



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

EL CONCEJO MUNICIPAL DE CEVALLOS

CONSIDERANDO:

Que, los cónyuges señores ANGEL AUGUSTO VEGA CHARIGUAMAN y OLGA SUSANA BEDON PARRA, en su calidad de propietarios han presentado una petición para urbanizar dentro del formato de Propiedad Horizontal, su terreno en donde se ubicará el Conjunto Residencial "JARDINES DE LA VEGA" ubicado en la calle Los Eucaliptos del Barrio Santa Rosa del cantón Cevallos, Provincia de Tungurahua.

Que, los peticionarios han demostrado que el bien inmueble a urbanizarse es de su propiedad, el mismo que fue adquirido con fecha 5 de Agosto del 2002 por el Ing. Jorge Efraín Vega Chariguaman, en representación de los cónyuges Ángel Augusto Vega Chariguaman y Olga Susana Bedon Parra, a los cónyuges Señores José Tenelema y Edelina Esmeralda Garcés Paucar, mediante escritura publica celebrada ante el Dr. Arturo Moreno, Notario (E) del cantón Cevallos, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Cevallos el 12 de Agosto del 2002, bajo el número 146. Posteriormente con fecha 8 de Mayo del 2014 ante el Dr. Polivio Narváez Montenegro, Notario (E) del cantón Cevallos, los cónyuges Ángel Augusto Vega Chariguaman y Olga Susana Bedon Parra, celebran la escritura de Ratificación de Compra Venta en su favor, la misma que fue debidamente marginada en la Notaría y en el Registro de la Propiedad.

Que, la Comisión técnica luego del proceso de análisis y estudio de toda la documentación presentada y la información técnica respecto a: planos, informes, detalles de construcción, especificaciones técnicas, cronograma de realización de obras y costos, estudios de factibilidad para dotar los servicios básicos a la urbanización y otros, sugirió al Concejo Cantonal aprobar el proyecto definitivo del Conjunto Residencial "JARDINES DE LA VEGA", por cumplir con los requerimientos estipulados en la Segunda Reforma y Codificación de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el cantón Cevallos .

Que, sobre la base de lo anteriormente expuesto, el Concejo Cantonal aprobó el proyecto definitivo del Conjunto Residencial "JARDINES DE LA VEGA" en la sesión ordinaria del 10/04/2014, de acuerdo a la Segunda Reforma y Codificación de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el cantón Cevallos vigente.

Que, el Art. 84 de la Segunda Reforma y Codificación de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Cantón Cevallos, establece que el Concejo Cantonal aprobará mediante Ordenanza toda urbanización que se realice dentro del área urbana y urbanizable del cantón Cevallos.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

Y en uso de las atribuciones que le concede la Constitución de la República del Ecuador y la ley, especialmente en:

Art. 238.- Que los GAD gozarán de autonomía administrativa y financiera...

Art. 240.- Que los GAD cantonales tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones cantonales...

Art. 264.- Que los Gobiernos Municipales tienen como competencias exclusivas entre otras: la planificación del desarrollo cantonal y ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. En concordancia con el Art. 55 del COOTAD. Competencias exclusivas.

Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina:

Art. 5.- Que la autonomía política de los GAD se expresa en el pleno ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre las competencias de su responsabilidad.

Art. 7.- Que la Facultad Normativa. Para el pleno ejercicio de sus competencias y facultades se reconocen a los GAD la capacidad para dictar normas de carácter general a través de las Ordenanzas, acuerdos y resoluciones dentro de su circunscripción territorial.

Art. 54 Literal c).- Que es función del GAD Municipal la de establecer el régimen del uso del suelo y urbanístico para lo cual determina las condiciones de urbanización, parcelación, lotización...

Art. 57 Literal a).- Que es atribución del Concejo Municipal el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del GAD mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones. Literal x).- Dentro de las Atribuciones del Concejo Municipal manifiesta: que deberá regular y controlar mediante la normativa correspondiente el uso del suelo en el cantón...

En uso de las atribuciones que le concede la Constitución de la República del Ecuador y la ley;

EXPIDE:

La ORDENANZA QUE APRUEBA Y REGULA EL CONJUNTO RESIDENCIAL "JARDINES DE LA VEGA", BAJO LA DECLARATORIA EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la calle Los Eucaliptos del Barrio Santa Rosa del cantón Cevallos, Provincia de Tungurahua.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

Art. 1.- **APROBACION.-** Sobre la base de todos los planos, informes técnicos y demás documentos presentados por los peticionarios, se aprueba la ORDENANZA QUE APRUEBA Y REGULA EL CONJUNTO RESIDENCIAL "JARDINES DE LA VEGA".

Art. 2.- **LINDEROS.-** El predio a urbanizarse se enmarca en los siguientes linderos:

POR EL NORTE: Vía pública Calle Los Eucaliptos

POR EL SUR: Proyecto de Calle Pública

POR EL ESTE: Con los señores: Nelson, Rodrigo y Marlene Paucar.

POR EL OESTE: Tobías Vaca

Art. 3.- **SUPERFICIES.-** Las superficies del terreno a urbanizarse se la distribuye de acuerdo a la siguiente tabla de desglose de áreas:

AREA TOTAL:	19.945.60 m2
AREA UTIL:	10.177,34 m2
CALLES INTERNAS:	4.736,41 m2
AREA COMUNAL:	1.010.36 m2
AREA VERDE	3.759,20 m2
AFECTACIÓN AMPLIACIÓN VIA	477,59 m2
PARQUEADEROS VISITAS	795,06 m2

AREA DE LOTES:

Lote 1; 200,00 m², Lote 2; 200,00 m², Lote 3; 200,00 m², Lote 4; 200,00 m², Lote 5; 200,00 m², Lote 6; 200,00 m², Lote 7; 200,00 m², Lote 8; 357,53 m², Lote 9; 358,55 m², Lote 10; 200,00 m², Lote 11; 200,00 m², Lote 12; 200,00 m², Lote 13; 200,00 m², Lote 14; 200,00 m², Lote 15; 200,00 m², Lote 16; 372,63 m², Lote 17; 372,63 m², Lote 18; 362,62 m², Lote 19; 362,82 m², Lote 20; 200,00 m², Lote 21; 200,00 m², Lote 22; 200,00 m², Lote 23; 200,00 m², Lote 24; 200,00 m², Lote 25; 200,00 m², Lote 26; 200,00 m², Lote 27; 200,00 m², Lote 28; 200,00 m², Lote 29; 200,00 m², Lote 30; 200,00 m², Lote 31; 200,00 m², Lote 32; 200,00 m², Lote 33; 200,00 m², Lote 34; 200,00 m², Lote 35; 200,00 m², Lote 36; 200,00 m², Lote 37; 200,00 m², Lote 38; 200,00 m², Lote 39; 200,00 m², Lote 40; 200,00 m², Lote 41; 200,00 m², Lote 42; 200,00 m², Lote 43; 200,00 m², Lote 44; 200,00 m², Lote 45; 200,00 m², Lote 46; 200,00 m², Lote 47; 200,00 m²; 4736,41 m² área de vías; 477,59 m² área de afectación por ampliación y apertura de vía; 5316,97 m² área de protección de servidumbre de línea de transmisión; 765,03 m² área comunal y 3759,20 m² área verde.

Art. 4.- **DE LAS CALLES INTERNAS.-** De conformidad con el diseño presentado en los respectivos planos aprobados de este Conjunto Residencial, las calles internas tendrán las siguientes especificaciones:



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

- Sub- base clase 3.
- Calzada de adoquín de hormigón de 35 mpa.
- Bordillos de hormigón simple $f_c=180\text{Kg/cm}^2$ 20 x 50cm.
- Aceras de adoquín, $f_c=180\text{Kg/cm}^2$; e=7 cm sobre sub- base.
- Calles internas: Total 4.736.41 M2; calzada 6 m; aceras 2 m

Art. 5.- **DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.**- Los propietarios de este Conjunto Residencial, están obligados a ejecutar absolutamente todas las obras de infraestructura para la dotación de los servicios básicos de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía y otros; las mismas que se realizarán sobre la base de los estudios, planos, presupuestos, cronogramas de trabajo e informes, aprobados en la presente Ordenanza y de conformidad a las siguientes especificaciones:

- a) Instalación 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 UNAPAC.
- 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 las especificaciones técnicas aprobadas por la UNAPAC.
- c) Instalación de redes de energía eléctrica generales de conformidad con los planos y especificaciones técnicas aprobadas por la EEASA.
- d) Instalación de redes telefónicas generales de conformidad con los planos y especificaciones técnicas aprobadas por CNT.
- e) Pavimentación de aceras con hormigón simple según especificaciones técnicas aprobadas por el departamento de Obras Públicas Municipales.
- f) Adoquinado de las calles internas según especificaciones técnicas aprobadas por el Departamento de Obras Públicas Municipales.
- g) Equipamiento de espacio comunal propuestos en los planos aprobados.

Art. 6. - **AREA BIENES COMUNALES.** - Se deja como área de bienes comunales y que consta en los planos correspondientes adjuntos al Reglamento de Propiedad Horizontal una superficie de 9.290.97 m² y será utilizado exclusivamente para actividades complementarias, en beneficio de sus copropietarios.

Art. 7.- **AREA DE AFECTACION.**- Se deja como área de afectación por ampliación de vía un área de: 477,59 m². Esta área pasará a favor del GADM Cevallos con la inscripción de esta Ordenanza en el Registro de la Propiedad de Cevallos.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

Art. 8.- CRONOGRAMA VALORADO DE OBRAS DE INFRESTRUCTURA.-

Los propietarios de este Conjunto Residencial están en la obligación de cumplir todos los trabajos según el respectivo cronograma de obras presentado por los peticionarios y que consta en el documento "MEMORIA DESCRIPTIVA" aprobado en el proyecto, concediéndose un plazo máximo de 30 meses contados desde la fecha de promulgación de ésta Ordenanza, para que se terminen las obras; para lo cual los propietarios de este Conjunto Residencial deberán comunicar a la Dirección de Obras Publicas Municipales y a las Empresas de servicios públicos pertinentes: el inicio, avance y terminación de los trabajos, según el cronograma adjunto.

Art. 9.- GARANTIAS - HIPOTECA.- En cumplimiento de la Sección Novena.

De las Garantías. Art 113.- En Propiedad Horizontal de la Segunda Reforma y Codificación de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el cantón Cevallos. Para garantizar el cumplimiento de las obras de equipamiento comunal, áreas verdes, vías internas y demás servicios comunales en edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, los propietarios y/o constructor deberán constituir garantía a favor del GAD Municipal del cantón Cevallos, la hipoteca del predio por un equivalente al 100% del costo de las obras de infraestructura comunales y áreas verdes. Los propietarios y/o constructor asumirán los costos procesales que se produzcan por el otorgamiento de la hipoteca

Art. 10.- INSPECCION.- Es de estricta responsabilidad de la Dirección de Obras Publicas: las inspecciones, el control y seguimiento del cumplimiento del cronograma de obras de infraestructura a ejecutarse en el Conjunto Residencial Jardines de la Vega en aplicación del Art. 104 de la Segunda Reforma y Codificación de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el cantón Cevallos.

Art. 11.- ACTA ENTREGA - RECEPCIÓN.- Previo a lo dispuesto en los Art. 104 105,106,107 de la Segunda Reforma y Codificación de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el cantón Cevallos, Procuraduría Sindica realizará la respectiva Acta de Entrega- Recepción de las obras de infraestructura a ejecutarse en el Conjunto Residencial Jardines de la Vega; el mantenimiento y conservación posterior de las instalaciones descrita en el Art. 5 de esta Ordenanza correrán de cuenta de las empresas públicas pertinentes.

Art. 12.- CANCELACIÓN DE LAS GARANTIAS.- Se procederá a cancelar el gravamen de la hipoteca descritos en el Art. 9 de esta Ordenanza, una vez que se haya suscrito el acta de entrega-recepción de las obras, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 107 de la Segunda Reforma y



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

Codificación de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el cantón Cevallos.

Art. 13.- **REMATE POR INCUMPLIMIENTO.**- En caso de que los propietarios del Conjunto Residencial incumplan en la ejecución de lo dispuesto en el Artículo 5 de esta Ordenanza, la Municipalidad procederá al remate legal de los lotes hipotecados, sin que esto implique la elusión de la obligatoriedad que el urbanizador concluya las obras previstas en esta Ordenanza.

Art. 14.- **CONSTRUCCIÓN EN LOS LOTES.**- Las construcciones que se realizarán en este Conjunto Residencial, se regirán de acuerdo al proyecto presentado y a las disposiciones establecidas en la Segunda Reforma y codificación de la Ordenanza que regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el cantón Cevallos.

Art. 15.- Forma parte incluyente de esta Ordenanza la descripción determinada en el documento: MEMORIA DESCRIPTIVA presentada en el proyecto aprobado.

Art. 16.- **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**- El Reglamento Interno de Copropietarios del Conjunto Residencial "Jardines de la Vega", con sus documentos adjuntos y los CUADROS DE ALÍCUOTAS, presentados en el proyecto aprobado son parte incluyente de esta Ordenanza.

Art. 17.- Los Propietarios y los futuros copropietarios de los lotes de éste Conjunto Residencial, se obligan a respetar en forma indefinida y absoluta todas las disposiciones constantes en los planos, ésta Ordenanza y en el REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL; de manera especial en lo que a superficies de lotes se refiere, pues no se podrá subdividir o gravar por partes estos lotes, ni aún por particiones sucesorias. Por otro lado, tampoco se aceptarán posteriores Declaraciones de Propiedad Horizontal que tienda a incrementar la densidad poblacional calculada.

Art. 18.- Forman también parte de esta Ordenanza, los siguientes documentos del Proyecto "Conjunto Residencial "Jardines de la Vega", aprobado:

- Proyecto Arquitectónico
- Proyecto Eléctrico
- Proyecto Telefónico
- Proyecto Hidráulico-Sanitario
- Proyecto Ambiental
- Estudio de Mecánica de Suelos
- Cronograma Valorado



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

- Reglamento. Propiedad Horizontal
- Documentos Personales
- Escritura Pública y otros

Art. 19.- En caso de presentarse controversias con terceras personas que se sientan afectadas con relación a la implantación del Conjunto Residencial "Jardines de la Vega"; éstas serán de exclusiva responsabilidad de los propietarios de este Conjunto Residencial.

Art. 20.- El Concejo Cantonal de Cevallos, deja a estricta responsabilidad de la Comisión Técnica, de los profesionales que realizaron los estudios y de los propietarios, todo lo relacionado con la veracidad, legalidad y confiabilidad de los datos consignados en los planos, informes y demás documentos habilitantes, presentados para la aprobación del Conjunto Residencial "Jardines de la Vega".

Art. 21.- La presente Ordenanza entrará en vigencia inmediatamente luego de su aprobación.

Dado y firmado en la Sala de sesiones del Concejo Municipal de Cevallos, a los seis días del mes de Mayo del año dos mil catorce.

Bayardo Constante Espinoza
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL
CANTON CEVALLOS**



Dra. Sonia Verónica Ramírez B
SECRETARIA GENERAL



SECRETARÍA GENERAL.- Cevallos, 14 de Mayo del 2014.- las 09H30.- La ORDENANZA QUE APRUEBA Y REGULA EL CONJUNTO RESIDENCIAL "JARDINES DE LA VEGA", BAJO LA DECLATORIA EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la calle Los Eucaliptos del Barrio Santa Rosa del cantón Cevallos, Provincia de Tungurahua; fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal, en sesiones realizadas el 30 de Abril y 6 de Mayo del 2014.

CERTIFICO.

Dra. Sonia Verónica Ramírez B
Secretaria General

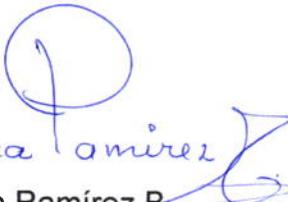




GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

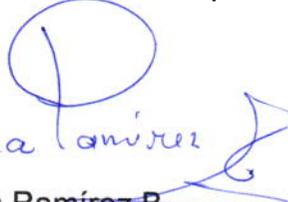
Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

SECRETARIA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS.- Cevallos, 14 de Mayo de 2014.- Las 11H00.- De conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se remite la presente **ORDENANZA QUE APRUEBA Y REGULA EL CONJUNTO RESIDENCIAL "JARDINES DE LA VEGA", BAJO LA DECLARATORIA EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL,** ubicado en la calle Los Eucaliptos del Barrio Santa Rosa del cantón Cevallos, Provincia de Tungurahua; al señor Alcalde Cantonal, para el trámite de ley.
NOTIFÍQUESE.-


Dra. Sonia Verónica Ramírez B.
Secretaria General



RAZON.- Siendo las 11H20 del 14 de Mayo del 2014, notifiqué con el decreto que antecede, al señor Bayardo Constante Espinoza, Alcalde del GAD Municipal del Cantón Cevallos, en persona. **CERTIFICO.-**


Dra. Sonia Verónica Ramírez B.
Secretaria General



ALCALDIA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS.- Cevallos, 14 de Mayo del 2014.- Las 15H10.- De conformidad con lo dispuesto en el cuarto inciso del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal **SANCIONO,** la **ORDENANZA QUE APRUEBA Y REGULA EL CONJUNTO RESIDENCIAL "JARDINES DE LA VEGA", BAJO LA DECLARATORIA EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL,** ubicado en la calle Los Eucaliptos del Barrio Santa Rosa del cantón Cevallos, Provincia de Tungurahua; - Publíquese y ejecútese.-


Bayardo Constante Espinoza
Alcalde del GAD Municipal cantón Cevallos





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS

Telefax: 2872 148 / 2872 744 / 2872 149
2872 710 / 2872 566 / 2872 690

SECRETARIA GENERAL.- Cevallos, 14 de Mayo del 2014.- Las 15H30.- Sancionó, firmó y ordenó la publicación y ejecución de la presente ORDENANZA QUE APRUEBA Y REGULA EL CONJUNTO RESIDENCIAL "JARDINES DE LA VEGA", BAJO LA DECLARATORIA EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ubicado en la calle Los Eucaliptos del Barrio Santa Rosa del cantón Cevallos, Provincia de Tungurahua el señor Bayardo Constante Espinoza, Alcalde del GAD Municipal del cantón Cevallos, a 14 de Mayo del 2014. **CERTIFICO.-**

Dra. Verónica Ramirez
Dra. Sonia Verónica Ramírez B.
Secretaria General

