

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Constitución de la República del Ecuador reconoce el derecho a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna, y al disfrute pleno de la ciudad y sus espacios públicos bajo los principios de sustentabilidad, inclusión, equidad y democracia, que permitan llegar a un pleno desarrollo urbano sostenible. Es necesario contar con un Ordenanza de planeación urbana y gestión del suelo encaminado hacia una política pública en materia de legislación urbana que permita una adecuada, efectiva gestión, ágil, oportuna y eficaz, al servicio de sus habitantes proyectada a ser una administración eficiente de servicio a la comunidad, con el fin de que puedan realizar un aprovechamiento equilibrado del suelo a través de normas y procedimientos previstos en la legislación municipal.

La Constitución de la República en su artículo 238 dispone que los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera, en tanto que el artículo 240 ibidem reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados el ejercicio de la facultad legislativa en el ámbito de sus competencias y su jurisdicción territorial, con lo cual los concejos cantonales están investidos de capacidad jurídica para dictar normas de interés y aplicación obligatoria dentro de su jurisdicción también el artículo 264 de la Constitución prevé las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, las que según dispone el artículo 260 ibidem, no impide el ejercicio concurrente en la gestión de los servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad de otros niveles de gobierno.

El nuevo Concejo municipal del Cantón Naranjito ha procedido a realizar un análisis de todos los procesos de fraccionamiento de terrenos que se encuentran vigentes, donde la Comisión permanente de Urbanismo, ha podido determinar que existen represados cerca de 50 procesos administrativos de fraccionamiento de terrenos en su mayoría urbanos, lo cual ha causado malestar y preocupación en los propietarios de bienes inmuebles que desean fraccionar sus terrenos acorde a la normativa municipal, por lo es prioritario agilizar estos trámites, buscando la agilidad y eficiencia a los mismos.

## **EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON NARANJITO.**

### **CONSIDERANDO:**

**Que,** el Municipio de Naranjito de conformidad con el régimen jurídico aplicable, ha venido ejerciendo legalmente dentro de los límites de su jurisdicción cantonal, las competencias de planificación, ordenación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, para lo cual ha tenido competencias exclusivas para expedir las normas que sean necesarias.

El artículo 54 del COOTAD prescribe: “Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: [...] i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal [...]”; y, las letras a), y x) del artículo 57 del mismo cuerpo normativo, establece las siguientes atribuciones del Concejo Municipal: “a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; [...]; [...] x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”.

**Que,** el COOTAD, en el artículo 382 establece los principios a los que se han de sujetar los procedimientos administrativos, entre otros: “Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, inmediación, buena fe y confianza legítima.- Los procedimientos administrativos no regulados expresamente en este Código estarán regulados por acto normativo expedido por el correspondiente gobierno autónomo descentralizado de conformidad con este Código. Dichas normas incluirán, al menos, los plazos máximos de duración del procedimiento y los efectos que produjere su vencimiento (...) Para facilitar la formulación de solicitudes, recursos o reclamos, las administraciones de los gobiernos autónomos descentralizados deberán implementar formularios de fácil comprensión y cumplimiento, por áreas de servicio de cada dependencia”;

**Que,** el COOTAD, en el artículo 382 establece los principios a los que se han de sujetar los procedimientos administrativos, entre otros: “Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al

expediente, informalidad, intermediación, buena fe y confianza legítima.- Los procedimientos administrativos no regulados expresamente en este Código estarán regulados por acto normativo expedido por el correspondiente gobierno autónomo descentralizado de conformidad con este Código. Dichas normas incluirán, al menos, los plazos máximos de duración del procedimiento y los efectos que produjere su vencimiento (...) Para facilitar la formulación de solicitudes, recursos o reclamos, las administraciones de los gobiernos autónomos descentralizados deberán implementar formularios de fácil comprensión y cumplimiento, por áreas de servicio de cada dependencia”.

**Que,** es necesario, garantizar y hacer efectivo el derecho ciudadano al acceso a una vivienda digna, disponiendo de normas y procedimientos expeditos que las entidades públicas del Estado observarán de manera obligatoria;

**Que,** es indispensable modernizar, automatizar y simplificar los trámites relativos a varios de los servicios que presta a los ciudadanos el Municipio;

**Que,** es necesario modernizar, automatizar y simplificar los trámites relativos a la autorización de los administrados para el ejercicio de su derecho a fraccionar o construir dentro de su circunscripción territorial.

**Que,** el Concejo Municipal de Naranjito mediante sesiones ordinarias realizadas el 31 de mayo y 17 de junio del 2021, aprobó en primer y segundo debate respectivamente, la ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN NARANJITO, la misma que se encuentra publicada en el Registro Oficial edición especial N° 1640 del 10 de agosto del 2021.

**Que,** es necesario definir un marco regulatorio de autorizaciones urbanísticas para el fraccionamiento y construcción que permita el efectivo derecho de los ciudadanos a ejercer su derecho a fraccionar el suelo y construir y a disponer de servicios de óptima calidad.

El Concejo Municipal en uso de las atribuciones que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República; artículo 57 literal a) y Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

## **EXPIDE**

**PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN NARANJITO**

**Art. 1.-** *Sustitúyase en el artículo 34 por el siguiente texto:-* Fraccionamiento de predios ubicados en el sector urbano.- En caso de subdivisiones prediales están serás aprobadas por el Alcalde o Alcaldesa, mediante resolución Administrativa Motivada, previo al cumplimiento de los requisitos y de los informes favorables de la Dirección de planeación y Ordenamiento territorial e informe de viabilidad de Procuraduría Síndica y aprobación de la Comisión Permanente de Urbanismo del GAD Municipal del cantón Naranjito.

**Art. 2.-** *sustitúyase el segundo párrafo del artículo 64 competencia, por el siguiente texto.-* Las particiones serán aprobadas por la máxima autoridad mediante resolución administrativa motivada, previo al cumplimiento de los requisitos establecidos en esta Ordenanza e informes favorables de la Dirección de planeación y Ordenamiento territorial e informe de viabilidad de Procuraduría Síndica y aprobación de la Comisión Permanente de Urbanismo del GAD Municipal del cantón Naranjito.

#### **DISPOSICIÓN FINAL.**

**Única.-** Esta ordenanza entrara en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y pagina web institucional de la Municipalidad.

Dado y firmado en la Sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Canton Naranjito a los 17 días del mes de agosto del año 2023.

Dr. Cristian Suarez Peñafiel  
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL CANTON NARANJITO**

Ab. Diana Mora León  
**SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO DEL GAD  
CANTON NARANJITO**

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL: Naranjito, a los 17 días del mes de agosto del 2023, **LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN NARANJITO**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Canton Naranjito, en dos sesiones de fecha 10 y 17 de agosto del 2023.- Certifico.

Ab. Diana Mora León  
**SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO DEL GAD  
CANTON NARANJITO**

**PROCESO DE SANCIÓN:** SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON NARANJITO. - Naranjito a los diecisiete días del mes de agosto del 2023, de conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Canton Naranjito **“LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN NARANJITO”**, para su sanción respectiva.

Ab. Diana Mora León  
**SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO DEL GAD  
CANTON NARANJITO**

**SANCIÓN:** ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON NARANJITO. - Naranjito, a los diecisiete días del

mes de agosto del 2023. De conformidad con la disposición contenida en el artículo 322 y 324 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO** y **ORDENO** la promulgación y publicación de la presente **PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN NARANJITO**, A fin de que se le dé el trámite legal correspondiente. - Cúmplase, notifíquese y publíquese.

Dr. Cristian Suarez Peñafiel  
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL CANTON NARANJITO**

**CERTIFICACIÓN:** Naranjito, a los diecisiete días del mes de agosto del 2023; la infrascrita secretaria general del Concejo Municipal de Naranjito, certifica que el señor Cristian Suarez Peñafiel, Alcalde del Canton Naranjito, proveyó la sanción y firmo la Ordenanza que antecede en la fecha señalada. Lo certifico. -

Ab. Diana Mora León  
**SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO DEL GAD  
CANTON NARANJITO**