

ORDENANZA N. 02-2026-GADMCN

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En la ciudad de Naranjito, se ha detectado terrenos de propietarios privados, en su gran mayoría, que no se encuentran cercados o con su cerramiento y llenos de maleza, escombros y todo tipo de basura, que dan un mal aspecto y atentan no solo con el ornato, sino que, se convierten en focos de infección, de inseguridad para sus vecinos como para quienes circulan o transitan por estos sectores.

De la misma forma estos terrenos baldíos abandonados dañan la imagen, de la ciudad, desde el punto de vista turístico, esto preocupa a las autoridades y a la ciudadanía que en conjunto deben considerar lograr una imagen atractiva de la urbe.

La comisaria Municipal del Cantón Naranjito a través de su personal competente, ha desplegado inspecciones para detectar aquellos terrenos particulares que no cumplen con la limpieza, cerramientos y en algunos casos su delimitación; pero esta acción por parte de los funcionarios municipales solamente se ha limitado a advertir a los infractores, por motivo de que no hay una Ordenanza que permita tomar medidas de otra índole que obligue a los propietarios de dichos espacios a su limpieza y adecentamiento.

A pesar de los esfuerzos antes indicados y ante la negativa de los dueños de dichos terrenos de proceder a su limpieza y evitarla acumulación de basura, se requiere implementar otras alternativas de carácter legal, en ciertos casos coercitivas, que permitan hacerlos cumplir y/o que viabilicen la intervención de estos lotes por parte del personal municipal, con el debido cobro por el servicio o trabajos realizados.

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 14 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*;

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley (...);

Que, el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación participación, planificación, transparencia y evaluación;

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: Los Gobiernos Autónomos Descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...);

Que, el Art. 5 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), determina la autonomía política, administrativa y financiera de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria (...);

Que, el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala que para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los Consejos Regionales y Provinciales, Concejos metropolitanos y Municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de Ordenanzas, Acuerdos y Resoluciones aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, el Art. 54 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), preceptúa las funciones primordiales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, que entre otras son: 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, debido a una gran mayoría de bienes inmuebles baldíos públicos y privados se encuentran sin limpieza y mantenimiento, sin cercados o cerramientos, llenos de maleza, de desechos sólidos y otros ocasionando inseguridad para los habitantes, insalubridad y focos infecciosos, y por las constantes sugerencias de insatisfacción de la ciudadanía, se hace imprescindible que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Naranjito, determine y regule por medio de una Ordenanza la limpieza y mantenimiento de los bienes inmuebles baldíos y las sanciones respectivas en caso de incumplimiento por parte de los propietarios;

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República, en concordancia con lo establecido en los artículos 7 y 57 literales a) b) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE

ORDENANZA QUE REGULA LA LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DE LOS BIENES INMUEBLES BALDÍOS EN LA ZONA URBANA Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN NARANJITO.

CAPÍTULO I

ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIÓN, OBJETIVO Y OBLIGACIONES

Art. 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - La presente Ordenanza se aplicará a los bienes inmuebles baldíos, con o sin cerramiento, ubicados dentro de la zona urbana y centros poblados del Cantón Naranjito, que se encuentren con maleza, desechos sólidos, escombros u otros elementos que generen riesgo sanitario, de seguridad y/o afectación al ornato. Su aplicación es permanente en la jurisdicción cantonal.

Art. 2.- DEFINICIÓN DE BIEN INMUEBLE BALDÍO. - Se entiende por bien inmueble baldío aquel terreno con o sin cerramiento, sin edificación, o cuya edificación no haya sido concluida, y que por su estado de abandono o falta de mantenimiento afecte la estética urbana, la seguridad, la salud o la integridad de la colectividad.

Art. 3. - OBJETIVO. - La presente Ordenanza tiene por objetivo regular, controlar y exigir a propietarios, arrendatarios, administradores o poseedores el mantenimiento de predios baldíos, a fin de: 1) Prevenir focos infecciosos y proliferación de plagas; 2) Contribuir a la seguridad ciudadana; 3) Mejorar la calidad de vida; y 4) Proteger la imagen y ornato del cantón.

Art. 4.- FINES. - Son fines de la presente Ordenanza: a) mantener y mejorar el ornato; b) proteger la salubridad; c) contribuir a la seguridad ciudadana; y d) prevenir riesgos ambientales en predios baldíos.

Art. 5.- OBLIGACIONES. - El o los propietarios, arrendatarios, administradores o poseedores de bienes inmuebles baldíos tienen la obligación de: a) Mantener el predio limpio, libre de maleza, desechos sólidos, escombros u otros elementos que generen riesgo para la salud pública, la seguridad ciudadana o el ambiente; la limpieza será permanente y, como mínimo, deberá efectuarse cada vez que se verifique acumulación de material o crecimiento de maleza. b) Mantener limpio el frente del predio en lo que corresponde a la acera y bordillo, conforme la normativa municipal aplicable sobre uso y conservación del espacio público, sin perjuicio de las competencias municipales de mantenimiento vial. c) Contar con cerramiento o cercado del predio, cuando corresponda, en condiciones de seguridad y mantenimiento, conforme la normativa urbanística municipal vigente y/o la norma técnica que emita la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Art. 6.- PROHIBICIONES. - Se prohíbe en bienes inmuebles baldíos públicos o privados: a) Descargar o introducir desechos sólidos, escombros u otros objetos que afecten al ambiente, ornato y seguridad; b) Mantener criaderos de animales en zona urbana en contravención de ordenanzas vigentes; y c) Realizar faenamiento de animales.

CAPÍTULO II

CONTROL, DENUNCIA E INSPECCIÓN.

Art. 7.- DEL CONTROL. - El GAD Municipal del Cantón Naranjito, a través de la Comisaría Municipal, es el organismo encargado de recibir denuncias, realizar acciones de control y sustanciar el procedimiento sancionador conforme esta Ordenanza y el Código Orgánico Administrativo-COA. Mantendrá registro de denuncias, inspecciones y actuaciones.

Art. 8.- ACCIÓN POPULAR. - Se concede acción popular para denunciar infracciones a la presente Ordenanza. La denuncia será atendida

conforme el procedimiento establecido y bajo los principios de debido proceso.

Art. 9.- INSPECCIÓN. - Recibida la denuncia o de oficio, la Comisaría Municipal dispondrá la inspección respectiva para verificar el estado del predio. La inspección se documentará mediante acta e informe técnico, con apoyo fotográfico cuando corresponda.

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTO, NOTIFICACIONES, EJECUCIÓN SUBSIDIARIA Y SANCIONES

Art. 10.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR. - El ejercicio de la potestad sancionadora la ejercerá el Comisario Municipal y se sujetará al procedimiento previsto en el COA, permitiendo el derecho a la defensa, y realizará la respectiva motivación de la resolución en especial a las garantías del procedimiento. El acto de inicio del proceso y su contenido mínimo, potestad de la función instructora, la ejercerá el inspector Municipal. En lo no previsto expresamente en esta Ordenanza, se aplicará supletoriamente el COA.

Art. 11.- DE LAS NOTIFICACIONES (ORDEN DE LIMPIEZA). - Verificada la infracción mediante inspección, la Comisaría Municipal emitirá el acto de inicio/orden de corrección y notificará al presunto responsable para que ejecute la limpieza en el término de quince (15) días laborables. La notificación se practicará conforme lo dispone el artículo 164 y siguientes del COA. La notificación de las actuaciones de las administraciones públicas se practica por cualquier medio, físico o digital, que permita tener constancia de la transmisión y recepción de su contenido.

Art. 12.- NOTIFICACIÓN COMPLEMENTARIA POR CARTEL Y PUBLICACIÓN. - Sin perjuicio de la notificación conforme el COA, podrá colocarse un cartel visible desde el espacio público en el predio con la leyenda "solar no edificado sujeto a control e intervención", indicando: fecha, responsable (si constare), clave catastral y fecha de vencimiento del plazo. Cuando no sea posible determinar domicilio o medio de contacto pese a las gestiones realizadas, se procederá conforme las reglas de notificación a una persona o a un conjunto indeterminado de personas interesadas, a efectos de que estas ejerzan sus derechos a la defensa, previstas en el COA.

Art. 13.- EJECUCIÓN SUBSIDIARIA Y LIQUIDACIÓN DE COSTOS. - Si transcurrido el plazo otorgado no se ejecuta la limpieza, la Comisaría

Municipal remitirá informe a la Dirección de Ordenamiento Territorial para que, de ser procedente, disponga la ejecución subsidiaria de limpieza por la Dirección de Obras Públicas. La ejecución subsidiaria se respaldará con: **1)** acta de ejecución, **2)** Metraje del predio intervenido, **3)** Registro fotográfico antes y después, y **4)** Liquidación de costos. El valor a cobrar se determinará conforme al costo real documentado de la intervención, sin perjuicio de la potestad del Concejo de fijar o actualizar la tarifa mediante ordenanza.

Art. 14.- CERRAMIENTO (PLAZOS). - El GAD Municipal comunicará y notificará al propietario o responsable, para que dentro del plazo de ciento ochenta (180) días proceda a ejecutar el cerramiento del predio, conforme normativa urbanística municipal. De persistir el incumplimiento, se concederá un plazo adicional de ciento ochenta (180) días, sin perjuicio de las sanciones previstas en esta Ordenanza.

Art. 15.- SANCIONES. - Para la determinación de la sanción, la autoridad administrativa aplicará criterios de proporcionalidad y razonabilidad, considerando la gravedad del hecho, daño causal, reincidencia, intencionalidad, beneficio obtenido y demás circunstancias previstas en el Código Orgánico Administrativo. Las infracciones a esta Ordenanza se sancionarán con multa, conforme el debido proceso y son las siguientes:

- a) Incumplir la obligación de limpieza y mantenimiento del predio: Se cobrará multa equivalente al diez por ciento (10%) de la Remuneración Básica Unificada del trabajador en general.
- b) Incumplir la obligación de cerramiento dentro de los plazos: Se cobrará multa equivalente al veinticinco por ciento (25%) de la Remuneración Básica Unificada del trabajador en general.
- c) Arrojar desechos sólidos u otros en quebradas, fajas y áreas excedentes: Se cobrará multa equivalente al veinte por ciento (20%) de la Remuneración Básica Unificada del trabajador en general.
- d) Arrojar materiales de construcción en predios baldíos sin consentimiento del propietario: Se cobrará multa equivalente al veinticinco por ciento (25%) de la Remuneración Básica Unificada del trabajador en general.

En caso de reincidencia, la multa podrá incrementarse hasta en un cincuenta por ciento (50%) del valor de la multa prevista para la infracción, mediante motivación expresa, considerando gravedad, riesgo sanitario, afectación al ornato y reiteración.

Art. 16.- DEL PAGO. - Las multas serán canceladas en Tesorería Municipal dentro del plazo indicado en la notificación del acto administrativo sancionador.

Art. 17.- TÍTULO DE CRÉDITO Y COACTIVA. - Si el infractor no cancela dentro del plazo otorgado, se emitirá el respectivo título de crédito y su cobro se realizará, de ser necesario, por la vía coactiva, conforme la normativa aplicable.

Art. 18.- CASOS DE RIESGO GRAVE O REITERADO. - Se considerará riesgo grave cuando el predio baldío, por acumulación de basura, maleza, escombros, presencia de plagas, riesgo de incendio, afectación a drenajes o cualquier otra condición verificada en inspección, pueda ocasionar daño a la salubridad o seguridad de la población. En estos casos, la Comisaría Municipal podrá:

- a) Disponer inspección prioritaria y emitir orden de limpieza con término reducido, debidamente motivado, sin afectar el derecho a la defensa;
- b) Priorizar y coordinar la ejecución subsidiaria de limpieza cuando exista riesgo inminente, dejando constancia en acta e informe técnico;
- c) Aplicar el régimen de reincidencia previsto en esta Ordenanza y disponer las medidas de cobro correspondientes; y,
- d) Remitir el expediente a Procuraduría Sindica para la recuperación integral de costos y el ejercicio de las acciones legales que cuenten con habilitación normativa expresa.

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA. – El GAD Municipal del Cantón Naranjito, a través de la Unidad de Relaciones Públicas, emprenderá una campaña de difusión en forma permanente para sensibilizar a la comunidad con la finalidad de que se mantengan limpios los bienes inmuebles baldíos, para preservar un ambiente sano, seguro y un entorno agradable para la colectividad.

SEGUNDA. - Para evitar que los ciudadanos o ciudadanas invadan o arrojen desechos sólidos o similares en las quebradas, fajas y áreas consideradas excedentes, el GAD Municipal colocará rótulos informativos en dichos sectores.

TERCERA. - (NORMA TÉCNICA DE CERRAMIENTO). - La Dirección de Ordenamiento Territorial emitirá una norma técnica de parámetros mínimos de cerramiento/cercado aplicable a predios baldíos (altura,

materiales, seguridad, visibilidad y mantenimiento), en armonía con la normativa urbanística vigente.

DISPOSICION DEROGATORIA.

UNICA. - Deróguese toda disposición de igual o menor jerarquía que se oponga a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente ordenanza entrara en vigencia a partir de la fecha de su aprobación, 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 Cantón Naranjito a los 26 días del mes de febrero del año 2026.

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

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

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL: Naranjito, a los veintiséis días del mes de febrero del 2026, **ORDENANZA QUE REGULA LA LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DE LOS BIENES INMUEBLES BALDÍOS EN LA ZONA URBANA Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN NARANJITO**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Naranjito, en sesión ordinaria de fecha 01 de febrero del 2024 y sesión ordinaria de fecha 26 de febrero del 2026, en primero y segundo debate, respectivamente. - Certifico.

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

PROCESO DE SANCIÓN: SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON NARANJITO. - Naranjito a los veintiséis días del mes de febrero del 2026, 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 ORDENANZA QUE REGULA LA LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DE LOS BIENES INMUEBLES BALDÍOS EN LA ZONA URBANA Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN NARANJITO**, para su sanción respectiva.

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

SANCIÓN: ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON NARANJITO. - Naranjito, a los veintisiete días del mes de febrero del 2026. 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 **ORDENANZA QUE REGULA LA LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DE LOS BIENES INMUEBLES BALDÍOS EN LA ZONA URBANA Y CENTROS POBLADOS DEL 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 CANTÓN NARANJITO**

CERTIFICACIÓN: Naranjito, a los veintisiete días del mes de febrero del 2026; la infrascrita secretaria general del Concejo Municipal de Naranjito, certifica que el señor Cristian Suarez Peñafiel, Alcalde del Cantón Naranjito, proveyó la sanción y firmo la Ordenanza que antecede en la fecha señalada. Lo certifico. -

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