

ORDENANZA DE LA CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN “CIUDAD RIO”

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.

El Sr. Hernández Zambrano Raúl Leonardo con cedula 080408847-4 en calidad de propietario y representante legal de la CIUDADRIO S.A.S. con registro único de contribuyente 1793229398001, ha presentado la petición formal al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, de la aprobación de un proyecto urbanístico, cuyo objeto es urbanizar el predio con clave catastral numero 08000448 ubicado en el cantón Esmeraldas, en la parroquia Tachina, barrio El Tigre, predio signado con la clave catastral 08000448 con un área aproximada de 40.941,28 m2.

La urbanización del predio antes señalado es un proyecto sustentado en la necesidad de contar con terrenos aptos para la edificación de vivienda propia en condiciones de dignidad, es decir, lotes de terreno con acceso a todos los servicios básicos para lo cual el promotor inmobiliario proponente del proyecto, para lograr dicho objetivo, presento la propuesta técnica respectiva, proyecto en el que se ha dado cumplimiento a las especificaciones técnicas y 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, reglamentación y normativa 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 “CIUDAD RIO”

La Dirección de Planificación emitió los informes respectivos de aprobación de anteproyecto y proyecto definitivo de la Urbanización como consta en el INFORME TÉCNICO N°017-UOGT-GADMCE-2026, acorde a 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

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, los literales 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 o distrito metropolitano 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 o metropolitano. 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 o metropolitano, 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 o metropolitano 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 **INFORME TÉCNICO N°017-UOGT-GADMCE-2026**, de fecha jueves 19 de marzo del 2026, la Dirección de Planificación aprueba el Proyecto denominado Urbanización "Ciudad Rio", 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 CIUDAD RIO

Artículo 1.- Predio.- La urbanización "CIUDAD RIO", se encuentra ubicada en el predio con clave catastral número cero ocho cero cero cuatro cuatro ocho (08000448) ubicado en el barrio El 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 "Ciudad Rio" misma que se registrará por los siguientes datos:

- Representante Legal: Hernández Zambrano Raúl Leonardo
- Clave Catastral: 08000448
- Descripción de la propiedad: Lote de terreno signado con la clave 08000448
- Ubicación: Barrio El Tigre - Parroquia Tachina – Cantón Esmeraldas
- Área de terreno según escritura: 40.941,28 m²
- Área de terreno según Informe LDF43046-24-06-2025-JC
- Responsable Técnico: Arq. Juan Diego Hernández Zambrano
- Registro Senescyt: No. 1040-2020-2222029
- Registro Municipal: No. 141281

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

- Norte: con la Vía al Aeropuerto en 239.53 m
- Sur: con varios predios en 253.84 m
- Este: con Carretera al Tigre en 214.43 m
- Oeste: con el Estero Tachina en 29.01m + 25.70m + 84.77m + 31.82m.

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, ver figuras 1 y 2:

SUPERFICIE DEL TERRENO:	40.941.28m²	100%
ÁREA LOTES RESIDENCIAL	16.332.04 m ²	62.35%
ÁREA LOTES COMERCIAL	8.216.92 m ²	
ÁREAS VERDES Y ÁREA COMUNAL:	5.931.06 m ²	15.06%
ÁREA DE VÍAS:	8.892.30 m ²	22.58%
ÁREA DE AFECTACIÓN:	1.568.96 m ²	3.84%
ÁREA ÚTIL TOTAL:	39.372.32 m ²	96.16%
TOTAL		100%

Fig. 1 Cuadro de Áreas y Porcentajes

CUADRO DE ÁREAS Y MANZANAS			
MANZANA "A"			
LOTES	MED.DEL TERRENO	ÁREA	OBSERVACIONES
01	6.55x17.19	262.87m ²	
02	9.09x20.00	204.86m ²	
03	11.00x20.00	220.00m ²	
04	11.00x20.00	220.00m ²	
05	11.00x20.00	220.00m ²	
06	11.00x20.00	220.00m ²	
07	11.00x20.00	220.00m ²	
08	11.00x20.00	220.00m ²	
TOTAL		1.787.73m²	

CUADRO DE ÁREAS Y MANZANAS			
MANZANA "B"			
LOTES	MED.DEL TERRENO	ÁREA	OBSERVACIONES
01	10.50x20.00	210.00 m ²	
02	10.50x20.00	210.00m ²	
03	10.50x20.00	210.00m ²	
04	10.50x20.00	210.00m ²	
05	10.50x20.00	210.00m ²	
06	7.06x21.16	210.00m ²	
07	10.50x20.00	210.00m ²	
08	10.50x20.00	210.00m ²	
09	10.50x20.00	210.00m ²	
10	10.50x20.00	210.00m ²	
11	19.88x28.09	265.61m ²	
TOTAL		2.365.61m²	



CUADRO DE ÁREAS Y MANZANAS			
MANZANA "C"			
LOTES	MED.DEL TERRENO	ÁREA	OBSERVACIONES
01	11.00X20.00	220.00m ²	
02	10.00X20.00	200.00m ²	
03	10.00X20.00	200.00m ²	
04	11.00X20.00	220.00m ²	
05	11.00X20.00	220.00m ²	
06	7.02X21.16	213.02m ²	
07	10.02X21.75	214.74m ²	
08	10.02X22.43	221.18m ²	
09	11.02X23.10	250.69m ²	
10	11.02X23.80	258.42m ²	
TOTAL		2.218.05m²	

CUADRO DE ÁREAS Y MANZANAS			
MANZANA "D"			
LOTES	MED.DEL TERRENO	ÁREA	OBSERVACIONES
01	10.50x24.10	253.09m ²	
02	10.50x24.10	253.09m ²	
03	10.50x24.10	253.09m ²	
04	10.50x24.10	253.09m ²	
05	10.50x24.10	253.09m ²	
06	10.50x24.10	253.09m ²	
07	10.50x24.10	253.09m ²	
08	11.00x24.10	265.14m ²	
09	11.00x24.10	265.14m ²	
10	11.00x24.10	265.14m ²	



CUADRO DE ÁREAS Y MANZANAS			
MANZANA "D"			
LOTES	MED.DEL TERRENO	ÁREA	OBSERVACIONES
11	10.90x24.10	254.64m ²	
12	10.17x35.43	336.29m ²	
13	10.52x21.55	222.85m ²	
14	10.52x22.23	229.90m ²	
15	10.52x22.90	236.94m ²	
16	10.52x23.57	243.98m ²	
17	10.52x24.24	251.02m ²	
18	10.52x24.91	258.07m ²	
19	11.02x25.61	277.90m ²	
20	11.02x26.33	285.64m ²	
21	11.02x27.02	293.37m ²	
22	11.02x27.72	301.10m ²	
23	11.02x28.42	308.83m ²	
24	11.02x29.13	316.56m ²	
25	15.45x29.13	335.90m ²	
TOTAL		6.720.04m²	

Fig. 2 Cuadro de Áreas por lotes y manzanas

Art. 5.- Aporte de Áreas Verdes y Equipamiento Comunal.- La urbanización Ciudad Rio se acoge a las disposiciones municipales, toda vez que según el **INFORME TÉCNICO N°017-UOGT-GADMCE-2026**, de fecha jueves 19 de marzo del 2026, el proyecto de la urbanización Ciudad Rio fue aprobado por la Dirección de Planificación, en razón de lo cual el urbanizador entrega al GADMCE como aporte de áreas verdes y comunales el 15.06% del total del área útil a urbanizarse, compensando con este beneficio 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 15.06% del total del área útil del predio a urbanizarse, que corresponde a la superficie de 39.372,32 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, así como la memoria técnica descriptiva que al respecto, señala los siguientes datos técnicos:

- El proyecto cuenta con una cancha de usos múltiples de 418.22 m² la cual será de hormigón armado con pintura de alto tráfico antideslizante. Cuenta también con una cancha de fútbol de césped sintético de 527.48m² de área.
- Casa comunal esta casa será de estructura y cubierta metálica, sin paredes perimetrales y con piso de hormigón armado.

- Cuenta también con un Sauna y Baterías sanitarias.
- Cuenta con una Piscina de 107.66m².
- Cuenta con un área para parque de mascotas.
- Cuenta con un área de gimnasio al aire libre.
- Cuenta con un área de BBQ.
- Cuenta con áreas sociales, ingresos, pérgolas y tribuna.
- Juegos Infantiles, zona destinada para recreación infantil en un área aproximada.
- de 519.75m² la cual no se encuentra techada y será distribuida en diferentes puntos del área comunal.

Artículo 6.- Fraccionamiento de lotes.- Los lotes de terreno producto de fraccionamientos posteriores a la aprobación de la urbanización, cumplirán con los parámetros establecidos en el IPRUS (Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo) del predio, parámetros para fraccionar, frente mínimo 10,00m y superficie mínima 200,00m², en concordancia con el Pugs vigente.

Para el desarrollo de proyectos dentro del conjunto urbanístico 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, administrador, propietario o representante legal de la Urbanización "Ciudad Río".

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, planta de tratamiento de aguas residuales, energía eléctrica, telefonía, internet 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 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 soterradas 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 material subbase clase 3, base clase 1 y carpeta asfáltica de 2 pulgadas de espesor, considerada para un tráfico

liviano y eventual pesado, según especificaciones técnicas aprobadas por la Dirección de Planificación y Obras Públicas Municipales.

- f. Acera de hormigón armado con un ancho variable de 2.00 - 2.50 metros para garantizar el doble sentido de circulación, con una superficie paletada rugosa para evitar deslizamientos, según especificaciones técnicas aprobadas por la Dirección de Planificación y Obras Públicas Municipales
- g. Equipamiento de espacio verde y comunal propuesto tal como consta en los planos aprobados.
- h. Construcción y mantenimiento de la planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR), conforme a planos y especificaciones técnicas aprobadas por la EPMAPSE.

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 12 meses 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 Planificación, Obras Públicas Municipales y a las empresas de servicios públicos pertinentes: el inicio (fecha de inicio sujeta a la fecha de aprobación o promulgación de la ordenanza), avance y terminación de los trabajos según el cronograma adjunto. (ver anexos)

Artículo 9.- Presupuesto.- El presupuesto referencial relativo al costo de las obras de infraestructura de la urbanización, presentado por el promotor inmobiliario es de 2'219.239,55 dólares americanos con una duración de 1 año (12 meses) según cronograma valorado. (ver anexos)

Art. 10.- Garantías.- Para garantizar el cumplimiento de las obras descritas en el artículo 7, 8 y 9 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; se aplicará la garantía por un total de terrenos cuyo valor equivaldrá al 6,75% del valor total del presupuesto de las obras de infraestructura, esta disposición se aplicara a los lotes 1, 2, 3, 4, 5 y 6 de la manzana "E" de la urbanización, dichos lotes tendrán prohibición de enajenar y se podrán liberar conforme el avance del 40, 70 y 100% de las obras que comprenden la totalidad de la construcción de la urbanización.

Art. 11.- 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 Ciudad Rio en aplicación con los Art. 31, 32, 33, 34, 35 y 36 de la Resolución 009 CTUGS 2020.

Art 12.- 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, sustentado en informe previo de la Dirección de Planificación, 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 en coordinación con la administración de la Urbanización “Ciudad Rio”.

Art.13.- Cancelación de las Garantías.- Se procederá a cancelar la prohibición de enajenar de 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, certificado esto mediante informe técnico de la Dirección de Planificación y como se señala en el artículo 10 de la presente ordenanza.

Art. 14.- 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 de manera individual por la Dirección de Planificación del GADMCE.

Art. 15.- Del Pago.- Por concepto de Aprobación de planos y emisión del permiso de construcción de la Urbanización Ciudad Rio, 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 N°017-UOGT-GADMCE-2026**

Art. 16.- 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 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 artículo 10, mediante el cual se aplicara la sanción en relación con dicha garantía.

Art.17.- 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 Ciudad Rio a su respectivo manual de convivencia o reglamento interno y disposiciones del administrador de la urbanización.

Art.18.- En caso de presentarse controversias con terceras personas que se sientan afectadas con relación a la ejecución y desarrollo de obras de infraestructura de la urbanización estas serán de exclusiva responsabilidad de los urbanizadores.

Art. 19.- 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 “Ciudad Rio”.

DISPOSICIÓN FINAL

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

Dada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas, el día 12 de febrero 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 CIUDAD RIO**, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas en sesión ordinaria realizada el 05 de febrero de 2026 y en sesión ordinaria del 12 de febrero de 2026, en primero y segundo debate respectivamente.
Esmeraldas, 12 de febrero de 2026.

Mgtr. Ramiro Quintero Caicedo
SECRETARIO DEL CONCEJO

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS, PROVINCIA DE ESMERALDAS.- 12 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 CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN CIUDAD RIO**, al Mgtr. Vicko Villacís Tenorio, Alcalde del cantón Esmeraldas para su sanción respectiva.
Esmeraldas, 12 de febrero de 2026.

Mgtr. Ramiro Quintero Caicedo
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 CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN CIUDAD RIO**, a los 12 días del mes de febrero de 2026.

Esmeraldas, 12 de febrero 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 CIUDAD RIO**, a los 12 días del mes de febrero de 2026.

Esmeraldas, 12 de febrero de 2026.

Mgtr. Ramiro Quintero Caicedo
SECRETARIO DEL CONCEJO