

## **EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

Que, el gobierno autónomo descentralizado municipal, como función específica compartida, busca impulsar una cultura cívica de mantenimiento, limpieza, conservación y mejora del ornato local, regulando las obligaciones de los propietarios y de los poseedores, en aquellos casos en que no se pueda determinar el propietario, sobre el mantenimiento de las fachadas de las edificaciones, construcciones, instalaciones y predios en general.

Que, es necesario normar el mantenimiento de los rasgos de identidad de nuestro casco colonial, mejorar el ornato de las construcciones y potencializar la imagen turística de nuestra ciudad.

Que, con el objetivo de mejorar el ornato de la ciudad se debe propender al arreglo de las fachadas de las edificaciones particulares existentes.

Que, es necesario reforzar e incrementar el desarrollo turístico del cantón Pujilí, promoviendo la elaboración de diseños convenientes y estéticamente armónicos en las construcciones, que representen su identidad y que estén en perfecta armonía con el entorno natural y cultural de este centenario Cantón.

Que es necesario lograr la armonía estética de los diseños en relación con el entorno y en relación con la cultura propia de los pujilenses.

Que, es necesario mejorar la imagen urbano-arquitectónica de la ciudad de Pujilí, dando una identidad a las fachadas de las viviendas y edificaciones ubicadas en el casco urbano con vista a los espacios de circulación, tanto peatonal como vehicular y aquellas fachadas que aun no teniendo esa condición (medianeros o muros laterales), por su envergadura afecten el entorno en el cual se encuentran.

Que, es necesario Incentivar a la población a mejorar las fachadas de sus viviendas y edificios con la pintura de las mismas, buscando generar la uniformidad de las fachadas por sectores o barrios.

Que, para ello es necesario contar con un marco legal mediante el cual se establezcan normas adecuadas que regulen el uso del suelo, las edificaciones y demás elementos de la estructura urbana, tendientes a garantizar la seguridad, el mejoramiento del medio ambiente, el turismo y la cultura, así como estimular la actividad comercial administrativa y de servicio.

### **CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: "las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto de las

diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. 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 ejercicio pleno de la ciudadanía.";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización -COOTAD, en su artículo 54 establece, dentro de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados, los literales: k) Regular, prevenir y controlar la contaminación ambiental en el territorio cantonal de manera articulada con las políticas ambientales nacionales; y, m) Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él;

Que, en el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina las competencias municipales, entre la que se encuentra letra b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Esta ordenanza ayudará al mejoramiento del ornato de nuestra ciudad, generando un aporte urbanístico y consolidando la urbe como destino turístico.

En ejercicio de las atribuciones legales establecidas en los artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

#### **EXPIDE:**

### **LA ORDENANZA QUE REGULA EL MANTENIMIENTO DE LAS FACHADAS, ACERAS Y CERRAMIENTOS DE LAS PROPIEDADES UBICADAS EN LAS ZONAS REGENERADAS DE LA CIUDAD DE PUJILÍ.**

#### **Capítulo I**

**Art. 1.- Objeto.-** La presente normativa tiene por objeto regular el mantenimiento de los frentes, fachadas, aceras y cerramientos de las propiedades, para aportar al ornato y la imagen urbana de las zonas regeneradas.

**Art. 2.- Ámbito de aplicación.-** La regulación, mantenimiento de los frentes, fachadas y cerramientos de las propiedades, se aplicará en el suelo urbano, ubicados en los polígonos:

CL202 RC  
CL203 RC  
BR 203 R.  
CL 204 RC.

CL 203 RC.

Por lo que están sometidas al cumplimiento de esta ordenanza las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, propietarias de predios ubicados en las anotadas zonas.

## Capítulo II

### DE LAS FACHADAS Y CERRAMIENTOS

**Art. 3.- Se dispone la pintura en fachadas** de todas las edificaciones, ya sean viviendas y/o locales, públicos o privados, dentro de los 60 primeros días, contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza, en coordinación con la Dirección de Planificación Municipal y de acuerdo a la cromática establecida por el GAD Municipal Intercultural de Pujilí, a fin de mantener armonía con la zona regenerada.

Todas las fachadas; frontal, posterior y laterales de una edificación, que sobrepasen la altura de la edificación colindante deben ser revestidas y pintadas.

Todo edificio que se construya o repare en alguna forma, necesariamente tendrá que ser pintado en todo su frente o frentes, pero fuera de estos casos, las viviendas deberán ser pintadas de manera anual (previa notificación municipal) hasta el mes de diciembre, caso contrario se cobrará a su propietario una multa del 50% del Salario Básico Unificado, además de que deberá cumplir con lo dispuesto en éste artículo.

**Art. 4.- Obligaciones para el mantenimiento de fachadas, aceras y cerramientos.**- Son obligaciones de los propietarios, posesionarios, meros tenedores de los predios:

a) Cuidar, conservar, mantener limpia y en buen estado, la pintura y elementos de la fachada, y/o cerramiento de la propiedad, para garantizar el ornato de la ciudad.

b) Realizar obligatoriamente el mantenimiento, dentro del plazo de un año, en las fachadas de los predios que se encuentren en las áreas en las que el Gobierno Municipal de Pujilí, realice proyectos tendientes a la regeneración urbana.

c) Informar a la Administración Municipal la realización de obras de expresión de arte alternativa, escrita o simbólica, en la fachada o cerramiento de su predio.

d) Las fachadas laterales y posteriores de los edificios medianeros y esquineros que queden expuestas, guardarán relación con el ornato de la ciudad, por lo tanto al menos deberán estar enlucidas y pintadas.

e) Además de la buena presentación de la fachada, el propietario debe mantener permanentemente limpio el frente de su edificio, conservar la vereda, calle frontal y lateral según el caso.

**Art. 5.- Prohibiciones de uso en la superficie de fachadas y cerramientos.-** Sin perjuicio de otras prohibiciones establecidas en el ordenamiento jurídico municipal, se prohíbe en las superficies de fachadas o cerramientos de propiedades ubicados en las zonas regeneradas, lo siguiente:

- a) Alterar la superficie de pintura de fachada con rayados u otros, con cualquier tipo de materiales; así como ubicar afiches, publicidad electoral u otros elementos similares como expresión escrita o simbólica de cualquier naturaleza.
- b) Ubicar publicidad electoral no autorizada por el propietario del predio y sin correspondencia a las determinaciones de la norma técnica.
- c) Realizar cualquier acto o acción que constituya prohibición, de conformidad con la normativa vigente, especialmente lo establecido en la ordenanza que regula la publicidad exterior.

### **Capítulo III**

#### **AUTORIDAD COMPETENTE, INFRACCIONES Y SANCIONES**

**Art. 6.- Área competente de control.-** La Dirección de Planificación a través de la Comisaría de Construcciones, ejercerá las funciones de inspección, instrucción, resolución y ejecución, de conformidad con la normativa vigente.

**Art. 7.- Sanción.-** Quienes contravinieran lo dispuesto en la presente ordenanza serán sancionados con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de un salario básico unificado, y tendrán el plazo de 60 días contados a partir de la notificación, para dar cumplimiento a la presente ordenanza; caso contrario el GAD Municipal procederá a ejecutar el mantenimiento y a emitir el correspondiente título de crédito al propietario o posesionario del predio.

**Art. 8.- Definición de Fachada.-** Se entiende por fachada cualquiera de los paramentos exteriores de una vivienda o edificio, así como cualquier otro elemento que sea complementario pero parte constituyente de estos.

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

**Primera.-** La ciudadanía en conjunto con la empresa pública y privada en coordinación con la Dirección de Gestión Ambiental y Participación Ciudadana, definirán programas de trabajo comunitario para aportar al ornato y la imagen de la ciudad.

**Segunda.-** La Dirección de Planificación Municipal a través de sus servidores será la entidad autorizada para conceder o negar la licencia urbanística de publicidad exterior (rótulos publicitarios, vallas, paneles, carteles, pancartas, tótems, lonas, murales, rótulos, gráficos, traslúcidos, exhibidores visuales, pantallas o letreros electrónicos, LEDS, demostradores, banderines y en general todo tipo de anuncios

publicitarios) que se implanten de manera temporal o permanente en espacios privados, públicos o de servicio general, dentro de los polígonos: CL202 RC, CL203 RC, BR 203 R., CL 204 RC. Y CL 203 RC; siempre que no obstruyan la circulación peatonal, ingresos/salidas de edificios, viviendas, de emergencia, o afectar en general el tránsito de personas o vehículos. Estos elementos (publicidad exterior) observarán las regulaciones establecidas para este efecto en la ORDENANZA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2021 - 2026 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO PARA EL CANTÓN PUJILI, en vigencia, a efectos de evitar una contaminación visual de esta área que se pretende recuperar.

Dado en el pleno del Concejo Municipal del cantón Pujilí, a los 03 días del mes de enero del 2024.

José Alcides Arroyo Cabrera,  
**ALCALDE DEL CANTÓN PUJILÍ**

Dr. Rubén Darío Jácome Casa.  
**SECRETARIO GENERAL**

El suscrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón Pujilí, **CERTIFICA**, que la presente **ORDENANZA QUE REGULA EL MANTENIMIENTO DE LAS FACHADAS, ACERAS Y CERRAMIENTOS DE LAS PROPIEDADES UBICADAS EN LAS ZONAS REGENERADAS DE LA CIUDAD DE PUJILÍ**, fue discutida y aprobada por la Cámara Edilicia en primer debate en sesión ordinaria del 20 de diciembre del 2023; y, en segundo y definitivo debate en sesión ordinaria del 03 de enero del 2023.

Dr. Rubén Darío Jácome Casa.  
**SECRETARIO GENERAL**

**LA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ.-**  
Aprobada que ha sido la presente **ORDENANZA QUE REGULA EL MANTENIMIENTO DE LAS FACHADAS, ACERAS Y CERRAMIENTOS DE LAS PROPIEDADES UBICADAS EN LAS ZONAS REGENERADAS DE LA**

**CIUDAD DE PUJILÍ**, de conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remite el presente cuerpo normativo al señor Alcalde del cantón Pujilí a efecto que sancione o la observe.- Cúmplase.-

Pujilí, 03 de enero del 2024.

Dr. Rubén Darío Jácome Casa.  
**SECRETARIO GENERAL**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN PUJILÍ**.- De conformidad con lo prescrito en los Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización sanciono la presente **ORDENANZA QUE REGULA EL MANTENIMIENTO DE LAS FACHADAS, ACERAS Y CERRAMIENTOS DE LAS PROPIEDADES UBICADAS EN LAS ZONAS REGENERADAS DE LA CIUDAD DE PUJILÍ**, para su promulgación.- Notifíquese.-

Pujilí, 10 de enero del 2024.

José Alcides Arroyo Cabrera,  
**ALCALDE DEL CANTÓN PUJILÍ**

**CERTIFICACIÓN**.- El suscrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón Pujilí, certifica que el señor Alcalde del cantón Pujilí, sancionó la presente **ORDENANZA QUE REGULA EL MANTENIMIENTO DE LAS FACHADAS, ACERAS Y CERRAMIENTOS DE LAS PROPIEDADES UBICADAS EN LAS ZONAS REGENERADAS DE LA CIUDAD DE PUJILÍ**, en la fecha señalada.- Certifico.-

Pujilí, 10 de enero del 2024.

Dr. Rubén Darío Jácome Casa.  
**SECRETARIO GENERAL**