y García Moreno
Teléfonos: (03) 2980321 – (03) 2981643
E-mail: alcaldiagda@gmail.com

www.guaranda.gob.ec