

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS
ORDENANZA DE LA CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN
“RIVERAS DE TACHINA”**

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 Arq. Eddie Villacís Mendoza, en calidad de copropietario y representante legal ha presentado la petición formal sobre al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, cuyo objeto es urbanizar el predio con clave catastral número 201937, ubicado en el sector el Tigre de la parroquia Tachina del cantón Esmeraldas.

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 accesos a todos los servicios básicos. para lo cual el/los promotores inmobiliarios proponentes del proyecto 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 Ordenamiento Territorial 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 “Riveras de Tachina” La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emitió los informes respectivos de aprobación de anteproyecto y proyecto definitivo generado a través del INFORME TÉCNICO N°017-UOGT-GADMCE-2026 de la Urbanización conforme lo establecido en los Parámetros de la Resolución Ministerial Nro. 009-CTUGS2020.

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 (PDOT) 2024-2033 y Formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) 2024-2033, 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.

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.

2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.
3. 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) 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 MEMORANDO N°0028-GADMCE-DPYOT-2026-TQB, de fecha 20 de marzo de 2026, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial aprueba el Proyecto denominado Urbanización "Riveras de Tachina", 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, que, el Art. 30 de la Constitución de la República, dispone: "*Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica*".

Que el Art 31, de la Constitución de la República, señala: "*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 lo FIJI. 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 derecho pleno de la ciudadanía*".

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, 3nembargables 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 el Arq. Eddie Villacis Mendoza, ha solicitado autorización para construir la Urbanización "**RIVERAS DE TACHINA**", en el predio de su propiedad ubicado en la parroquia Tachina del Cantón Esmeraldas, en concordancia con los planos que para el efecto se han presentado.

Que las respectivas Direcciones Técnicas Municipales (Planificación, Ambiental y Procurador Síndico) como además las respectivas aprobaciones de las empresas de Servicios Públicos (Agua Potable, Alcantarillado, Energía eléctrica), han dictaminado favorablemente para que se apruebe la mencionada urbanización, por estar sujeta a las disposiciones municipales pertinentes.

Que en uso de las Atribuciones que le confiere el Arts 57 t. a) y el Art 470, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD;

EXPIDE:

LA SIGUIENTE ORDENANZA DE LA CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN "RIVERAS DE TACHINA"

Art 1. Predio.- La urbanización "**RIVERAS DE TACHINA**", se encuentra ubicada en el predio con clave catastral número dos cero uno nueve tres siete (201937) ubicado en la Vía al Tigre de la parroquia Tachina del cantón Esmeraldas, provincia de Esmeraldas.

Art 2.- Objeto. - La presente Ordenanza tiene por objeto aprobar la creación de la Urbanización "Riveras de Tachina" misma que se registrará por los siguientes datos:

- Propietarios: Arq. Eddie Villacis Mendoza.
- Representante Legal: Arq. Eddie Villacis Mendoza.
- Clave Catastral: 201937.
- Descripción de la propiedad: Lote de terreno signado con la clave 201937.

- Ubicación: Vía al Tigre- Parroquia Tachina – Cantón Esmeraldas.
- Área de terreno según escritura: 114.800.02 m².
- Área de terreno según Informe LDF28419-18-01-2023-LO: 150302,58 m².
- Responsable Técnico: Arq. Eddie Villacís Mendoza.
- Registro Senescyt: No. 1006-02-77031.

Art 3. Autorización.- Autorizase al Arq. Eddie Villacís Mendoza, que en adelante se denominará “El Urbanizador”, para que, con sujeción a la ley y a las disposiciones de esta Ordenanza, urbanice 323 lotes de terreno, en el predio de su propiedad ubicado en la parroquia Tachina, dentro de los siguientes linderos y dimensiones:

Por el Norte: Con lote 202287 midiendo: 286,61mts + 14,59mts.

Por el Sur: Lote 202719 midiendo:420,30mts

Por el Este: Carretera Tachina-El Tigre midiendo: 169,00mts + 38,18mts

Por el Oeste: Con estero Tachina midiendo: 50,68mts +103,58 mts +106,18 mts +38,80 mts +19,50 mts +19,23 mts +23,15 mts +12,68 mts + 15,91 mts + 12,42 mts + 34,47 mts + 67,14 mts + 31,06 mts.

Superficie Total: 114 800,00 mts/2.

El terreno se encuentra legalizado mediante escritura pública celebrada el día lunes veinte y cinco de abril del año dos mil dieciséis, en la Notaría Pública Segunda del Cantón Esmeraldas, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Esmeraldas el 2 de mayo del 2016 bajo el Repertorio No. 1849 y Registro No. 839 respectivo.

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

RESUMEN TOTAL DE AREAS	
AREA TOTAL DE TERRENO (100,00%) (m²)	114.800,020
AREA TOTAL LOTES (m²)	63.732,570
Nº TOTAL DE LOTES (u)	323,000
AREA TOTAL Calzadas y Aceras (28,76%) (m²)	33.550,876
AREA VERDE TOTAL (15,00%) (m²)	17.516,574

Cuadro de lotes

CUADRO DE AREAS						
MANZANA A						
AREA DE LOTES						
Nº	LOTES	LINDEROS				AREA LOTES
		Norte	Sur	Este	Oeste	
		(m)	(m)	(m)	(m)	
1	01	5,99	21,84	15,00	21,82	208,72
2	02	6,00	6,00	15,00	15,00	90,00
3	03	6,00	6,00	15,00	15,00	90,00
4	04	6,00	6,00	15,00	15,00	90,00
5	05	6,00	6,00	15,00	15,00	90,00
6	06	6,00	6,00	15,00	15,00	90,00
7	07	6,00	6,00	15,00	15,00	90,00
8	08	6,00	6,00	15,00	15,00	90,00
9	09	6,00	6,00	15,00	15,00	90,00
10	10	6,00	6,00	15,00	15,00	90,00
11	11	6,00	6,00	15,00	15,00	90,00
12	12	6,00	6,00	15,00	15,00	90,00
13	13	6,00	6,00	15,00	15,00	90,00
14	14	6,00	6,00	10,06	10,00	90,00
15	15	22,12	21,06	10,00	10,00	215,88
16	16	21,06	20,00	20,00	20,00	205,29
17	17	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00



18	18	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
19	19	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
20	20	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
21	21	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
22	22	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
23	23	17,72	9,75	20,00	21,53	274,73
SUBTOTAL MANZANA A						3.274,62
MANZANA B						
ÁREA DE LOTES						
Nº	LOTES	LINDEROS				ÁREA LOTES
		Norte (m)	Sur (m)	Este (m)	Oeste (m)	
1	24	17,96	10,00	20,00	20,00	300,00
2	25	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
3	26	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
4	27	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
5	28	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
6	29	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
7	30	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
8	31	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
9	32	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
10	33	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
11	34	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
12	35	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
13	36	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
14	37	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
15	38	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
16	39	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
17	40	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
18	41	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
19	42	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
20	43	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
21	44	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
22	45	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
23	46	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
24	47	22,95	13,40	31,67+37,45	43,40+47,88	1194,39
AREA VERDE						200,00
SUBTOTAL MANZANA B						5.894,39



MANZANA C						
ÁREA DE LOTES						
N°	LOTES	LINDEROS				ÁREA LOTES
		Norte	Sur	Este	Oeste	
		(m)	(m)	(m)	(m)	
1	48	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
2	49	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
3	50	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
4	51	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
5	52	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
6	53	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
7	54	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
8	55	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
9	56	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
10	57	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
11	58	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
12	59	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
13	60	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
14	61	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
SUBTOTAL MANZANA C						2.800,00
MANZANA D						
ÁREA DE LOTES						
N°	LOTES	LINDEROS				ÁREA LOTES
		Norte	Sur	Este	Oeste	
		(m)	(m)	(m)	(m)	
1	62	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
2	63	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
3	64	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
4	65	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
5	66	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
6	67	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
7	68	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
8	69	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
9	70	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
10	71	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
11	72	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
12	73	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
13	74	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00



14	75	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
SUBTOTAL MANZANA D						2.800,00
MANZANA E						
ÁREA DE LOTES						
N°	LOTES	LINDEROS				ÁREA LOTES
		Norte (m)	Sur (m)	Este (m)	Oeste (m)	
1	76	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
2	77	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
3	78	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
4	79	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
5	80	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
6	81	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
7	82	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
8	83	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
9	84	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
10	85	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
11	86	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
12	87	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
13	88	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
14	89	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
15	90	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
16	91	13,62	21,53	10,00	12,75	175,75
17	92	21,53	27,12	10,00	12,02	251,42
18	93	17,12	16,41	10,00	10,03	167,68
19	94	16,41	15,70	10,00	10,03	160,56
20	95	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
21	96	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
22	97	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
23	98	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
24	99	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
25	100	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
26	101	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
27	102	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
28	103	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
30	104	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
31	105	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
ÁREA VERDE						200,00
SUBTOTAL MANZANA E						5.955,42



MANZANA F						
ÁREA DE LOTES						
N°	LOTES	LINDEROS				ÁREA LOTES
		Norte (m)	Sur (m)	Este (m)	Oeste (m)	
1	106	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
2	107	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
3	108	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
4	109	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
5	110	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
6	111	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
7	112	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
8	113	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
9	114	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
10	115	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
11	116	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
12	117	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
13	118	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
14	119	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
15	120	24,92	24,21	10,00	10,03	245,62
16	121	24,21	23,49	10,00	10,03	238,50
17	122	23,49	22,78	10,00	10,03	231,38
18	123	22,78	22,07	10,00	10,03	224,27
19	124	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
20	125	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
21	126	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
22	127	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
23	128	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
24	129	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
25	130	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
26	131	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
27	132	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
28	133	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
29	134	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
ÁREA VERDE						200,00
SUBTOTAL MANZANA F						5.939,77
MANZANA G						
ÁREA DE LOTES						



N°	LOTES	LINDEROS				ÁREA LOTES
		Norte	Sur	Este	Oeste	
		(m)	(m)	(m)	(m)	
1	135	8,59	6,94	15,09	15,00	116,46
2	136	6,00	6,00	15,00	15,00	90,00
3	137	6,00	6,00	15,00	15,00	90,00
4	138	6,00	6,00	15,00	15,00	90,00
5	139	6,00	6,00	15,00	15,00	90,00
6	140	6,00	6,00	15,00	15,00	90,00
7	141	6,00	6,00	15,00	15,00	90,00
8	142	6,00	6,00	15,00	15,00	90,00
9	143	6,00	6,00	15,00	15,00	90,00
10	144	6,00	6,00	15,00	15,00	90,00
11	145	6,00	6,00	15,00	15,00	90,00
12	146	6,00	6,00	15,00	15,00	90,00
13	147	6,00	6,00	15,00	15,00	90,00
14	148	6,00	6,00	15,00	15,00	90,00
15	149	6,00	6,00	15,00	15,00	90,00
16	150	6,00	6,00	15,00	15,00	90,00
17	151	6,00	6,00	15,00	15,00	90,00
18	152	6,00	6,00	15,00	15,00	90,00
19	153	6,00	6,00	15,00	15,00	90,00
20	154	20,00	21,06	10,00	10,06	205,29
21	155	21,06	22,12	10,00	10,06	215,88
22	156	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
23	157	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
24	158	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
25	159	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
26	160	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
27	161	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
28	162	11,51	9,39	20,11	20,00	209,00
SUBTOTAL MANZANA G						3.566,62
MANZANA H						
ÁREA DE LOTES						
N°	LOTES	LINDEROS				ÁREA LOTES
		Norte	Sur	Este	Oeste	
		(m)	(m)	(m)	(m)	
1	163	20,11	20,00	18,84	16,72	355,55
2	164	20,11	20,00	16,72	14,70	313,21



3	165	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
4	166	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
5	167	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
6	168	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
7	169	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
8	170	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
9	171	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
10	172	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
11	173	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
12	174	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
13	175	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
14	176	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
15	177	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
16	178	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
17	179	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
18	180	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
19	181	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
20	182	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
21	183	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
22	184	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
23	185	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
24	186	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
SUBTOTAL MANZANA H						5.068,75
MANZANA I						
ÁREA DE LOTES						
N°	LOTES	LINDEROS				ÁREA LOTES
		Norte (m)	Sur (m)	Este (m)	Oeste (m)	
1	187	20,11	20,00	14,23	12,12	263,51
2	188	20,11	20,00	12,12	10,00	221,17
3	189	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
4	190	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
5	191	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
6	192	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
7	193	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
8	194	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
9	195	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
10	196	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
11	197	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00



12	198	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
13	199	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
14	200	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
15	201	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
16	202	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
17	203	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
18	204	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
19	205	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
20	206	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
21	207	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
22	208	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
23	209	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
24	210	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
25	211	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
ÁREA VERDE						200,00
SUBTOTAL MANZANA I						5.084,68
MANZANA J						
ÁREA DE LOTES						
N°	LOTES	LINDEROS				ÁREA LOTES
		Norte (m)	Sur (m)	Este (m)	Oeste (m)	
1	212	10,00	10,00	20,00	20,00	263,51
2	213	10,00	10,00	20,00	20,00	221,17
3	214	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
4	215	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
5	216	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
6	217	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
7	218	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
8	219	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
9	220	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
10	221	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
11	222	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
12	223	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
13	224	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
14	225	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
15	226	40,00	28,99	10,00	14,77	343,88
16	227	28,99	24,70	10,00	10,88	269,65
17	228	20,00	20,00	10,00	10,00	239,16
18	229	24,70	23,13	10,00	10,12	223,50



19	230	21,57	20,00	10,00	10,12	207,83
20	231	10,00	18,66	20,00	22,39	262,75
21	232	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
22	233	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
23	234	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
24	235	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
25	236	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
26	237	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
27	238	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
28	239	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
29	240	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
30	241	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
31	242	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
SUBTOTAL MANZANA J						6.631,44
MANZANA K						
ÁREA DE LOTES						
N°	LOTES	LINDEROS				ÁREA LOTES
		Norte (m)	Sur (m)	Este (m)	Oeste (m)	
1	243	10,00	10,00	20,00	20,00	263,51
2	244	10,00	10,00	20,00	20,00	221,17
3	245	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
4	246	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
5	247	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
6	248	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
7	249	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
8	250	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
9	251	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
10	252	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
11	253	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
12	254	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
13	255	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
14	256	20,00	20,00	10,00	10,00	343,88
15	257	20,00	20,00	10,00	10,00	269,65
16	258	20,00	20,00	10,00	10,00	239,16
17	259	20,00	20,00	10,00	10,00	223,50
18	260	20,00	20,00	10,00	10,00	207,83
19	261	10,00	10,00	20,00	20,00	262,75
20	262	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00



21	263	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
22	264	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
23	265	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
24	266	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
25	267	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
26	268	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
27	269	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
28	270	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
29	271	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
30	272	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
31	273	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
32	274	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
33	275	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
34	276	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
35	277	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
36	278	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
37	279	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
ÁREA VERDE						200,00
SUBTOTAL MANZANA K						7.831,44
MANZANA L						
ÁREA DE LOTES						
N°	LOTES	LINDEROS				ÁREA LOTES
		Norte (m)	Sur (m)	Este (m)	Oeste (m)	
1	280	19,95	19,79	12,21	10,11	222,57
2	281	19,79	19,74	10,00	10,00	197,02
3	282	19,74	19,66	10,00	10,00	197,47
4	283	19,74	19,66	10,00	10,00	196,95
5	284	19,66	19,61	10,00	10,00	196,21
6	285	19,61	19,60	10,00	10,00	195,92
7	286	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
8	287	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
9	288	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
10	289	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
11	290	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
12	291	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
13	292	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
14	293	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
15	294	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00



16	295	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
17	296	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
18	297	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
19	298	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
20	299	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
21	300	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
22	301	10,00	10,00	20,00	20,00	200,00
23	302	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
24	303	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
25	304	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
26	305	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
27	306	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
28	307	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
29	308	20,01	20,01	10,00	10,00	200,17
30	309	20,01	20,01	10,00	10,00	200,17
31	310	20,01	20,01	10,00	10,00	200,17
32	311	20,01	20,01	10,00	10,00	200,17
33	312	20,01	20,00	10,00	10,00	200,17
34	313	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
35	314	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
36	315	20,00	20,00	11,05	8,34	193,79
ÁREA VERDE						200,00
SUBTOTAL MANZANA L						7.200,76
MANZANA M						
ÁREA DE LOTES						
N°	LOTES	LINDEROS				ÁREA LOTES
		Norte (m)	Sur (m)	Este (m)	Oeste (m)	
1	316	20,11	20,00	14,23	12,12	263,51
2	317	20,11	20,00	12,12	10,00	221,17
3	318	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
4	319	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
5	320	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
6	321	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
7	322	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
8	323	20,00	20,00	10,00	10,00	200,00
ÁREA VERDE						392,03
SUBTOTAL MANZANA M						1.684,68
SUBTOTAL LOTES						63.732,57

Art. 5.- Aporte de Áreas Verdes y Equipamiento Comunal.- La urbanización "Riveras de Tachina" se acoge a las disposiciones municipales, toda vez que según el MEMORANDO 2025-GADMCE-008-DP-UCUOS-URB-JCM del 07 de Noviembre del 2025, el anteproyecto de la urbanización "Riveras de Tachina" 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 15.258% 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 15,258 % del total del predio a urbanizarse, que corresponde a la superficie de **17.516,57 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:

ÁREAS VERDES	
ÁREA VERDE 1	15.477,98
ÁREAS VERDES EN MANZANAS	1.592,03
PARTERRES	322,71
INGRESO	123,85
TOTAL, DE ÁREAS VERDES	17.516,57

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 "Riveras de Tachina".

Artículo 7.- Parámetros para Edificaciones.- Toda edificación que se construya dentro de la urbanización "Riveras de Tachina" está obligado a cumplir lo estipulado en los Polígonos de Intervención Territorial establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo mediante ordenanza, dicha normativa se establecerá en la línea de fábrica de cada predio individualizado, por lo que se determinan los siguientes valores:

- Retiro Frontal : 3 metro mínimo
- Retiro Lateral : 1 metro mínimo
- Retiro Posterior : 3 metros mínimo
- Número de Pisos : 2 pisos máximo
- Altura máxima : 6 metros

Todo predio deberá contar con su área de parqueo dentro de su linderación, esto con la finalidad de mantener una fluidez vial dentro de la urbanización.

Toda edificación deberá cumplir de manera obligatoria lo establecido en el tema de número de pisos y altura máxima, normativa que guarda concordancia con el Reglamento de la DGAC y demás normas de la OACI.

Artículo 8.- 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 y de reducción de riesgos las mismas que se realizaran sobre la base de los estudios, planos, presupuesto y cronogramas de trabajo e informe 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) Construcción y mantenimiento de la planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR), conforme a planos y especificaciones técnicas aprobadas por la EPMAPSE
- c) 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
- d) Instalaciones de redes de energía eléctrica soterradas de conformidad con los planos y especificaciones técnicas aprobadas por EP – CNEL.
- e) Instalación de redes telefónicas generales de conformidad con los planos y especificaciones técnicas aprobadas por CNT.
- f) Pavimentación de aceras con hormigón simple según especificaciones técnicas aprobadas por la Dirección de Planificación y Obras Públicas Municipales.
- g) Apertura, arreglo y nivelación de calles.

- h) Asfaltado y señalización de vías según especificaciones técnicas aprobadas por la Dirección de Planificación y Obras Públicas Municipales.
- i) Equipamiento de espacio comunal propuesto en los planos aprobados.
- j) Construcción de caminerías, jardinería e iluminación en áreas para espacios verdes.
- k) Cerramiento perimetral de la Urbanización.
- l) Construcción de canchas de uso múltiple, y parque infantil.

Artículo 9.- Traspaso de dominio.- Antes de realizar la transferencia de dominio de los lotes, el urbanizador está obligado a ejecutar absolutamente todas las obras de infraestructura de dotación de los servicios básicos de agua potable, alcantarillado, planta de tratamiento de aguas residuales, energía eléctrica, telefonía y de reducción de riesgos, establecidos en el artículo 8 de esta ordenanza.

Art 8.- Plazo.- El plazo para la construcción y entrega de las obras de infraestructura de cada una de las Etapas de esta urbanización es de dos años máximo por Etapa, contados desde la fecha en que se eleve a escritura pública la presente ordenanza. Si por causas debidamente justificadas, el urbanizador no cumpliera con esta obligación, podrá solicitar al Concejo la ampliación del plazo.

Art. 9.- Cronograma.- El proceso de ejecución se iniciará con la primera etapa que se ubica en la parte delantera y la segunda Etapa que es posterior a la primera etapa, ubicadas ambas en la parte izquierda de la Urbanización las misma que tienen como limite la avenida de ingreso principal, y así sucesivamente la tercera etapa comprende la parte delantera y la cuarta Etapa ubicada en la parte posterior de la tercera etapa del lado derecho de la urbanización. Podrá realizarse la recepción provisional por etapa terminada, y la recepción definitiva concluida toda la urbanización.

Cada etapa, contendrá la culminación de los sistemas de servicios básicos, para poder proseguir con las siguientes.

Art 10.- 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 ocho 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 Planificación y Ordenamiento Territorial y a las empresas de servicios públicos pertinentes: el inicio, avance y terminación de los trabajos según el cronograma adjunto.

Art 11.- Tiempo de ejecución.- La Urbanización se ejecutará en cuatro Etapas de perfecto acuerdo con los planos y perfiles aprobados por la Dirección de Planificación Municipal, la **EPMAPSE** Empresa Pública Mancomunada de Agua Potable y Saneamiento de Esmeraldas, CNEL EP Unidad de Negocio Esmeraldas y por el Concejo Municipal. 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 partes ni aún a título de particiones sucesorias.

Art 12. Costo.- La autorización concedida en los artículos anteriores, esta concedida a la obligación del Urbanizador, de realizar por su cuenta y a su costo, las obras de urbanización, de conformidad con las exigencias Regales pertinentes y las especificaciones determinadas en los planos aprobados, así como las normas de esta Ordenanza.

El costo de las obras de urbanización será de cuenta del Urbanizador, sin que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, contraiga obligación alguna para con la ejecución de la **Urbanización "RIVERAS DE TACHINA"**.

Art. 13.- 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, y el informe de aprobación del proyecto definitivo especificado en el INFORME TÉCNICO N°017-UOGT-GADMCE-2026; 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, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la manzana H de la urbanización, 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. 14.- Inspección y Fiscalización de la Urbanización.- Es de estricta responsabilidad de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial en coordinación con su Unidad de Comisaria de la Construcción; las inspecciones, fiscalización, control y seguimiento del cumplimiento del cronograma de obras de infraestructura a ejecutarse en la Urbanización Riveras de Tachina en aplicación con los Art. 31, 32,33, 34, 35 y 36 de la Resolución 009 CTUGS 2020.

Art 15.- Acta Entrega – Recepción.- Previo a lo dispuesto en el artículo 37 de la Resolución 009 CTUGS 2020, la Procuraduría Síndica 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. 16.- Cancelación de las Garantías.- Se procederá a cancelar la garantía y se procederá a liberar los lotes descritos en el artículo 13 de la presente ordenanza, 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 del presente instrumento.

Art. 17.- 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. 18.- Del Pago.- Por concepto de Aprobación de planos y emisión del permiso de construcción de la Urbanización Riveras de Tachina, 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. 19.- 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 numeral 13, mediante el cual se aplicara la sanción en relación con dicha garantía.

Art. 20.- 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 Riveras de Tachina a su respectivo manual de convivencia o reglamento interno y disposiciones del administrador de la urbanización.

Art. 21.- 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. 22.- 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 "Riveras de Tachina".

DISPOSICIONES FINALES

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 05 de febrero de 2026.

Mgtr. Vicko Villacís Tenorio
ALCALDE DEL CANTÓN ESMERALDAS

Mgtr. Ramiro Quintero Caicedo
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICO que la **ORDENANZA DE LA CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN "RIVERAS DE TACHINA"**, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, en sesión ordinaria realizada el 22 de enero de 2026 y en sesión ordinaria del 05 de febrero de 2026, en primero y segundo debate respectivamente.

Esmeraldas, 05 de febrero de 2026.

Mgtr. Ramiro Quintero Caicedo
SECRETARIO DEL CONCEJO

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS, PROVINCIA DE ESMERALDAS.- 05 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 LA CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN "RIVERAS DE TACHINA"** al Mgtr. Vicko Villacís Tenorio, Alcalde del cantón Esmeraldas para su sanción respectiva.

Esmeraldas, 05 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 LA CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN "RIVERAS DE TACHINA"**, a los 05 días del mes de febrero de 2026.

Esmeraldas, 05 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 LA CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN "RIVERAS DE TACHINA"**, a los 05 días del mes de febrero de 2026.

Esmeraldas, 05 de febrero de 2026.

Mgtr. Ramiro Quintero Caicedo
SECRETARIO DEL CONCEJO