

ORDENANZA DE REESTRUCTURACIÓN DE LA URBANIZACIÓN CONDOMINIO GUAYACANES

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente Ordenanza de Reestructuración de la Urbanización “Condominio Guayacanes”, encuentra su fundamento en los principios de desarrollo urbano ordenado, planificación territorial y garantía del derecho a un hábitat seguro y adecuado, consagrados en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), así como en la normativa técnica emitida por las entidades competentes en materia de planificación, servicios básicos y ordenamiento territorial.

El urbanizador Mario Lee Montaña Tello, propietario legítimo del predio signado con la clave catastral 1301310 001, ubicado en el sector El Tigre, parroquia Tachina, dentro del área de influencia de la ciudad de Esmeraldas, solicita mantener la autorización previamente concedida para la ejecución de un proyecto urbanístico que contempla la reestructuración del diseño vial y redistribución interna de los lotes, particularmente el traslado del lote 24 de la manzana 02, a la manzana 01, como lote 23, en atención a criterios técnicos y urbanísticos que buscan ampliar el área verde y mejorar la accesibilidad a los lotes colindantes.

Dicho replanteamiento se enmarca en la necesidad de adecuar el diseño de la vía interna, de conformidad con los planos modificados y aprobados por la Dirección de Planificación del GADMCE, EAPA San Mateo, CNEL S.A. Esmeraldas y demás entidades técnicas competentes, esta variación, aunque mínima, responde a una mejora en la funcionalidad del proyecto urbanístico, priorizando el interés general, la habitabilidad y la integración de los espacios públicos y privados.

El desarrollo de esta urbanización será ejecutado íntegramente por el urbanizador, con recursos propios, sin que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Esmeraldas, asuma responsabilidad financiera alguna, la urbanización incluirá obras de infraestructura vial, redes de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, red eléctrica soterrada, bordillos, aceras, asfaltado, áreas verdes, cerramiento perimetral y equipamiento comunitario, garantizando un entorno urbano seguro, funcional y en cumplimiento con los estándares técnicos exigidos por la normativa legal vigente.

Se establece claramente que las superficies destinadas a uso público, vías, aceras, pasajes y áreas verdes, pasarán a ser de propiedad municipal una vez recibidas las obras, tal como lo dispone el artículo 58 del COOTAD, garantizando la preservación y mantenimiento de estos bienes por parte de la municipalidad y las empresas proveedoras de servicios básicos.

La presente ordenanza fija además los parámetros de uso y ocupación del suelo, estableciendo coeficientes de construcción (COS y CUS), retiros, alturas máximas, materiales permitidos y demás condicionamientos técnicos que aseguran un desarrollo armónico, conforme con el Informe de Regulación Territorial y la planificación urbana cantonal, asimismo, se estipula un plazo de dos años para la ejecución total de las obras, el cual podrá ampliarse de forma excepcional y debidamente justificada, con aprobación del Concejo Cantonal del GADMCE.

Con base en lo expuesto, el Ilustre Concejo Cantonal de Esmeraldas, en ejercicio de su facultad normativa otorgada por el artículo 240, de la Constitución de la República del Ecuador y los artículos 57 y 324 del COOTAD, expide la presente ordenanza, en atención al interés colectivo, el ordenamiento territorial, y el fortalecimiento de las condiciones de urbanismo del cantón.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 238, determina que 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.

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 240, manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados de los cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales, todos los gobiernos autónomos descentralizados municipales ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, el artículo 57, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización estipula, Atribuciones del concejo municipal. Al concejo municipal le corresponde: 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.

Que, el artículo 322, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece, Decisiones legislativas, Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros.

Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados.

El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos.

Una vez aprobada la norma, por secretaría se la remitirá al ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado correspondiente para que en el plazo de ocho días la sancione o la observe en los casos en que se haya violentado el trámite legal o que dicha normativa no esté acorde con la Constitución o las leyes.

El legislativo podrá allanarse a las observaciones o insistir en el texto aprobado. En el caso de insistencia, se requerirá el voto favorable de las dos terceras partes de sus integrantes para su aprobación. Si dentro del plazo de ocho días no se observa o se manda a ejecutar la ordenanza, se considerará sancionada por el ministerio de la ley.

El Concejo Municipal en uso de las atribuciones que le confiere el artículo 240, de la Constitución de la República; el literal a), el artículo 57, literal e), del artículo 60; y, artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

ORDENANZA DE REESTRUCTURACIÓN DE LA URBANIZACIÓN CONDOMINIO GUAYACANES.

Art.1.- Manténgase y autorícese al señor Mario Lee Montaña Tello, que en adelante se denominará "EL URBANIZADOR", para que, con sujeción a la ley y a las disposiciones de esta ordenanza urbanice 46 lotes de terreno en los predios de su propiedad, signado con la clave catastral número 1301310 001, ubicado frente a la vía el Tigre en el sector El tigre de la parroquia Tachina, en el área de influencia de la ciudad de Esmeraldas dentro de los siguientes linderos:

Norte: Terrenos de la fundación amiga midiendo 200.00 m.

Sur: Lote particular midiendo 200.00 m.

Este: Lote particular midiendo 53.54 m

Oeste: Vea el tigre, midiendo 49.79 m

Superficie: 9.910.58m²

El terreno se encuentra legalizado mediante escritura pública de compraventa celebrada el 21 de diciembre del 2015 en la Notaría Pública Quinta del cantón Esmeraldas, bajo el repertorio N° 3409 respectivo.

REESTRUCTURACIÓN el propietario de la urbanización "CONDOMINIO GUAYACANES" al replantear, se traza la vía interna de acuerdo a lo establecido en los planos aprobados con una pequeña variación en el retorno, ubicando la aplicación del círculo del retorno al sentido contrario al diseño original aprobado por la municipalidad de Esmeraldas, por lo cual se consideró pertinente realizar una variación en la reubicación del lote 24 de la manzana 02 a reubicarlo a la manzana 01, que sería considerado como lote 23, de la manzana 01, con la finalidad de darle amplitud al área verde y mejorar accesibilidad a los lotes colindantes.

Art. 2.- La urbanización se ejecutará de perfecto acuerdo con los planos y perfiles aprobados en la reestructuración por la dirección de planificación, EPMAPSE, CNEL S.A ESMERALDAS y por el Concejo de GADMCE. EN CONSECUENCIA, los lotes de la urbanización, tendrán siempre la extensión y superficie determinadas en los planos, no podrá ser subdivididos, vendidos o grabados por parte ni aún a todo de participaciones sucesores.

La distribución física en la reestructuración de la urbanización, se mantiene de conformidad a los siguientes porcentajes de áreas.

CUADRO DE AREAS			
DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	PORCENTAJE ACTUAL	PORCENTAJE ÁREA TOTAL
		19,40%	
ÁREA UTIL (LOTES PARA VIVIENDAS)	6401.57		64,59%
AREAS VERDES Y COMUNALES	1241,62		12,53%
AREAS DE VÍAS	2267.39		22,88%
TOTAL:	9910.58		100,00%

Art.3.- Manténgase, la autorización concedida en los artículos, está condicionada a la obligación del Urbanizador, de realizar por su cuenta y a su costo las obras de Urbanización, de conformidad con las exigencias legales pertinentes y las especificaciones determinadas en los planos aprobados pero el municipio, así como las normas de esta ordenanza.

Los costos de la obra de urbanización serán de cuenta del Urbanizador, sin que él GADMCE, contraiga obligación alguna para la ejecución de la URBANIZACIÓN CONDOMINIOS GUAYACANES.

Art.4.- Manténgase, los trabajos a los que se delega realizar a los siguientes:

- Apertura arreglo nivelación de calles y pasajes.
- Instalaciones de las redes de agua potable y alcantarillado sanitario y pluvial.
- Instalaciones de la red de distribución de energía eléctrica para servicios.
- Construcción de bordillos y aceras de hormigón simple de conformidad a los planos aprobados.
- Asfaltado de las vías de la urbanización.
- Construcción de obras de equipamiento comunitarios.
- Construcción de áreas para espacios verdes.

h) Cerramiento general de la urbanización de hormigón armado y mampostería.

Art.5.- Manténgase la canalización incluye la instalación de tuberías pozos de revisión y sumideros de aguas lluvias que se construirán de acuerdo a los diseños aprobados las rejillas y las correspondientes tapas serán de hierro fundido

Art.6.- Manténgase la red de la distribución de agua potable comprende la colocación de tuberías, válvulas, hidrantes, uniones, etc.

Art.7.- Manténgase la red de la distribución eléctrica será soterrada y comprenderá la colocación de líneas de alta y baja tensión para servicios públicos y privados con sus accesorios

Art.8.- Manténgase las superficies de terreno que conforme a los planos aprobados se destinarán a calles pasajes aceras y espacios verdes pasarán a ser propiedad municipal después de sancionada esta ordenanza de cuyo particular tomará nota el señor registrador de la propiedad del cantón Esmeraldas.

Art.9 .- Manténgase todos los trabajos y elementos empleados en las obras determinadas en los artículos anteriores pasarán a ser propiedad municipal tan pronto sean recibidos luego de su determinación para lo cual se requerirá de los informes técnicos respaldados una vez recibidos los trabajos antes expresados serán de cuenta y responsabilidad del GADMCE y de las empresas de servicios respectivos el mantenimiento y funcionamiento de estos servicios

Art.10.- Manténgase las edificaciones que se construyan en los sitios organizados se sujetarán a los reglamentos y ordenanzas que rijan sobre la materia y que se resuman en los siguientes literales

a) Zonificación: el uso y ocupación del suelo se señala en el informe de reglamentación territorial de cada lote y en el plano general de la urbanización ahí se contempla el tipo de construcción con indicaciones de frente mínimo y superficie mínima coeficientes de uso y ocupación de suelo áreas libres retiro alturas y número de piso

b) Parámetros para edificación el uso y ocupación del suelo según el informe de regulación territorial de cada lote se señala lo siguiente:

a. Retiro frontal: 5.00 metros.

b. Retiro lateral: 1.00 metro.

C. Retiro posterior: 1.00 metro.

d. Adosamiento: No.

e. COS:68%

f. CUS:1.36

g. Altura máxima de la edificación 6.00 metros.

h. Pozo de luz: 6.00 M2 (si no cuenta con retiro lateral o posterior).

c) Material de construcción se empleará en la construcción únicamente materiales estables entendiéndose por piedra, ladrillo, hierro, hormigón queda prohibido la utilización de barro, madera, caña, sin o similares bajo pena de demolición

Art.11.- Modifíquese el plazo para la construcción y entrega de las obras de infraestructura de la urbanización es de 2 años desde la fecha en que se eleva a escritura pública la presente ordenanza, debidamente justificada, el organizador no cumpliera con esta obligación podrá solicitar al Concejo Cantonal del GADMCE, expansión del plazo.

Art.12.- El Urbanizador, colocará por su cuenta las placas de nomenclatura de las calles manzanas y viviendas de conformidad a los planos catastrales.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Pleno del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, publicación en la Gaceta Municipal del dominio web de la municipalidad, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial de acuerdo a lo determinado en el Art. 324 del COOTAD.

Dada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, el día 03 de julio de 2025.

Lcda. Laura Yagual Salazar
ALCALDESA DEL CANTÓN ESMERALDAS (E)

Abg. Ramiro Quintero Caicedo, Mgtr
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICO que la **ORDENANZA DE REESTRUCTURACIÓN DE LA URBANIZACIÓN CONDOMINIO GUAYACANES**, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, en sesión ordinaria realizada el 19 de junio de 2025 y en sesión ordinaria del 03 de julio de 2025, en primero y segundo debate respectivamente.

Esmeraldas, 03 de julio de 2025

Abg. Ramiro Quintero Caicedo, Mgtr.
SECRETARIO DEL CONCEJO

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS, PROVINCIA DE ESMERALDAS.- 03 de julio de 2025, de conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y copias de la presente **ORDENANZA DE REESTRUCTURACIÓN DE LA URBANIZACIÓN CONDOMINIO GUAYACANES**, a la Lcda. Laura Yagual Salazar, Alcaldesa del cantón Esmeraldas, encargada para su sanción respectiva.

Esmeraldas, 03 de julio de 2025

Abg. Ramiro Quintero Caicedo, Mgtr
SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS.- De conformidad con lo estipulado en el inciso tercero del Art 322 y Art 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD), y habiéndose observado el trámite legal, **SANCIONO Y ORDENO** la promulgación de la **ORDENANZA DE REESTRUCTURACIÓN DE LA URBANIZACIÓN CONDOMINIO GUAYACANES**, a los 03 días del mes de julio de 2025.

Esmeraldas, 03 de julio de 2025

Lcda. Laura Yagual Salazar
ALCALDESA DEL CANTÓN ESMERALDAS (E)

SECRETARÍA GENERAL.- **SANCIONÓ Y ORDENÓ** la promulgación a través de su publicación, la Lcda. Laura Yagual Salazar, Alcaldesa del cantón Esmeraldas encargada, la **ORDENANZA DE REESTRUCTURACIÓN DE LA URBANIZACIÓN CONDOMINIO GUAYACANES**, a los 03 días del mes de julio de 2025.

Esmeraldas, 03 de julio de 2025.

Abg. Ramiro Quintero Caicedo, Mgtr
SECRETARIO DEL CONCEJO