

ORDENANZA DE LA CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN “COOPERATIVA DE TRANSPORTE EN TAXIS NRO. 8 NUEVO ECUADOR”

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el marco de las competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas es indispensable la regulación y organización del uso y de la ocupación del suelo en el cantón Esmeraldas, el cual con el transcurso del tiempo viene experimentando un acelerado crecimiento poblacional que requiere de normas que regulen y organicen el uso y la ocupación del suelo.

La Sra. IVON PLAZA CAMPOS en calidad de representante legal de la COOPERATIVA DE TRANS. EN TAXIS NRO. 8 “NUEVO ECUADOR”, ha presentado la petición formal sobre al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, cuyo objeto es urbanizar el predio con clave catastral numero 08000030 ubicado en la Vía al Tigre, de la parroquia Tachina del cantón Esmeraldas.

Este instrumento normativo responde a la necesidad de ordenar el crecimiento urbano de manera técnica, sostenible y armónica con el entorno, garantizando el acceso equitativo a infraestructura básica, servicios esenciales y espacios adecuados para el desarrollo habitacional y comunitario. La urbanización COOPERATIVA DE TRANS. EN TAXIS NRO. 8 “NUEVO ECUADOR”, se proyecta bajo principios de solidaridad, cooperación y responsabilidad social, fortaleciendo el tejido organizativo de la cooperativa y promoviendo el bienestar colectivo por encima de intereses particulares.

La iniciativa busca dotar a los beneficiarios de lotes debidamente planificados, con vialidad, áreas verdes, equipamientos comunitarios y redes de servicios básicos, cumpliendo con la normativa municipal vigente y los lineamientos de ordenamiento territorial. Asimismo, se prioriza la gestión transparente de los recursos, asegurando que la ejecución del proyecto responda exclusivamente a objetivos sociales y comunitarios, sin fines de lucro ni especulación inmobiliaria.

La presente Ordenanza también establece los mecanismos de administración, adjudicación y uso de los lotes, garantizando criterios de equidad, legalidad y participación democrática de los socios. De esta manera, se consolida un modelo de desarrollo urbano inclusivo que contribuye al ordenamiento territorial del cantón y al fortalecimiento institucional de la COOPERATIVA DE TAXIS NRO. 8 “NUEVO ECUADOR”.

En consecuencia, la urbanización COOPERATIVA DE TRANS. EN TAXIS NRO. 8 “NUEVO ECUADOR”, se constituye como un proyecto de interés social que promueve el acceso digno a la vivienda, la seguridad jurídica de la tenencia del suelo y el desarrollo integral de sus socios accionistas, reafirmando el

compromiso comunitario de construir un espacio organizado, sostenible y solidario para las presentes y futuras generaciones.

Para lo cual se han organizado para lograr dicho objetivo, presentando la propuesta técnica respectiva, y en el que se ha dado cumplimiento a las especificaciones técnicas y a los requerimientos legales que para el efecto ha solicitado el Gobierno Municipal del Cantón Esmeraldas, a través de la Dirección de Planificación y en cumplimiento de las ordenanzas municipales y reglamentación vigente.

La Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización otorgan a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales competencias exclusivas dentro de las cuales se establece la facultad del Concejo Municipal para aprobar ordenanzas municipales relacionadas con procesos de urbanización del suelo al amparo de lo cual se propone el proyecto de ordenanza de creación de la Urbanización denominada "COOPERATIVA DE TRANSPORTE EN TAXIS NRO. 8 NUEVO ECUADOR".

La Dirección de Planificación emitió los informes respectivos de aprobación de anteproyecto y proyecto definitivo de la Urbanización conforme lo establecido en los Parámetros de la Resolución Ministerial Nro. 009-CTUGS-2020.

Por otra parte, se ha dado cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza de Aprobación de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Esmeraldas (PDYOT) 2020-2033 y Formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) 2021-2033 del Cantón Esmeraldas; los propietarios de suelo podrán adaptar o acogerse a los nuevos índices de las zonificaciones, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos en la Normativa Urbanística del cantón Esmeraldas que se pone en vigencia con la aprobación del PUGS.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ESMERALDAS

CONSIDERANDO

Que, el artículo I de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "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, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador numerales 1 y 2 en concordancia con los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de

Organización Territorial Autonomía y Descentralización reconocen y garantizan a los gobiernos autónomos descentralizados, autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador otorga a los gobiernos autónomos descentralizados municipales facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicción territorial;

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

I·J 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

{. ..} En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales.

Que, el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador señala que: "... El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberá cumplir su función social y ambiental."

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización reconoce a los concejos municipales la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que el literal e) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que es función de los gobiernos autónomos descentralizados municipales la siguiente:

"Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales. (.. .)";

Que, el artículo 56 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal;

Que, las letras a) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización señala como atribuciones del Concejo Municipal las siguientes: ... 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 artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que los proyectos de ordenanzas se referirán a una sola materia y que serán sometidos a dos debates realizados en días distintos para su aprobación;

Que, el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que el ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado publicará todas las normas aprobadas en su gaceta oficial y en el dominio web de la institución; si se tratase de normas de carácter tributario. Además, las promulgará y remitirá para su publicación en el Registro Oficial. (...);

Que, el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización señala que: "(,) Área verde, comunitaria y vías. - En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización. el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización habilitación de vías áreas verdes y comunitarias y dichas áreas deberán ser entregadas. por una sola vez en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados la municipalidad podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza

municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento. En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.";

Que, el artículo 470 del COOTAD, señala: "El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. Según el caso se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas..."

Que, el artículo 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización manifiesta que: "Transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades. - Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público verdes y comunales a favor de la municipalidad. Incluidas todas las instalaciones de servicios públicos a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse. En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad el costo más un recargo del veinte por ciento (20%) será cobrado por el gobierno metropolitano o municipal".

Que, el artículo 2 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, prescribe que: "Las disposiciones de esta Ley serán aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial planeamiento y actuación urbanística obras instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias así como por personas naturales o jurídicas privadas. ";

Que, el artículo 3 numerales 4, 5, 6, 9 y 11 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en relación a los fines de esta ley determinan que: "(...)
4) Promover el eficiente equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano para consolidar un hábitat seguro y saludable en el territorio nacional, así como un sistema de asentamientos humanos policéntrico articulado complementario y ambientalmente sustentable.

5) Establecer mecanismos que permitan disponer del suelo urbanizado necesario para garantizar el acceso de la población a una vivienda adecuada y digna mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado.

6) Definir parámetros de calidad urbana en relación con el espacio público las infraestructuras y la prestación de servicios básicos de las ciudades en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes. (...)

9) Homologar a nivel nacional los conceptos e instrumentos relativos a ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico y gestión del suelo, de acuerdo con las competencias de cada nivel de gobierno: incrementar la eficacia de la gestión pública en el ámbito del ordenamiento territorial. desarrollo urbano y gestión del suelo: y brindar seguridad jurídica a las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio;

11) Establecer un sistema institucional que permita la generación y el acceso a la información la regulación el control y la sanción en los procesos de ordenamiento territorial urbanístico y de gestión del suelo, garantizando el cumplimiento de la ley y la correcta articulación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno. ":

Que, el artículo 49 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo prescribe que: "Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios. Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas

verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad. Para ello, los planes de uso y gestión de suelo o los planes parciales determinarán la edificabilidad relacionada con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación y establecerán su programación temporal según los procedimientos definidos en esta Ley.";

Que, el artículo 50 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece lo siguiente: "(...) Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística estarán obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

1. Ceder gratuitamente al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable y el planeamiento urbanístico en aplicación de lo dispuesto en lo relativo al porcentaje de área verde, comunitaria y vías en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público.
2. Financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico.
3. Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria, y demás acciones necesarias para viabilizar la intervención. En los casos de actuaciones que tengan un impacto negativo singular sobre el paisaje, sobre la movilidad o sobre la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos existentes, el distrito o municipio puede imponer además el deber de financiar las obras exteriores necesarias para suprimir o mitigar este impacto hasta donde lo permita la viabilidad económico-financiera de la actuación urbanística.

El cumplimiento de los deberes de los incisos anteriores es una carga para poder destinar los terrenos a los usos previstos en el plan y disfrutar de los restantes beneficios derivados de él. La Propiedad está afectada al levantamiento de estas cargas que deben ser inscritas en el registro de la propiedad por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o metropolitano. La Inscripción

de las cargas será cancelada cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal reciba la urbanización terminada.

Que, el artículo 1 de la Resolución Ministerial Nro. 009-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo tiene por objeto, establecer el procedimiento administrativo y los requisitos mínimos para la aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción, contemplados en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, que garanticen los derechos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, y a la seguridad jurídica.

Que, corresponde a los Gobiernos Municipales la regulación del uso y de la ocupación del suelo en su respectiva jurisdicción cantonal, con el objetivo de garantizar una vida digna a sus habitantes en el marco de los derechos y garantías Constitucionales y legales.

Que, mediante MEMORANDO N°1098-GADMCE-DPYOT-2025-MJB, de fecha 15 de diciembre de 2025, la Dirección de Planificación aprueba el Anteproyecto denominado Urbanización Cooperativa de Transporte en Taxis “Nuevo Ecuador”, adjuntando los respectivos informes técnicos que sustentan dicha aprobación.

En uso de sus atribuciones Constitucionales y legales otorgadas en los artículos 238 y 240 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con los artículos 7, 57 y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN COOPERATIVA DE TRANSPORTE EN TAXIS NRO. 8 “NUEVO ECUADOR”

Artículo 1.- Predio. - La urbanización COOPERATIVA DE TRANSPORTE EN TAXIS NRO. 8 “NUEVO ECUADOR”, se encuentra ubicada en el predio con clave catastral número cero ocho cero cero cero tres cero (08000030) ubicado en el Km 2 de la Vía al Tigre de la parroquia Tachina del cantón Esmeraldas, provincia de Esmeraldas.

Artículo 2.- Objeto. - La presente Ordenanza tiene por objeto aprobar la creación de la Urbanización COOPERATIVA DE TRANSPORTE EN TAXIS nro. 8 "NUEVO ECUADOR" misma que se registrará por los siguientes datos:

- Representante Legal: Sra. IVON PLAZA CAMPO.
- Clave Catastral: 08000030
- Descripción de la propiedad: Lote de terreno signado con la clave 08000030
- Ubicación: Vía al Tigre Km 2 - Parroquia Tachina – Cantón Esmeraldas
- Área de terreno según escritura: 34.248,56m²
- Área de terreno según Informe LDF43221-15-07-2025-MM: 34.248,56m²
- Responsable Técnico: Arq. Luis González Arroyo.
- Registro Senescyt: No. 1006-02-76193
- Registro Municipal: No. 0800515819-2025

Artículo 3.- Linderos. - el predio a urbanizarse se enmarca en los siguientes linderos:

- Norte: CARRETERA AL TIGRE CON 152.85 m
- Sur: ESTERO TACHINA CON 75.98 m + 80.07 m
- Este: LOTE 08000335 CON 236.17 m
- Oeste: ACCESO DE SERVIDUMBRE CON 217.98 m

Artículo 4.- Superficies. - Los lotes de la urbanización, vías, espacios verdes y área total de acuerdo a los planos aprobados por la Dirección de Planificación del GADMCE son los siguientes:

CUADRO DE SUPERFICIES

RESUMEN DE AREAS

Descripción	Áreas (m ²)	Porcentaje (%)
AREA TOTAL DE LOTES	20376,66	59,50
AREA VERDE TOTAL	5186,31	15,14
AREA DE ACERAS Y CALZADA	8685,59	25,36
AREA TOTAL DEL PREDIO	34248,56	100,00

CUADRO DE CANTIDAD DE LOTES

MANZANAS	LOTES
A	19
B	16
C	16
D	17
E	16
F	20
NUMERO DE LOTES	104,00

DETALLE DE LOTES:

CUADRO DE AREAS DE LOTES

MANZANA A

Nro.	LOTE	Norte	Sur	Este	Oeste	AREA (m2)	Uso
1	1	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
2	2	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
3	3	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
4	4	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
5	5	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
6	6	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
7	7	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
8	8	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
9	9	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
10	10	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
11	11	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
12	12	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
13	13	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
14	14	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
15	15	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
16	16	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
17	17	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
18	18	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL

19 19 20,00 20,00 10,00 10,00 200,00 RESIDENCIAL

AREA VERDE 1 TOTAL MANZANA A 123,24

AREA TOTAL LOTES MANZANA A 3800,00m²

MANZANA B

Nro.	LOTE	Norte	Sur	Este	Oeste	AREA (m ²)	Uso
20	1	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
21	2	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
22	3	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
23	4	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
24	5	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
25	6	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
26	7	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
27	8	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
28	9	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
29	10	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
30	11	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
31	12	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
32	13	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
33	14	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
34	15	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
35	16	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL

AREA VERDE 2 TOTAL MANZANA B 354,71

AREA TOTAL LOTES MANZANA B 3200,00m²

MANZANA C

Nro.	LOTE	Norte	Sur	Este	Oeste	AREA (m ²)	Uso
36	1	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
37	2	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
38	3	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
39	4	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL

40	5	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
41	6	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
42	7	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
43	8	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
44	9	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
45	10	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
46	11	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
47	12	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
48	13	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
49	14	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
50	15	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
51	16	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL

AREA TOTAL LOTES MANZANA C 2400,00m2

MANZANA D

Nro.	LOTE	Norte	Sur	Este	Oeste	AREA (m2)	Uso
52	1	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
53	2	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
54	3	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
55	4	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
56	5	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
57	6	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
58	7	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
59	8	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
60	9	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
61	10	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
62	11	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
63	12	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
64	13	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
65	14	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
66	15	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL

67	16	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
68	17	20,20	20,00	12,86	10,00	228,61	RESIDENCIAL
AREA VERDE 3 TOTAL MANZANA D						354,71	

AREA TOTAL LOTES MANZANA D 3428,61m2

MANZANA E

Nro.	LOTE	Norte	Sur	Este	Oeste	AREA (m2)	Uso
69	1	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
70	2	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
71	3	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
72	4	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
73	5	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
74	6	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
75	7	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
76	8	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
77	9	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
78	10	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
79	11	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
80	12	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
81	13	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
82	14	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
83	15	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL
84	16	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00	RESIDENCIAL

AREA TOTAL LOTES MANZANA E 3200,00

MANZANA F

Nro.	LOTE	Norte	Sur	Este	Oeste	AREA (m2)	Uso
85	1	20,08	20,24	10,01	10,00	201,59	RESIDENCIAL
86	2	20,24	20,41	10,00	10,00	203,27	RESIDENCIAL
87	3	20,41	20,58	10,00	10,00	204,94	RESIDENCIAL

88	4	20,58	20,74	10,00	10,00	206,61	RESIDENCIAL
89	5	20,74	20,91	10,00	10,00	208,28	RESIDENCIAL
90	6	20,91	21,08	10,00	10,00	209,96	RESIDENCIAL
91	7	21,08	21,25	10,00	10,00	211,63	RESIDENCIAL
92	8	21,25	21,41	10,00	10,00	213,30	RESIDENCIAL
93	9	21,41	21,58	10,00	10,00	214,98	RESIDENCIAL
94	10	21,58	21,75	10,00	10,00	216,65	RESIDENCIAL
95	11	21,75	21,92	10,00	10,00	218,32	RESIDENCIAL
96	12	21,92	22,08	10,00	10,00	220,00	RESIDENCIAL
97	13	22,08	22,25	10,00	10,00	221,67	RESIDENCIAL
98	14	22,25	22,42	10,00	10,00	223,34	RESIDENCIAL
99	15	22,42	22,59	10,00	10,00	225,02	RESIDENCIAL
100	16	22,59	22,75	10,00	10,00	226,69	RESIDENCIAL
101	17	22,75	22,92	10,00	10,00	228,36	RESIDENCIAL
102	18	22,92	23,09	10,00	10,00	230,04	RESIDENCIAL
103	19	23,09	23,25	10,00	10,00	231,71	RESIDENCIAL
104	20	23,09	23,25	10,00	10,00	231,71	RESIDENCIAL
AREA VERDE 4 TOTAL MANZANA F						209,77	

AREA TOTAL LOTES MANZANA F 4348,05

AREA DE TOTAL DE LOTES 20376,66m2

Art. 5.- Aporte de Áreas Verdes y Equipamiento Comunal.- La urbanización COOPERATIVA DE TRANSPORTE EN TAXIS Nro. 8 "NUEVO ECUADOR" se acoge a las disposiciones municipales, toda vez que según el informe técnico MEMORANDO N°1098-GADMCE-DPYOT-2025-MJB de 15 de diciembre de 2025, el anteproyecto de la urbanización COOPERATIVA DE TRANSPORTE EN TAXIS Nro. 8 "NUEVO ECUADOR" fue aprobado por la Dirección de Planificación, en razón de lo cual los urbanizadores entregan al GADMCE como aporte de áreas verdes y comunales el 15.14% del total del área a urbanizarse, compensando al Gobierno Municipal de Esmeraldas y dando así cumplimiento a las disposiciones legales vigentes.

Los propietarios de la urbanización transfieren a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas como aporte de área verde y comunal el 15.14% del total del predio a urbanizarse, que corresponde a la superficie de 5186,31 m², al cual se le incluyen todas las instalaciones de servicios públicos y el equipamiento comunitario, conforme lo establece el artículo 424

del COOTAD, y los planos adjuntos al expediente, mismos que contienen los siguientes datos técnicos:

AREAS VERDES Y COMUNALES **5186,31m²** **15,14%**

Artículo 6.- Fraccionamiento de lotes. - Los lotes de terreno producto de fraccionamientos posteriores a la aprobación de la urbanización, deberán cumplir con los parámetros establecidos en el IPRUS (Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo) del predio a fraccionar, en concordancia con el Pugs vigente.

Para el desarrollo de proyectos que puedan ser declarados en propiedad horizontal, y/o fraccionamientos siempre y cuando cumplan con las normas establecidas y Pugs vigente, deberán tener autorización del promotor inmobiliario o propietario de la Urbanización COOPERATIVA DE TRANSPORTE EN TAXIS Nro. 8 "NUEVO ECUADOR".

Artículo 7.- De las Obras de Infraestructura. - El Urbanizador está obligado a ejecutar absolutamente todas las obras e infraestructura para la dotación de los servicios básicos de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía y de reducción de riesgos las mismas que se realizaran sobre la base de los estudios, planos, presupuesto y cronogramas de trabajo e informes aprobados en la presente ordenanza y de conformidad con las siguientes especificaciones:

- a) Instalaciones de redes de alcantarillado generales, planta de tratamiento y sus respectivas conexiones individuales a cada uno de los lotes de conformidad con los respectivos planos y especificaciones técnicas aprobadas por la EPMAPSE.
- b) Instalaciones de redes de agua potable generales y sus respectivas conexiones individuales a cada uno de los lotes de conformidad con los respectivos planos y especificaciones técnicas aprobadas por la EPMAPSE
- c) Instalaciones de redes de energía eléctrica generales de conformidad con los planos y especificaciones técnicas aprobadas por EP CNEL.
- d) Instalación de redes telefónicas generales de conformidad con los planos y especificaciones técnicas aprobadas por CNT
- e) Pavimentación de aceras con hormigón simple según especificaciones técnicas aprobadas por la Dirección de Planificación y Obras Públicas Municipales.
- f) Adoquinado o asfaltado de vías según especificaciones técnicas aprobadas por la Dirección de Planificación y Obras Públicas Municipales
- g) Equipamiento de espacio comunal propuesto en los planos aprobados.

Artículo 8.- Cronograma valorado de Obras de Infraestructura.- el urbanizador está en la obligación de cumplir todos los trabajos según el respectivo

cronograma de obras presentado y aprobado en el proyecto, concediéndose un plazo máximo de cuatro años Contados desde la fecha de promulgación de esta ordenanza para que se terminen las obras de conformidad con el artículo 7 de esta ordenanza, para lo cual el urbanizador deberá comunicar a la Dirección de Obras Públicas Municipales y a las empresas de servicios públicos pertinentes: el inicio, avance y terminación de los trabajos según el cronograma adjunto.

ANEXO 2

PRESUPUESTO REFERENCIAL URBANIZACIÓN COOPERATIVA DE TRANSPORTE EN TAXIS Nro. 8 "NUEVO ECUADOR".

Ítem	Descripción	Unidad	Cantidad Estimada	Costo Unitario (USD)	Subtotal (USD)
1	Movimiento de Tierras	m ³	34246,56	\$ 0,45	\$ 15.410,95
2	Asfaltado de Vías	m ²	5500,00	\$ 21,35	\$ 117.425,00
3	Aceras y Bordillos	m ²	1890,00	\$ 17,60	\$ 33.264,00
4	Alumbrado Público	unidad (poste)	30,00	\$ 980,00	\$ 29.400,00
5	Red Eléctrica Soterrada	ml	357,45	\$ 550,00	\$ 196.597,50
6	Red de Agua Potable	ml	685,00	\$ 50,65	\$ 34.695,25
7	Red de Alcantarillado	ml	699,78	\$ 57,60	\$ 40.307,33
8	Planta de tratamiento	gbl	1,00	\$ 180.000,00	\$ 180.000,00
9	Drenaje Pluvial	ml	699,78	\$ 50,80	\$ 35.548,82
10	Implementación de Áreas Comunes	gbl	1,00	\$ 35.000,00	\$ 35.000,00
SUBTOTAL					\$ 733.778,32
Imprevistos (3%)					\$ 22.013,34
TOTAL					\$ 755.791,6696

CRONOGRAMA VALORADO DE TRABAJOS URBANIZACIÓN COOPERATIVA DE TRANSPORTE EN TAXIS Nro. 8 "NUEVO ECUADOR".

ITEM	DESCRIPCION	CANT.	VALOR	ETAPA 1	ETAPA 2	ETAPA 3	ETAPA 4
				AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	m ³	\$ 15.410,95	\$ 3.852,74	\$ 3.852,74	\$ 3.852,74	\$ 3.852,74
2	ASFALTADO DE VÍAS	m ²	\$ 117.425,00	\$ 29.356,25	\$ 29.356,25	\$ 29.356,25	\$ 29.356,25
3	ACERAS Y BORDILLOS	m ²	\$ 33.264,00	\$ 8.316,00	\$ 8.316,00	\$ 8.316,00	\$ 8.316,00
4	ALUMBRADO PÚBLICO	unidad (poste)	\$ 29.400,00	\$ 7.350,00	\$ 7.350,00	\$ 7.350,00	\$ 7.350,00
5	RED ELÉCTRICA SOTERRADA	ml	\$ 196.597,50	\$ 49.149,38	\$ 49.149,38	\$ 49.149,38	\$ 49.149,38
6	RED DE AGUA POTABLE	ml	\$ 34.695,25	\$ 8.673,81	\$ 8.673,81	\$ 8.673,81	\$ 8.673,81
7	RED DE ALCANTARILLADO	ml	\$ 40.307,33	\$ 10.076,83	\$ 10.076,83	\$ 10.076,83	\$ 10.076,83
8	PLANTA DE TRATAMIENTO	gbl	\$ 180.000,00	\$ 180.000,00	\$ -	\$ -	\$ -
9	DRENAJE PLUVIAL	ml	\$ 35.548,82	\$ 8.887,21	\$ 8.887,21	\$ 8.887,21	\$ 8.887,21
10	IMPLEMENTACIÓN DE ÁREAS COMUNALES	gbl	\$ 35.000,00	\$ 8.750,00	\$ 8.750,00	\$ 8.750,00	\$ 8.750,00
11	IMPREVISTOS (3%)	gbl	\$ 21.529,47	\$ 5.382,37	\$ 5.382,37	\$ 5.382,37	\$ 5.382,37
TOTAL			\$ 739.178,32	\$ 319.794,58	\$ 139.794,58	\$ 139.794,58	\$ 139.794,58
PORCANTAJE X ETAPA				43,26 %	18,91 %	18,91 %	18,91 %
PORCENTAJE ACUMULADO				43,26 %	62,18 %	81,09 %	100,00 %

Art. 9.- Garantías. - Para garantizar el cumplimiento de las obras descritas en el artículo 7 y 8 de esta ordenanza y en concordancia con el artículo 28 de la Resolución 009 CTUGS 2020, literal h, e informe de aprobación del proyecto definitivo - Numeral 7; se aplicará la garantía por un total de terrenos cuyo valor equivaldrá al 10% del valor total del presupuesto de las obras de infraestructura, esta disposición se aplicara a los lotes 1, 2, 3, 4 y 5 de la manzana que disponga la DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DEL GADMCE, dichos lotes tendrán prohibición de enajenar y se podrán liberar conforme el avance del 25, 50, 75 y 100% de las obras que comprenden la totalidad de la construcción de la urbanización.

Art. 10.- Inspección y Fiscalización de la Urbanización. - Es de estricta responsabilidad de la Dirección de Obras Publicas en coordinación con la Dirección de Planificación; las inspecciones, fiscalización, control y seguimiento del cumplimiento del cronograma de obras de infraestructura a ejecutarse en la Urbanización COOPERATIVA DE TRANSPORTE EN TAXIS Nro. 8 "NUEVO

ECUADOR" en aplicación con los Art. 31, 32, 33, 34, 35 y 36 de la Resolución 009 CTUGS 2020.

Art 11.- Acta Entrega – Recepción. - Previo a lo dispuesto en el artículo 37 de la Resolución 009 CTUGS 2020, la Procuraduría Sindica realizara la respectiva Acta de Entrega-Recepción de las obras de infraestructura de la urbanización, las que pasarán automáticamente a poder municipal en forma gratuita; el mantenimiento y conservación posterior de las instalaciones descrita en el artículo 7, de esta ordenanza correrán de cuenta de las empresas públicas pertinentes.

Art.12.- Cancelación de las Garantías. - Se procederá a cancelar la prohibición de enajenar los lotes de terreno en garantía una vez que se haya suscrito el acta de entrega-recepción o conforme se vayan cumpliendo los porcentajes de obra relativos al cronograma y como se señala en el artículo 9 de la presente ordenanza.

Art. 13.- Construcción en los Lotes. - Las construcciones que se realizaren en los lotes de esta urbanización se regirán de conformidad con el proceso de aprobación de planos y permisos de construcción otorgados por la Dirección de Planificación del GADMCE.

Art. 14.- Del Pago. - Por concepto de Aprobación de planos y emisión del permiso de construcción de la Urbanización COOPERATIVA DE TRANSPORTE EN TAXIS Nro. 8 "NUEVO ECUADOR", se aplicará el pago correspondiente al 2x1000 relativo a los metros cuadrados del área útil establecida en el Presupuesto referencial de la Urbanización, dicho pago se sustenta en el Informe Técnico No.001-URB-LFOZ.

Art. 15.- De la Reducción de Riesgos. - El urbanizador está obligado a garantizar que las obras de infraestructura tendientes a la protección frente a riesgos de desastres, sanitarios y ambientales se encuentren en óptimas condiciones, que adicionalmente se incluya todas recomendaciones que serán de obligatorio cumplimiento, la instalación de la planta de tratamiento de aguas residuales, el retiro de la franja de 30 metros a partir del estero la elaboración socialización del plan de reducción de riesgos, previo los permisos de construcción cumplimiento de la normativa ecuatoriana de construcción NEC, y que no afecten bajo ningún nivel al diseño aprobado en la presente ordenanza, ni a los copropietarios, en caso de incumplimiento se aplicara lo señalado en el numeral 9, mediante el cual se aplicara la sanción en relación con dicha garantía.

Art.16.- El urbanizador y los futuros copropietarios de los lotes de esta urbanización, se obligan a respetar de forma indefinida y absoluta todas las especificaciones constantes en los planos y se sujetaran a lo dispuesto en la ordenanza de la Urbanización COOPERATIVA DE TRANSPORTE EN TAXIS Nro. 8 "NUEVO ECUADOR", a su respectivo manual de convivencia o reglamento interno y disposiciones del administrador de la urbanización.

Art.17.- En caso de presentarse controversias con terceras personas que se sientan afectadas con relación a la implantación de la urbanización estas serán de exclusiva responsabilidad de los urbanizadores.

Art. 18.- El ilustre concejo cantonal de Esmeraldas, deja a estricta responsabilidad de los técnicos firmantes, lo relacionado con la veracidad, legalidad y confiabilidad de los datos consignados en los planos, informes y demás documentos habilitantes presentados para la aprobación de la Urbanización COOPERATIVA DE TRANSPORTE EN TAXIS Nro. 8 "NUEVO ECUADOR".

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, publicación en la Gaceta Oficial, Página Web Institucional y 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, a los 21 días del mes de mayo de 2026.

Mgtr. Vicko Villacís Tenorio
ALCALDE DEL CANTÓN ESMERALDAS

Mgtr. Ramiro Quintero Caicedo
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICO QUE LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN COOPERATIVA DE TRANSPORTE EN TAXIS Nro. 8 "NUEVO ECUADOR", fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas en sesiones Ordinarias realizadas el 07 de mayo de 2026 y el 21 de mayo de 2026, en primero y segundo debate respectivamente.

Esmeraldas, 21 de mayo de 2026

Mgtr. Ramiro Quintero Caicedo
SECRETARIO DEL CONCEJO

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS, PROVINCIA DE ESMERALDAS. – 21 de mayo 2026, 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 CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN COOPERATIVA DE TRANSPORTE EN TAXIS Nro. 8 “NUEVO ECUADOR”, al Señor Alcalde Abg. Vicko Villacís Tenorio, para su sanción respectiva.

Esmeraldas, 21 de mayo de 2026

Mgtr. Ramiro Quintero Caicedo
SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTON 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 (CÓDIGO ORGÁNICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN), SANCIONO Y ORDENO la promulgación a través de su publicación de la presente; ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN COOPERATIVA DE TRANSPORTE EN TAXIS Nro. 8 “NUEVO ECUADOR”, a los 22 días del mes de mayo de 2026.

Esmeraldas, 22 de mayo de 2026.

Mgtr. Vicko Villacís Tenorio
ALCALDE DEL CANTÓN ESMERALDAS

SECRETARÍA GENERAL. - SANCIONÓ Y ORDENÓ la promulgación a través de su publicación, el Mgtr. Vicko Villacís Tenorio, Alcalde del cantón Esmeraldas, la ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN COOPERATIVA DE TRANSPORTE EN TAXIS Nro. 8 “NUEVO ECUADOR”, a los 22 días del mes de mayo de 2026.

Esmeraldas, 22 de mayo de 2026.

Mgtr. Ramiro Quintero Caicedo, Mgtr.
SECRETARIO DEL CONCEJO