



## **ORDENANZA DE CONTROL PARA EL SUELO URBANO, SUELO RURAL Y SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTON CUENCA**

### **EL CONCEJO CANTONAL DE CUENCA**

#### **CONSIDERANDO:**

**Que**, el numeral 7 del Artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que es deber primordial del Estado, entre otros, proteger el patrimonio natural y cultural del país;

**Que**, el Artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador 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**, la Constitución de la República del Ecuador en el Artículo 76 dispone: “en todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso”;

**Que**, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador en el Artículo 82, “el derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”;

**Que**, de conformidad a lo que determina el numeral 13 del Artículo 83 de la Constitución de la República del Ecuador, “son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y ecuatorianos, entre otros, conservar el patrimonio cultural y natural del país y cuidar y mantener los bienes públicos”;

**Que**, en el Artículo 169 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: “el sistema procesal es un medio para la realización de la justicia. Las normas procesales consagrarán los principios de simplificación, uniformidad, eficacia, inmediación, celeridad y economía procesal”;

**Que**, el Artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador indica que “...Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución...”;

**Que**, en el Artículo 264 numerales 1, 2, 8 y el segundo inciso del numeral 14 de la Constitución de la República del Ecuador, disponen que: “los gobiernos



municipales tienen como competencias exclusivas entre otras las de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón y en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedir las ordenanzas cantonales”;

**Que**, el Artículo 266 de la Constitución de la República del Ecuador indica que: “Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias

En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales”;

**Que**, el Artículo 240 de la Constitución de la República de la República del Ecuador establece: “los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”;

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador en el Artículo 424 establece su supremacía sobre la normativa nacional y el 425 ibídem, el orden jerárquico de las leyes; se tiene que el artículo 264 ordena la competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados en la planificación, construcción, conservación y defensa del Patrimonio; y en los artículos 21 al y 25 de esta norma se indica los principios sobre los derechos culturales; el artículo 377 señala la conformación del Sistema Nacional de Cultura; y, Art. 379, sobre los ámbitos del Patrimonio Cultural tangible e intangible;

**Que**, el Artículo 4 literal f del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), dispone que, entre los fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, está la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;

**Que**, el Artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), indica que, “Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.



El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley.

Los gobiernos autónomos descentralizados del régimen especial de la provincia de Galápagos ejercerán la facultad normativa con las limitaciones que para el caso expida la ley correspondiente.

Las circunscripciones territoriales indígenas, afroecuatorianas y montubias asumirán las capacidades normativas que correspondan al nivel de gobierno en las que se enmarquen, sin perjuicio de aquellas que le otorga la Constitución y la ley”;

**Que**, el Artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en ese código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden”;

**Que**, el Artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en sus literales a) y c) establecen que: “entre las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal esta promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales, y establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico”;

**Que**, el Artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su literal a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; y b) establece que parte de las competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal es el ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) vigente desde el año 2010, en el Artículo 55, literal h, determina las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, sobre la gestión del patrimonio, así: “Preservar,



mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines”;

**Que**, el Artículo 425 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece: “Conservación de bienes.- Es obligación de los gobiernos autónomos descentralizados velar por la conservación de los bienes de propiedad de cada gobierno y por su más provechosa aplicación a los objetos a que están destinados, ajustándose a las disposiciones de este Código”;

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en el Artículo 675 manda: “De la prohibición de destrucción de los bienes del patrimonio cultural nacional.- Se prohíbe la destrucción total o parcial de bienes del patrimonio cultural nacional. Cuando se trate de edificaciones patrimoniales se promoverá su conservación y rehabilitación. Al tratarse de re funcionalización de edificaciones patrimoniales para usos contemporáneos, ya sean residenciales, culturales, educativos, comerciales o administrativos, deberá mediar un proceso social, evitando menoscabar su integridad física o su significado, y priorizando los usos culturales frente a otros usos (...) Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial y el Gobierno Nacional impulsarán la participación de los sectores sociales y ciudadanos para definir las intervenciones patrimoniales, así como promover la intervención del sector privado, mediante incentivos, planes, programas y proyectos”;

**Que**, el Artículo 17 del Código Orgánico Administrativo, determina: “Principio de buena fe. Se presume que los servidores públicos y las personas mantienen un comportamiento legal y adecuado en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes.”;

**Que**, el Artículo 39 del Código Orgánico Administrativo establece: “Respeto al ordenamiento jurídico y a la autoridad legítima. Las personas cumplirán, sin necesidad de requerimiento adicional, con lo dispuesto en la Constitución, las leyes y el ordenamiento jurídico en general y las decisiones adoptadas por autoridad competente”;

**Que**, el Artículo 40 del Código Orgánico Administrativo indica: “Abstención de conductas abusivas del derecho. Las personas ejercerán con responsabilidad sus derechos, evitando conductas abusivas. Se entiende por conducta abusiva aquella que, fundada en un derecho, causa daño a terceros o al interés general.

Las personas se abstendrán de emplear actuaciones dilatorias en los procedimientos administrativos; de efectuar o aportar, a sabiendas, declaraciones o documentos falsos; o formular afirmaciones temerarias u otras conductas contrarias al principio de buena fe”;



**Que**, el Artículo 41 del Código Orgánico Administrativo establece: “Deber de colaboración con las administraciones públicas. Las personas deben colaborar con la actividad de las administraciones públicas y el buen desarrollo de los procedimientos.

Facilitarán a las administraciones públicas informes, inspecciones y otros actos de investigación en los casos previstos por el ordenamiento jurídico.

Proporcionarán a las administraciones públicas actuantes, información dirigida a identificar a otras personas no comparecientes con interés legítimo en el procedimiento.

Comparecerán ante los titulares de los órganos administrativos responsables de la tramitación de las actuaciones o los procedimientos administrativos, cuando sean requeridos.

Denunciarán los actos de corrupción”;

**Que**, el Artículo 238 del Código Orgánico Administrativo establece: “Ejecución sobre el patrimonio. Si en virtud del acto administrativo, la persona ejecutada debe satisfacer una determinada cantidad de dinero, se seguirá el procedimiento de ejecución coactiva previsto en este Código”;

**Que**, el Artículo 239 del Código Orgánico Administrativo indica: “Ejecución sustitutoria. Cuando se trate de acto administrativo que implique una obligación de hacer que pueda ser realizado por persona distinta de la obligada, las administraciones públicas, por sí o a través de otros, pueden ejecutar en forma sustitutoria, los actos que la obligada no ha cumplido.

La persona obligada debe pagar los gastos generados por esta actividad de ejecución, con un recargo del 20% más el interés legal hasta la fecha del pago y la indemnización por los daños derivados del incumplimiento de la obligación principal”;

**Que**, el Artículo 240 del Código Orgánico Administrativo establece: “Multa compulsoria y clausura de establecimientos. La administración pública puede imponer multas compulsorias, así como clausurar establecimientos, a efecto de exigir el cumplimiento del acto administrativo. Estas multas se aplicarán de forma proporcional y progresiva hasta lograr el cumplimiento efectivo del acto administrativo.

Ni las multas compulsorias ni la clausura podrán considerarse como sustitución del acto administrativo por ejecutarse.



La multa compulsoria es independiente de las sanciones que puedan imponerse con tal carácter y compatible con ellas”;

**Que**, el Artículo 252 del Código Orgánico Administrativo indica que: “En caso de infracciones administrativas flagrantes, el acto de inicio se incorporará en una boleta, adhesivo o cualquier otro instrumento disponible que se entregará a la o al presunto infractor o se colocará en el objeto materia de la infracción o el lugar en el que se produce”;

**Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo en su Artículo 10, numeral 2 indica que: “el ordenamiento territorial tiene por objeto la protección del patrimonio natural y cultural del territorio”;

**Que**, el Artículo 79 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo establece: “Permiso de edificación. Los propietarios del suelo rural pueden edificar en sus predios cuando tengan la superficie mínima exigida y bajo las limitaciones establecidas en el plan de uso y gestión de suelo o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación de suelo.

En el suelo urbano, los propietarios edificarán sus lotes siempre que estos tengan la superficie mínima exigida, tengan atribuida edificabilidad por el plan de uso y gestión de suelo o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado la urbanización o esta se complete simultáneamente con la edificación.

La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización del gobierno municipal o metropolitano. La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras y nunca inferior a tres años. Se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicho permiso.

El plazo máximo para notificar la resolución no puede exceder de tres meses.

Durante la ejecución de las obras, la administración metropolitana o municipal debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada”;

**Que**, el Artículo 80 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo indica: “Del control de la habitabilidad. Mientras dure la construcción, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos deberán ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación.



El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno correspondiente de verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos.

Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad”;

**Que**, el Artículo 81 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo indica: “Conservación, rehabilitación y mejora de las edificaciones. Los propietarios deben realizar obras de conservación, rehabilitación o mejora de las edificaciones para lo cual requieren autorización administrativa previa del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano”;

**Que**, el Artículo 82 ibídem indica sobre el Incumplimiento del deber de conservar y situación de ruina;

**Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en el Artículo 111 establece: “Responsabilidad.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos establecerán la responsabilidad de las personas naturales y jurídicas públicas o privadas que incurran en el cometimiento de infracciones leves y graves a la gestión del suelo, en el marco de sus competencias y circunscripción territorial, con respeto al debido proceso y con la garantía del derecho a la defensa”;

**Que**, el Artículo 112 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo señala infracciones leves; que el artículo 113 de la norma ibídem determina infracciones graves; y, que el artículo 114 determina las sanciones para las infracciones al uso y ocupación del suelo de las infracciones leves y graves.

**Que**, la Ley Orgánica de Cultura en el Artículo 69 manifiesta: “De la adopción de medidas precautelatorias.- El ente rector de la Cultura y el Patrimonio está facultado para exigir a las instituciones del sector público y a los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial, la adopción de medidas precautelatorias, preventivas y correctivas, para la protección y conservación del patrimonio cultural nacional, en arreglo a la presente Ley, su Reglamento y a la política pública nacional”;

**Que**, la Ley Orgánica de Cultura en la disposición reformativa tercera en el párrafo final del Artículo 144 señala textualmente que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial podrán a fin de precautelar los bienes inmuebles del patrimonio cultural que se encuentren en riesgo por



destrucción o abandono en su jurisdicción territorial, declararlo de utilidad pública y expropiar dichos bienes, para lo cual se requerirá de modo adicional el informe técnico del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural”. (Asamblea Nacional, 2016, pág. 33) Última Reforma: Suplemento del Registro Oficial 134, 3-II-2020;

**Que**, el Artículo 170 de la Ley Orgánica de Cultura señala los tipos de infracciones y sanciones al uso y ocupación del suelo y los clasifica de leves y graves;

**Que**, La Ley Orgánica de Cultura en el Artículo 171 manifiesta: “Relativo a la destrucción de inmuebles patrimoniales.- Sin perjuicio de las acciones penales o civiles que correspondan, la destrucción total o parcial de inmuebles patrimoniales, incluido áreas o sitios arqueológicos o paleontológicos, incluidos aquellos considerados en el régimen transitorio de protección, la multa será proporcional al daño causado hasta por cien salarios básicos unificados, sin perjuicio de reponer o reconstruir integralmente el bien patrimonial, mediante todos los recursos técnicos posibles”;

**Que**, la Disposición Transitoria Décimo Primera de la Ley Orgánica de Cultura Establece que: “En el plazo de un año desde la promulgación de la presente Ley, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial, en el ámbito de sus competencias, implementarán las ordenanzas, normativa e instrumentos correspondientes para el cumplimiento de esta Ley, y emitirán o reformarán sus planes reguladores y régimen de sanciones municipales, de acuerdo a la presente Ley así como a los lineamientos y política pública que para el efecto dicte el ente rector de la Cultura y el Patrimonio, a fin de conservar y proteger los bienes del patrimonio cultural nacional”;

**Que**, el Artículo 617 del Código Civil indica que: “En los edificios que se construyan a los costados de calles o plazas, se observarán las ordenanzas y reglamentos municipales”;

**Que**, el Artículo 1937, numeral 3 del Código Civil señala: “Si el edificio parece o amenaza ruina, en todo o parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario. Si los materiales han sido suministrados por el dueño no habrá lugar a la responsabilidad del empresario sino en conformidad al Artículo 1934, inciso final”;

**Que**, el Artículo 237 del Código Integral Penal sanciona a: “La persona que dañe, deteriore, destruya total o parcialmente, bienes pertenecientes al patrimonio cultural del Estado, considerados como tales en la legislación nacional o en los instrumentos internacionales ratificados por el Ecuador, sin





importar el derecho real que tenga sobre ellos, será sancionada con pena privativa de libertad de uno a tres años.

Con la misma pena será sancionado la o el servidor o la o el empleado público que actuando por sí mismo o como miembro de un cuerpo colegiado, autorice o permita, contra derecho, modificaciones, alteraciones o derrocamientos que causen la destrucción o dañen bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural de la Nación; así como al funcionario o empleado cuyo informe u opinión haya conducido al mismo resultado.

Cuando no sea posible la reconstrucción o restauración del bien objeto de la infracción, se aplicará el máximo de la pena privativa de libertad.

Si se determina responsabilidad penal de persona jurídica se impondrá la pena de disolución”;

**Que**, el artículo 282 del Código Orgánico Integral Penal señala: “Incumplimiento de decisiones legítimas de autoridad competente.- La persona que incumpla órdenes, prohibiciones específicas o legalmente debidas, dirigidas a ella por autoridad competente en el marco de sus facultades legales, será sancionada con pena privativa de libertad de uno a tres años”;

**Que**, el Consejo Nacional de Competencias en la Resolución 0004-CNC-2015: Transfiere las competencias para para preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico y cultural, a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, mediante la cual los municipios adquieren mayores competencias; a nivel local se constituyen en el ente rector del patrimonio arquitectónico y cultural material e inmaterial, que se ejercerá mediante procesos de planificación, regulación, control y de gestión;

**Que**, la Disposición Transitoria Primera de la “Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas Y Patrimoniales del Cantón Cuenca”, establece; “El reglamento de sanciones vigente para el Área del Centro Histórico de Cuenca, por virtud de la presente, se aplicará en todas las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón, hasta que se dicte la ordenanza correspondiente.”. El reglamento referido es “Reglamento Reformativo para la Imposición de las Sanciones que se refiere el Artículo 42 de la Ordenanza para el Control y Administración del Centro Histórico de la Ciudad de Cuenca. Aprobada en la sala de Sesiones del I. Consejo Cantonal el 16 de mayo 1991. Derivada esta de la Ordenanza para el Control y Administración del Centro Histórico de la Ciudad de Cuenca aprobada el 21 de mayo de 1983;

**Que**, el 5 de abril del 2018, el Ilustre Consejo Cantonal aprobó la “Resolución para la Delegación de Gestión de Competencias de Uso y Ocupación del Suelo a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales del Cantón



Cuenca”, instrumento mediante el cual se autoriza al Señor Alcalde a suscribir los convenios con los presidentes de los gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales para transferir la gestión de las competencias estableciendo condiciones y compromisos propios con cada uno de ellos. Es así que el 12 de abril de 2018 se suscribieron los convenios de delegación de la gestión de competencias de uso y ocupación del suelo, específicamente para 9 tramites, con 8 Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales, de los cuales se liquidaron a satisfacción con 6 Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales (Ricaurte, Sinincay, Tarqui, San Joaquín, Pacha y Chiquintad) con quienes se mantiene la delegación de competencias hasta la presente fecha;

**Que**, la Convención Sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural; en la Conferencia General de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura, en su 17a, reunión celebrada en París del 17 de octubre al 21 de noviembre de 1972 en el Artículo 4 Indica: “Cada uno de los Estados Partes en la presente Convención reconoce que la obligación de identificar, proteger, conservar, rehabilitar y transmitir a las generaciones futuras el patrimonio cultural y natural situado en su territorio, le incumbe primordialmente. Procurará actuar con ese objeto por su propio esfuerzo y hasta el máximo de los recursos de que disponga, y llegado el caso, mediante la asistencia y la cooperación internacionales de que se pueda beneficiar, sobre todo en los aspectos financiero, artístico, científico y técnico”;

En ejercicio de las facultades que le atribuyen la Constitución de la República del Ecuador y los artículos 7, 56, 57 literal a) y el 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

## **ORDENANZA DE CONTROL PARA EL SUELO URBANO, SUELO RURAL Y SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTON CUENCA**

### **TÍTULO I PRELIMINARES**

#### **CAPÍTULO I DEL OBJETO, ÁMBITO Y APLICACIÓN**

**Artículo 1.- Objeto.-** El objetivo de la presente Ordenanza es realizar un control adecuado y eficiente del uso y ocupación del suelo en el cantón Cuenca, para poder desarrollar un crecimiento armónico de acuerdo a la planificación, y propender al buen vivir de acuerdo a un correcto manejo del uso y ocupación del suelo del cantón Cuenca.



**Artículo 2.- Ámbito y Aplicación.-** La presente Ordenanza será de aplicación obligatoria para todo el Cantón Cuenca.

**Artículo 3.- De los Principios.-** Los principios que rigen esta norma son: eficiencia, eficacia, calidad, jerarquía, desconcentración, coordinación, participación, planificación, transparencia, evaluación, universalidad, accesibilidad, regularidad y continuidad.

## **CAPÍTULO II GLOSARIO**

**Artículo 4.- Glosario.-** Para el propósito de esta Ordenanza, deben aplicarse las siguientes definiciones:

**Amenaza.-** Probabilidad de que un evento físico de origen natural o antrópico perjudicial, se concentre y ocasione pérdida de vidas o lesiones, daños y pérdidas en los bienes e infraestructura, grave perturbación socioeconómica y degradación de los recursos naturales.

**Áreas Históricas y Patrimoniales.-** Constituyen áreas históricas y patrimoniales: el Centro Histórico de Cuenca que contempla el Área Declarada como Patrimonio Cultural del Estado en el año 1982 y posteriormente Declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad en el año 1999; el Ejido, el Centro Histórico de Quingeo, la Casa Lupercio, Declarados Patrimonio Cultural del Estado; Cristo Rey y la Hacienda La Esperanza, Declarados Patrimonio del cantón; y, zonas, sitios, sectores, calles, edificios, elementos urbanos, naturales, paisajísticos de área urbana y rural de cantón, de carácter público o privado, identificados por la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, registrados, inventariados y/o declarados patrimonio cultural del cantón y/o Estado; asimismo como los declarados por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.

**Atributos.-** Los atributos son aquellas manifestaciones u objetos donde los valores patrimoniales se manifiestan y es donde se hace posible su reconocimiento ante la sociedad.

**Bien Inmueble.-** Son los bienes que por su manifestación material no puede ser movida, trasladada o separada de su estructura principal.

**Bienes Inmuebles Patrimoniales.-** Los bienes inmuebles patrimoniales poseen características tipológicas, morfológicas y técnico-constructivas de importancia, que los convierte en referentes de conocimiento de la historia, el arte y la técnica. A través de ellas, es posible interpretar el desarrollo de las sociedades, pues cumplen una función social derivada de su importancia histórica, artística, científica o simbólica para la identidad de una colectividad y del país.



**Bien Mueble.-** Aquel bien que dada su naturaleza puede ser trasladado de un sitio a otro, ya sea utilizando su propia fuerza o bien una fuerza externa, con excepción de los que sean accesorios de los inmuebles.

**Centro Histórico.-** Se denomina centro histórico al núcleo urbano original de planeamiento y construcción de la ciudad. Se caracteriza por contener los bienes inmuebles vinculados con la historia y desarrollo social, económico, religioso y cultural de la ciudad, que destacan como hitos dentro del paisaje urbano y le otorgan un carácter de centralidad con respecto a la ciudad. Es el lugar en donde se han dado hechos históricos relevantes acumulados a lo largo del tiempo.

**Certificado de Afectación y Licencia Urbanística.-** Documento informativo emitido por el ente competente, a través del cual se indica si un predio tiene afectaciones, y donde se dan a conocer las determinantes de uso y ocupación del suelo.

**Certificación Patrimonial de Inmuebles.-** Documento a través del cual se determina si una edificación emplazada en un predio constituye o no un bien perteneciente al Patrimonio Cultural Edificado del cantón Cuenca.

**Cerramiento Provisional.-** Se considera cerramiento provisional a los elementos que se utilizan para delimitar un predio con los colindantes y/o hacia una vía o acceso; el cual será edificado con postes de madera, postes de hormigón o postes metálicos con cimentación puntual y la materialidad de la luz entre postes será con elementos transparentes o vegetación tipo arbusto; siempre y cuando todos sus componentes sean fácilmente retirables.

**Cerramiento Definitivo.-** Son los elementos que se utilizan para delimitar un predio con los colindantes o con la vía o accesos planificados en la normativa urbanística vigente, y que para su implantación puede incluir cualquier tipo de cimentación. Los cerramientos que den hacia vías planificadas, en caso de edificaciones con retiro frontal deberán ser transparentes a partir de un metro de altura y tener una altura máxima de tres metros (salvo que alguna norma expresa permita disposición diferente).

**Construcción Factible de Legalización.-** Es toda edificación que contando o no con las aprobaciones de la entidad municipal correspondiente, ha sido construida respetando las características de ocupación para el sector de planeamiento; por tanto podrá realizar el respectivo trámite de legalización.

**Construcción no Factible de Legalización.-** Se refiere a las construcciones realizadas en predios públicos o privados, que por infringir la normativa legal vigente no son susceptibles de regularizar.



**Corredor de Crecimiento.-** Se denominan así a las vías inter parroquiales, que vinculan a la ciudad con los centros parroquiales. Estarán establecidos en la normativa urbanística vigente.

**Declaratoria de Bienes como Patrimonio Cultural Nacional.-** La declaratoria es el acto administrativo, expedido de oficio o a petición de parte, por el Ministerio de Cultura y Patrimonio, mediante el cual se determina la incorporación de un bien o conjunto de bienes inmuebles al patrimonio cultural nacional, y que tiene como finalidad la protección inmediata del (los) mismo (s).

**Espacio Público.-** Es el espacio de propiedad pública, dominio y uso público. Es el lugar donde cualquier persona tiene derecho de circular y el paso no puede ser restringido por criterios de propiedad privada, y excepcionalmente por reserva gubernamental.

**Exposición.-** Presencia de personas, especies o ecosistemas, medios de subsistencia, servicios y recursos naturales, infraestructura, así como los activos económicos sociales o culturales en lugares y entornos que podrían verse afectados negativamente por el riesgo de desastres de origen natural, antrópico o socio-ambiental.

**Flagrancia.-** Se entiende por infracción flagrante de uso u ocupación de suelo, aquella que se encuentra en pleno cometimiento y es detectada por el ente de control Municipal, su delegado, o el GAD parroquial rural que cuente con el convenio de Delegación de Competencias.

**Inmuebles sin Valor Patrimonial.-** Se refiere a las edificaciones que encontrándose en áreas históricas y patrimoniales, por sus características constructivas y arquitectónicas, no presenta valores patrimoniales que ameriten su conservación.

**Inventario.-** El inventario es el instrumento técnico para la gestión y control de los bienes inmuebles patrimoniales que permite su identificación y valorización; así como el establecimiento del estado de conservación y los niveles de protección e intervención requeridos para el bien.

El inventario debe ser programado y debidamente actualizado, ya que constituye la base para la elaboración de políticas integrales de gestión, conservación y protección del patrimonio cultural.

**Línea de Fábrica.-** Línea imaginaria establecida en el marco de la normativa urbanística vigente, para definir la propiedad privada, los bienes de usos público y afectaciones.



**Lindero.-** Línea común que define legalmente el límite entre dos o más predios, o entre un predio y una zona de uso público.

**Limpieza y Desbroce.-** Actividad realizada en la primera capa de terreno, a nivel de la superficie del mismo, limpiando arbustos, plantas, maleza o basura que pueda existir. La limpieza no puede modificar la topografía original del terreno.

**Movimiento de Tierras.-** Se considera Movimiento de Tierras al conjunto de acciones que se realizan para conseguir una reconfiguración de un terreno, cambiando generalmente su topografía original para adaptarla a nuevas condiciones para poder dar un uso específico. Dentro del movimiento de tierras se engloban varias etapas, como: excavación y/o relleno.

**Movimiento de Tierras: Excavación.-** Es intervenir en el terreno, en el cual las acciones que se realizan implican cavar y retirar material del predio, dejando generalmente el mismo en un nivel inferior de su estado original.

**Movimiento de Tierras: Relleno.-** Acción de intervenir en un terreno, al cual se le agrega material para tener una nueva topografía, obteniendo un nivel superior al estado original antes de su intervención.

**Multa Compulsoria.-** Es aquella multa impuesta por la administración de forma proporcional y progresiva al infractor, hasta lograr el cumplimiento efectivo del acto administrativo ejecutoriado; en ningún caso, podrá considerarse como sustitución del acto administrativo por ejecutarse.

**Patrimonio Cultural.-** El patrimonio cultural en su más amplio sentido es a la vez un producto y un proceso que suministra a las sociedades un caudal de recursos que se heredan del pasado, se crean en el presente y se transmiten a las generaciones futuras para su beneficio. Es importante reconocer que abarca no sólo el patrimonio material, sino también el patrimonio natural e inmaterial.

**Registro de Bienes de Interés Patrimonial.-** El Registro de Bienes de Interés Patrimonial es una identificación de carácter preliminar sobre los bienes inmuebles que no se encuentran reconocidos legalmente como patrimonio cultural nacional, pero que podrían mantener valores arquitectónicos, históricos, científicos, tecnológicos o simbólicos susceptibles de protección. El Registro de bienes de interés patrimoniales estará a cargo de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales.

**Reincidencia.-** Es el cometimiento de una nueva infracción de uso u ocupación de suelo por la parte administrada que fue declarada culpable mediante resolución ejecutoriada por parte de la unidad administrativa sancionadora del GAD Municipal de Cuenca o su equivalente.



La reincidencia solo procederá en infracciones de uso u ocupación de suelo con los mismos elementos de tipicidad, dolo y culpa respectivamente.

**Remediación.-** Proceso que conduce a una restauración total de la infracción cometida a la ocupación y/o uso del suelo.

**Retiro.-** Distancia mínima que debe preverse entre el lindero de un lote y la fachada que le corresponde.

**Retiro Frontal.-** Distancia mínima que debe preverse entre la línea de fábrica y la fachada frontal de la edificación que se levante en el terreno, o la distancia establecida entre el eje de una vía y la fachada frontal de la edificación a levantarse en terreno.

**Retiro Lateral.-** Distancia mínima que debe respetarse entre el lindero lateral de un lote y la fachada lateral de la edificación. El retiro podrá ser aplicado desde planta baja, planta alta o según como lo determine la normativa legal vigente.

**Retiro Posterior.-** Distancia mínima que debe respetarse entre el lindero posterior de un lote y la fachada posterior de la edificación. El retiro podrá ser aplicado desde planta baja, planta alta o según como lo determine la normativa legal vigente.

**Riesgo.-** Probabilidad de ocurrencia de sucesos o tendencias peligrosas multiplicada por los impactos en caso de que acontezcan tales sucesos o tendencias. Resultan de la interacción entre vulnerabilidad, exposición y amenaza.

**Valores Patrimoniales.-** Los valores patrimoniales son el conjunto de características positivas (virtudes) percibidas en los objetos culturales o sitios patrimoniales por parte de los individuos que conforman la sociedad. En términos generales, los valores son entendidos como cada una de las cualidades por las cuales un bien es estimable o merece ser conservado, son ideas que atribuyen una condición a un bien.

**Vulnerabilidad.-** Está compuesta por la debilidad de un sistema (sensibilidad), y la capacidad de un sistema para afrontar y recuperarse de un evento (capacidad de adaptación).

La sensibilidad se define como la predisposición física del ser humano, la infraestructura o un ecosistema de ser afectados por un riesgo, considerando las condiciones de contexto e intrínsecas que potencian su efecto. La capacidad de adaptación hace referencia a la aptitud de un sistema y de sus partes de anticipar, de forma oportuna y eficiente. De esta manera, la vulnerabilidad se puede entender como las condiciones sociales que se desarrollan en las zonas



más susceptibles a amenazas, y existe en la medida en que se actúe o no frente al riesgo.

**Zonas de Alta Susceptibilidad.-** Zonas donde se han generado o existe alta probabilidad de que se generen fenómenos de remoción en masa, las pendientes en estas zonas por lo general son de mediana (30-50%) a alta (>50%) y las condiciones litológicas son desfavorables. También corresponden a márgenes de protección de cauces naturales en donde existe alta probabilidad de inundaciones.

Estas zonas han sido identificadas en base a estudios geológicos, geotécnicos o informes técnicos, mismos que han sido emitidos o validados por la entidad competente.

**Zonas de Muy Alta Susceptibilidad.-** Zonas donde se han identificado fenómenos de remoción en masa, los deslizamientos se caracterizan por ser activos o latentes. También corresponden a zonas donde se generan periódicamente desprendimientos o caída de una masa de cualquier tamaño de roca o de suelo, flujos de lodos o detritos, entre otros.

Estas zonas han sido identificadas en base a estudios geológicos, geotécnicos o informes técnicos, mismos que han sido emitidos o validados por la entidad competente.

Para otros conceptos o términos

El glosario conceptos y otros términos vinculados a la materia de la presente ordenanza, (uso y ocupación del suelo) se complementan con el marco legal nacional.

## **TÍTULO II NORMAS DE ACTUACIÓN**

### **CAPÍTULO I NORMAS DE ACTUACION PARA EL SUELO URBANO**

**Artículo 5.- Del Suelo Urbano.-** Para el Suelo Urbano regirán las normas urbanísticas sobre el uso y ocupación del suelo establecidas en las leyes, reglamentos y Ordenanzas Vigentes.

**Artículo 6.- De los Permisos en Suelo Urbano.-** En el Suelo Urbano se permitirá la ejecución de construcciones y fraccionamientos que cumplan con las determinantes de uso y ocupación del suelo, establecidas en la normativa urbanística vigente y que cuenten con la autorización correspondiente.





**Artículo 7.- Del Procedimiento de Permisos para Ocupación en Suelo Urbano.-** Para el procedimiento de autorización a lo que se refiere el artículo anterior, se presentarán para su aprobación a nivel de:

- a) Anteproyecto, determinado de acuerdo a los procedimientos establecidos por el ente competente.
- b) Proyecto, determinado de acuerdo a los procedimientos establecidos por el ente competente.

Una vez revisado el anteproyecto cuando este sea exigido en el marco legal vigente y/o aprobado el proyecto, para el inicio de obra se solicitará el debido permiso de construcción o su equivalente de acuerdo a lo dispuesto en la normativa vigente.

**Artículo 8.- Del Control en Suelo Urbano.-** Todas las construcciones y/o actividades que se desarrollen en el Suelo Urbano estarán sujetas a inspecciones por parte de la Dirección General de Control Municipal; Dirección General de Áreas Históricas, los GAD parroquiales rurales que cuenten con la Delegación de Competencias de Uso y Ocupación de Suelo, o a través de las entidades Delegadas bajo el procedimiento legal vigente, a fin de verificar que cuenten con los permisos respectivos y/o que su ejecución se sujete a autorizaciones emitidas.

De igual manera, corresponde a los propietarios, promotores o encargados de la ejecución de la obra, dar las facilidades al ente de control municipal o sus delegados debidamente acreditados para la verificación respectiva.

Se permitirá y será válido como prueba el uso de nueva tecnología para el control del Uso y Ocupación del Suelo Urbano, tales como drones, videos, fotografías, cartografía con base en la fotografía satelital, etc.

## **CAPÍTULO II NORMAS DE ACTUACION PARA EL SUELO RURAL**

**Artículo 9.- Del Suelo Rural.-** El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos; para el Suelo Rural regirán las normas sobre el uso y ocupación del suelo establecidas en las leyes, reglamentos y Ordenanzas Vigentes.



**Artículo 10.- De los Permisos en Suelo Rural.-** Sabiendo que el suelo rural tiene restricciones para construcciones, solo se permitirá la ejecución de obras y fraccionamientos cuando cumplan con las determinantes de uso y ocupación del suelo y afectaciones establecidas en la normativa urbanística vigente previa autorización del GAD Municipal del cantón Cuenca, de los GAD parroquiales rurales que cuenten con la Delegación de Competencias de Uso y Ocupación de Suelo o las entidades delegadas bajo el procedimiento legal vigente.

**Artículo 11.- Del Procedimiento de Permisos para Ocupación en Suelo Rural.-** Para el procedimiento de autorización a lo que se refiere el artículo anterior, se presentarán para su aprobación a nivel de:

- a) Anteproyecto, determinado de acuerdo a los procedimientos establecidos por el ente competente, siempre y cuando cumplan con las determinantes de uso y ocupación del suelo y afectaciones establecidas en la normativa urbanística vigente.
- b) Proyecto, determinado de acuerdo a los procedimientos establecidos por el ente competente, siempre y cuando cumplan con las determinantes de uso y ocupación del suelo y afectaciones establecidas en la normativa urbanística vigente.

Los anteproyectos no se exigirán para proyectos menores a 50 metros cuadrados. Tampoco se solicitará anteproyecto para vivienda unifamiliar. Una vez aprobado el proyecto, para el inicio de la obra se solicitará el debido permiso de construcción o su equivalente.

Estos permisos serán otorgados por la Dirección General de Control Municipal (o quien haga sus veces), o por los GADS parroquiales que cuenten con el convenio de la Delegación de Competencias.

**Artículo 12.- Del Control en Suelo Rural.-** Todas las construcciones y/o actividades que se desarrollen en el Suelo Rural, serán sujetas a inspecciones por parte de la Dirección General de Control Municipal, Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (cuando existan construcciones patrimoniales); y los GADs parroquiales rurales que cuenten con la Delegación de Competencias de Uso y Ocupación de Suelo; o a través de las entidades delegadas bajo el procedimiento legal vigente, a fin de verificar que cuenten con los permisos respectivos y/o que su ejecución se sujete a autorizaciones emitidas.

De igual manera, corresponde a los propietarios, promotores o encargados de la ejecución de la obra, dar las facilidades al ente de control municipal o sus delegados para tal verificación.



Se permitirá y será válido como prueba el uso de nueva tecnología para el control del Uso y Ocupación del Suelo Rural, tales como drones, videos, fotografías, cartografía con base en la fotografía satelital, etc.

### **CAPÍTULO III**

#### **NORMAS DE ACTUACION PARA EL SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA Y CORREDORES DE CRECIMIENTO**

**Artículo 13.- Del Suelo Rural de Expansión Urbana y de los Corredores de Crecimiento.-** Para el Suelo Rural de Expansión Urbana y para los Corredores de Crecimiento, regirán las normas urbanísticas sobre el uso y ocupación del suelo establecidas en las leyes, reglamentos y Ordenanzas Vigentes.

**Artículo 14.- De los Permisos en Suelo Rural de Expansión Urbana y en predios con frente a Corredores de Crecimiento.-** En el Suelo Rural de Expansión Urbana y en los Corredores de Crecimiento, se permitirán la ejecución de construcciones y fraccionamientos que cumplan con las determinantes de uso y ocupación del suelo y afectaciones establecidas en la normativa urbanística vigente previa autorización del GAD Municipal de Cuenca, y de los GADs parroquiales rurales que cuenten con la Delegación de Competencias de Uso y Ocupación de Suelo o las entidades delegadas bajo el procedimiento legal vigente.

**Artículo 15.- Del Procedimiento de Permisos para Ocupación en Suelo Rural de Expansión Urbana y en Corredores de Crecimiento.-** Los proyectos a los que se refiere el artículo anterior, se presentarán para su aprobación:

- a) Anteproyecto, determinado de acuerdo a los procedimientos establecidos por el ente competente, siempre y cuando cumplan con las determinantes de uso y ocupación del suelo y afectaciones establecidas en la normativa urbanística vigente.
- b) Proyecto, determinado de acuerdo a los procedimientos establecidos por el ente competente, siempre y cuando cumplan con las determinantes de uso y ocupación del suelo y afectaciones establecidas en la normativa urbanística vigente.

Los anteproyectos no se exigirán para proyectos menores a 50 metros cuadrados. Tampoco se solicitará anteproyecto para vivienda unifamiliar. Una vez aprobado el proyecto, para el inicio de la obra se solicitará el debido permiso de construcción o su equivalente.



Estos permisos serán otorgados por la Dirección General de Control Municipal (o quien haga sus veces), o por los GADs parroquiales que cuenten con el convenio de la Delegación de Competencias.

**Artículo 16.- Del Control en Suelo Rural de Expansión Urbana y en predios con frente a Corredores de Crecimiento.-** Todas las construcciones y/o actividades que se desarrollen en el Suelo Rural de Expansión Urbana, y Corredores de Crecimiento, serán sujetas a inspecciones por parte de la Dirección General de Control Municipal, Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (cuando existan construcciones patrimoniales); y los GADs parroquiales rurales que cuenten con la Delegación de Competencias de Uso y Ocupación de Suelo, o a través de las entidades delegadas bajo el procedimiento legal vigente, a fin de verificar que cuenten con los permisos respectivos y/o que su ejecución se sujete a autorizaciones emitidas.

De igual manera, corresponde a los propietarios, promotores o encargados de la ejecución de la obra, dar las facilidades al ente de control municipal o sus delegados para tal verificación.

Se permitirá y será válido como prueba el uso de nueva tecnología para el control del Uso y Ocupación del Suelo Rural de Expansión Urbana y Corredores de Crecimiento, tales como drones, videos, fotografías, cartografía con base en la fotografía satelital, etc.

## **CAPÍTULO IV**

### **NORMAS DE ACTUACIÓN PARA ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIALES**

#### **SECCIÓN I**

##### **DE LOS PROCESOS DE INTERVENCIÓN EN LAS EDIFICACIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIALES**

**Artículo 17.- Procesos de Intervención.-** La Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales desarrolla los siguientes procesos fundamentales:

1. Por la Propiedad Pública o Privada
2. Por la Forma de Ejecutar
3. Por la Incidencia de la Intervención
4. Por el Área de la Intervención.

**Artículo 18.- Por la Propiedad Pública o Privada.-** Puede ser de Intervención Pública o Privada.



- a) **Intervención Pública.-** desarrollada por entidades públicas, su especificación se debe en virtud de que el proceso para la puesta en valor requiere de regulaciones especiales para la gestión y el manejo de recursos públicos en observancia de la ley y reglamentos vigentes. Los proyectos de inversión pública constituirán ejemplos de puesta en valor del patrimonio. La Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales establecerá, el reglamento que regula los proyectos de inversión pública –PIP-; los cuales serán un referente para las intervenciones privadas.
  
- b) **Intervención Privada.-** aplica a bienes de propiedad privada, no requiere de un régimen especial, pues la relación es directa entre un profesional(es) en libre ejercicio, propietario y la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, dependencia que establecerá procesos y procedimientos administrativos tanto para las intervenciones públicas y privadas, con la especificidad que requiere cada una de ellas, los grados y tipos de intervención se regirán por los principios de equidad, eficiencia y efectividad.
  
- c) **Intervención Pública y Privada.-** Aplica para las intervenciones en bienes patrimoniales en mal estado de conservación y categorizadas con valor emergente (E4) de acceso público sin fines de lucro, que intervengan con recursos públicos o viceversa. La inversión se realizará mediante el correspondiente convenio o de manera directa por parte del GAD Municipal de conformidad al artículo 82 de la LOTUS.

**Artículo 19.- Por la Forma de Ejecutar.-** Se registran tres tipos de intervención: Regular e Irregular y Combinada (remediación).

- a) **Regular.-** Intervenciones que se emprenden conforme al proceso administrativo establecido por la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales en sus diversos niveles: anteproyectos, proyectos, construcciones menores, construcciones mayores, reformas; y cumplen de manera eficiente los principios fundamentales, así como, los grados y tipos de intervención. Son las actuaciones en inmuebles patrimoniales o sin valor, patrimonial, cuya ejecución es realizada conforme al proyecto aprobado, construcción menor o reformas.
  
- b) **Irregular.-** Intervenciones que se contraponen al proceso administrativo regular establecido por la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, se desarrollan con o sin participación de profesionales de diversas ramas competentes. La Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, establecerá los procesos que orienten a regular la intervención siempre y cuando esté en una etapa inicial y no haya afectado irreversiblemente los componentes estructurales y



ornamentales; caso contrario aplicará el procedimiento administrativo sancionador.

- c) Intervención combinada. (Remediación)** Cuando una intervención pasa de un estado a otro; es decir, de regular a irregular o viceversa, La Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, procurará mediante un sistema de control y fiscalización preventiva eficiente y efectiva que las intervenciones se emprendan de acuerdo a las planificaciones aprobadas.

**Artículo 20.- Por la Incidencia de la Intervención.-** Múltiples afecciones al patrimonio han sido causadas por intervenciones directas e indirectas, tanto privadas como públicas, factor que conduce a tomar medidas y acciones en el inmueble y/o el contexto inmediato donde se intervendrá:

- a) Intervención directa.-** Se refiere a los diversos tipos de intervención ejecutadas directamente en el inmueble o en algún componente.
- b) Intervención indirecta.-** Está relacionada con intervenciones que pueden afectar a inmuebles patrimoniales, en diversos aspectos (intervenciones en inmuebles colindantes y/o en espacios públicos próximos).

**Artículo 21.- Por el Área de la Intervención.-** Depende de las obras a emprenderse y también del área a intervenir.

- a) Intervención Menor.-** Son las ampliaciones o readecuaciones menores a 50 metros cuadrados.
- b) Intervención Mayor.-** Se refiere a las intervenciones mayores a 45 metros cuadrados.
- c) Obras Preliminares.-** Aplica cuando un anteproyecto o proyecto se encuentra aprobado, para el primer caso sin observaciones.

## SECCIÓN II

### DEL PROCEDIMIENTO DE PERMISOS PARA OCUPACIÓN DE SUELO EN ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIALES

**Artículo 22.- Demoliciones en Bienes Inmuebles Patrimoniales y Bienes de Interés Patrimonial.-** Se prohíbe la demolición total o parcial de edificaciones que hayan sido registradas o inventariadas como bienes patrimoniales y de interés patrimonial del Cantón Cuenca. Para determinar si un bien pertenece al Patrimonio Cultural Edificado del cantón Cuenca, se tomará referencia del trámite de Certificación Patrimonial.



**Artículo 23.- De La Construcción Menor.-** Este trámite sirve para realizar construcciones menores como arreglos de fachada, corrección de fallas en acabados , arreglos de cubierta, implementación de baños, cerramientos totales o frontales de los predios, arreglos varios, cambio de cubierta sin alterar la forma y pendiente, cambio de pisos, de piezas sanitarias en baños, pintura general, arreglo de instalaciones eléctricas, hidrosanitarias y desagües, obras de mantenimiento, entre otras de adecentamiento para que el inmueble sea habitable

**Artículo 24.- Del Proceso de Intervención Arquitectónica.-** Documentos a tramitarse antes de la intervención:

- a) **El Certificado de Afectación y Licencia Urbanística.-** Documento informativo, habilitante para la presentación de un anteproyecto arquitectónico, en este documento se establecen los lineamientos y determinantes establecidos según normativa para el predio a ser intervenido.
- b) **El Anteproyecto Arquitectónico.-** Es la etapa de los proyectos arquitectónicos donde se plantean alternativas preliminares de diseño, en ella hay una preparación previa de todos los aspectos que posteriormente conformaran un proyecto. Su propósito es puramente preliminar, con el fin de valorar si el diseño cumple con los parámetros, lineamientos, determinantes y requerimientos pre-establecidos. En la etapa de Anteproyecto dependiendo de las intervenciones y usos propuestos se determinan los estudios complementarios a ser presentados en la etapa de proyecto arquitectónico.
- c) **El Proyecto Arquitectónico.-** Es el conjunto de planos, dibujos, esquemas y textos explicativos (Memoria Técnica en relación a la intervención propuesta), la distribución de usos y espacios, la manera de utilizar los materiales y tecnologías utilizados para plasmar el diseño de una edificación, antes de ser construida. Este tipo de trámites incluye:
  - 1.- Aprobación de proyectos
  - 2.- Actualización de proyectos
- d) **El Permiso de Construcción Mayor.-** Autorización que se concede para la iniciación de la construcción con base en el plano arquitectónico aprobado.

**Artículo 25.- Del Permiso de Fases Constructivas.-** Consta de la autorización otorgada por la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, mismo que se emite conforme el avance de la obra por etapas, con la finalidad de generar un control y seguimiento, con ello evitar a tiempo las infracciones por alteración a la planificación aprobada.



**Artículo 26.- La Ejecución de la Intervención.-** Seguimiento, control y fiscalización.

- a) **Seguimiento.-** La Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales mediante su departamento de Control ejecutarán el monitoreo de los permisos otorgados en cada caso, ya que es parte importante un seguimiento de las actividades a ejecutarse y con ello lograr alcanzar los objetivos y propuestas planteadas.
- b) **Del Control.-** Todas las construcciones que se desarrollen en las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca, serán sujetas a inspecciones por parte de los inspectores de la unidad de Control de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, a fin de verificar que cuenten con los permisos respectivos.
- c) **Fiscalización.-** Actividad especializada de arquitectos y/o ingenieros civiles.

**Artículo 27.- Las Reformas.-** Los profesionales responsables de las intervenciones solicitarán reformas a los proyectos aprobados antes o durante la construcción, las autorizaciones para estas modificaciones se concederán a través de un informe de control y/o fiscalización por parte de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales siempre y cuando las obras solicitadas no estén ejecutadas. Es decir, no se le podrá condicionar a la autoridad una aprobación de obras ya realizadas.

**Artículo 28.- De las Reformas sin Autorización.-** Únicamente cuando la reforma haya sido aprobada y despachada se procederá a la ejecución de la obra, caso contrario el propietario y/o profesional incurre en dos posibilidades:

- a) Si las reformas emprendidas anticipadamente sin autorización se ajustan a las normas urbanas y arquitectónicas, así como el respeto a los valores patrimoniales, se despachará favorablemente la reforma, sin embargo, se adicionará el valor por concepto de obra anticipada en función del avance de la misma la obra (negra, gris, blanca). Será calculada según la fórmula del artículo 37 de la presente ordenanza.
- b) Si las reformas no son susceptibles de aprobación, se iniciará el procedimiento administrativo sancionador que corresponde; con el propósito de recuperar las alteraciones a normas urbanas y arquitectónicas, así como, a las normas de actuación de acuerdo a los valores del bien patrimonial.





### SECCIÓN III LA POST INTERVENCIÓN

**Artículo 29.- De la Evaluación ex post.-** Una vez culminada la construcción, la Dirección General de control Municipal, la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales o los GADs parroquiales que cuenten con la Delegación de Competencias procederán a realizar una evaluación ex post que verifique el cumplimiento de la obra terminada a fin de que verificar que todos los parámetros de construcción autorizados se hayan cumplido, y se emitirá un certificado de cumplimiento.

El técnico encargado realizará la respectiva inspección con la finalidad de verificar que se haya dado cumplimiento a la planificación aprobada; y de no ser así tendrá las siguientes alternativas:

- a) De no cumplir la planificación, reformas o intervenciones que sean remediables, se desprende la oportunidad de remediarlas, acto que quedara en firme mediante el ingreso ante el ente competente, de la solicitud suscrita de remediación por parte del administrado, en caso de no hacerlo se calificará como infracción leve, y se dará inicio del procedimiento administrativo sancionador que corresponda
- b) De no cumplir con la planificación, reformas o intervenciones y que no sean remediables, se calificará como infracción grave, y se dará inicio del procedimiento administrativo sancionador que corresponda.
- c) En ningún caso se otorgará tal certificación de cumplimiento, si se verifica la destrucción de obras de carácter público como veredas, vías, equipamientos, etc. que se hayan originado por cualquier motivo durante el proceso constructivo y que no se hayan remediado, y se dará inicio del procedimiento administrativo sancionador que corresponda.

## CAPÍTULO V

### AUTORIZACIONES DE USO DE SUELO EN EL CANTÓN CUENCA

**Artículo 30.- De la Obtención de Permisos de Uso de Suelo.-** Para obtener los permisos de uso de suelo en todo el cantón Cuenca, se deberá obtener el Registro Municipal Obligatorio (o su equivalente), mismo que será renovado de acuerdo al artículo siguiente y será requisito indispensable para que se otorgue el permiso de funcionamiento de toda actividad económica que se desarrolle en el cantón Cuenca. El trámite del Registro Municipal Obligatorio se lo realizará en la Dirección General de Control Municipal o en la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, y por quienes mantengan la delegación de la competencia; de acuerdo al manual de procedimiento que se genere para este



trámite, o en las instancias que se hayan generado de acuerdo a delegación correspondiente.

### **TÍTULO III TIEMPO DE VALIDEZ DE LAS AUTORIZACIONES Y RENOVACIONES**

#### **CAPÍTULO I DEL TIEMPO DE VALIDEZ**

**Artículo 31.- Del Tiempo de Validez de los Permisos.-** Los permisos, autorizaciones y aprobaciones que concede el GAD Municipal de Cuenca, los GADs parroquiales rurales que cuenten con la Delegación de Competencias de Uso y Ocupación de Suelo en sus respectivas parroquias tendrán validez durante el período que se detalla a continuación:

- a) Para informes de determinantes y afectaciones de la propiedad, 1 año o 2 años, de acuerdo al requerimiento ciudadano, con los costos respectivos.
- b) Para anteproyectos, 1 año.
- c) Para aprobación de planos definitivos (Proyecto), 3 años.
- d) Para los permisos de construcción mayor o su equivalente, será de 3 años, o hasta que se produzca una desvinculación de responsabilidades del técnico encargado de la obra.
- e) Para el Registro Municipal Obligatorio o su equivalente, 1 año o 2 años, de acuerdo al requerimiento ciudadano, con los costos respectivos.

Estos períodos se visualizarán claramente en los manuales y formularios que se dicten para el efecto.

#### **CAPÍTULO II DE LAS RENOVACIONES**

**Artículo 32.- De la Renovación de Permisos.-** Los interesados podrán solicitar una renovación de los permisos por un período igual a los establecidos en el artículo precedente; los cuales serán despachados de manera automática conforme la normativa urbanística vigente y los pagos que correspondan. Las condiciones se mantendrán siempre y cuando el administrado solicite la renovación antes de que termine la vigencia del permiso y la construcción se haya iniciado con los permisos respectivos.

En el caso que el permiso haya caducado, la construcción no haya iniciado y la planificación del sector se haya modificado, el nuevo permiso se sujetará a las nuevas normas de planificación vigente sin dar lugar a reclamo alguno.



## **TÍTULO IV DE LA DESVINCULACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

### **CAPÍTULO I DESVINCULACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

**Artículo 33.- Desvinculación de Responsabilidad Técnica.-** El profesional técnico que solicitó la autorización de permisos de construcción o su equivalente, podrá desvincular durante la vigencia del permiso su responsabilidad técnica, mediante solicitud expresa dirigida al Director/a General de Control Municipal, al Director/a General de Áreas Históricas y Patrimoniales o a la entidad competente del GAD Municipal y a los GADs Parroquiales Rurales que cuenten con la delegación de competencias, con copia al propietario. Una vez presentado esta solicitud, el Director General de Control Municipal o el Director General de Áreas Históricas y Patrimoniales dispondrán mediante oficio al propietario, obtener una actualización del permiso con el nombre del nuevo responsable técnico y la firma del mismo en un término de diez (10) días.

## **TÍTULO V DE LA COMPETENCIA, INFRACCIONES Y SANCIONES**

### **CAPÍTULO I DE LA COMPETENCIA**

**Artículo 34.- Del Órgano Sancionador.-** El órgano sancionador del GAD Municipal de Cuenca, será el competente para conocer, sustanciar y resolver, los procedimientos administrativos sancionadores producto de infracciones en el uso y ocupación del suelo en el cantón Cuenca, acorde a las infracciones y sanciones establecidas en la presente ordenanza y en apego al procedimiento establecido en la normativa vigente aplicable.

### **CAPÍTULO II DE LAS INFRACCIONES POR OCUPACIÓN DE SUELO EN EL CANTÓN CUENCA**

**Artículo 35.- De las Infracciones a la Ocupación de Suelo.-** Las infracciones sobre la Ocupación del Suelo del cantón Cuenca, se clasificarán en leves y graves.

**Artículo 36.- De los Infractores a la Ocupación de Suelo.-** Serán sujetos infractores, las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas propietarias de predios o terrenos, que incurran en las prohibiciones o en



acciones u omisiones tipificadas como infracciones a la ocupación del suelo en la presente ordenanza.

**Artículo 37.- Infracciones Leves sobre Ocupación de Suelo:** Serán consideradas como faltas leves a la ocupación del suelo del cantón Cuenca, con excepción de bienes con valor patrimonial, los cuales se regirán a la Ley Orgánica de Cultura; sin perjuicio de las establecidas en la normativa vigente, las siguientes:

- a) Construcciones factibles de legalizar en el marco de la legislación vigente que no cuenten con permisos municipales.

En caso que el presunto infractor no presente las autorizaciones vigentes correspondientes, o no inicie los trámites de legalización en el término de 10 días, la multa será calculada de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$\text{MULTA} = (0,018 \times \text{ACI} + 2) \text{ SBU}$$

DONDE:

ACI: Área de construcción en infracción

SBU: Valor actual del salario básico unificado.

La multa no podrá exceder de los 25 SBU.

Cuando la infracción no supere los 50 m<sup>2</sup> se impondrá una única multa de 1 salario básico.

- b) No exhibir el letrero en las construcciones, de acuerdo al formato establecido por la Dirección General de Control Municipal o quien haga sus veces; y/o no presentar las autorizaciones municipales correspondientes a los servidores municipales.

En la primera visita se le solicitará lo indicado en el párrafo anterior, y en caso de no tener la documentación y/o letrero, se dará oportunidad para cumplir con lo exigido hasta la siguiente inspección, misma que no pasará de tres días término. Si incumpliere con lo manifestado, la multa a imponer será de 1 salario básico unificado, se colocará sellos de clausurar y como medida correctiva se deberá ordenar la colocación inmediata del letrero y tener los respectivos documentos en obra en un término de quince días.

- c) Construcciones que cuenten con permisos de construcción (o su equivalente) caducados. Se impondrá una multa de un salario básico unificado. Como medida correctiva se deberá actualizar los permisos correspondientes, teniendo un tiempo de 10 días término para ingresar el



trámite. Si en ese período no cumpliere con lo manifestado se procederá con la clausura de la obra hasta que cuente con los permisos actualizados.

- d)** Continuar la construcción de la obra cuando el profesional que obtuvo el permiso de Construcción o su equivalente se haya desvinculado de la obra y hubiere comunicado del particular a las entidades competentes, dejando sin efecto el Permiso de Construcción. El propietario de la obra deberá contratar los servicios de un nuevo profesional en el término de 10 días y tramitar el nuevo Permiso de Construcción.

En caso de incumplir con lo manifestado, se impondrá una multa de un salario básico unificado. Como medida correctiva deberá actualizar el permiso nombrando nuevo responsable técnico en el término de diez días.

- e)** Construcción de cerramientos provisionales legalizables, que no posean permisos municipales.

Deberá iniciar los trámites para obtener los permisos correspondientes en el término de 10 días. En caso de incumplir lo indicado, la multa a imponer será de 1 salario básico unificado. Además, deberá legalizar el permiso correspondiente en un término de 20 días.

- f)** Construcciones y edificaciones que cuenten con permisos municipales, y excedan el área de construcción otorgada, y las mismas sean factibles de legalizar en el marco de la legislación vigente.

En caso que el presunto infractor no presente las autorizaciones vigentes correspondientes, o no inicie los trámites de legalización en el término de 10 días la multa será calculada de acuerdo a la siguiente

fórmula:  $MULTA = (0,011 \times ACI + 1) SBU$

DONDE:

ACI: Área de construcción en infracción

SBU: Valor actual del salario básico unificado.

La multa no podrá exceder de los 25 SBU.

Cuando la infracción no supere los 50 m<sup>2</sup> se impondrá una única multa de 1 salario básico.

- g)** Obstaculizar o impedir que los inspectores del ente de Control Municipal, de los GAD parroquiales rurales que cuenten con la Delegación de



Competencias, o personal de las entidades delegadas bajo el procedimiento legal vigente, realice la inspección a la edificación para la verificación y constatación de lo que se construye. La multa será de 2 salarios básicos unificados por cada obstaculización, sin perjuicio de las sanciones penales o civiles que podrían derivarse en las legislaciones vigentes. Se podrá utilizar cualquier medio verificable para demostrar el impedimento de ingreso a los inspectores.

- h)** Ocupación del espacio público con equipos, materiales y escombros sin contar con autorización de la entidad correspondiente. El presunto infractor contará con 24 horas plazo para retirar los materiales, equipos o escombros. En caso de incumplimiento, la multa imponible será de 1 salario básico unificado, la Municipalidad o los GADs Parroquiales que cuenten con la delegación de competencias deberán realizar la limpieza y retiro del material, trasladando el costo al propietario de la construcción que cause esta infracción.
- i)** Movimientos de tierra sin contar con los permisos municipales correspondientes, siempre y cuando no genere condiciones de riesgo a los lotes colindantes o afecten a bienes públicos, se multará con 20 salarios básicos unificados, y se deberá iniciar la legalización del permiso correspondiente en un término de 10 días; sin perjuicio de las sanciones penales o civiles que podrían derivarse en la legislaciones vigentes.
- j)** Estructuras destinadas para el soporte de publicidad y propaganda que se emplacen en espacios públicos y que sean susceptibles de legalizar. Dentro de tres días término no se inician los trámites de legalización, se impondrá una multa de 3 salarios básicos unificados. Como medida correctiva se deberá obtener los permisos correspondientes, teniendo un tiempo de 10 días término para ingresar el trámite.
- k)** Estructuras destinadas para el soporte de publicidad y propaganda que ocupen retiros en predios privados, y no cuenten con la autorización correspondiente. Si dentro de tres días término no se inician los trámites de legalización, se impondrá una multa de 2 salarios básicos unificados. Como medida correctiva se deberá obtener los permisos correspondientes, teniendo un tiempo de 10 días término para ingresar el trámite.
- l)** Obstaculizar con puertas, cadenas o cualquier elemento que impida el acceso a vía planificada y aperturada voluntariamente por los moradores. Si en el término de 3 días no retira los obstáculos mencionados, la multa a imponer será de 2 salarios básicos unificados, y como medida de remediación, deberá retirar el obstáculo de manera inmediata, sin perjuicio de que el GAD Municipal de Cuenca o los GADs Parroquiales



que cuenten con la delegación de competencias, procedan con el derrocamiento.

- m) Realizar fraccionamientos del suelo que contravengan lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus instrumentos complementarios, la multa a imponer será de un salario básico unificado.
- n) Hacer construcciones diferentes a las aprobadas en los condominios, sin contar con el visto bueno de los condóminos de conformidad con la legislación vigente y/o sin hacer los trámites municipales correspondientes. La multa será de 40 salarios básicos unificados, y como remediación deberá proceder con la demolición en un término de 30 días. Será considerado como sujeto infractor quien realice la construcción sin el permiso correspondiente.

**Artículo 38.- Infracciones Graves Sobre Ocupación de Suelo.-** Serán consideradas como faltas graves a la ocupación del suelo del cantón Cuenca, sin perjuicio de las establecidas en la normativa vigente, las siguientes:

- a) Obstaculizar con puertas, cadenas o cualquier elemento que impida el acceso a vía pública, o al espacio público que no cuente con autorización o de remediación, deberá retirar el obstáculo de manera inmediata, sin perjuicio de que el GAD Municipal de Cuenca o los GADs Parroquiales que cuenten con la delegación de competencias, procedan a la recuperación inmediata del bien de dominio público, en cuyo caso el costo será cargado a quien cometió la infracción.
- b) Realizar movimientos de tierra que no cuenten con el debido proceso técnico autorizado, y/o que genere una condición de riesgo a los predios colindantes; la multa a imponer será de 50 salarios básicos unificados. Además se ejecutará un plan de remediación urgente de acuerdo a lo solicitado y en el plazo determinado por la entidad correspondiente; sin perjuicio de las sanciones penales, civiles o ambientales que podrían derivarse en las legislaciones vigentes.
- c) Realizar movimientos de tierra en predios ubicados en zonas catalogadas como de alta o muy alta susceptibilidad, que no cuenten con permisos otorgados por la entidad competente; la multa a imponer será de 50 salarios básicos unificados. Además se ejecutará un plan de remediación de acuerdo a lo solicitado y en el plazo determinado por la entidad correspondiente; sin perjuicio de las sanciones penales, civiles o ambientales que podrían derivarse en las legislaciones vigentes.
- d) Realizar movimientos de tierra o desbanque en predios que afecten bienes públicos como por ejemplo vías, parques, equipamiento



comunitario, infraestructura pública u obras que sean de beneficio global entre otros. La multa a imponer será de 50 salarios básicos unificados sin perjuicio de las acciones que inicien las demás instancias competentes o propietarias de dichos bienes. Además se ejecutará un plan de remediación bajo la fiscalización y de acuerdo a las directrices que establezcan los entes competentes y todas aquellas que se determinen en el proceso administrativo sancionador.

- e) Irrespetar las medidas cautelares determinada para la infracción cometida y se continúe realizando la actividad. Se multará con 50 salarios básicos unificados. Se deberá además suspender la obra inmediatamente; sin perjuicio de las sanciones penales o civiles que podrían derivarse en las legislaciones vigentes. En caso de continuar con la infracción, se aplicará la multa de 100 salarios básicos unificados.
- f) Realizar construcciones que no sean legalizables de acuerdo a las características de ocupación del suelo y/o determinantes establecidas para el sector.

En caso que el presunto infractor no muestre los permisos correspondientes, y/o no remedie con la demolición en el término de 10 días la multa será calculada de acuerdo a la siguiente fórmula:

MULTA= (0,2 x ACI + 10) SBU DONDE:

ACI: Área de construcción en infracción

SBU: Valor actual del salario básico unificado.

Lo anterior se aplicara siempre que la infracción no sea legalizable y no pase de los 200 m<sup>2</sup> de construcción. Sobre los 200 m<sup>2</sup> se considerará como infracción grave, y la multa a imponer será de 50 salarios básicos unificados. En ambos casos se deberá proceder con la demolición.

- g) Realizar construcciones en Derechos de vía, no respetar los retiros frontales determinados frente a caminos vecinales, no respetar los retiros frontales en vías planificadas no aperturadas, o cualquier infracción que se contraponga u ocasione daños a la planificación vial. La multa será de 50 salarios básicos unificados y deberá demoler la construcción o reparar las vías y veredas motivo de la infracción en el término de 10 días.
- h) Construir cerramientos definitivos, que no estén acorde a las normas vigentes para el sector de planeamiento, en discordancia con lo establecido en las demás leyes vigentes o cuando se tiene permiso solo para cerramiento provisional. Este particular debe comunicarse obligatoriamente en el informe que se realiza por parte de los servidores





públicos encargados de la inspección. La multa imponible será 50 salarios básicos unificados, y se deberá demoler el cerramiento en un plazo de quince días.

- i) Construir cualquier edificación, sobre las áreas de protección de quebradas, ríos, cauces, drenantes naturales y áreas de riesgo y protección. Este particular debe comunicarse obligatoriamente en el informe que se realiza por parte de los servidores públicos encargados de la inspección. La multa será de 60 salarios básicos unificados y la demolición en el término de 10 días; sin perjuicio de las sanciones ambientales que den lugar. Además se ejecutará un plan de remediación ambiental en el término de 15 días bajo la fiscalización y de acuerdo a las directrices que establezca la Comisión de Gestión Ambiental (o su similar) y todos aquellos entes que se determinen en el proceso administrativo sancionador. En caso de que no se realice el retiro del o los obstáculos la Dirección de Obras Públicas o los GADs Parroquiales que cuenten con la delegación de competencias, procederán con el retiro inmediato, cargando el costo a quien cometió la infracción.
- j) Construir cualquier edificación sobre espacio público sin permiso correspondiente. La multa será de 50 salarios básicos unificados. Como remediación se deberá demoler inmediatamente la edificación. Si no se procede con la demolición, este trabajo lo realizarán la Dirección de Obras Pública o los GADs Parroquiales que cuenten con la delegación de competencias y el costo de los mismos serán cargados a quien construyó en espacio público.
- k) Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos realizados con otros procedimientos que no sean los contemplados en norma y que no hayan sido aprobados por el GAD Municipal o los GADs Parroquiales que cuenten con la delegación de competencias; o comercializar cualquier edificación nueva que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso, la multa a imponer será de 50 salarios básicos unificados. En este caso el infractor será quien comercialice los bienes mencionados y/o quien realice el trámite al margen de la normativa legal.

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LAS INFRACCIONES POR USO DE SUELO EN EL CANTÓN CUENCA**

**Artículo 39.- De las Infracciones al Uso de suelo.-** Las infracciones sobre el Uso del suelo del cantón Cuenca, se clasificarán en leves y graves.



**Artículo 40.- De los infractores al Uso de Suelo.** - las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas propietarias de negocios en predios o terrenos; así como los propietarios de estos predios que incurran en las prohibiciones o en acciones u omisiones tipificadas como infracciones al uso del suelo.

**Artículo 41.- Infracciones Leves sobre Uso de Suelo:** Serán consideradas como infracciones leves al uso del suelo del cantón Cuenca, sin perjuicio de las establecidas en la normativa vigente, las siguientes:

- a) Ejercer actividades económicas sin contar con Registro Municipal Obligatorio (RMO) o la autorización de Uso de Suelo correspondiente para el efecto, siempre y cuando sean compatible con el sector de planeamiento. La multa será de 2 salarios básicos unificados. Deberá además obtener el permiso en un término de 10 días para iniciar el trámite, caso contrario se procederá con la clausura definitiva de la actividad.
- b) Cuando se desarrolle una actividad diferente a la del uso de suelo otorgado por el GAD Municipal o los GADs Parroquiales que cuenten con la delegación de competencias, y esta sea compatible con las regulaciones municipales. La multa será de 1 salarios básicos unificados. Deberá iniciar el trámite de legalización en un término de 15 días, caso contrario se procederá con la clausura definitiva de la actividad.
- c) Utilizar los retiros frontales para la implantación de actividades económicas, sin contar con los permisos municipales correspondientes. Se multará con un valor equivalente a 8 salarios básicos unificados. Se ordenará la liberación del retiro frontal en el término de 15 días.
- d) Actividades económicas que excedan o incrementen el área aprobada en el (RMO) o la autorización de Uso de Suelo. La multa será de 1 salario básico unificado. Se debe regularizar en el término de 15 días, bien sea con legalización municipal (en el caso que sea factible) o reducir el área a la aprobada por el GAD Municipal o los GADs Parroquiales que cuenten con la delegación de competencias.
- e) Obstaculizar o impedir que los servidores públicos competentes del ente de Control Municipal, de los GAD parroquiales rurales que cuenten con la delegación de competencias, o personal de las entidades delegadas bajo el procedimiento legal vigente, realice la inspección a la actividad económica para la verificación y constatación de la misma. La multa será de 2 salarios básicos unificados por cada obstaculización, sin perjuicio de las sanciones penales o civiles que podrían derivarse en las legislaciones vigentes.



- f) Colocar letreros sin permisos municipales, siempre y cuando los mismos sean factibles de legalización. La multa será de 1 salario básico unificado. Como medida de remediación deberá iniciar los trámites de legalización en el término de 10 días.
- g) Utilización del espacio público (vereda, vía, parterre, etc) para la colocación de publicidad del establecimiento sin contar con el permiso correspondiente. La multa será de 1 salario básico unificado y como medida de remediación deberá tramitar el permiso correspondiente.
- h) Utilizar el espacio público para expandir sus labores fuera del predio o terreno destinado para su actividad. La multa será de dos salarios básicos unificados y deberá liberar inmediatamente el espacio público.
- i) Utilización de bienes públicos para publicitar sus negocios o productos sin contar con los permisos correspondientes. La multa será de 1 salario básico unificado y como medida de remediación deberá retirar el material y dejar limpio el bien en el que publicó su propaganda.
- j) Utilización del espacio público (parterre, parques, plazas, plazoletas, atrios, área verde, escalinatas etc.) para la colocación de publicidad de evento público como carreras atléticas, conciertos, campañas políticas, etc., sin contar con el permiso correspondiente. La actuación municipal será inmediata a través de la Guardia Ciudadana quien retirará los objetos no autorizados, sin perjuicio de la multa que será de 1 salario básico unificado. Así también como medida de remediación en caso de ser regulable se deberá tramitar el permiso correspondiente.

**Artículo 42.- Infracciones Graves sobre Uso de Suelo:** Serán consideradas como faltas graves al uso del suelo del cantón Cuenca, sin perjuicio de las establecidas en la normativa vigente, las siguientes:

- a) Cuando se desarrolle una actividad diferente a la autorización municipal correspondiente y/o permisos complementarios de otras entidades competentes y además de lo manifestado, el desarrollo de la actividad genera alteraciones al orden público o alteren la pacífica convivencia, la multa será de 50 salarios básicos unificados, y se procederá con la suspensión definitiva de la actividad. El proceso administrativo sancionador correspondiente, será iniciado en contra de las personas naturales y personas jurídicas, sean públicas o privadas dueñas del predio y quien solicitó el RMO.



- b) Irrespetar las medidas cautelares determinadas para la infracción cometida y se continúe realizando la actividad. La multa a imponer será de 50 salarios básicos unificados y deberá suspender de manera inmediata la actividad. En caso de continuar con la actividad se considerará como reincidencia y la multa que se imponga será de 100 salarios básicos unificados.
- c) Colocación de letreros y pantallas led para arrendar publicidad en espacio público donde no sea factible de legalizar. La multa será de 50 salarios básicos unificados y el retiro en un término de tres días.

#### **CAPÍTULO IV DE LAS INFRACCIONES A LOS BIENES PATRIMONIALES**

**Art. 43.- Infracciones Leves a los Bienes Patrimoniales.-** Serán consideradas como faltas leves a los bienes patrimoniales, sin perjuicio de las establecidas en la normativa vigente, las siguientes:

- a) Intervenciones arquitectónicas en bienes patrimoniales que no cuenten con las autorizaciones municipales, o que se construya algo diferente a aquello autorizado por la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, siempre y cuando sean legalizables.

En caso que el presunto infractor no presente las autorizaciones vigentes correspondientes, o no inicie los trámites de legalización en el término de 10 días, la multa será calculada de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$\text{MULTA} = (0,10 \times \text{ACI} + 10) \text{ SBU}$$

DONDE: ACI: Área de construcción en infracción (rango de cálculo hasta 100 m<sup>2</sup>, cuando supere los 100m<sup>2</sup> la multa será de 20 SBU) SBU: Valor actual del salario básico unificado.

- b) Alteración de bienes con algún grado de valor patrimonial, registro, inventario y/o declaratoria como patrimonio cultural del Cantón con agregados reversibles, conforme a la normativa legal vigente. En caso que el presunto infractor no libere las alteraciones en el término de 10 días, la multa será de 5 SBU. Además, deberá iniciar la remediación en un término de 5 días.



**Artículo 44.- Infracciones Graves a los Bienes Patrimoniales.-** Serán consideradas como faltas graves a los bienes patrimoniales, sin perjuicio de las establecidas en la normativa vigente, las siguientes:

- a) Intervenciones arquitectónicas en bienes patrimoniales que no cuentan con las autorizaciones, o que las autorizaciones emitidas por la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales hayan sido alteradas siempre que no sean factibles de legalización.

En caso que el presunto infractor no libere las alteraciones en el término de 10 días se impondrá una multa de 40 SBU. Además, deberá proceder con el inicio de los trabajos según los tipos de intervención establecidos en el marco legal vigente que corresponda para recuperar la autenticidad del inmueble con valor patrimonial en un término de 5 días.

## **CAPITULO V REGIMEN DE SANCIONES ESPECIALES EN BIENES PATRIMONIALES.**

**Art. 45.- Régimen de Sanciones Especiales.-** Serán consideradas aquellas infracciones de carácter grave que a más de ser faltas administrativas, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales que correspondan, deban ser puestas en conocimiento de las autoridades competentes por la destrucción total o parcial de inmuebles con valor patrimonial, registro, inventario y/o declaratoria, y, áreas arqueológicas; conforme establece la norma legal vigente.

Serán responsables de las infracciones administrativas y penales contra bienes con valor patrimonial, registro, inventario y/o declaratoria, y, áreas arqueológicas; el propietario, los titulares de cualquier derecho real y los poseedores del respectivo bien inmueble, los contratistas y administradores de la obra, los servidores públicos que hubieren autorizado o permitido por omisión, así como los autores materiales de la infracción.

En caso que el presunto infractor no presente las autorizaciones vigentes correspondientes, o no inicie los trámites de legalización en el término de 10 días, la multa será calculada de acuerdo a la siguiente fórmula:

MULTA= (0,20 x ACI + 40) SBU

DONDE: ACI: Área de construcción en infracción (rango de cálculo hasta 300 m<sup>2</sup>, cuando supere los 300m<sup>2</sup> la multa será de 100 SBU) SBU: Valor actual del salario básico unificado.



**Artículo 46.- Intervenciones tipificadas en la Ley Orgánica de Cultura.-** Las intervenciones tipificadas en la Ley orgánica de Cultura y el correspondiente reglamento, implica grados de intervención de reconstrucción parcial y total:

- a) Alteración parcial de los paramentos frontales de bienes patrimoniales. En caso que el presunto infractor no corrija las alteraciones en el término de 10 días. Se impondrá una multa de 40 SBU. Además, deberá iniciar la restitución en un término de 5 días, sin interrumpir los trabajos para devolver al bien patrimonial sus características originales o preexistentes.
- b) Demoliciones de bienes inmuebles con valor patrimonial, registro, inventario o declaratoria como bien patrimonio cultural del Cantón; independientemente de su estado de conservación. Sin perjuicio de las acciones penales o civiles, En caso que el presunto infractor no inicie el proceso de corrección de las alteraciones en el término de 10 días se impondrá una multa de 100 SBU. Además, deberá iniciar la reconstrucción conforme las características preexistentes; en el término que determine la Unidad correspondiente. En caso de no realizar lo solicitado se podrá proceder con la declaratoria de utilidad pública de conformidad con lo determinado en la legislación vigente.
- c) **Incuria.-** Por falta de conservación de bienes con algún grado de valor patrimonial, registro, inventario y/o declaratoria de patrimonio cultural, se elaborará un informe técnico por parte de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, de las intervenciones emergentes que deben realizarse, y se conminará al propietario para que proceda con las aprobaciones e intervenciones respectivas. En el caso de no realizar lo solicitado, en el término determinado en el informe, se podrá proceder con la declaratoria de utilidad pública de conformidad con lo determinado en la legislación vigente.
- d) **El incumplimiento de conservar y la situación de ruina.-** El bien con algún grado de valor patrimonial, registro, inventario y/o declaratoria de patrimonio cultural, que se hallare en ruina o en mal estado de conservación de manera que amenace derrocamiento, desprendimientos u otros daños graves para la salud, seguridad, ornato y patrimonio como conjunto arquitectónico. Se procederá con la toma de medidas provisionales por parte del GAD Municipal con cargo al propietario.

En caso que el presunto infractor no proceda a realizar las medidas de salvaguarda en el término de 10 días, la multa será calculada de acuerdo a la siguiente fórmula:



MULTA= (0,20 x ACI + 40) SBU

DONDE: ACI: Área de construcción en infracción (rango de cálculo hasta 300 m<sup>2</sup>, cuando supere los 300m<sup>2</sup> la multa será de 100 SBU) SBU: Valor actual del salario básico unificado.

En caso de incumplir con lo dispuesto por la autoridad en un plazo máximo de 3 meses, se podrá proceder con la declaratoria de utilidad pública y enajenación forzosa del inmueble a fin de ser ofertado subasta pública, de conformidad con la legislación vigente.

- e) Bienes con algún grado de valor patrimonial, registro, inventario y/o declaratoria de patrimonio cultural del Cantón que se encuentren con los respectivos permisos para hacer obras de restauración, y cuyas obras se encuentren inconclusas y/o abandonadas que generen afección al ornato de la ciudad. En caso que el presunto infractor no proceda a corregir los inconvenientes en el término de 10 días se impondrá una multa de 40 SBU. Además, se procederá con la ejecución de medidas provisionales que minimicen la afección visual en un término de 5 días, y el reinicio de ejecución de obras en un término de 30 días conforme la planificación aprobada.
- f) A ciudadanos que causen daño (destrucción, afección o sustracción) en los bienes patrimoniales de propiedad pública o privado que se encuentren dentro del cantón Cuenca. Se impondrá una multa equivalente a 40 salarios básicos unificados, sin perjuicio a las acciones civiles y penales conforme al marco legal vigente. Además, deberá iniciar la remediación en un plazo máximo de 48 horas.
- g) Bienes con algún grado de valor patrimonial, registro, inventario y/o declaratoria de patrimonio cultural del Cantón que hayan sufrido daños por obras de construcción. En caso que el presunto infractor no proceda a corregir los daños en el término de 10 días se impondrá una multa de 40 SBU. Además, deberá iniciar la reposición en un término de 5 días, sin interrumpir los trabajos para devolver al bien patrimonial sus características originales o preexistentes.

**Artículo 47.- Pena privativa de libertad a quienes agredan Bienes Patrimoniales.**-Luego de agotar el procedimiento administrativo sancionador y no dar cumplimiento a la Resolución Administrativa de la Unidad Sancionatoria, la autoridad competente procederá a remitir el expediente a Fiscalía para que inicie el trámite correspondiente de conformidad a la normativa legal vigente.



**Artículo 48.- Sobre las Infracciones en el Mismo Predio.-** A cada infracción administrativa le corresponde una sanción administrativa, por cuanto en un mismo predio se pueden elaborar varios informes con las correspondientes sanciones a cada una de las infracciones; no se sancionará por una misma infracción dos veces, a menos que sea reincidente.

## TÍTULO VI

### ACTUACIONES PREVIAS, MEDIDAS PROVISIONALES DE PROTECCIÓN Y FLAGRANCIA

#### CAPÍTULO I DE LAS ACTUACIONES PREVIAS

**Artículo 49.- De las Actuaciones Previas.-** Corresponde al ente de la Dirección General de Control Municipal, Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, sus delegados, o a los GADs parroquiales rurales que cuenten con el convenio de Delegación de Competencias de Uso y Ocupación de Suelo, cuando conozca de oficio o a petición de parte del cometimiento de una presunta infracción de uso u ocupación de suelo prevista en la presente ordenanza, dar inicio a Actuaciones Previas.

En los procedimientos administrativos destinados a determinar responsabilidades de los interesados, incluso en el proceso sancionador, las actuaciones previas se orientarán a determinar con la mayor precisión posible, los hechos susceptibles de motivar la iniciación del procedimiento administrativo, la identificación de la persona o personas que puedan resultar responsables y las circunstancias relevantes que concurren en unos y otros.

**Artículo 50.- Del trámite de Actuaciones Previas.-** Como conclusión de las actuaciones previas, la Dirección General de Control Municipal, la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, sus delegados, o los GADs parroquiales rurales que cuenten con el convenio de Delegación de Competencias, emitirá un informe que se pondrá en conocimiento del o los presunto(s) infractor(es), para que manifieste(n) su criterio en relación con los documentos y los hallazgos preliminares, dentro de los diez días término posteriores a su notificación, que podrán prorrogarse hasta por cinco días término más, a petición de la persona interesada.

En caso de que la persona interesada, dentro del término de ley, desvirtúe por cualquier medio en derecho que no se ha cometido infracción alguna, culminarán las actuaciones previas archivando el expediente de actuaciones previas.





En caso de que no se desvirtúe, se elaborará el correspondiente informe final con el que se concluye la actuación previa, informe en el que se podrá adoptar medidas provisionales de protección, el cual será remitido a la unidad administrativa sancionadora para el inicio del procedimiento administrativo sancionador.

En todo lo demás, se sujetará a lo determinando en la normativa vigente para el efecto.

**Art. 51.- De las actuaciones Previas en Bienes Patrimoniales.-** El informe técnico en Bienes Patrimoniales debe contener:

- a) Levantamiento planimétrico de las áreas alteradas o afectadas.
- b) Evidencias fotográficas, a fin de hacer un estudio fotográfico comparativo.
- c) Documentación de la tramitología pre existente.
- d) Descripción narrativa de cada uno de los literales.

## **CAPÍTULO II DE LAS MEDIDAS PROVISIONALES DE PROTECCIÓN**

**Artículo 52.- De las Medidas Provisionales de Protección.-** La Dirección General de Control Municipal, la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, sus delegados, o los GAD parroquiales rurales que cuenten con el convenio de Delegación de Competencias, podrá adoptar medidas provisionales de protección, contempladas y determinadas en la normativa vigente para el efecto, al momento de elaborar el correspondiente informe con el que se concluye la actuación previa, las cuales serán confirmadas, modificadas o levantadas en la decisión de iniciación del procedimiento administrativo sancionador, término que no podrá ser mayor a diez días desde su adopción; quedarán sin efecto si no se inicia el procedimiento en el término previsto en el párrafo anterior o si la resolución de iniciación no contiene un pronunciamiento expreso acerca de las mismas.

Las medidas provisionales de protección se adoptarán garantizando los derechos amparados en la Constitución.

En todo lo demás, se sujetará a lo determinando en la normativa vigente para el efecto.



### **CAPITULO III DE LAS FLAGRANCIAS**

**Artículo 53.- De la Flagrancia.-** Todas las infracciones de uso y ocupación de suelo previstas en la presente ordenanza que se detectaren en flagrancia se notificarán en el acto sin necesidad de iniciar actuación previa, se colocarán sellos en la obra (que será el inicio del juzgamiento) y se remitirá el informe técnico final a la Unidad Sancionadora para el juzgamiento respectivo, quienes iniciarán con medida cautelar indicando a los presuntos infractores que no podrán continuar con la intervención.

### **TITULO VII**

#### **DE LA REMEDIACIÓN; DE LA EJECUCIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO EN FIRME; Y DE LA REINCIDENCIA**

#### **CAPITULO 1 DE LA REMEDIACIÓN**

**Artículo 54.- Beneficios del Cumplimiento de la Remediación.-** Si durante el proceso administrativo sancionador, el presunto infractor reconoce su culpabilidad y remedia la infracción cometida, el procedimiento sancionador culminará imponiendo una única multa de medio salario básico unificado; beneficio que no podrá aplicarse en caso de reincidencia cometida por un mismo infractor. En caso de que existieren varias infracciones, estas accederán al beneficio de manera separada e independiente.

**Artículo 55.- De la Reducción o Supresión de Multas por Situación Económica.-** Además de lo indicado en el artículo anterior, en el caso de infracciones de Uso y Ocupación de Suelo, cuyos infractores sean personas de escasos recursos económicos; las multas podrán ser reducidas o eliminadas, acorde al informe de la Dirección General de Desarrollo Social y Productivo o quien haga sus veces que determine que el infractor se encuentre dentro del nivel 1 de los quintiles de pobreza. Esta salvedad no aplica si el infractor no realiza la remediación de la infracción.

**Artículo 56.- De la Supresión de Multas por Presentación de PLANOS AS BUILT.-** En caso de modificación del proyecto aprobado, siempre y cuando la construcción no infrinja la normativa y se acoja a las determinantes establecidas para el predio, y su área no supere los 36 m<sup>2</sup>; se podrá presentar unos planos definitivos de actualización (planos AS BUILT), los cuales serán registrados en el GAD Municipal.



En este caso no se aplicará ninguna multa a la modificación realizada, para ello, el diseñador de la obra y/o el ejecutor con la debida autorización deberá iniciar el trámite de actualización ante la entidad correspondiente a fin de aprobar la reforma realizada al finalizar la obra.

**Artículo 57.- De los Plazos de la Remediación.-** Los plazos para las remediaciones indicadas en los capítulos II, III, IV, y V del TÍTULO V, empezarán a contar luego de que se haya ejecutoriado la sentencia por parte de la entidad sancionadora competente.

De igual manera, para los literales b), c), y d) del Artículo 38 de la presente ordenanza, al tratarse de condiciones de riesgo, los plazos para la remediación serán establecidos por la entidad competente e iniciarán a partir de la notificación de la infracción por cualquier medio demostrable.

## **CAPITULO II DE LA EJECUCIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO**

**Artículo 58.- Del Plazo para el Cumplimiento de la Resolución en Firme.-** El administrado que resultare culpable de cualquier infracción de Uso y Ocupación de Suelo en el cantón Cuenca, tendrá un término no mayor de 15 días para el cumplimiento del acto administrativo, so pena del inicio de la ejecución forzosa por parte del ente competente del GAD Municipal de Cuenca una vez que ha transcurrido el término establecido. En el caso de demoliciones será la Dirección de Obras Públicas o su delegado quien ejecute. La verificación del cumplimiento de la resolución se realizará por parte del funcionario competente de la Unidad Sancionadora.

**Artículo 59.- De las Multas Compulsorias.** - Quien no cumpla con la resolución ejecutoriada por parte de la Unidad Administrativa Sancionadora del GAD Municipal, será sujeto de aplicación de multas compulsorias, a efecto de exigir el cumplimiento del acto administrativo; además estas multas no podrán considerarse como sustitución del acto administrativo por ejecutarse.

**Artículo 60.- Del Valor de las Multas Compulsorias.-** El valor de la multa compulsoria a imponerse será siempre el equivalente al 10% de la sanción pecuniaria inicial y la misma se impondrá bimensualmente hasta que se cumpla de manera efectiva el acto administrativo. Cuando se ejecute el incremento de la multa compulsoria, la administración notificará al administrado con el valor actualizado que corresponda, sujetándose al respeto de los derechos constitucionales y el procedimiento establecido en la legislación vigente.

Para garantizar el cumplimiento del pago de las sanciones establecidas en la presente ordenanza, el GAD Municipal de Cuenca podrá suscribir convenios con otras instituciones Públicas o Privadas.



De la emisión del título de crédito y cobro de multa compulsoria se encargará la Dirección General Financiera, a través del Departamento de Rentas; previa solicitud de la Unidad Administrativa Sancionadora; la terminación de esta medida de ejecución forzosa del acto administrativo culminará cuando el administrado infractor justifique por cualquier medio comprobatorio que la infracción ha sido remediada.

**Artículo 61.- De la Restricción de Permisos.-** No se emitirán autorizaciones para Uso de Suelo cuya actividad se realice en predios con infracciones de ocupación de suelo.

Tampoco se emitirán permisos ni aprobaciones para ocupación de suelo en predios con infracción, salvo en aquellos casos que sea factible su legalización.

### **CAPÍTULO III DE LA REINCIDENCIA**

**Artículo 62.- De la Reincidencia en Infracciones Leves.-** La reincidencia de infracciones leves para Uso y Ocupación de Suelo se convertirán en graves, y será sancionado con una multa de 50 salarios básicos unificados.

**Artículo 63.- De la Reincidencia en Infracciones Graves.-** La reincidencia en las infracciones graves tendrá una multa a imponer de 100 salarios básicos unificados.

#### **DISPOSICIONES GENERALES:**

**Primera.-** En el caso de que el GAD Municipal de Cuenca, cambie las denominaciones de las dependencias municipales, señalados en esta Ordenanza, serán competentes las que cumplan sus veces.

**Segunda.-** El Control para Uso y Ocupación del Suelo será realizado por la entidad Municipal competente, sin perjuicio que esta competencia pueda ser delegada.

**Tercera.-** La enajenación de los bienes inmuebles no libera de la sanción al predio.

**Cuarta.-** En caso de infracciones de Ocupación de Suelo en bienes de uso o dominio público, corresponde a la Dirección General de Obras Públicas en coordinación con los entes competentes, la recuperación de esos espacios; previa solicitud de la Dirección General de Control Municipal, Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, y/o los GADs Parroquiales que cuenten con Delegación de Competencias. Esta solicitud deberá incorporar la certificación de



la Dirección General de Avalúos y Catastros que indique que el bien ocupado es de uso o dominio público.

**Quinta.-** Los valores recaudados por concepto de multas impuestas como resultado de la aplicación de la normativa y sanción correspondiente al control de uso y ocupación de suelo en el territorio rural; serán transferidos a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales, en cuya jurisdicción se hayan cometido las infracciones determinadas en la presente ordenanza, siempre y cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial cuente con la Delegación de la competencia de control de uso y ocupación de suelo correspondiente, estos recursos no podrán ser utilizados para gasto corriente. Las multas generadas en Áreas Históricas y Patrimoniales irán destinadas para un incentivo de protección, conservación y uso social del patrimonio cultural edificado.

Los valores restantes serán asignados exclusivamente para el fortalecimiento de los procesos de prevención y control de ornato y construcciones en el cantón Cuenca.

**Sexta.-** En el ejercicio de sus competencias, cuando una institución encargada de la seguridad ciudadana y control, identifique que en el desarrollo de una actividad se presuma el cometimiento de una infracción administrativa que contravenga el orden público, la salud pública, el ornato, gestión de riesgos, la seguridad ciudadana, vial y ambiental podrá emitir un informe dirigido a las dependencias municipales competentes para el inicio del procedimiento administrativo sancionador.

**Séptima.-** Las recepciones de garantías depositadas antes de la sanción de la presente ordenanza seguirán el procedimiento conforme al marco legal con que fueron otorgados.

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS:**

**Primera.-** En el término de 90 días luego de la publicación de la presente ordenanza, la Dirección General de Control Municipal y la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales elaborarán e implementarán los Manuales Simplificados de Procesos de sus trámites.

**Segunda.-** En el término de 90 días luego de la publicación de la presente ordenanza, la Unidad Administrativa Sancionadora elaborará e implementará los Manuales Simplificados de Procesos de su dependencia, para la correcta aplicación de la presente ordenanza, definiendo tiempos de ejecución de cada proceso.



**Tercera.-** En el término de 90 días luego de publicada la presente ordenanza, la Comisión de Legislación presentará la actualización del “REGLAMENTO PARA LA COLOCACIÓN DE ELEMENTOS DE SEGURIDAD Y CONTROL EN LAS VÍAS LOCALES Y PEATONALES PROPUESTAS EN URBANIZACIONES APROBADAS QUE SE ENCUENTREN CONSTRUIDAS Y LAS QUE SE TRAMITAREN.” con el fin de determinar si se enmarca en la normativa legal vigente y proceder con su reforma o derogación.

**Cuarta.-** En el término de 120 días luego de publicada la presente ordenanza, el GAD Municipal de Cuenca a través de la Dirección General de Talento Humano, coordinará la capacitación de los inspectores y técnicos de Uso y Ocupación de Suelo de la Dirección General de Control Municipal, de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales y de los técnicos de los GADs parroquiales rurales que cuenten con la Delegación de Competencias, referente al proceso de actuaciones, elaboración de informes preliminares, e informes técnicos finales.

**Quinta.-** En el término de 120 días luego de publicada la presente ordenanza, el GAD Municipal de Cuenca a través de la Dirección General de Talento Humano, coordinará la capacitación de los servidores públicos instructores y sancionadores del ente Sancionador del GAD Municipal de Cuenca, referente a la sustanciación del proceso administrativo sancionador.

**Sexta.-** En el término de 120 días luego de aprobada la presente ordenanza, la Dirección General de Control Municipal, Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, en coordinación con la Dirección General de Planificación, elaborarán un REGLAMENTO DE USO DE RETIROS FRONTALES Y USO DE ESPACIO PÚBLICO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEBIDAMENTE ESTABLECIDAS, mismo que tiene que estar acorde a la normativa vigente y que deberá ponerlo en conocimiento del Concejo Cantonal para su aprobación.

**Séptima.-** El ente sancionador del GAD Municipal de Cuenca, resolverá todos los informes técnicos que sean remitidos hasta la fecha de entrada en vigencia de la presente ordenanza, conforme el procedimiento que venía desarrollando.

**Octava.-** Las Comisiones de Medio Ambiente, Urbanismo y Legislación conjuntamente con la CGA en el término de 90 días presentaran la propuesta de reforma y actualización de la Ordenanza de Control de la Contaminación Ambiental Originada por la Emisión de Ruido proveniente de Fuentes fijas y móviles.

**Novena.-** Durante el plazo de 2 meses se cumplirá con el proceso de socialización de lo contenido en la presente ordenanza, por parte de la Dirección General de Comunicación Social, los entes competentes de control y quienes mantengan la delegación de competencias, concluido este plazo se iniciará la



aplicación de los procedimientos administrativos sancionadores que correspondan.

### **DISPOSICIONES DEROGATORIAS:**

**Primera.-** Deróguese la “Ordenanza de Control para las Zonas: Urbana, de Expansión Urbana y Rural del Cantón Cuenca”. Publicada en la imprenta municipal el 13 de septiembre de 1995, y sus posibles reformas.

**Segunda.-** Deróguese los artículos 20 y 85 de la “REFORMA, ACTUALIZACIÓN, COMPLEMENTACIÓN Y CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CUENCA. DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO”, publicada en el registro oficial número 84, de fecha 19 de mayo del 2003.

**Tercera.-** Deróguese los artículos 12, 27 y 34 de la “CODIFICACIÓN DE NORMAS Y REGLAMENTOS PARA CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES”

**Cuarta.-** Deróguese el “REGLAMENTO REFORMATIVO PARA LA IMPOSICIÓN DE LAS SANCIONES QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 42 DE LA ORDENANZA PARA EL CONTROL Y ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE CUENCA.”

**Quinta.-** Deróguese todas las normativas de igual o inferior jerarquía que se contrapongan a esta ordenanza.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la ciudad de Cuenca, a los 23 días del mes de abril del dos mil veintiuno.

Firmado electrónicamente por:  
**PEDRO RENAN**

**PALACIOS**

**ULLAURI**

Ing. Pedro Palacios Ullauri  
**ALCALDE DE CUENCA**

Firmado electrónicamente por:

**EDUARDO ANTONIO**

**KOPPEL  
VINTIMILLA**

Mgst. Eduardo Koppel Vintimilla  
**SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL**



**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:** Certifico que la presente ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Cuenca, en primer debate en la sesión extraordinaria del día jueves 23 de julio de 2020 y en segundo debates en las sesiones extraordinarias de los días: jueves 24 de septiembre, martes 15 de diciembre de 2020; jueves 18 de marzo, martes 06, viernes 09, miércoles 14 y viernes 23 de abril de 2021, respectivamente.- Cuenca, 31 de mayo de 2021.

Firmado electrónicamente por:  
**EDUARDO ANTONIO  
KOPPEL  
VINTIMILLA**

Mgst. Eduardo Koppel Vintimilla  
**SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL**

**ALCALDIA DE CUENCA.-** Ejecútese y publíquese.- Cuenca, 31 de mayo de 2021.

Firmado electrónicamente por:  
**PEDRO RENAN  
PALACIOS  
ULLAURI**

Ing. Pedro Palacios Ullauri  
**ALCALDE DE CUENCA**

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Ing. Pedro Palacios Ullauri, Alcalde de Cuenca, el treinta y uno de mayo del dos mil veintiuno.- **CERTIFICO.-**

Firmado electrónicamente por:  
**EDUARDO ANTONIO  
KOPPEL  
VINTIMILLA**

Mgst. Eduardo Koppel Vintimilla  
**SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL**