



ORDENANZA N° 063-GADMCE

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON ESMERALDAS

En uso de sus atribuciones:

EXPIDE

LA SIGUIENTE ORDENANZA DE REESTRUCTURACIÓN DE LA URBANIZACION "BALCONES DE TACHINA".

QUE el Abogado Nixon Merlín Macías Holguín, en calidad de Gerente General, ha solicitado autorización para **La Reestructuración Parcelaria** en la Modificación de las Manzanas N° 220, 221, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 231, 233, 236, 237 de la Urbanización "Balcones de Tachina" ubicada en el barrio Las Mercedes de la parroquia rural de Tachina, en el área de terreno unificado en base a lo que a continuación se detalla: a) Terrenos de Propiedad del señor Nixon Merlín Macías Holguín y señora Zambrano Muñoz María Monserrate, con clave catastral Nro. 202436 ubicado en el barrio Las Mercedes de la parroquia Tachina, con una superficie de 9.75 hectáreas y con los siguientes linderos y dimensiones: por el Norte: Estero Tachina con 127.00 metros; por el Sur con propiedad del Señor Wang Hu Su Chuen, midiendo 195.39 metros; por el Este con lote 202365 con 547.58 m; y por el Oeste con lote 201066 + propiedad de José Rodríguez Mendoza con 750.80 metros y, b) Terrenos de propiedad del Señor Eddy Miguel Vaca Porras, con clave catastral Nro. 202955, con una superficie de 146.383,32 m²., con los siguientes linderos y dimensiones: por el Norte con Estero Tachina midiendo 494.04 m; por el Sur con lote 201874, midiendo 192.61 metros + lote 202577 con 181.30 m; por el Este con lote 202287 y 1502 con 251,22 m + lote 202577 con 360,74 m., y por Oeste con lote 202436 con 547,58 m con 23,60 m, en concordancia con los planos que para el efecto se ha presentado; con una superficie total de 243.883,32 m²., de Propiedad del señor Nixon Merlín Macías Holguín y señora Zambrano Muñoz María Monserrate.

QUE, las respectivas direcciones técnicas municipales y las empresas de servicio público (Agua Potable y Alcantarillado y Energía Eléctrica) han dictaminado favorablemente para que se apruebe la mencionada urbanización por estar sujetas a las disposiciones municipales pertinentes.

DECRETA:

Art. 1.- AUTORIZASE al Abogado Nixon Merlín Macías Holguín, en calidad de Gerente General, que en adelante se denominara el urbanizador, para que



con sujeción a la ley y a las disposiciones de esta ordenanza, **Reestructure** las Manzanas N°. 220, 221, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 231, 233, 236, 237 de la Urbanización "Balcones de Tachina" que se ubica en un terreno unificado bajo los siguiente linderos y dimensiones : a) Terrenos de Propiedad del señor Nixon Merlín Macías Holguín y señora Zambrano Muñoz María Monserrate, con clave catastral Nro. 202436, ubicada en el barrio Las Mercedes de la parroquia Tachina, con una superficie de 9.75 hectáreas y con los siguientes linderos y dimensiones: por el Norte: Estero Tachina con 127.00 metros; por el Sur con propiedad del Señor Wang Hu Su Chuen, midiendo 195.39 metros; por el Este con lote 202365 con 547.58 m; y por el Oeste con lote 201066 + propiedad de José Rodríguez Mendoza con 750.80 metros y, b) Terrenos de propiedad del Señor Eddy Miguel Vaca Porras , con clave catastral Nro. 202955, con una superficie de 146.383,32 m². Con los siguientes linderos y dimensiones: por el Norte con Estero Tachina midiendo 494.04 m; por el Sur con lote 201874, midiendo 192.61 metros + lote 202577 con 181.30 m; por el Este con lote 202287 y 1502 con 251,22 m + lote 202577 con 360,74 m. Y por Oeste con lote 202436 con 547,58 m con 23,60 m, con un área de 146.383,32 m². Lo que da una superficie total de 243.883,32 m².

El trazado inicial se realizó mediante Estudios aprobados en julio 19 del 2013 por el concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas.

Actualmente el proyecto Urbano consta de una protocolización de aprobación con ordenanza Municipal y Planos de la urbanización "Balcones de Tachina" mediante escritura pública celebrada el 2 de Junio del año 2014, en la Notaría Pública Primera del Cantón Esmeraldas.

Art. 2.- La urbanización y la parcelación se ejecutaran acorde con los planos y perfiles aprobados por las Unidades Administrativas correspondiente a nuestra Institución, la EAPA San Mateo, CNEL y el Concejo de GADMCE. En consecuencia los lotes de la urbanización, tendrán siempre las extensiones y superficies determinadas en los planos, no podrán ser subdivididos, vendidos o gravados por parte ni aun a título de particiones sucesorias.

Art. 3.- La autorización concedida en los artículos anteriores, 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 pertinente y las especificaciones determinadas en los planos aprobados por el GADMCE, Así como las normas de esta ordenanza.

El costo de las obras de urbanización serán de cuenta de los urbanizadores, sin que la Municipalidad contraiga obligación alguna para con la ejecución de la Urbanización Balcones de Tachina.



Art. 4.- Los trabajos al que se obligan realizar los urbanizadores son los siguientes:

- a) Apertura, arreglo, nivelación de calles y pasajes,
- b) Instalación de las Redes de Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Pluvial,
- c) Instalación de la Red de distribución de Energía Eléctrica para servicio.
- d) Construcción de Bordillos y Aceras de Hormigón Simple de conformidad con los planos aprobados,
- e) Asfaltado de todas las Vías de la Urbanización,
- f) Delimitación de áreas para Equipamiento Comunitario,
- g) Delimitación de áreas para espacios verdes,
- h) Cerramiento frontal para la Urbanización de hormigón Armado y Mampostería.

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

Art. 6.- Las instalaciones de agua potable comprenden la colocación de tuberías, válvulas, hidrantes, uniones, etc.

Art. 7.- La red de distribución eléctrica será soterrada y comprenderán la instalación de líneas de alta y baja tensión para servicio público y privado con sus accesorios.

Art. 8.- La superficie de terreno que conforma los planos aprobados se destinaran a calles, pasajes, aceras y espacios verdes, pasarán a ser de propiedad Municipal, una vez ejecutadas de cuyo particular tomará nota el Señor Registrador de la Propiedad del Cantón.

Art. 9.- Todos los trabajos y materiales empleados en las obras determinadas en los artículos anteriores pasaran a ser propiedad Municipal tan pronto sean recibidas luego de su terminación, para lo cual se requerirá de los informes técnicos respectivos, una vez recibidos los trabajos antes expresados, serán de cuenta y responsabilidad del GADMCE y a las empresas de servicios respectivos, el mantenimiento y funcionamiento de estos servicios.

Art. 10.- Las edificaciones que se construyan en el sitio urbanizado se sujetarán a los reglamentos y ordenanzas que rijan sobre la materia y que se resumen en los siguientes literales:



- a) **Zonificación.-** El uso y ocupación del suelo está señalado en el Informe de Reglamento Territorial, y en el Plano General de la Urbanización, allí se contempla el tipo de construcción, con indicación de frentes mínimos y superficies mínimas, coeficientes de uso y ocupación del suelo, áreas libres, retiros, alturas y números de pisos.
- b) **Material de construcción.-** Se emplearán en las construcciones únicamente materiales estables entendiéndose por piedra, ladrillo, hierro, hormigón. Queda prohibida la utilización de barro, madera, caña, zinc o similar, bajo pena de demolición.

Art. 11.- El plazo para la construcción y la entrega de obras de infraestructura de esta urbanización es de 3 años, contados desde la fecha en que se eleve a Escritura Pública la presente ordenanza. Si por causa debidamente justificadas, los Urbanizadores no cumplieren con esta obligación, podrán solicitar al Concejo la ampliación del plazo.

Art. 12.- Los Urbanizadores colocarán por su cuenta las placas de nomenclaturas de calles, manzanas y vivienda, de conformidad a los planos catastrales.

Art. 13.- Que la Reestructuración Parcelaria de la Urbanización "BALCONES DE TACHINA" consiste en la modificación de las manzanas No. 220, 221, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 231, 233, 236, 237 y áreas verdes con una superficie total de 243.883,32 m². (24.38 has.) de Propiedad del señor Nixon Merlín Macías Holguín, señora Zambrano Muñoz María Monserrate y señor Eddy Miguel Vaca Porras.

a) Antecedentes.-

En Sesión Ordinaria del 19 de Julio del 2013, el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Esmeraldas, aprueba la Urbanización "BALCONES DE TACHINA" ubicada en la parroquia rural de Tachina con clave catastral 202955, con una superficie de 243.883,32 m² (24.38 has.) de propiedad del señor Abogado Nixon Merlín Macías Holguín, señora Zambrano Muñoz María Monserrate y señor Eddy Miguel Vaca Porras.

b) Ubicación y Dimensiones del Terreno.-

El terreno está emplazado en la parroquia Tachina en el área de la urbanización "Balcones de Tachina" comprendiendo un terreno unificado bajo los siguiente linderos y dimensiones: a) Terrenos de Propiedad del señor Nixon Merlín Macías Holguín y señora Zambrano Muñoz María Monserrate, con clave



catastral Nro. 202436, ubicada en el barrio Las Mercedes de la parroquia Tachina, con una superficie de 9.75 hectáreas y con los siguientes linderos y dimensiones: por el Norte: Estero Tachina con 127.00 metros; por el Sur con propiedad del Señor Wang Hu Su Chuen, midiendo 195.39 metros; por el Este con lote 202365 con 547.58 m; y por el Oeste con lote 201066 + propiedad de José Rodríguez Mendoza con 750.80 metros y, b) Terrenos de propiedad del Señor Eddy Miguel Vaca Porras, con clave catastral Nro. 202955, con una superficie de 146.383,32 m². Con los siguientes linderos y dimensiones: por el Norte con Estero Tachina midiendo 494.04 m; por el Sur con lote 201874, midiendo 192.61 metros + lote 202577 con 181.30 m; por el Este con lote 202287 y 1502 con 251,22 m + lote 202577 con 360,74 m. Y por Oeste con lote 202436 con 547,58 m con 23,60 m, con un área de 146.383,32 m². Lo que da una superficie total de 243.883,32 m².

c) Distribución del Terreno.-

En los planos de distribución física presentados, que se adjuntan al presente informe, se determinan los siguientes datos técnicos:

d) Número de Lote: 538 lotes para vivienda, 1 lote para Centro Comercial, 1 Lote para Guardería, 1 lote para Área Administrativa, 1 Lote para Capilla y 5 lotes de Reserva del Propietario.

e) Topografía Del Terreno Y Uso Del Suelo: el terreno presenta un topografía irregular con dos mesetas separadas por pendientes bastantes pronunciada que oscilan entre los 25,00 y 80,00 m.s.m. metros sobre el nivel del mar.

El Predio se haya considerado como Zona de Uso Residencial y dentro del PDOT, el área está considerada de Expansión Urbana de la Ciudad de Esmeraldas. Las Zonas Adyacentes al Predio Cuentan con todos los servicios Básicos.

- Vías de Comunicación de primer orden con sus respectivos servicios de transportación.
- Infraestructura Básica, Energía Eléctrica y Agua Potable

f).-Vías De Acceso: La vía de acceso principal es la carretera Esmeraldas-Aeropuerto que tiene un derecho de vía, 25 m del eje de la Vía Principal con un ancho de 14,00 m. y las calles secundarias con un ancho de 10m.

g).-Frente Mínimo de Lote: 10,00 metros

h).-Superficie Mínima de Lote: 200,00 metros cuadrados



i).-Cuadro de Datos Urbanos:

Área de Reserva del Propietario:	5.617,5482	m2	2,34%
Área de Lotes:	169.158,82	m2	69,36%
Área de Vías:	25.778,1054	m2	10,56%
Área Verde y Comunal:	40.270,35	m2	16,51%
Área Comercial:	847,4404	m2	0,34%
Área Administrativa:	329,5067	m2	0,13%
Área de Capilla:	1.476,0326	m2	0,60%
Área de Guardería:	405,5490	m2	0,16%
Área Total:	243.883,32	m2	100,00%

j).- Reestructuración Parcelaria.- Los propietarios de la Urbanización "Balcones de Tachina" preocupados por el bienestar de los potenciales compradores de terreno en su Urbanización desde la aprobación de la misma, y al replantar In Situ debido a las condiciones y características topográficas del terreno y el trazado de las vías, generó pequeñas modificaciones en la misma. Por lo que se aprobó lo siguiente:

MANZANA	APROBADA	REESTRUCTURADA
Nº. 220	2.368,7308 m2.	1.976,5612 m2.
Número de Lotes	8	7
Nº. 221	10.964,2908 m2.	12.163,3514 m2.
Número de Lotes	41	43
Nº. 223	5.1051,7036 m2.	5.063,3651 m2.
Número de Lotes	22	23
Nº. 224	5.370,8432 m2.	5.828,8132 m2.
Número de Lotes	25	28
Nº. 225	7.630,8615 m2.	7.626,2826 m2.
Número de Lotes	36	36
Nº. 226	5.429,6874 m2.	5.444,6126 m2.
Número de Lotes	24	24



Nº. 227	3.650,2261 m2.	3.964,0154 m2.
Número de Lotes	15	15
Nº. 228	2.218,4906 m2.	2.926,4315 m2.
Número de Lotes	6	7
Nº. 229	5.855,1733 m2.	4.910,8881 m2.
Número de Lotes	21	16
Nº. 231	5.758,4118 m2.	6.637,8767 m2.
Número de Lotes	27	29
Nº. 233	3.099,1129 m2.	2.020,9226 m2.
Número de Lotes	14	9
Nº. 236	12.879,3512 m2.	13.059,3332 m2.
Número de Lotes	46	47
Nº. 237	2.050,5094 m2.	1.900,9037 m2.
Número de Lotes	7	7
AREAS VERDES	40185,8997 m2.	40270,3576 m2.
Porcentaje	16,90%	16,90%

k).- CONCLUSIONES:

1.- El Proyecto de Reestructuración Cumple con el Porcentaje de áreas verdes y comunales establecidos en el Art. 86 de la "ORDENANZA DE ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO DEL CANTON ESMERALDAS" elaborada en 1976y la sección Quinta del Capítulo II del COOTAD EN ART. 487 LITERAL B sobre los Fraccionamientos de Suelos y Reestructuraciones de Lotes del CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACION, indica que las áreas verdes comunales no podrán ser menor al 10 % y que el área a ceder gratuitamente para vías, espacios abiertos, libres y arborizados y de carácter educativo, no excederán del treinta y cinco por ciento de la superficie total, además se ha definido en la implantación, la distribución de estos espacios para las obras de equipamientos comunitarios, necesarios en esta urbanización.



2.- La vía principal que comunica con la carretera ampliada esmeraldas - Aeropuerto, se ha proyectado como una vía principal, con un ancho total de 14,00 metros, distribuidos, calzadas de 6,00 metros y un parterre central de 1,00 metros, las vías secundarias se las ha proyectado con un ancho de 10,00 m. distribuidos en 7,00 metros de calzada y aceras de 1,50 metros, por consiguiente el sistema vial del proyecto, cumple con los parámetros establecidos en la Ley.

3.- La Reestructuración Parcelaria consistió en la Modificación de las Manzanas N°. 220, 221, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 231, 233, 236, 237 y una ligera modificación de las áreas verdes que quedó en el mismo porcentaje.

4.- La implantación de las edificaciones proyectadas cumplen con los parámetros establecidos en la línea de fábrica.

5.- Los Diseños de las Viviendas Tipo se Ajustan a las Normas Técnicas aplicadas a este tipo de proyectos.

6.- Los diseños estructurales de las viviendas, se han realizado acorde a la NEC Norma Ecuatoriana de la construcción. "Estructuras de Hormigón Armado".

7.- El diseño de la Red de Alcantarillado Sanitario, Pluvial y de Dotación de Agua potable, se mantienen y cumplen con las normas técnicas y cuentan con Informe de la EAPA San mateo.

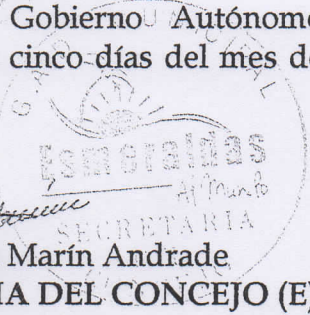
8.- El diseño de la red Eléctrica se encuentra aprobada por EMELESA, empresa que certifica que cumple con las normas técnicas.

DADO, en la sala de sesiones del concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas, a los cinco días del mes de abril del año dos mil dieciocho.

Dr. Lenin Lara Rivadeneira
ALCALDE DEL CANTÓN



Dra. Estrella Marín Andrade
SECRETARIA DEL CONCEJO (E)



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: La infrascrita Secretaria (e) del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas, **CERTIFICA:** Que la **ORDENANZA DE REESTRUCTURACIÓN DE LA URBANIZACIÓN "BALCONES DE TACHINA"**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Esmeraldas en sesiones realizadas el 23 de marzo



del 2018 y el 05 de abril del 2018, en primero y segundo debate respectivamente.- **LO CERTIFICO:**

Dra. Estrella Marín Andrade
SECRETARIA DEL CONCEJO (E)

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS.- Esmeraldas, 06 de abril del 2018; a las 09H00.- **VISTOS:** 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, al señor Alcalde, doctor Lenin Lara Rivadeneira, para su sanción respectiva.-

Dra. Estrella Marín Andrade
SECRETARIA DEL CONCEJO (E)

ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN.- De conformidad con lo dispuesto en el inciso tercero del Art. 322 y Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), **SANCIONO Y ORDENO** la promulgación a través de su publicación de la presente **ORDENANZA DE REESTRUCTURACIÓN DE LA URBANIZACIÓN "BALCONES DE TACHINA"**, a los 10 días del mes de abril del 2018.

Esmeraldas, abril 10 del 2018:

Dr. Lenin Lara Rivadeneira
ALCALDE DEL CANTÓN

SECRETARÍA GENERAL.- **SANCIONÓ Y ORDENÓ** la promulgación a través de su publicación, el señor Alcalde del cantón, doctor Lenin Lara Rivadeneira de la **ORDENANZA DE REESTRUCTURACIÓN DE LA URBANIZACIÓN "BALCONES DE TACHINA"**, a los diez días del mes de abril del 2018.

Esmeraldas, abril 10 del 2018

Dra. Estrella Marín Andrade
SECRETARIA DEL CONCEJO (E)