

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL

RESOLUCIÓN GADMCN-DELEGACIÓN-142-2025-JCRG

SR. JUAN CARLOS RIVERA GUTIÉRREZ
ALCALDE DEL CANTÓN NARANJAL

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo al artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador, el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada;

Que, de acuerdo al artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, 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 artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;

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

Que, el artículo 59 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización manifiesta que **"Alcalde o alcaldesa** - El alcalde o alcaldesa es la primera autoridad del ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado municipal, elegido por votación popular, de acuerdo con los requisitos y regulaciones previstas en la ley de la materia electoral (...)"

Que, el artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece las atribuciones del alcalde o alcaldesa, entre ellas
1) Designar a sus representantes institucionales en entidades, empresas u organismos colegiados donde tenga participación el gobierno municipal; así como delegar atribuciones y deberes al vicealcalde o vicealcaldesa, concejales, concejales y funcionarios, dentro del ámbito de sus competencias;

Que, el artículo 69 del Código Orgánico Administrativo señala: "Delegación de competencias. Los órganos administrativos pueden delegar el ejercicio de sus competencias, incluida la de gestión, en: 1. Otros órganos o entidades de la misma administración pública, jerárquicamente dependientes. 2. Otros órganos o entidades de otras administraciones. 3. Esta delegación exige coordinación previa de los órganos o entidades afectados, su instrumentación y el cumplimiento de las demás exigencias del ordenamiento jurídico en caso de que existan. 4. Los



¡Contigo Siempre!



**ALCALDÍA
NARANJAL**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL**

titulares de otros órganos dependientes para la firma de sus actos administrativos. 5. Sujetos de derecho privado, conforme con la ley de la materia. La delegación de gestión no supone cesión de la titularidad de la competencia"

Que, el Art. 70 Código Orgánico Administrativo señala: "Contenido de la delegación. La delegación contendrá: 1. La especificación del delegado. 2. La especificación del órgano delegante y la atribución para delegar dicha competencia. 3. Las competencias que son objeto de delegación o los actos que el delegado debe ejercer para el cumplimiento de las mismas. 4. El plazo o condición, cuando sean necesarios. 5. El acto del que conste la delegación expresará además lugar, fecha y número. 6. Las decisiones que pueden adoptarse por delegación. La delegación de competencias y su revocación se publicarán por el órgano delegante, a través de los medios de difusión institucional";

Que, el CODIGO ORGANICO DE PLANIFICACION Y FINANZAS PUBLICAS en su Art. 44 señala que (...) "Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: (...)

Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados. Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital no confieren derechos sino en virtud de las estipulaciones expresas constantes en la Ley y en la normativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritales. Respecto de los planes de ordenamiento territorial cantonales y/o distritales se aplicarán, además, las normas pertinentes previstas en el Código de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD);

Que, según el CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, manifiesta que;

"Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley;

b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana; (...)"

"Art. 470.- Fraccionamiento y reestructuración urbana. - Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana la división de terreno en dos a diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. La urbanización es la división de un terreno en más de diez lotes, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia.

Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL

a) Regularizar la configuración de los lotes; y,

b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana."

"Art. 472.- Superficie mínima de los predios.- Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos."

Que, la NORMA TECNICA DE USO Y GESTION DE SUELO Y PLANES URBANISTICOS DE GADS, manifiesta que

"Art. 4.- Definiciones Generales. - Para efectos de aplicación de esta norma, se entiende por:

(...) 8. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos establecerán las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar (...)

Que, la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES URBANAS Y SEMIURBANAS Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS, SEMIURBANOS Y RURALES DEL CANTON NARANJAL, señala que:

"Art. 1.- Para efectos de interpretación y aplicación de la presente ordenanza se puntualiza el siguiente glosario: (...)

Fraccionamiento. - Se considera fraccionamiento o desmembración la subdivisión de un predio de una extensión de hasta tres mil metros cuadrados (3.000m²) inclusive, y que no requiera nuevas vías. Ningún predio, resultante del fraccionamiento, podrá tener una superficie menor a ciento cincuenta metros cuadrados(150m²).

Urbanización. - Se considera urbanización, la partición de un terreno urbano en dos o mas lotes iguales que tengan frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto con miras a la construcción de viviendas de similares características o bloques habitacionales terminados.

Lotización. - Se considera lotización, la división de una parcela de terreno que esté situada frente a la vía pública existente o en proyecto y a otras que diseñe el lotizador para habilitar una superficie de terreno urbano o semiurbano con miras a la edificación de viviendas. (...)"



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL**

"Art. 2.- Las obras de infraestructura que el propietario del lote donde se va a crear una URBANIZACIÓN debe proyectar y ejecutar son las siguientes:

- a) Sistema vial de uso público según especificaciones de la ley de caminos, derechos de vías del sistema nacional, autopistas y líneas de transmisión eléctrica. El urbanizador arborizará las áreas verdes de las vías, sujetándose a las especificaciones de la Dirección de Planeamiento y Urbanismo.
- b) Construcción del sistema de redes de alcantarillado sanitario, fluvial y agua potable.
- c) Construcción de aceras y bordillos.
- d) Pavimentación de vías.
- e) Instalación del servicio eléctrico y alumbrado público.
- f) Instalación de líneas telefónicas."

"Art. 3.- Los estudios y obras de infraestructura que el propietario del terreno donde se va a crear una LOTIZACIÓN deberá presentar y ejecutar son las siguientes:

- a) Ejecutar la apertura de vías y calles de acuerdo a la planificación aprobada por la Comisión Permanente de Planteamiento Urbano y Construcciones previo informe favorable de la Dirección de Planeamiento Urbano.
- b) Ejecutar el relleno y lastrado de vías y calles del predio a lotizar.
- c) Proyectar y ejecutar la apertura de desagües de las aguas lluvias.
- d) Estudios de alcantarillado sanitario y pluvial de acuerdo a las normas establecidas en la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado.
- e) Estudios de Electrificación aprobados por la Empresa Eléctrica.
- f) Estudios de Agua Potable de acuerdo a las especificaciones entregadas por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado."

"Art.- 5.- Las urbanizaciones a las que se refiere el Art. 2 sólo podrán crearse dentro del perímetro urbano de la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales y sus áreas colindantes, sin perjuicio de que estas zonas colindantes no hayan sido declaradas de desarrollo urbano."

"Art. 6.- Aprobación provisional. - Los proyectos de urbanización y lotización, para que puedan ser aprobados provisionalmente, previo al inicio de la ejecución de las obras señaladas en el artículo 2 y 3 de esta ordenanza, se sujetarán al cumplimiento de los parámetros siguientes:

- a) Proyección y ejecución de los estudios y obras previstas en los artículos 2 y 3 de esta ordenanza, respectivamente.
- b) Las áreas que se reserva el propietario del terreno a urbanizar o lotizar no serán mayor al cinco por ciento (5%) del total de la superficie del mismo.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL

- c) Las áreas municipales proyectadas no serán inferiores al 10% de la superficie total del lote que se urbaniza.
- d) Deberá contemplar una superficie destinada a núcleos urbanos no menores del diez por ciento (10%) del total de la superficie de dicho lote.
- e) Las avenidas proyectadas serán de mínimo doce metros de ancho (12m) y las calles de al menos 10 metros (10m). No se proyectarán calles únicamente peatonales.
- f) Los lotes resultantes del fraccionamiento para urbanizar o lotizar no serán de superficie inferior a ciento cincuenta metros cuadrados (150m²) y la medida del ancho del mismo no será inferior a diez metros (10m).
- g) Las avenidas y calles del terreno a lotizar o urbanizar serán trazadas observando estrictamente la misma dirección de las calles y avenidas proyectadas de lotizaciones, urbanizaciones contiguas, o las calles y avenidas del sector urbano contiguo.
- h) Toda lotización o urbanización semiurbana solo podrá ser proyectada si se encuentra colindando con otra ya existente o contigua al perímetro urbano, tanto de la cabecera cantonal como de las cabeceras parroquiales.
- i) El terreno que se pretende lotizar o urbanizar debe tener una extensión de al menos una hectárea."

"Art. 7.- La aprobación provisional al que se refiere el artículo anterior será efectuada por el Concejo, previo informe favorable de la Comisión de Planeamiento Urbano y Construcciones, el que se sustentará en el informe favorable de la Dirección de Planificación y Urbanismo y la Sindicatura Municipal."

"Art. 8.- Aprobación definitiva. - La aprobación definitiva de las urbanizaciones procederán previo el cumplimiento efectivo de la ejecución del 25% de las obras descritas en el artículo 2 de esta ordenanza. En el caso de las lotizaciones sólo procederán previo el cumplimiento efectivo del 100% de las obras descritas en el artículo 3; en este caso además deberán presentarse los estudios técnicos indicados en el artículo 3, que no corresponden a la ejecución de obras por parte del solicitante. Esta autorización le corresponde al Concejo municipal previo informe favorable de la Comisión de Planeamiento Urbano y Construcciones."

"Art. 9.- Los plazos para la ejecución de las obras de infraestructura señaladas en los artículos 2 y 3 de esta ordenanza serán aprobados por el Concejo Municipal, previo informe de la Dirección de Obras Públicas Municipales.

Las obras de urbanización deberán terminarse en el plazo de seis meses contados a partir de la fecha que se otorgó la autorización, para los lotes menores de 1 hectárea; y, de 12 meses de plazo para los lotes mayores a 1 hectárea.



¡Contigo Siempre!



**ALCALDÍA
NARANJAL**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL**

El 1. Concejo podrá ampliar el plazo de tiempo establecido para la ejecución de las obras de desarrollo urbanístico indicado en el inciso anterior, a solicitud del propietario o promotor de la urbanización, quien deberá justificar documentadamente el atraso existente.”

“Art. 33.- SANCIONES Y MULTAS. - Si se realizaren lotizaciones y urbanizaciones sin aprobación del Concejo Municipal, quienes directa o indirectamente los hayan llevado a cabo o se hayan beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Naranjal, enjuiciara a los indicados y aplicara al vendedor o prominente vendedor una multa equivalente a cinco veces el valor de los terrenos comprendidos dentro de la respectiva urbanización o lotización. El valor que se quintuplicará será el correspondiente al valor del avalúo comercial registrado en el Departamento de Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal de Naranjal, de conformidad a lo dispuesto en los Arts. 476 y 477 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, esta multa será impuesta por el Concejo Municipal.

Los propietarios de los terrenos de la lotización o urbanización respectiva que incumplieren con la ejecución de las obras señaladas en los artículos 8 y 9 de esta ordenanza, según el caso, serán sancionados con una multa que le será impuesta por el Concejo Municipal y será equivalente al valor de los terrenos comprendidos dentro de la respectiva urbanización o lotización. Dicho valor será el correspondiente al valor de avalúo comercial registrado en el Departamento de Avalúos y Catastros de la Municipalidad.”

Que, mediante RESOLUCION Nro. ALC-128-2024-JCRG, ACTO DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO SANCIONADOR Nro. 001-2024, suscrito por el Sr. Juan Carlos Rivera Gutiérrez, Alcalde del Cantón Naranjal, en el numeral 6, donde manifiesta que;

“6. EMISIÓN DEL ACTO DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR. -

El Sr. Alcalde Juan Carlos Rivera Gutiérrez, da inicio al Acto de Inicio del Procedimiento Administrativo Sancionador Nro. 001-2024, mediante Resolución Administrativa Nro. ALC-128-2024-JCRG, de fecha 27 de junio de 2024, en contra de la compañía **FACTOR ECUALIMENTARE S.A.**, contemplada en el Código Orgánico Administrativo (COA), en los procesos que se llevan a cabo dentro de la Jurisdicción del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Naranjal.

En el cual se presume el incumplimiento de los requisitos que se encuentran establecidos dentro de la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES URBANAS Y SEMIURBANAS Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS, SEMIURBANOS Y RURALES DEL CANTON NARANJAL**, específicamente de los indicados dentro de los artículos 2, 5, 6, 7, 8, y 9. Infracciones que de demostrarse a través del presente ACTO DE INICIO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO



¡Contigo Siempre!



**ALCALDÍA DE
NARANJAL**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL**

SANCIONADOR, serán sancionadas a través del artículo 33 ibidem, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 470 del COOTAD(...)

Que, mediante RESOLUCION ADMINISTRATIVA Nro. ALC-168-2024-JCRG, suscrito por el Sr. Juan Carlos Rivera, Alcalde del Cantón Naranjal, de fecha 15 de agosto 2024, donde RESUELVE que;

"Artículo 1.- DECLARAR como responsable a la Compañía FACTOR ECUALIMENTARE S.A., representado legalmente por el señor Sr. Luis Alberto Rivera Gutiérrez, por los motivos expresados en los considerandos de la presente Resolución.

Artículo 2.- IMPONER a la Compañía FACTOR ECUALIMENTARE S.A., las siguientes medidas:

Reestructuración y Cumplimiento: La empresa deberá presentar un plan de reestructuración detallado que contemple la corrección de las observaciones y deficiencias identificadas, conforme a los requisitos establecidos en la Ordenanza sustitutiva que regula las urbanizaciones, lotizaciones urbanas y semiurbanas y fraccionamientos de predios urbanos, semiurbanos y rurales del cantón Naranjal. Este plan deberá ser aprobado por Dirección de Gestión de Planificación y Proyectos, antes de continuar con cualquier actividad relacionada con la urbanización o lotización del terreno. El plazo para la presentación de dicho plan será de treinta días a partir de la notificación de esta resolución. La reestructuración deberá ser completada en un período no mayor a seis meses, con posibilidad de extensión hasta un año si se justifican adecuadamente las razones para la demora.

Prohibición de transferencias de dominio: La autorización para la venta de solares o predios "fraccionados" en el terreno afectado quedara suspendido hasta que se cumpla con todas las observaciones hechas por la Dirección de Gestión de Planificación y Proyectos y se resuelvan las deficiencias encontradas, durante este periodo, no se permitirá la tramitación de nuevas transferencias de dominio hasta que la empresa haya demostrado el cumplimiento total de las condiciones impuestas".

En ejercicio de sus atribuciones legales,

RESUELVE:

Art. 1.- Delegar al Ing. Tomas Sarmiento Peñafiel, Asesor de Alcaldía, las siguientes atribuciones administrativas:

1.1.- Se sirva analizar y dar seguimiento al Procedimiento Administrativo Sancionador Nro. 001-2024, en contra de la compañía **FACTOR ECUALIMENTARE S.A.**, representado legalmente por el señor Sr. Luis Alberto Rivera Gutiérrez.

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL**

1.2.- Se constate el cumplimiento de las recomendaciones planteadas en la Resolución Administrativa Nro. ALC-168-2024-JCRG, para que en caso de haberlo ejecutado se sirva verificar con las dependencias municipales correspondientes y de ser negativo se lo faculte realizar las gestiones que conlleven a imponer la sanción establecida en la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES URBANAS Y SEMIURBANAS Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS, SEMIURBANOS Y RURALES DEL CANTON NARANJAL.

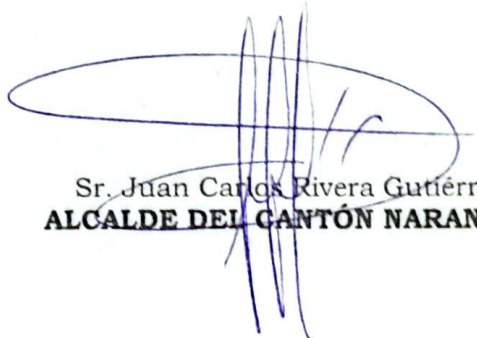
Art. 2.- Lo que no se encuentre establecido en esta resolución, se estará aplicado a lo expuesto en los informes técnicos, en las ordenanzas aplicables al caso y demás normativa legal vigente.

Art. 3.- El plazo de vigencia de la presente resolución es desde la suscripción, hasta la vigencia del periodo del alcalde Sr. Juan Carlos Rivera Gutiérrez, o hasta la revocatoria de la presente resolución.

Art. 4.- Se encarga la publicación de la presente resolución en la página de dominio web institucional, de conformidad a lo establecido en la Ley Orgánica de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

Art. 5. - La presente resolución entrará en vigencia a partir de su expedición sin perjuicio de su publicación antes indicada.

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía, a los 17 días del mes de julio del 2025. - NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



Sr. Juan Carlos Rivera Gutiérrez
ALCALDE DEL CANTÓN NARANJAL

Ing. Tomás Sarmiento MSc, MBA
ASESOR DE ALCALDÍA

17/07/25

M:SB