

**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN ESMERALDAS**

**ORDENANZA DE REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA DE LA
URBANIZACIÓN “KAROLINA”, UBICADA EN LA PARROQUIA
TACHINA, DEL CANTÓN Y PROVINCIA DE ESMERALDAS.**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente Ordenanza de Reestructuración Parcelaria de la Urbanización “Karolina”, ubicada en la parroquia Tachina del cantón Esmeraldas, responde a la necesidad de actualizar, armonizar y regularizar la estructura predial previamente aprobada mediante Resolución No. 866 de fecha 16 de octubre de 2016, en estricto apego al marco constitucional, legal y técnico vigente.

La Constitución de la República del Ecuador, en sus artículos 30 y 31, reconoce el derecho de las personas a un hábitat seguro y saludable, así como al disfrute pleno de la ciudad bajo principios de sostenibilidad, equidad social y función social de la propiedad. En este contexto, los gobiernos autónomos descentralizados municipales, conforme sus competencias exclusivas, están obligados a planificar, regular y controlar el uso y ocupación del suelo, garantizando un desarrollo urbano ordenado y en armonía con el interés general.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en sus artículos 424, 470, 474 y 479, establece el régimen jurídico aplicable a los procesos de urbanización, así como la obligación de los municipios de normar el fraccionamiento y uso del suelo urbano. Asimismo, los artículos 416 y 417 determinan la naturaleza jurídica de los bienes de uso público, los cuales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo que obliga a asegurar su correcta delimitación y protección dentro de los procesos urbanísticos.

En el presente caso, la Urbanización “Karolina” fue debidamente aprobada en el año 2016, generando derechos subjetivos a favor de su promotora y de terceros adquirentes de buena fe. Dichos derechos se encuentran protegidos por los principios constitucionales de seguridad jurídica, confianza legítima y

prohibición de regresividad, lo cual impide que la Administración Pública desconozca situaciones jurídicas consolidadas.

En virtud de la solicitud presentada por la propietaria en el año 2025, la presente ordenanza no constituye la creación de una nueva urbanización ni implica un cambio en el uso del suelo o en el régimen jurídico del predio. Por el contrario, se configura como una actuación administrativa de carácter declarativo, orientada a corregir inconsistencias históricas, actualizar la información catastral, integrar nuevos predios a la estructura existente y garantizar la correspondencia entre el catastro municipal y el Registro de la Propiedad.

Los informes técnico y jurídico emitidos por las dependencias competentes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas determinan la viabilidad de la reestructuración propuesta, evidenciando que la misma cumple con los parámetros establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDyOT) y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), específicamente dentro del Polígono de Intervención Territorial No. 11, clasificado como suelo urbano no consolidado.

Adicionalmente, la propuesta mantiene y garantiza los porcentajes mínimos de áreas verdes, comunales y de vías exigidos por la normativa vigente, así como la provisión de infraestructura básica y servicios públicos, en concordancia con el principio de función social y ambiental de la propiedad.

La reestructuración parcelaria permite optimizar la distribución del suelo, mejorar las condiciones de habitabilidad, facilitar la dotación integral de servicios y fortalecer la planificación territorial del cantón, contribuyendo de esta manera al desarrollo urbano sostenible y al bienestar colectivo.

En este sentido, el Concejo Municipal del cantón Esmeraldas, en ejercicio de sus atribuciones legales y constitucionales, considera procedente aprobar la presente ordenanza, en garantía del interés público, la seguridad jurídica y el ordenamiento territorial adecuado.

CONSIDERANDO

Que, el Art. 30, de la Constitución de la República, dispone: Las personas tienen derecho de un hábitat seguro y saludable, y a una Vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

Que, el Art. 31, Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y rural. El

ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y Ambiental de la propiedad y de la ciudad y en el ejercicio pleno de la ciudadana.

Que, los Art 416 y 417, del COOTAD, determinan que los espacios de uso público como parques, calles, casas barriales son bienes de uso público y son imprescriptibles, inembargables e inalienables.

Que, los Arts. 424, 470, 474 y 479, del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, contienen las normas para realizar toda Urbanización.

Que, el Art. 53 del COOTAD dispone que en todo proceso social debe haber la participación ciudadana con la finalidad de desconcentrar la actividad Municipal y que se cumplan los principios de responsabilidad y solidaridad establecidos en el Art 4 de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana.

Que, con fecha 15 de septiembre del 2016, la srta .GEMA KAROLINA DUEÑAS PALMA, solicita a la dirección de Planificación la aprobación del Anteproyecto de la Urbanización “Karolina”, con fecha 21 de Septiembre del 2016 se aprueba el Anteproyecto de dicha urbanización, con fecha 10 de Octubre del 2016 se presenta la solicitud del proyecto para su aprobación definitiva por parte de la propietaria.

Que, mediante RESOLUCIÓN No. 866. Ante el pedido de autorización de la Urbanización “KAROLINA”, de propiedad de la señorita GEMA KAROLINA DUEÑAS PALMA, ubicada en el sector Tabule, de la parroquia Tachina, cantón y provincia de Esmeraldas, predio signado con clave catastral No. 202188 con una superficie 84002.06 m², y una vez cumplido con los requisitos exigidos para el efecto, por unanimidad el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas, **RESUELVE:** Primero.- **Aprobar y Autorizar** la Urbanización “KAROLINA”, de propiedad de la señorita GEMA KAROLINA DUEÑAS PALMA, y se autoriza para que urbanice 211 lotes de terrenos con sujeción a la ley, a las normas técnicas y a las disposiciones de la Ordenanza.

Que, mediante escritura pública celebrada el 25 de octubre del 2016, ante la Notaria Sexta de este cantón, e inscrita el 31 de octubre del 2016, bajo Repertorio No. 4294 y con el Registro No. 2162 respectivo. Consta una ORDENANZA MUNICIPAL que hace GEMA KAROLINA DUEÑAS PALMA. Relativo a la Urbanización Karolina ubicado en el sector Tabule de la Parroquia Tachina del cantón y provincia de Esmeraldas.

Que, con fecha 30 de noviembre del año 2025, el GEMA KAROLINA DUEÑAS PALMA, solicita la reestructuración de la **URBANIZACION KAROLINA**, para lo

cual adjunta la documentación de respaldo que lo acredita como propietario con los planos que para el efecto se han presentado.

Que, el informe jurídico No.002-PS-GADMCE-2026, de 13 de enero de 2026, suscrito por el Abg. Roberto González Burgos, Mgtr, Procurador Sindico del GADMCE, concluye que La Resolución N° 866 de 16 de octubre de 2016 constituye un acto administrativo válido, firme, eficaz y presunto legítimo, cuya existencia y efectos no han sido extinguidos por las vías legales establecidas en el COOTAD ni en el COA, La aprobación urbanística generó derechos subjetivos y efectos jurídicos tanto para la promotora del proyecto como para terceros adquirentes de buena fe, los cuales se encuentran protegidos por los principios de seguridad jurídica, confianza legítima y prohibición de regresividad, recogidos en la Constitución; La reestructuración urbanística solicitada no implica creación de una nueva urbanización, ni modificación del uso del suelo, ni del régimen jurídico vigente del predio, sino una operación administrativa declarativa que tiene por objeto, actualizar información, corregir inconsistencias históricas, armonizar catastro con Registro de la Propiedad, salvaguardar derechos de los administrados y por consiguiente proceder jurídicamente continuar con la tramitación del expediente de reestructuración, bajo un esquema declarativo y no constitutivo, sustentado jurídicamente en la Resolución del 2016, sin exigir requisitos propios de un proceso originario.

Que, la DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DEL GADMCE, mediante Informe Técnico N° 014-GADMCE-DP-MMB-2026, de fecha 03-03-2026, mismo que en su texto indica *"el proyecto de reestructuración parcelaria de la urbanización KAROLINA, TÉCNICAMENTE SE ENCUENTRA APROBADA por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial."* elaborado por el Ing. Miguel Mejía Bone, Técnico en Artes Graficas de la dirección de Planificación.

Que, del informe técnico se evidencia que no existe oposición con la Planificación del Ordenamiento Territorial establecida en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, PDyOT del Cantón Esmeraldas, actualmente vigente por lo que la reestructuración de la URBANIZACIÓN " KAROLINA" que cumple con los parámetros expuestos en la Ley.

Que, de acuerdo al memorando No.099-GADMCE-DPYOT-2026-MJB referente a Informe emitido por la Dirección de Planificación sobre Proyecto de Reestructuración Urbanización " KAROLINA determina que los predios inmersos en el presente proceso de Reestructuración parcelaria están contenidos dentro del Polígono de intervención Territorial PIT No 1 1, donde se clasifica el suelo como *Urbano No Consolidado* y se cumple con el uso principal y los usos permitidos y complementarios de conformidad con lo

establecido en la “Ordenanza de aprobación de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Esmeraldas (PD y OT) 2020-2033 y formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) 2021-2033 del cantón Esmeraldas”.

EXPIDE:

ORDENANZA DE REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA DE LA URBANIZACIÓN “KAROLINA”, UBICADA EN LA PARROQUIA TACHINA, DEL CANTÓN Y PROVINCIA DE ESMERALDAS.

Art. 1.- Autorícese a la Sra. Gema Karolina Dueñas Palmas, en calidad de propietaria, que en adelante se denomina urbanizador, para que, con sujeción a la ley y a las disposiciones de esta ordenanza, Reestructure las Manzanas N°. 331 y 336 conforme a la nueva numeración de manzanas del catastro municipal de la Urbanización “KAROLINA”. El trazado inicial se realizó mediante Estudios aprobados en octubre 21 del 2016 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 “KAROLINA” mediante escritura pública celebrada el 25 de octubre del año 2016, en la Notaría Sexta del Cantón Esmeraldas.

Art. 2.- La urbanización y la parcelación se ejecutarán acorde con los planos y perfiles aprobados por las Unidades Administrativas correspondiente a nuestra Institución, la EPMAPSE, 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 será por cuenta de los urbanizadores, sin que la Municipalidad contraiga obligación alguna para con la ejecución de la URBANIZACION “KAROLINA”.

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, planta de tratamiento
- 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 destinará 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 "KAROLINA" consiste en la modificación de las manzanas No. 331 y 336 conforme a la nueva numeración de manzanas del catastro municipal de propiedad de la señora GEMA KAROLINA DUEÑAS PALMA y consiste en lo siguiente:

ANTECEDENTES.- A continuación, se detallan las escrituras de los predios que intervienen en la propuesta de Reestructuración y Reajuste de terrenos, los predios están escriturados a nombre de la persona natural.

Mediante Escritura Pública Celebrada el 16 de noviembre del 2015, ante la Notaria Primera de Esmeraldas, inscrita el 19 de noviembre del 2015 bajo el Repertorio No 6000 y con los Registros 3082 3083 respectivo. Consta una Escritura de SINGULARIZACIÓN Y COMPRAVENTA que Otorgan ROOSEVELT JAVIER REINA MURILLO por sus propios derechos y como mandatario de la Sra. MÓNICA MARILANDA GARCÍA MÉNDEZ a favor de GEMA KAROLINA DUEÑAS PALMA. Relativo a un lote de terreno, signado con la clave catastral 202329, ubicado en la Parroquia Tachina del Cantón y Provincia de Esmeraldas.

Mediante Escritura Pública celebrada el 24 de noviembre del 2015, ante el Sr. Notario Público Quinto del Cantón Santo Domingo de los Tsáchilas, inscrita el 30 de noviembre 2015, bajo el Repertorio No. 6158 y con los Registros 3182 - 339 respectivo. Consta una Escritura de CANCELACIÓN DE HIPOTECA y COMPRAVENTA que Otorgan el BANCO DEL PICHINCHA S.A; el Sr. FLORES PARRA CARLOS ALBERTO (Como Vendedor) a favor de la Sra. GEMA KAROLINA

DUEÑAS PALMA. Relativo al lote de terreno, ubicado en la Parroquia de Tachina del Cantón y Provincia de Esmeraldas, con una superficie de 22.552,68mtrs/2.

Mediante Escritura Pública celebrada el 11 de agosto del 2016, ante el Sr. Notario Público Sexto del Cantón Esmeraldas, e inscrita el 05 de septiembre Registro No.1662 del 2016, bajo el Repertorio No.3381 y con el respectivo. - Consta una Unificación de los lotes que otorga la Sra. DUEÑAS PALMA GEMA KAROLINA. Relativo al lote de terreno con una Superficie de 84.002,06M/2, ubicado en la Parroquia Tachina del Cantón y Provincia de Esmeraldas, circunscrito dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE: Con vía de Acceso, en 152,98metros: POR EL SUR: Con lote 203298, en 160,00metros más 44,27metros, mas 104,11metros: POR EL ESTE: Con vía de Acceso y lote No.203298, en 143,00metros, mas 66,07metros, mas 32,57metros, mas 70,61metros, mas 134,76metros, mas 54,12metros: POR EL OESTE: Varios propietarios, en 293,07 metros, más 131,86metros, más 48.92metros.

Mediante Escritura pública de fecha 31 de octubre de 2016, se inscribe la protocolización de Autorización de la Urbanización "KAROLINA" bajo repertorio, No.4294 y Registro No. 2162.

- 1. UBICACIÓN.-** el predio donde se proyecta la propuesta de reestructuración de la urbanización "KAROLINA" situado en la parroquia Rural Tachina, sector Tabule vía a San Mateo, ingresando desde la vía Estatal E20 a 1km de distancia, lote clave catastral 202188 Ver fig. 1

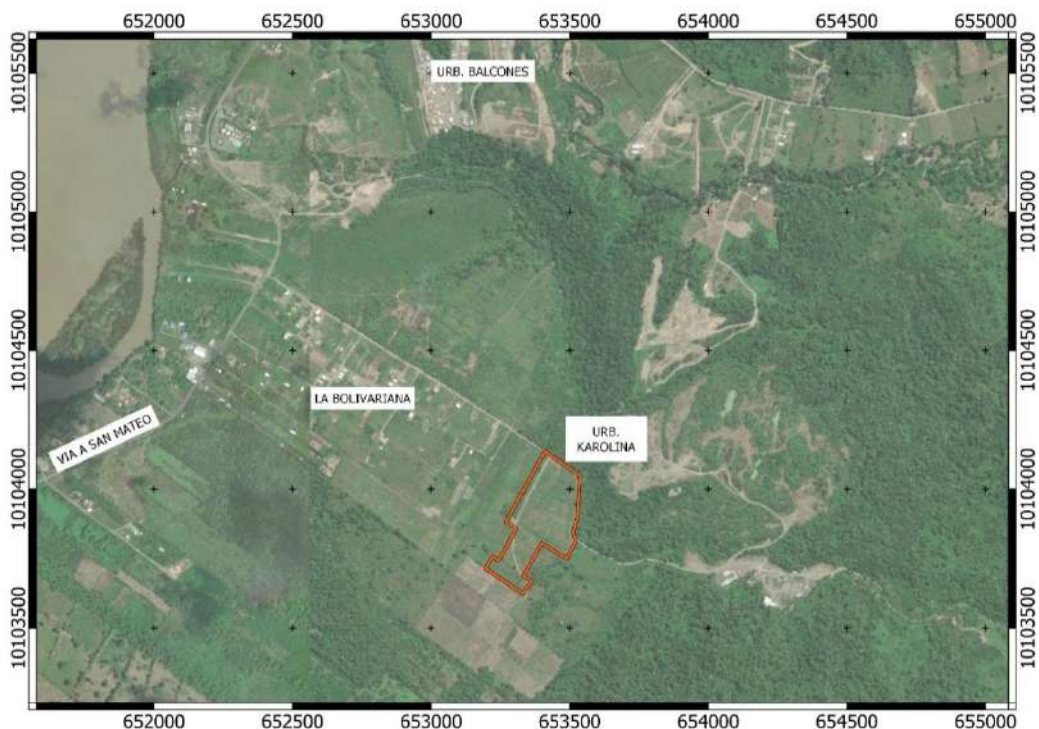


Ilustración 1. Ubicación de la Urbanización. **Fuente.** Google Maps.

- 2. MEDIDAS Y LINDEROS DEL TERRENO.-** Se trata de un lote de terreno con una topografía plana, actualmente el lote interviniente en el proceso de reestructuración está circunscrito mediante los siguientes linderos y dimensiones y que se describen a continuación:

2.1. Lote clave catastral 202188

NORTE: Vía de acceso con 152,98 m

SUR: Lote 203298, midiendo 160,00 m + 44,27 m+104,11m.

ESTE: Lote 203298 y vía de acceso con 143,00m + 66,07m + 32,57m +70,61m+ 134,76m + 54,12m.

OESTE: Lote N.202190, 202563 y vía de acceso con 473,85 m

SUPERFICIE: 84002,06 m² o 8,40 hectáreas.

- 3. DOTACIÓN Y SERVICIOS BASICOS.-** el predio con clave catastral 202188 donde se ubica la urbanización “KAROLINA” cuenta con la dotación de servicios básicos de Agua Potable, suministrada por la EPMAPSE SAN MATEO, además cuenta con el servicio de Energía Eléctrica. Ambos servicios se encuentran disponible a pie de la vía de acceso.

- 4. DISTRIBUCIÓN FÍSICA DE LA LOTIZACIÓN.-** En los planos de distribución física aprobados de la urbanización “Karolina” correspondientes a los aprobados por el GADMCE.

Número de lotes:	211 unidades	
Lote promedio:	7,00 x 10,00	= 70,00 m ²
Área de lotes (residencial y macrolotes):	42.506,38 m ²	50,60 %
Área de Vías:	25.214,38 m ²	30,02 %
Área Verde y Comunes:	12.656,35 m ²	15,07 %
Área Comercial:	600,00 m ²	0,71 %
Parqueadero Público:	296,18 m ²	0,35%
Respaldo de Vía	3.128,77 m ²	3,72%
Área Total		100.00%

- 5. DEFINICIÓN DE VÍA DE ACCESO.-** La vía de acceso principal es la vía a Esmeraldas - San Mateo, que tiene un derecho de vía de 25.00m a ambos lados

del eje de la vía, la vía interna secundaria de la Urbanización tiene un derecho de vía de 12,50 metros desde el eje de la vía a ambos lados, las vías internas de la urbanización tienen un ancho de 10,00 metros y 16,00 metros.

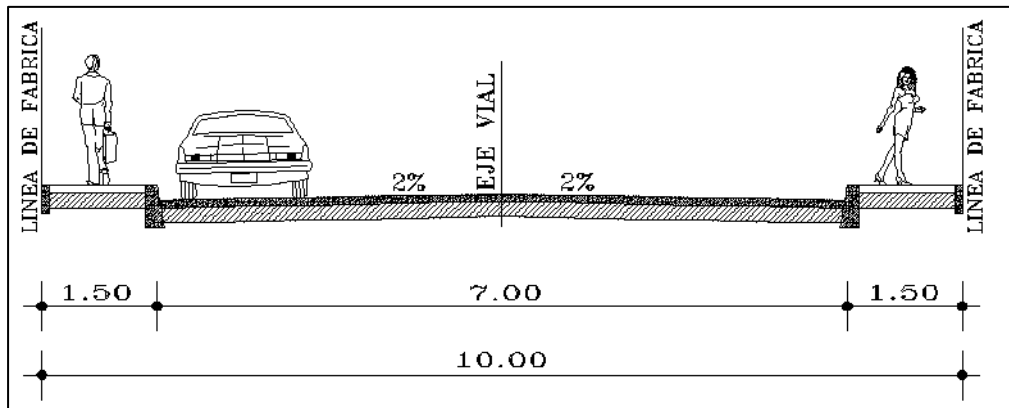


Ilustración 2. Sección de vías internas.

- 6. TOPOGRAFIA DEL TERRENO Y USO DEL SUELO.-** El terreno presenta una topografía, pendientes menores al 5% de inclinación, situado en a 30 msnm no presenta cambios bruscos de pendiente en toda su extensión, como se muestra a continuación.

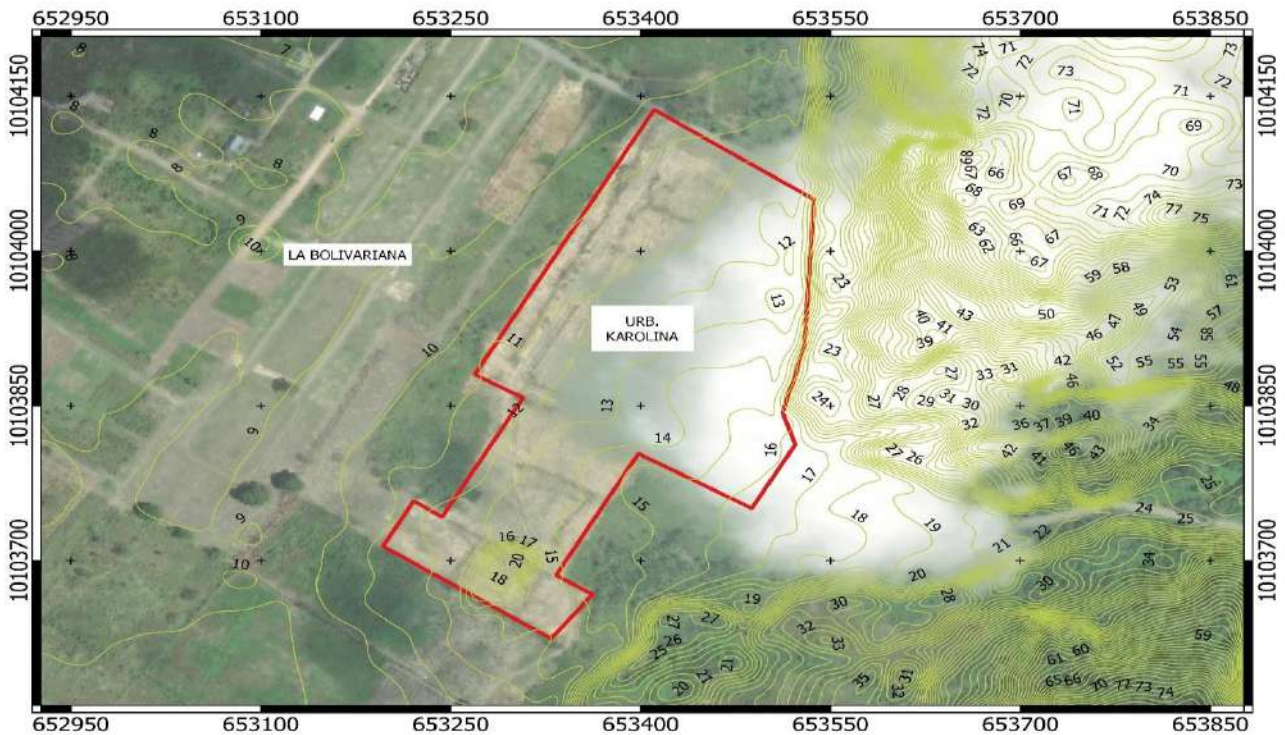


Ilustración 3. Curvas de nivel urb. Karolina Fuente Google.

7. PLANO ESTADO ACTUAL DE LOS LOTES INVOLUCRADOS

Predio clave 203298 con 84002,06 m² o 8,40 hectáreas.



Ilustración 4. Distributivo de Lotes aprobados 2016

8. DISTRIBUCIÓN POR TIPO DE LOTE (APROBADO PROTOCOLIZADO EN OCTUBRE 2016)

CUADRO DE AREAS			
MANZANA 1			
LOTE	A	B	AREA
1	10,00	20,00	200,00
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	10,00	20,00	200,00
11	10,00	20,00	200,00
12	10,00	20,00	200,00
13	10,00	20,00	200,00
14	10,00	20,00	200,00
15	10,00	20,00	200,00
16	10,00	20,00	200,00
17	10,00	20,00	200,00
18	10,00	20,00	200,00
19	10,00	20,00	200,00
20	10,00	20,00	200,00
21	10,00	20,00	200,00
22	10,00	20,00	200,00
23	10,00	20,00	200,00
24	10,00	20,00	200,00
25	10,00	20,00	200,00
26	10,00	20,00	200,00
27	16,87	20,00	331,38
TOTAL			5531,38

CUADRO DE AREAS			
MANZANA 2			
LOTE	A	B	AREA
1	10,00	20,00	200,00
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	10,00	20,00	200,00
11	10,00	20,00	200,00
12	10,00	20,00	200,00
13	10,00	20,00	200,00
14	10,00	20,00	200,00
15	10,00	20,00	200,00
16	10,00	20,00	200,00
TOTAL			3200,00

CUADRO DE AREAS			
MANZANA 3			
LOTE	A	B	AREA
1	10,00	20,00	200,00
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	10,00	20,00	200,00
11	10,00	20,00	200,00
12	10,00	20,00	200,00
13	10,00	20,00	200,00
14	10,00	20,00	200,00
15	10,00	20,00	200,00
16	10,00	20,00	200,00
TOTAL			3200,00

CUADRO DE AREAS			
MANZANA 4			
LOTE	A	B	AREA
1	10,00	20,00	200,00
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
AREA VERDE			8769,02
TOTAL			800,00

CUADRO DE AREAS			
MANZANA 7			
LOTE	A	B	AREA
1	10,00	27,50	275,00
2	10,00	32,50	325,00
3	10,00	17,50	175,00
4	10,00	20,00	200,00
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	10,00	20,00	200,00
11	10,00	20,00	200,00
12	10,00	20,00	200,00
AREA VERDE			587,33
TOTAL			2575,00

CUADRO DE AREAS			
MANZANA 8			
LOTE	A	B	AREA
1	10,00	20,00	200,00
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	10,00	20,00	200,00
11	10,00	20,00	200,00
12	10,00	20,00	200,00
13	10,00	20,00	200,00
14	10,00	20,00	200,00
15	10,00	20,00	200,00
16	10,00	20,00	200,00
TOTAL			3200,00

CUADRO DE AREAS			
MANZANA 9			
LOTE	A	B	AREA
1	10,00	20,00	200,00
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	10,00	20,00	200,00
11	10,00	20,00	200,00
12	10,00	20,00	200,00
13	10,00	20,00	200,00
14	10,00	20,00	200,00
15	10,00	20,00	200,00
16	10,00	20,00	200,00
TOTAL			3200,00

CUADRO DE AREAS			
MANZANA 10			
LOTE	A	B	AREA
1	10,00	20,00	200,00
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	10,00	20,00	200,00
11	10,00	20,00	200,00
12	10,00	20,00	200,00
13	10,00	20,00	200,00
14	10,00	20,00	200,00
15	10,00	20,00	200,00
16	10,00	20,00	200,00
TOTAL			3200,00

CUADRO DE AREAS			
MANZANA 11			
LOTE	A	B	AREA
1	10,00	20,00	200,00
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	10,00	20,00	200,00
11	10,00	20,00	200,00
12	10,00	20,00	200,00
TOTAL			2400,00

CUADRO DE AREAS			
MANZANA 12			
LOTE	A	B	AREA
1	10,00	20,00	200,00
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	10,00	20,00	200,00
11	10,00	20,00	200,00
12	10,00	20,00	200,00
13	10,00	20,00	200,00
14	10,00	20,00	200,00
15	10,00	20,00	200,00
16	10,00	20,00	200,00
17	10,00	20,00	200,00
18	10,00	20,00	200,00
19	10,00	20,00	200,00
20	10,00	20,00	200,00
21	10,00	20,00	200,00
22	10,00	20,00	200,00
23	10,00	20,00	200,00
24	10,00	20,00	200,00
TOTAL			4800,00

CUADRO DE AREAS			
MANZANA 13			
LOTE	A	B	AREA
1	10,00	20,00	200,00
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	10,00	20,00	200,00
11	10,00	20,00	200,00
12	10,00	20,00	200,00
TOTAL			2400,00

CUADRO DE AREAS			
MANZANA 14			
LOTE	A	B	AREA
1	10,00	20,00	200,00
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
TOTAL			1200,00

CUADRO DE AREAS			
MANZANA 15			
LOTE	A	B	AREA
1	10,00	20,00	200,00
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	10,00	20,00	200,00
11	10,00	20,00	200,00
12	10,00	20,00	200,00
13	10,00	20,00	200,00
14	10,00	20,00	200,00
15	10,00	20,00	200,00
16	10,00	20,00	200,00
TOTAL			3200,00

9. PROPUESTA DE REESTRUCTURACIÓN.– La presente propuesta de reestructuración de la urbanización “KAROLINA” plantea la ampliación de la estructura predial con la integración de 14 predios a la estructura predial existente y aprobada.

10. DISTRIBUCIÓN DE REESTRUCTURACIÓN FÍSICA DE LA LOTIZACIÓN.– En los planos de distribución física que se adjuntan al presente informe de Reestructuración, se determinaron los siguientes datos técnicos:

Número de lotes:	233 unidades	
Lote promedio:	10 x 20 = 200.00m ²	
Área útil (Lotes):	55.293,41 m ²	65,80%
Área de Vías:	15.343,76 m ²	18,26%
Área Verde y Comunes:	12.789,09 m ²	15,22%
Área Comercial	600,00 m ²	0,71%
TOTAL	84.026,25m²	100%

11. CUADRO DE ÁREAS POR MANZANA Y LOTE (REESTRUCTURACIÓN)

CUADRO DE AREAS			
MANZANA 1			
LOTE	A	B	AREA
1	10,00	20,00	200,00
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	10,00	20,00	200,00
11	10,00	20,00	200,00
12	10,00	20,00	200,00
13	10,00	20,00	200,00
14	10,00	20,00	200,00
15	10,00	20,00	200,00
16	10,00	20,00	200,00
17	10,00	20,00	200,00
18	10,00	20,00	200,00
19	10,00	20,00	200,00
20	10,00	20,00	200,00
21	10,00	20,00	200,00
22	10,00	20,00	200,00
23	10,00	20,00	200,00
24	10,00	20,00	200,00
25	10,00	20,00	200,00
26	10,00	20,00	200,00
27	16,87	20,00	331,38
TOTAL			5531,38

CUADRO DE AREAS			
MANZANA 2			
LOTE	A	B	AREA
1	10,00	20,00	200,00
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	10,00	20,00	200,00
11	10,00	20,00	200,00
12	10,00	20,00	200,00
13	10,00	20,00	200,00
14	10,00	20,00	200,00
15	10,00	20,00	200,00
16	10,00	20,00	200,00
TOTAL			3200,00

CUADRO DE AREAS			
MANZANA 3			
LOTE	A	B	AREA
1	10,00	20,00	200,00
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	10,00	20,00	200,00
11	10,00	20,00	200,00
12	10,00	20,00	200,00
13	10,00	20,00	200,00
14	10,00	20,00	200,00
15	10,00	20,00	200,00
16	10,00	20,00	200,00
TOTAL			3200,00

CUADRO DE AREAS			
MANZANA 6			
LOTE	A	B	AREA
1	10,00	20,00	200,00
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	10,00	20,00	200,00
11	10,00	20,00	200,00
12	10,00	20,00	200,00
TOTAL			2400,00

CUADRO DE AREAS			
MANZANA 4			
LOTE	A	B	AREA
1	10,00	20,00	200,00
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	10,00	20,00	200,00
11	10,00	20,00	200,00
12	10,00	20,00	200,00
13	10,00	20,20	203,30
14	10,00	20,48	206,15
15	10,00	20,77	208,99
16	10,00	21,05	211,81
17	10,00	21,34	214,69
AREA VERDE			6860,81
TOTAL			10305,75

CUADRO DE AREAS			
MANZANA 9			
LOTE	A	B	AREA
1	10,00	20,00	200,00
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	10,00	20,00	200,00
11	10,00	20,00	200,00
12	10,00	20,00	200,00
13	10,00	20,00	200,00
14	10,00	20,00	200,00
15	10,00	20,00	200,00
16	10,00	20,00	200,00
TOTAL			3200,00

CUADRO DE AREAS			
MANZANA 7			
LOTE	A	B	AREA
1	25,00	53,64	653,02
2	9,97	25,00	275,00
3	10,00	29,94	325,00
4	11,20	15,00	175,00
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	10,00	20,00	200,00
11	10,00	20,00	200,00
12	10,00	20,00	200,00
13	10,00	20,00	200,00
TOTAL			3228,02

CUADRO DE AREAS			
MANZANA 8			
LOTE	A	B	AREA
1	10,00	20,00	200,00
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	10,00	20,00	200,00
11	10,00	20,00	200,00
12	10,00	20,00	200,00
13	10,00	20,00	200,00
14	10,00	20,00	200,00
15	10,00	20,00	200,00
16	10,00	20,00	200,00
TOTAL			3200,00

CUADRO DE AREAS			
MANZANA 5			
LOTE	A	B	AREA
1	7,00	10,00	70,00
2	7,00	10,00	70,00
3	7,00	10,00	70,00
4	7,00	10,00	70,00
5	7,00	10,00	70,00
6	7,00	10,00	70,00
7	7,00	10,00	70,00
8	11,00	10,00	110,00
AREA VERDE			3300
9	10,00	20,00	200,00
10	10,00	20,00	200,00
11	10,00	20,00	200,00
12	10,00	20,00	200,00
13	10,00	20,00	200,00
14	10,00	20,00	200,00
TOTAL			1800,00

LOCALES COMERCIALES

CUADRO DE AREAS			
MANZANA 10			
LOTE	A	B	AREA
1	10,00	20,00	200,00
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	10,00	20,00	200,00
11	10,00	20,00	200,00
12	10,00	20,00	200,00
13	10,00	20,00	200,00
14	10,00	20,00	200,00
15	10,00	20,00	200,00
16	10,00	20,00	200,00
TOTAL			3200,00

CUADRO DE AREAS			
MANZANA 11			
LOTE	A	B	AREA
1	10,00	20,00	200,00
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	10,00	20,00	200,00
11	10,00	20,00	200,00
12	10,00	20,00	200,00
TOTAL			2400,00

CUADRO DE AREAS			
MANZANA 11			
LOTE	A	B	AREA
1	10,00	20,00	200,00
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	10,00	20,00	200,00
11	10,00	20,00	200,00
12	10,00	20,00	200,00
TOTAL			2400,00

CUADRO DE AREAS			
MANZANA 12			
LOTE	A	B	AREA
1	10,00	20,00	200,00
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	10,00	20,00	200,00
11	10,00	20,00	200,00
12	10,00	20,00	200,00
13	10,00	20,00	200,00
14	10,00	20,00	200,00
15	10,00	20,00	200,00
16	10,00	20,00	200,00
17	10,00	20,00	200,00
18	10,00	20,00	200,00
19	10,00	20,00	200,00
20	10,00	20,00	200,00
21	10,00	20,00	200,00
22	10,00	20,00	200,00
23	10,00	20,00	200,00
24	10,00	20,00	200,00
TOTAL			4800,00

CUADRO DE AREAS			
MANZANA 13			
LOTE	A	B	AREA
1	10,00	20,00	200,00
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	10,00	20,00	200,00
11	10,00	20,00	200,00
12	10,00	20,00	200,00
TOTAL			2400,00

CUADRO DE AREAS			
MANZANA 14			
LOTE	A	B	AREA
1	10,00	20,00	200,00
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
	AREA VERDE		2628,26
TOTAL			3628,56

CUADRO DE AREAS			
MANZANA 15			
LOTE	A	B	AREA
1	10,00	20,00	200,00
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	10,00	20,00	200,00
11	10,00	20,00	200,00
12	10,00	20,00	200,00
13	10,00	20,00	200,00
14	10,00	20,00	200,00
15	10,00	20,00	200,00
16	10,00	20,00	200,00
TOTAL			3200,00

12. CUADRO DE ÁREAS ANTES Y DESPUÉS DE LA REESTRUCTURACIÓN

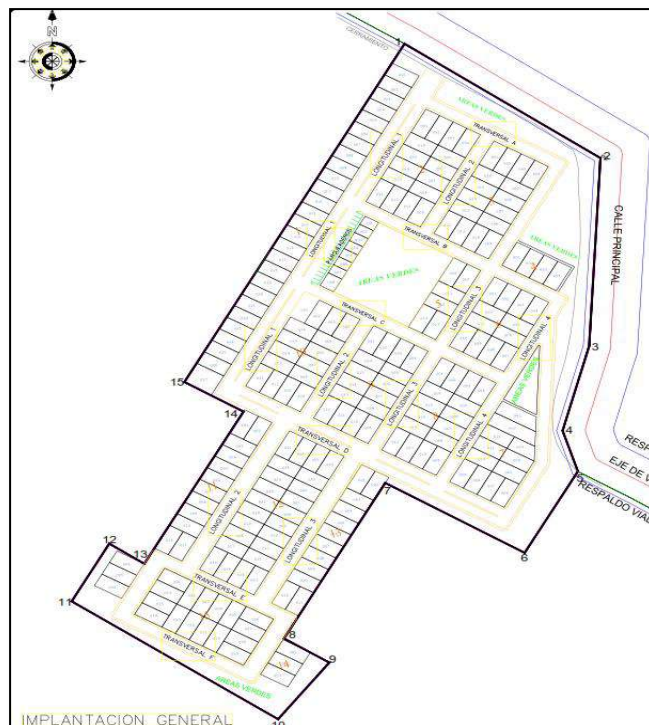
A continuación, se detallan las áreas (2016), y las áreas de la nueva solicitud de reestructuración parcelaria presentada (2025).

RESUMEN GENERAL		
CONCEPTO	AREA M2	%
AREA UTIL	42506,38	50,60%
VIAS	25214,38	30,02%
AREAS VERDES Y COMUNALES	12656,35	15,07%
RESPALDO VIAL	3128,77	3,72%
PARQUEADERO	296,18	0,35%
AREA COMERCIAL	600,00	0,71%
AREA TOTAL	84002,06	100,00%

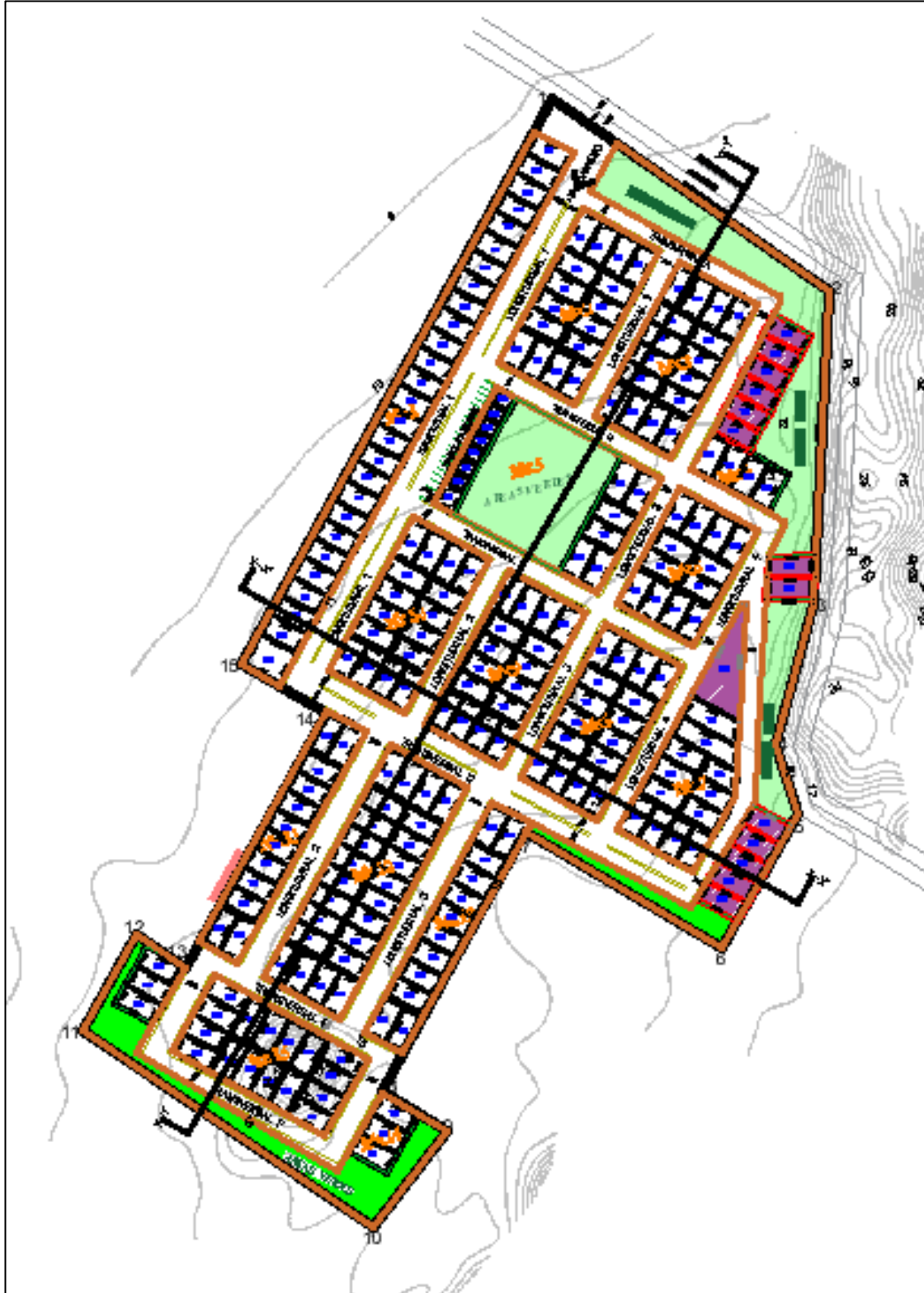
RESUMEN GENERAL		
CONCEPTO	AREA M2	%
AREA UTIL	55293,41	65,80%
VIAS	15343,76	18,26%
AREAS VERDES Y COMUNALES	12789,08	15,22%
AREA COMERCIAL	600,00	0,71%
AREA TOTAL	84026,25	100,00%

13. PLANO DE REESTRUCTURACIÓN (área de ampliación)

Plano aprobado 2016



Plano propuesta de reestructuración 2026



CONCLUSIONES

- La propuesta de reestructuración si bien considera la modificación de la estructura predial inicial, sigue cumpliendo con los porcentajes que establece la ley sobre las áreas verdes y comunales y también sobre las áreas de vías.
- Se mantienen todas las obligaciones establecidas en la Ordenanza de Creación de la Urbanización “KAROLINA” con relación a la dotación y ejecución de los trabajos de infraestructura y dotación de servicios los cuales se amplían a dar cobertura de manera integral a toda el área reestructurada.
- La lotización cuenta con servicios básicos como agua potable, energía eléctrica al ingreso de la urbanización.
- La implantación de vías, áreas verdes y proyectadas en esta reestructuración cumplen con los parámetros establecidos en las líneas de fábrica (IPRUS) conforme el PUGS (Plan de Uso y Gestión de Suelo), emitidas por la Dirección de Planificación del GADMCE.

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, a los 26 días del mes de febrero de 2026.

Abg. Vicko Villacís Tenorio, Mgtr
ALCALDE DEL CANTÓN ESMERALDAS

Abg. Ramiro Quintero Caicedo, Mgtr
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICO que, la **ORDENANZA LA ORDENANZA DE REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA DE LA URBANIZACIÓN “KAROLINA”, UBICADA EN LA PARROQUIA RURAL TACHINA, DEL CANTÓN Y PROVINCIA DE ESMERALDAS,** fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal del Cantón Esmeraldas, en sesión extraordinaria realizada el 14 de febrero de 2026 y en sesión ordinaria el 26 de febrero de 2026, en primero y segundo debate respectivamente.

Esmeraldas, 26 de febrero de 2026.

Abg. Ramiro Quintero Caicedo, Mgtr
SECRETARIO DEL CONCEJO

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS, PROVINCIA DE ESMERALDAS.- 26 de febrero de 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 REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA DE LA URBANIZACIÓN "KAROLINA", UBICADA EN LA PARROQUIA RURAL TACHINA, DEL CANTÓN Y PROVINCIA DE ESMERALDAS**, al señor Abg. Vicko Villacís Tenorio, Alcalde del cantón Esmeraldas para su sanción respectiva.

Esmeraldas, 26 de febrero de 2026.

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 PARCELARIA DE LA URBANIZACIÓN "KAROLINA", UBICADA EN LA PARROQUIA RURAL TACHINA, DEL CANTÓN Y PROVINCIA DE ESMERALDAS**, a los 26 días del mes de febrero de 2026.

Esmeraldas, 26 de febrero de 2026.

Abg. Vicko Villacís Tenorio, Mgtr
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 REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA DE LA URBANIZACIÓN “KAROLINA”, UBICADA EN LA PARROQUIA RURAL TACHINA, DEL CANTÓN Y PROVINCIA DE ESMERALDAS**, a los 26 días del mes de febrero de 2026.

Esmeraldas, 26 de febrero de 2026.

Abg. Ramiro Quintero Caicedo, Mgtr
SECRETARIO DEL CONCEJO