

ORDENANZA DE LA CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN “VILLA CLUB RIO”

EXPOSICION 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 Rivera Raúl Leonardo con cedula 090260666-4 en calidad de propietario y representante legal 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 1301302001 ubicado en el barrio Centro Poblado 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 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 “VILLA CLUB RIO”

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

Por otra parte, se ha dado cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza de Aprobación de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Esmeraldas

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:

1- J 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

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

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

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización reconoce a los concejos municipales la capacidad para dictar normas de

carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que el literal e) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que es función de los gobiernos autónomos descentralizados municipales la siguiente: *"Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico. para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación. lotización. división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal. asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales. (. . .) "*:

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

Que, las letras a) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización señala como atribuciones del Concejo Municipal las siguientes: ... a) *El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones"; (. . .) x) Regular y controlar mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón. de conformidad con las leyes sobre la materia y establecer el régimen urbanístico de la tierra. (. . .) "*:

Que, el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que los proyectos de ordenanzas se referirán a una sola materia y que serán sometidos a dos debates realizados en días distintos para su aprobación;

Que, el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía) 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 No-145-GADMCE-DP-2023, de fecha 10 de marzo de 2023, la Dirección de Planificación aprueba el Proyecto denominado Urbanización “Villa Club Rio”, adjuntando los respectivos informes técnicos que sustentan dicha aprobación.

Que, mediante el memorando No. 272-PS-GADMCE de 28 marzo de 2023, Procuraduría Sindica remitió a la Comisión de Legislación y Proyectos de Ordenanzas y a Secretaría General y de Concejo, el informe jurídico favorable para la aprobación del Proyecto de Ordenanza de Creación de la Urbanización Villa Club Rio.

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 VILLA CLUB RIO

Artículo 1.- Predio. - La urbanización "VILLA CLUB RIO", se encuentra ubicada en el predio con clave catastral número uno tres cero uno tres cero dos cero cero uno (1301302001) ubicado en el barrio Centro Poblado 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 “Villa Club Rio” misma que se registrará por los siguientes datos:

- Propietario: Hernández Rivera Raúl Leonardo
- Representante Legal: Hernández Rivera Raúl Leonardo
- Clave Catastral: 1301302001
- Descripción de la propiedad: Lote de terreno signado con la clave 1301302001
- Ubicación: Barrio Centro Poblado - Parroquia Tachina – Cantón Esmeraldas
- Área de terreno según escritura: 18.555,75 m²

- Área de terreno según Informe LDF26780-25-10-2022-AV
- 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: Estero Tachina con 33.88+56.05+74.45+23.08+17.23 m.
- Sur: Vía al Aeropuerto con 167.80 m.
- Este: Estero Tachina con 76.29+31.01+17.98+34.98+159.29 m
- Oeste: Lote 08000272 con 41.82+67.02 m.

Artículo 4.- Superficies. - Los lotes de la urbanización, vías, espacios verdes y área total de acuerdo a los planos aprobados por la Dirección de Planificación del GADMCE son los siguientes, ver figuras 1 y 2:

SUPERFICIE DEL TERRENO:	18.555.75 m²
ÁREA LOTES	9.759.64 m ² (55.72%)
ÁREAS VERDES Y ÁREA COMUNAL:	2.678.78 m ² (15.29%)
ÁREA DE VÍAS:	3.920.82 m ² (22.38%)
ÁREA DE ACERAS:	1.156.56 m ² (06.61%)
ÁREA ÚTIL TOTAL:	17.515.80 m ²
ÁREA QUEBRADA Y TALUDES:	1.039.95 m ²

Figura 1 - Cuadro de Áreas y Porcentajes

Manzana: "A"		1,412.31	m ²
Lote	Area		
Lote 1: (13.78 x 17.36)	275.37	m ²	
Lote 2: (14.58 x 19.20)	224.99	m ²	
Lote 3: (11.00 x 20.85)	226.31	m ²	
Lote 4: (11.00 x 21.23)	231.48	m ²	
Lote 5: (11.00 x 21.19)	233.43	m ²	
Lote 6: (11.00 x 15.61)	220.73	m ²	

Manzana: "B"		1,770.36	m2
Lote	Area		
Lote 1: (11.47 x 19.88)	212.38	m2	
Lote 2: (11.00 x 20.00)	220.00	m2	
Lote 3: (11.00 x 20.00)	220.00	m2	
Lote 4: (11.00 x 20.00)	220.00	m2	
Lote 5: (13.92 x 20.00)	237.98	m2	
Lote 6: (11.00 x 20.00)	220.00	m2	
Lote 7: (11.00 x 20.00)	220.00	m2	
Lote 8: (11.00 x 20.00)	220.00	m2	

Manzana: "C"		1,599.16	m2
Lote	Area		
Lote 1: (11.03 x 20.53)	207.17	m2	
Lote 2: (11.50 x 17.57)	204.35	m2	
Lote 3: (11.06 x 18.42)	211.65	m2	
Lote 4: (11.06 x 19.81)	227.01	m2	
Lote 5: (11.06 x 21.20)	242.37	m2	
Lote 6: (11.42 x 22.59)	258.07	m2	
Lote 7: (16.69 x 21.23)	248.54	m2	

Manzana: "D"		3,408.34	m2
Lote	Area		
Lote 1: (11.06 x 20.08)	228.61	m2	
Lote 2: (11.06 x 21.39)	242.13	m2	
Lote 3: (11.06 x 22.62)	255.65	m2	
Lote 4: (11.06 x 23.85)	269.18	m2	
Lote 5: (11.06 x 25.08)	282.70	m2	
Lote 6: (11.00 x 26.31)	293.94	m2	
Lote 7: (11.98 x 26.70)	313.89	m2	
Lote 8: (11.00 x 20.00)	220.00	m2	
Lote 9: (11.00 x 20.00)	220.00	m2	
Lote 10: (11.00 x 20.00)	220.00	m2	
Lote 11: (11.00 x 20.00)	220.00	m2	
Lote 12: (11.00 x 20.00)	220.00	m2	
Lote 13: (11.00 x 20.00)	219.84	m2	
Lote 14: (16.13 x 19.65)	202.40	m2	

Manzana: "E"		1,569.47	m2
Lote	Area		
Lote 1: (11.00 x 15.61)	250.22	m2	
Lote 2: (11.00 x 20.15)	220.25	m2	
Lote 3: (11.00 x 19.76)	216.11	m2	
Lote 4: (11.00 x 19.46)	212.08	m2	
Lote 5: (11.00 x 19.09)	208.22	m2	
Lote 6: (11.00 x 18.75)	222.09	m2	
Lote 7: (19.46 x 17.25)	240.50	m2	

Figura 2 - Cuadro de lotes

Art. 5.- Aporte de Áreas Verdes y Equipamiento Comunal.- La urbanización Villa Club Rio se acoge a las disposiciones municipales, toda vez que según el informe técnico OFICIO N.xxx GADMCE-DP-2023 de xx de xxxxx de 2023, el anteproyecto de la urbanización Villa Club 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 15.29% 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 15.29% del total del área útil del predio a urbanizarse, que corresponde a la superficie de 2.678,78 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:

Áreas Comunales

El proyecto cuenta con una cancha de usos múltiples de 392 m² la cual será de hormigón armado con pintura de alto tráfico antideslizante.

Casa comunal de 114 m², esta casa será de estructura y cubierta metálica, sin paredes perimetrales y con piso de hormigón armado.

Sala de Audio Visuales de 32m², este espacio recreativo se realiza como una sala de proyección de imagen que a su vez albergara baterías sanitarias como la oficina de la administración del conjunto.

Juegos Infantiles, zona destinada para recreación infantil en un área aproximada de 35m² la cual no se encuentra techada y será distribuida en diferentes puntos del área comunal, la estructuración de los juegos será metálica con revestimiento anticorrosivo.

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 “Villa Club Rio”.

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

- a) Instalaciones de redes de alcantarillado generales y sus respectivas conexiones individuales a cada uno de los lotes de conformidad con los respectivos planos y especificaciones técnicas aprobadas por la EPMAPSE
- b) Instalaciones de redes de agua potable generales y sus respectivas conexiones individuales a cada uno de los lotes de conformidad con los respectivos planos y especificaciones técnicas aprobadas por la EPMAPSE
- c) Instalaciones de redes de energía eléctrica generales de conformidad con los planos y especificaciones técnicas aprobadas por EP CNEL
- d) Instalación de redes telefónicas generales de conformidad con los planos y especificaciones técnicas aprobadas por CNT
- e) Pavimentación de aceras con 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 de 1.50 metros para garantizar el doble sentido de circulación con una capacidad de 2.5 personas, con una superficie paleteada 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.

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 6 a 18 meses ccontados desde la fecha de promulgación de esta ordenanza para que se terminen las obras de conformidad con el artículo 7 de esta ordenanza, para lo cual el urbanizador deberá comunicar a la Dirección de Obras Públicas Municipales y a las empresas de servicios públicos pertinentes: el inicio, avance y terminación de los trabajos según el cronograma adjunto.

Artículo 9.- Presupuesto.- El presupuesto referencial relativo al costo de las obras de infraestructura de la urbanización, presentado por el promotor inmobiliario es de 625.538,62 dolares americanos con una duracion de 4 meses (16 semanas) según cronograma valorado.

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 MEMORANDO 2023 – GADMCE-005VCR-DP-UCUOS-URB-LFOZ- Numeral 7; se aplicará la garantía por un total de terrenos cuyo valor equivaldrá al 10% del valor total del presupuesto de las obras de infraestructura, esta disposición se aplicara a los lotes 1, 2 y 3 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 Villa Club 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, 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.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 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 Villa Club 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 No.002-URB-LFOZ.

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 optimas 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 Villa Club 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 implantación 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 “Villa Club Rio”.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, publicación en la Gaceta Oficial, Página Web Institucional y en el Registro Oficial de acuerdo a lo determinado en el Art. 324 del COOTAD.

Dada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas, a los 06 de abril de 2023.

Ing. Lucia Sosa Robinzon
ALCALDESA DEL CANTÓN ESMERALDAS

Dr. Ernesto Oramas Quintero
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICO LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN VILLA CLUB RIO, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas en sesiones Ordinarias realizadas el 23 de marzo de 2023 y el 06 de abril de 2023, en primero y segundo debate respectivamente.

Dr. Ernesto Oramas Quintero
SECRETARIO DEL CONCEJO

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS, PROVINCIA DE ESMERALDAS.- 06 de abril de 2023, 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 **LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN VILLA CLUB RIO**, a la Señora Alcaldesa, Ing. Lucia Sosa Robinzon, para su sanción respectiva.

Dr. Ernesto Oramas Quintero
SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTON ESMERALDAS.- De conformidad con lo estipulado en el inciso tercero del Art 322 y Art 324 del Código Orgánico de Organización

Territorial, Autonomías y Descentralización (CÓDIGO ORGÁNICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN), **SANCIONO Y ORDENO** la promulgación a través de su publicación de la presente **LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN VILLA CLUB RIO**, a los 06 días del mes de abril de 2023.

Esmeraldas, 06 de abril de 2023

Ing. Lucia Sosa Robinzon
ALCALDESA DEL CANTÓN

SECRETARIA GENERAL. - SANCIONÓ Y ORDENÓ la promulgación a través de su publicación, la Ing. Lucia Sosa Robinzon, Alcaldesa del Cantón Esmeraldas **LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN VILLA CLUB RIO**, a los 06 días del mes de abril de 2023.

Esmeraldas, 06 de abril de 2023

Dr. Ernesto Oramas Quintero
SECRETARIO DEL CONCEJO