

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN GUARANDA

RESOLUCIÓN No. 012-SC-GADCG-2026

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL
CANTÓN GUARANDA

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador establece que el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, organizado en forma de república y gobernado de manera descentralizada;
- Que,** los artículos 238, 239 y 240 de la Constitución de la República del Ecuador reconocen que los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera, y que, en el ámbito de sus competencias, tienen facultades legislativas y ejecutivas para el ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales;
- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, servidoras y servidores públicos ejercerán únicamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley, debiendo coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines institucionales;
- Que,** el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador determina que la administración pública constituye un servicio a la colectividad y se rige, entre otros, por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;
- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce el derecho de las personas a un hábitat seguro y saludable, así como 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 garantiza el derecho de las personas 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;
- Que,** el artículo 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental;
- Que,** el artículo 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador establece como competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales 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 ocupación del suelo urbano y rural; así como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;
- Que,** el artículo 425 de la Constitución de la República del Ecuador establece el principio de jerarquía normativa, determinando que las normas y actos del poder público deberán guardar conformidad con las disposiciones constitucionales y legales vigentes;

- Que,** el artículo 4 literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina como uno de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía del derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;
- Que,** el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización reconoce a los concejos municipales la facultad normativa para dictar 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 establece como función del gobierno autónomo descentralizado municipal establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual deberá determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento, de conformidad con la planificación cantonal;
- Que,** el artículo 55 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;
- Que,** el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece las atribuciones del Concejo Municipal como órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal;
- Que,** el artículo 57 literal x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización faculta al Concejo Municipal a conocer y resolver sobre los informes de sus comisiones;
- Que,** los artículos 3 y 14 del Código Orgánico Administrativo establecen que las actuaciones administrativas deben sujetarse al principio de juridicidad y desarrollarse conforme a la Constitución, la ley, los principios generales del derecho y el ordenamiento jurídico vigente;
- Que,** el artículo 23 del Código Orgánico Administrativo, en concordancia con el artículo 100 ibídem, dispone que las actuaciones y decisiones administrativas deben encontrarse debidamente motivadas, expresando las normas aplicables, los hechos relevantes y las razones que justifican la decisión adoptada;
- Que,** toda resolución emitida por el Concejo Municipal debe observar los principios de competencia, juridicidad, motivación, seguridad jurídica y debido procedimiento administrativo, garantizando que la decisión adoptada se encuentre sustentada en los antecedentes, informes técnicos y normativa aplicable;
- Que,** conforme el numeral 22.3 de la Actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Guaranda 2025–2037, se establecen los requisitos para el informe de aprobación del anteproyecto, así como los deberes del urbanizador y/o propietario de las subdivisiones;
- Que,** conforme el numeral 25.3 de la Actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Guaranda 2025–2037, en concordancia con el artículo 1 de la Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza de Aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Guaranda 2023–2027, se determinan los requisitos que deben observarse para el informe de aprobación del anteproyecto;

Que, conforme el numeral 25.4 de la Actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Guaranda 2025–2037, el anteproyecto debe ser analizado por la Dirección de Planificación, la cual emitirá el informe técnico correspondiente para conocimiento y aprobación de la Comisión de Urbanismo y Obras Públicas;

Que, mediante escritura pública de compraventa y partición extrajudicial otorgada el 18 de abril de 2011, ante la Notaría Cuarta del cantón Guaranda, a cargo del Lic. Guillermo Ribadeneira Lemos, los señores Jorge Augusto Cárdenas Monar y cónyuge transfirieron el dominio del bien inmueble a favor del señor Hugo Raúl Cárdenas Espín, instrumento que constituye justo título de propiedad para efectos del presente trámite;

Que, con fecha 8 de noviembre de 2023, ante la Notaría Segunda del cantón Guaranda, a cargo del Dr. Hernán Ramiro Criollo Arcos, el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda otorgó a favor del señor Hugo Raúl Cárdenas Espín la protocolización del Informe Favorable para la aprobación de la Reestructuración Urbana de la Urbanización Mirador Cacique Guaranga, correspondiente a la Fase I;

Que, con fecha 26 de junio de 2025, el Registro de la Propiedad del cantón Guaranda emitió el correspondiente Certificado de Gravamen respecto del lote No. 1, constante en el plano aprobado, con una superficie de tres mil metros cuadrados, documento mediante el cual se acredita la situación jurídica registral del inmueble;

Que, mediante Certificado de Factibilidad de Servicio emitido por la Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Guaranda, de 26 de junio de 2025, suscrito por el Lic. José Simaleza, Inspector Técnico EP-EMAPAG, y la Ing. Doménica Solange Ruiz Silva, Directora Técnica EP-EMAPAG, se determinó la factibilidad de dotar los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario;

Que, mediante Oficio No. 310-ARQ-MABS-DP-GADC-G, de 21 de julio de 2025, suscrito por el Arq. Rodrigo Goyes, Director de Planificación, y el Arq. Marco Bonilla, Técnico de Planificación, dirigido al señor Hugo Raúl Cárdenas Espín, se procedió a la devolución del expediente, a fin de que cumpla con los requisitos correspondientes;

Que, mediante Certificado de Factibilidad de Servicio emitido por la Corporación Nacional de Electricidad CNEL EP, de 29 de agosto de 2025, suscrito por el Mgs. Edison Javier Martínez Tapia, Líder de Ingeniería y Construcciones, y la Ing. Doménica Solange Ruiz Silva, Profesional de Ingeniería y Diseño, se determinó la disponibilidad de energía eléctrica necesaria para atender el suministro requerido por el predio; dejándose constancia de que dicho documento no constituye compromiso institucional para la construcción de infraestructura eléctrica, siendo esta responsabilidad del propietario en caso de requerirse;

Que, mediante Oficio No. 003-AAU-ARQ-MABS-DP-GADC-G, de 9 de septiembre de 2025, suscrito por el Arq. Rodrigo Goyes, Director de Planificación, y el Arq. Marco Bonilla, Técnico de Planificación, se emitió informe técnico no favorable respecto a la aprobación del anteproyecto de la Urbanización “Sin Nombre”, de propiedad del señor Hugo Raúl Cárdenas Espín;

Que, mediante Certificado de Factibilidad emitido por la Corporación Nacional de Telecomunicaciones CNT EP, de 15 de septiembre de 2025, suscrito por la Ing. María

Susana Patiño, Analista de Proyectos de CNT EP Bolívar, se indicó que el servicio podrá ser atendido en el corto plazo;

Que, con fecha 1 de octubre de 2025, el Registro de la Propiedad del cantón Guaranda emitió el correspondiente Certificado de Gravamen de un lote de terreno urbano con una superficie de doce mil ciento ochenta y un metros cuadrados, documento mediante el cual se acredita la situación jurídica registral del inmueble;

Que, mediante Informe de Regulación Urbana No. 819-PJ, de 17 de octubre de 2025, suscrito por el Arq. Rodrigo Goyes, Director de Planificación, y el Arq. Paul Jiménez, Técnico del GAD Guaranda, respecto de la subdivisión del lote, se determinó la clasificación territorial del predio y las condiciones de ocupación aplicables conforme a la planificación territorial vigente;

Que, mediante Memorando No. 62-GR-DP-GADCG-2025, de 11 de noviembre de 2025, suscrito por el Ing. Patricio Medina, Técnico de Planificación y Gestión de Riesgos, se emitió informe de inspección técnica de la Urbanización Mirador Cacique Guaranga, respecto a la inspección realizada el 29 de octubre de 2025;

Que, mediante Memoria Técnica Descriptiva suscrita por el Arq. Santiago Ramiro Cárdenas Salazar, se describen las características físicas y topográficas del terreno, accesibilidad, condicionantes naturales y urbanas, criterios de diseño, distribución espacial, propuesta vial, lotización y demás componentes técnicos que sustentan la propuesta urbanística presentada;

Que, mediante Oficio No. 001-AAU-DP-GADCG-2026, de 11 de marzo de 2026, suscrito por el Arq. Julio Ramos, Director de Planificación Encargado, y el Arq. Marco Bonilla, Técnico de Planificación, se emitió informe técnico favorable para la aprobación del Anteproyecto de la Urbanización "Mirador Cacique Guaranga Segunda Fase", de propiedad del señor Hugo Raúl Cárdenas Espín;

Que, mediante Oficio No. 042-DP-GADC-G, de 11 de marzo de 2026, suscrito por el Arq. Marco Bonilla, Técnico de Planificación, se remitió al Arq. Julio Ramos, Director de Planificación Encargado, el informe técnico favorable del Anteproyecto de la Urbanización "Mirador Cacique Guaranga Segunda Fase", a fin de que se ponga en conocimiento de la Comisión de Urbanismo y Obras Públicas;

Que, mediante Oficio No. 052-DP-GADCG-2026, de 16 de marzo de 2026, suscrito por el Arq. Rodrigo Goyes, Director de Planificación, se remitió a la Comisión de Urbanismo y Obras Públicas el expediente e informe técnico del Anteproyecto de la Urbanización "Mirador Cacique Guaranga Segunda Fase", ubicada en el sector Cacique Guaranga, parroquia Ángel Polibio Chávez, cantón Guaranda, para el análisis correspondiente;

Que, mediante Memorando No. 004-CM-MA-GADCG-2026, de 10 de abril de 2026, suscrito por la Ing. Maurita Gladys Amangandi Pilamunga, Presidenta de la Comisión de Urbanismo y Obras Públicas, se solicitó la realización de una inspección técnica del bien inmueble, diligencia que se llevó a efecto el día martes 14 de abril de 2026, a las 14h30;

Que, mediante Convocatoria No. 001, la Comisión de Urbanismo y Obras Públicas convocó a sesión extraordinaria, llevada a cabo el día viernes 17 de abril de 2026, a las 10h00, con la presencia de la Lic. Laura Marina González Vásquez y del Msc. Telésforo Martínez



Collay, miembros de la Comisión, así como del Arq. Marco Bonilla, Técnico de Planificación;

Que, en la referida sesión extraordinaria de la Comisión de Urbanismo y Obras Públicas, como primer punto del orden del día, se trató el conocimiento, análisis y resolución del anteproyecto de la Urbanización “Mirador del Cacique Guaranga”, de propiedad del señor Hugo Raúl Cárdenas Espín, con la finalidad de emitir el informe correspondiente para conocimiento del Concejo Municipal;

Que, del análisis efectuado por la Comisión de Urbanismo y Obras Públicas, con base en el expediente administrativo, los informes técnicos emitidos por la Dirección de Planificación, la inspección realizada y la normativa urbanística aplicable, se determinó la pertinencia de remitir el informe correspondiente al Concejo Municipal, para que sea conocido, analizado y resuelto en el marco de sus atribuciones legales;

Que, corresponde al Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales, legales y normativas, conocer y resolver sobre el informe No. 01-CM-CUOP-GADCG-2026, emitido por la Comisión de Urbanismo y Obras Públicas respecto del Anteproyecto de la Urbanización “Mirador Cacique Guaranga Segunda Fase”, de propiedad del señor Hugo Raúl Cárdenas Espín;

Que, mediante convocatoria No. 015-2026, se convoca al concejo municipal a sesión ordinaria, el martes 28 de abril de 2026, con la presencia de los señores concejales Diana María Arregui Vela, Marco Vinicio Ayme Ayme, Carolina Elizabeth Calero Larrea, Laura Marina González Vásconez, Segundo Telésforo Martínez Collay, Olga Curisisa Pasto Patín y la Ing. Maurita Gladys Amangandi Pilamunga, presidiendo la sesión por delegación de la máxima Autoridad y se trató como segundo punto del orden del día el siguiente:

2. Conocimiento Análisis y Resolución del informe No. 01-CM-CUOP-GADCG-2026, de 20 de abril de 2026, suscrito por los concejales Ing. Maurita Gladys Amangandi Pilamunga, Msc. Segundo Telésforo Martínez Collay y Laura Marina González Vásconez, miembros de la Comisión de Urbanismo y Obras Públicas, respecto al anteproyecto de la Urbanización “Mirador del Cacique Guaranga, de propiedad del Sr. Hugo Raúl Cárdenas Espín, ubicado en el sector Cacique Guaranga de la parroquia Ángel Polibio Chávez, Provincia Bolívar, Cantón Guaranda

EN EJERCICIO DE LAS ATRIBUCIONES CONFERIDAS POR LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, EL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN Y EL CÓDIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO, EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN GUARANDA.

RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar el Anteproyecto de la Urbanización “Mirador del Cacique Guaranga”, de propiedad del señor Hugo Raúl Cárdenas Espín, ubicado en el sector Cacique Guaranga, parroquia Ángel Polibio Chávez, cantón Guaranda, provincia Bolívar, con las observaciones del Concejo Municipal de conformidad con el Informe No. 01-CM-CUOP-GADCG-2026, de 20 de abril de 2026, emitido por la Comisión de Urbanismo y Obras Públicas, y con base en los informes técnicos constantes en el expediente administrativo.



Artículo 2.- La presente resolución fue aprobada por unanimidad, con siete (7) votos a favor, por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda, en sesión celebrada para el efecto.

Artículo 3.- Dejar expresa constancia de que la aprobación del anteproyecto se realiza con las observaciones formuladas por el Concejo Municipal en sesión ordinaria de 28 de abril de 2026, las cuales deberán ser obligatoriamente observadas, incorporadas, justificadas y verificadas previo a la presentación, análisis y aprobación del proyecto definitivo de la Urbanización “Mirador del Cacique Guaranga”.

Artículo 4.- Disponer a la Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda que, dentro del ámbito de sus competencias, previo a la remisión del proyecto definitivo para conocimiento y resolución del Concejo Municipal, verifique e incorpore al expediente administrativo los siguientes documentos:

- a) Informe técnico que determine si el predio se encuentra o no dentro de una zona de sensibilidad arqueológica, patrimonial o cultural, considerando su ubicación en el sector Cacique Guaranga y la normativa aplicable en materia de protección del patrimonio cultural;
- b) Informe técnico de riesgos, o ampliación del informe existente, en el cual se determine expresamente si el predio se encuentra o no en zona de riesgo, así como las medidas técnicas necesarias para garantizar la estabilidad del terreno, la seguridad de las futuras edificaciones y la prevención de deslizamientos;
- c) Estudios de suelo y estabilidad del terreno que justifiquen técnicamente la viabilidad de la propuesta urbanística y las soluciones constructivas que deberán implementarse;
- d) Criterio jurídico respecto de la procedencia legal de continuar con el trámite del proyecto definitivo, considerando las observaciones técnicas, de riesgos, patrimoniales y administrativas formuladas por el Concejo Municipal.

Artículo 5.- Disponer que el propietario, promotor y/o proyectista del anteproyecto acojan de manera obligatoria las recomendaciones técnicas emitidas por la Dirección de Planificación, Gestión de Riesgos y demás áreas competentes, especialmente aquellas relacionadas con pendientes, taludes, estabilidad del suelo, muros de contención, drenajes, accesibilidad, vialidad interna y prevención de deslizamientos.

Artículo 6.- Disponer que el proyecto definitivo contemple, de ser técnicamente procedente, un sistema constructivo aterrazado, a fin de evitar desbanques, cortes inadecuados de talud o intervenciones que puedan comprometer la estabilidad del suelo, la seguridad de las futuras edificaciones y la responsabilidad institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda.

Artículo 7.- Disponer que, en caso de que los informes técnicos determinen la necesidad de obras de estabilización, el proyecto definitivo deberá incorporar el diseño de muros de contención, obras de drenaje, tratamiento de taludes u otras medidas de mitigación necesarias, las cuales deberán ser ejecutadas conforme a los criterios técnicos aprobados por la Dirección de Planificación y las áreas competentes.

Artículo 8.- Encargar a la Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda la verificación del cumplimiento de las observaciones realizadas por el Concejo Municipal, así como la revisión técnica integral del proyecto definitivo, previo a su remisión para conocimiento, análisis y resolución del Concejo Municipal.

Artículo 9.- La presente aprobación del anteproyecto no constituye aprobación definitiva del proyecto urbanístico, ni exime al propietario, promotor y/o proyectista del cumplimiento de los requisitos técnicos, jurídicos, administrativos, urbanísticos, ambientales, patrimoniales y de riesgos que correspondan conforme a la normativa vigente.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. - La Dirección de Planificación deberá notificar al propietario, promotor y/o proyectista del Anteproyecto de la Urbanización "Mirador del Cacique Guaranga" con las observaciones formuladas por el Concejo Municipal, a fin de que sean subsanadas e incorporadas previo a la presentación del proyecto definitivo.

Segunda. - Todos los informes, estudios, criterios técnicos y jurídicos que se generen en cumplimiento de la presente resolución deberán incorporarse formalmente al expediente administrativo correspondiente, dejando constancia documental de su recepción, análisis y verificación.

Tercera. - El proyecto definitivo de la Urbanización "Mirador del Cacique Guaranga" deberá ser remitido al Concejo Municipal únicamente cuando la Dirección de Planificación haya verificado el cumplimiento de las observaciones efectuadas por el Concejo Municipal y de los requisitos previstos en la normativa cantonal aplicable.

Cuarta. - Disponer a la Dirección de Comunicación la publicación de la presente resolución en la página web institucional y en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda, conforme la normativa vigente.

Quinta. - Disponer la notificación de la presente resolución a las señoras y señores concejales del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda, así como a las direcciones competentes, para los fines legales y administrativos correspondientes.

Sexta. - Encargar a la Secretaría General del Concejo Municipal la notificación y archivo de la presente resolución.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del cantón Guaranda, a los veintiocho días del mes de abril del año dos mil veintiséis.

Lo certifico. – Guaranda, 28 de abril de 2026.



Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
**JUAN CARLOS POZO
MELENDEZ**

Abg. Juan Carlos Pozo Meléndez

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL



(03) 2551083 / (03) 2551088



www.guaranda.gob.ec



Convención de 1884 y García Moreno

ADMINISTRACIÓN 2023 -2027