Concejo Municipal de Jipijapa
Presidencia

Of. Nº .....

Jipijapa, ... de 199.....

Asunto: **EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE JIPIJAPA**

C O N S I D E R A N D O:

QUE, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda Agencia Jipijapa, en Jipijapa, ha solicitado autorización para fraccionar, urbanizar y construir un Programa de Vivienda de interés social, en beneficio de la comunidad de la ciudad de Jipijapa, ubicada en el sector Isidoro Barriga en concordancia con los planos que para el efecto se han presentado.

QUE, los respectivos departamentos municipales, y de la Junta de Recursos Hidráulicos, y de EMELMANABI han dictaminado favorablemente para que se apruebe la ejecución del mencionado programa denominado "Margarita Ponce Gangotena", por estar sujeto a las disposiciones municipales pertinentes; y que el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, de acuerdo con su objetivo institucional, tiende a encontrar solución al déficit habitacional que padece el país, mediante la construcción de viviendas de bajo costo, destinadas a favorecer principalmente a las personas de escasos recursos.

En uso de las atribuciones que le confiere la Ley de Régimen Municipal en vigencia.

A C U E R D A:

Expedir la siguiente ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL PROGRAMA HABITACIONAL DENOMINADO "MARGARITA PONCE GANGOTENA" UBICADO EN EL SECTOR NORESTE DEL BARRIO ISIDORO BARRIGA.

ART. 1.- Autorízase al Banco Ecuatoriano de la Vivienda, al que se le denominará "EL URBANIZADOR", para que con sujeción a la ley y a las disposiciones de esta ordenanza, urbanice y construya viviendas familiares, áreas comunales, áreas de recreación, áreas deportivas, espacios verdes, calles, vehiculares y peatonales, aceras, bordillos, etc. de conformidad con las etapas programadas por la Junta Nacional de la Vivienda Regional de Manabí, en los terrenos ubicados en el sector noreste de la ciudad de Jipijapa, conformados por 2 cuerpos de terrenos: uno adquirido a los herededos Castillo Merchán mediante Escritura Pública del 7 de octubre de 1985 y el segundo cuerpo, adquirido a la Cooperativa Cafetalera "La Pita" Cía. Ltda. en octubre 8 de 1985, ambas legalizadas en la Notaría Primera del Cantón Jipijapa; cuyos linderos y dimensiones generales son las siguientes:

POR EL NORTE: Lote Nº 3 de propiedad del señor Guillermo Castillo Merchán, con 236 metros.

46

30

50

POR EL SUR: Colinda con la siguientes propiedades: Antonio Villacreses, con 24 metros; Familia Parrales, con 55 metros; calle Tungurahua, con 118.30 metros; y. con propiedades de los señores Luis Loor, Pedro Moreira y Washingtton Baque con 29.25 metros.

POR EL ESTE: Con lote Nº 3 del señor Guillermo Castillo Merchán, con 19 metros; lote Nº 2 de Lulú Castillo Merchán, con 99.25 metros; prolongación de la calle San Martín, con 100 metros; y, con propiedad de Luis Loor con 16.10 metros.
POR EL OESTE: Calle Montúfar, con 74 metros y 184 metros con los siuientes propietarios: Antonio Villacreses, Familias Chele, Chancay-Castro, Alvarez-Cantos, Anchundia-Segovia, Cantos-Reyes, López-Baque y Cantos-López.

AREA TOTAL DEL TERRENO:	Cuerpo Nº1	42482.99 m².
	Cuerpo Nº2	10000.00 "
	Superf. Total	52482.99 m².

ART. 2.- La urbanización y la parcelación, se ejecutará de perfecto acuerdo con los planos y perfiles aprobados por el Departamento Técnico del Municipio, la Junta de Recursos Hidráulicos y EMELMANABI.

En consecuencia, los lotes del nuevo barrio tendrán siempre las extensiones y superficies determinadas en lo planos; no podrán ser subdivididos, vendidos o grabados por partes, ni aún a título de participaciones sucesorias.

ART. 3.- La autorización concedida en los artículos anteriores, está condicionada, a la obligación del urbanizador de realizar por su cuenta y a su costo, las obras de urbanización del nuevo barrio, de conformidad con las exigencias legales pertinentes y las especificaciones determinadas en los planos aprobados, de acuerdo a las condiciones especiales planeadas por la Junta Nacional de la Vivienda en su memoria técnica, así como las normas de ésta ordenanza.

El costo total de las obras de urbanización serán de cuenta del urbanizador sin que la Municipalidad contraiga obligación alguna, para con la ejecución de la urbanización. Una vez terminada ésta, la Municipalidad y las instituciones pertinentes procederán a receptarla.

ART. 4.- Los trabajos a que se obliga a realizar el urbanizador son los siguientes:

a) Levantar edificaciones para viviendas familiares, dejar áreas comunales, áreas de recreación, áreas deportivas, espacios verdes, calles vehiculares y peatonales, aceras, bordillos; de conformidad con las etapas programadas por la Junta Nacional de la Vivienda Regional de Manabí.

b) Apertura, arreglo, nivelación de calles, pasajes y calzadas.

c) Instalación de las redes de agua potable, alcantarillado (AA.SS.-AA.LL.), inclusive las acometidas domiciliarias.

d) Instalación de la red de distribución de energía eléctrica para servicio domiciliario y alumbrado de las calles.

e) Arborización de los espacios verdes.

f) Terminación de vías, de acuerdo a las especificaciones técnicas proporcionadas por la Junta Nacional de la Vivienda y de acuerdo a los planos de detalle.

En este tipo de urbanizaciones y por pedido de la Junta Nacional de la Vivienda y con la aprobación del Departamento Técnico Municipal, el urbanizador podrá realizar las obras de urbanización en forma progresiva, pudiendo realizar los trabajos por etapas o total de acuerdo al interés institucional.

ART. 5.- El Programa Urbanizado contendrá viviendas unifamiliares de una planta, con crecimiento vertical hasta de dos plantas, adosadas o independientes.

ART. 6.- La Junta Nacional de la Vivienda Regional de Manabí, dará acceso a la fiscalización Municipal para que efectúe las inspecciones provisionales de obra durante el transcurso de las mismas, con sujeción, a esta ordenanza, y a lo que dispone el capítulo 1, de los planes reguladores de desarrollo físico y urbanístico, sección 1 a., artículo 21 y siguiente de la Ley de Régimen municipal.

ART. 7.- Se distinguen dos tipos de edificaciones: uno referente a la Edificación de Viviendas, de acuerdo al diseño de Vivienda JNV y la correspondiente a Edificaciones Complementarias de dotaciones de Servicios Comunales que desarrolle la Comunidad o el Municipio.

ART. 8.- La urbanización destina para área de lotes edificables el 53.28% del área total; para vías vehiculares el 13.25%, para vías peatonales el 9.56% y para áreas verdes y comunales el 23.81%. Del área destinada a lotes se ocupará en edificación neta el 70% de cada lote, respetándose los retiros frontales que existen en la vivienda al momento de entregarlas el BEV al adjudicarlas.

ART. 9.- La Urbanización Margarita Ponce Gangotena, tendrá todos los sistemas de infraestructura, los mismos que han sido diseñados a servir a la población proyectada, y bajo las normas técnicas adecuadas.

ART. 10.- El acceso se lo realizará a través de las calles Montúfar y San Martín y el esquema viario por la topografía del terreno, es una vía que cruza toda la urbanización, sectorizándola en dos. Teniendo de aceras 2 metros a cada lado, y una calzada de 8 metros, dando un ancho de 12 metros. Las otras vías son

peatonales, de 1.50 metros de ancho.

ART. 11.- Se considera como espacio libre, aquellos donde no esta permitida la edificación.

ART. 12.- Todas las edificaciones de servicios comunitarios a construirse será de uso público; y las edificaciones de las viviendas, serán de uso privado.

ART. 13.- La Edificación, tendrá la conjunción de la uniformidad-variedad que se ha destinado a este tipo de proyecto.

Se podrán edificar viviendas de uno y dos niveles, respetando las ordenanzas de edificación.

ART. 14.- Las alturas libres mínimas aceptadas serán:

En viviendas planta baja 2.50 metros; primera planta 2.50 metros, en equipamiento _____ metros.

ART. 15.- Los retiros frontales mínimos para las edificaciones en planta baja que dan hacia calles vehiculares serán de 3 metros y de 1.50 metros los retiros que dan hacia calles peatonales; se dejará un retiro lateral mínimo de 1 metro.

ART. 16.- Todas las edificaciones y ampliaciones, serán realizadas con materiales perdurables, tales como los siguientes a utilizarse en los distintos elementos:

a) Cimentación: hormigón armado.
b) Pisos: planta baja de hormigón simple, planta alta de madera.
c) Paredes: ladrillos o bloques.
d) Cubierta: hormigón, asbesto o zinc.
e) Carpintería: de madera o hierro.
f) Cerramiento de Parcelas: con un diseño que permita respetar la servidumbre de vista.

ART. 17.- Los volados de balcones se podrán realizar en el nivel de la planta alta y su extensión no excederá de 1 metro desde la línea de construcción, en las viviendas que tienen 3 metros de retiro frontal.

ART. 18.- Los balcones y terrazas, se podrán construir hasta las medianeras siempre y cuando se construya una pared de 2 metros de altura que no permita la vista, al y desde el vecino.

ART. 19.- Se podrán construir garajes en las áreas destinadas a jardines, siempre y cuando la villa tenga acceso directo de una vía peatonal, para que no interfiera en las áreas de parqueo.

Las áreas de garaje podrán cubrirse con cubierta de eternit u otro material incombustible. Estos garajes no podrán ser cerrados por muros, solo se podrá utilizar cerramiento transparente o translúcido, permitiendo la servidumbre de vista, de las casas colindantes, tanto frontal como lateral.

El área destinada a garaje no podrá cambiar de función para la que fue construida.

ART. 20.- En las nuevas construcciones y en las originales no se podrán abrir ventanas al vecino, a menos que se interponga una distancia de un metro a la medianera, siendo estas ventanas altas.

No hay servidumbre legal de agua lluvia. Los techos de las nuevas edificaciones deben verter sus aguas lluvias sobre el predio al que pertenecen.

El muro que constituye la medianera, tendrá la altura mínima de 2 metros, en las áreas de patio.

El muro medianero en las zonas del jardín tendrán una altura máxima de 1 metro con el objetivo de respetar la servidumbre de vista.

El cerramiento del jardín puede ser de cualquier material, hasta de 1 metro de altura; sobre esta altura deberá colocarse un material que permita la visibilidad o servidumbre de vista.

ART. 21.- Las áreas destinadas a dormitorios deberán tener aire y luz directamente de la calle o retiro lateral, o por medio de los patios de luz para una optimización de ventilación e iluminación.

Los ambientes destinados a cocina, baños, corredores y vestíbulos, deberán tener relación directa con los patios de luz o pozos de luz y aire.

Los pozos de luz y aire tendrán una área mínima de 0.80 m^2.

Los ductos de ventilación serán usados solo en áreas de depósitos, sus dimensiones mínimas serán de 0.50 metros por lado.

ART. 22.- PROCEDIMIENTOS A SEGUIRSE PARA AUMENTOS HORIZONTALES O VERICALES DE UNA VIVIENDA:

a) Elaboración del plano o el área a aumentarse.

b) Presentación del mismo en el Departamento Técnico JNV adjunto a solicitud para autorización.

c) Una vez aceptada por la JNV, se procederá a la aprobación definitiva de los planos en el Departamento de Planeamiento Urbano Municipa.

ART. 23.- Las obras de la vías perimetrales de la Urbanización que efectuare el urbanizador y que beneficie o aprovechare a propietarios de terrenos colindantes, abonarán a la Municipalidad la parte proporcional del costo más los gastos de recaudación en base al presupuesto presentado por el urbanizador, de conformidad con el Departamento Técnico y demás

instituciones inmersas.

ART. 24.- La canalización incluye las instalaciones de tuberías, pozos de revisión, sumideros de aguas lluvias y conexiones domiciliarias, que se construirán de acuerdo a los diseños aprobados, las rejillas y las correspondientes tapas serán de acuerdo al diseño preparado por la Junta Nacional de la Vivienda.

ART. 25.- Las instalaciones de agua potable, comprende la colocación de tubería válvula, hidrantes, uniones, piezas especiales, de igual calidad a las especificaciones presentadas por la Junta Nacional de la Vivienda y aprobada por el Municipio o la Empresa respectiva.

ART. 26.- La red de distribución eléctrica será aérea y comprenderá las instalaciones de líneas de alta y baja tensión para servicio público y privado con sus respectivos accesorios.

ART. 27.- Por tratarse de vivienda de interés social, será IETEL el que dote de los servicios de telefonía a la urbanización cuando se considere que se justifica la demanda.

ART. 28.- La superficie de terreno que conforme a los planos aprobados se destinaron a vías, aceras, áreas comunales y espacios verdes, pasarán a ser propiedad Municipal, cuyo particular tomará nota al Señor Registrador de la Propiedad del Cantón Jipijapa.

ART. 29.- Todos los trabajos y materiales empleados en las obras determinadas en los artículos anteriores, pasarán a ser propiedad Municipal tan pronto sean recibidos, por la cual se requerirá de los Informes o Actas del Departamento de Obras Públicas y del Informe de la respectiva Comisión del M. I. Concejo. Una vez recibidos los trabajos antes mencionados, serán de cuenta y responsabilidad el mantenimiento y funcionamiento de los mismos, por las Instituciones respectivas y el Municipio local.

ART. 30.- El plazo para la construcción y entrega de las obras de urbanización serán: Primera etapa 180 días contados desde que se eleva a Escritura Pública la presente ordenanza; y las sucesivas en conformidad al avance de los mismos, previo informe del Departamento Técnico Municipal.

La Municipalidad, receptará la presente urbanización en sus diferentes etapas en un plazo de 30 días contados a partir de la presentación del Informe Técnico Municipal favorable previo el cumplimiento de los requisitos exigidos para este tipo de obra, por parte del urbanizador (JNV).

Si por causas debidamente justificadas a juicio del Departamento Técnico Municipal y las Empresas, el urbanizador, no cumpliere con el plazo previsto, podrá solicitar al Concejo que se le amplíe por el tiempo de 60 días, por una sola vez.

ART. 31.- Será atribución privativa del M. I. Concejo de Jipijapa dar nombres a las calles que contemplan los planos, documentos que servirán de consulta para la aplicación de esta ordenanza.

ART. 32.- Sancionada esta ordenanza, serán remitidos sendos ejemplares junto a los planos respectivos, a los Señores Notarios y Registradores de la Propiedad y a los respectivos departamentos Municipales, para su correcta aplicación.

Dado en la Sala de Sesiones del M. I. Concejo Municipal de Jipijapa, a los diecinueve días del mes de mayo de mil novecientos noventa y cinco.

Sr. Luis Francisco Mercado G.,
PRESIDENTE M.I. CONCEJO CANTONAL

Pablo Loor Pilay,
SECRETARIO DEL M.I. CONCEJO CANTONAL

CERTIFICO: Que la presente Ordenanza de Creación de la Urbanización del Programa Habitacional denominado "MARGARITA PONCE GANGOTENA" ubicado en el sector noreste del Barrio Isidoro Barriga, fue discutida y aprobada en dos sesiones ordinarias distintas, correspondientes a los días 9 y 19 de mayo de 1995, respectivamente, de conformidad con lo previsto en el Art. 127 de la Ley de Régimen Municipal, en vigencia.

Pablo Loor Pilay,
SECRETARIO DEL M.I. CONCEJO CANTONAL

VICEPRESIDENCIA DEL M.I. CONSEJO CANTONAL DE JIPIJAPA.- Las 11H20.

Señor Presidente del M.I. Concejo Cantonal de Jipijapa, de conformidad con las disposiciones legales previstas en el Art. 128 de la Ley de Régimen Municipal en vigencia, remito a usted, en tres ejemplares del mismo tenor, la presente ordenanza para la Sanción de Ley.

Jipijapa, mayo 25 de 1995

Prof. Tagle Pinargote Soledispa
VICEPRESIDENTE DEL M.I. CONCEJO CANTONAL.

PRESIDENCIA DEL M.I. CONCEJO CANONAL DE JIPIJAPA.- Las 14H25.

De conformidad con lo señalado en los artículos 127, 128, 129 y 133 de la Ley de Régimen Municipal en vigencia, SANCIONO la presente Ordenanza de Creación de la Urbanización del Programa Habitacional denominado "MARGARITA PONCE GANGOTENA" ubicado en el sector noreste del Barrio Isidoro Barriga, ORDENO SU PROMULGACIÓN de acuerdo con la Ley.

Jipijapa, mayo 30 de 1995

pasa...

viene...

Luis Francisco Mercado Guerrero,
PRESIDENTE DEL M.I. CONCEJO CANTONAL.

SECRETARÍA GENERAL DEL M.I. CONCEJO CANTONAL DE JIPIJAPA.- Las 16H20.

A los treinta y un días del mes de mayo de mil novecientos noventa y cinco, SANCIONO, FIRMO Y ORDENO SU PROMULGACIÓN de conformidad con la Ley, la Ordenanza de Creación de la Urbanización del Programa Habitacional denominado "MARGARITA PONCE GANGOTENA" ubicado en el sector noreste del Barrio Isidoro Barriga.- LO CERTIFICO.

Jipijapa, mayo 31 de 1995

Pablo Loor Pilay,
SECRETARIO DEL. M.I. CONCEJO CANTONAL.

c.c.
plp.