



## REPUBLICA DEL ECUADOR

### GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

# GACETA OFICIAL

Administración del señor ingeniero Pedro Palacios Ullauri, Alcalde de Cuenca

Año: III  
CUENCA, 07 de julio de 2021

No. 19  
14 Páginas

Mgst. Eduardo Koppel Vintimilla  
SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL

Mariscal Sucre y Benigno Malo esq.  
Teléfono: 4134900  
www.cuenca.gob.ec

---

#### INDICE

---

**ORDENANZA REFORMATORIA A LOS  
ARTICULOS 19, 44 CONTENIDOS EN LOS  
CAPÍTULOS III Y IV RESPECTIVAMENTE Y  
AL ARTÍCULO 60 CONTENIDO EN EL  
CAPÍTULO I, SOBRE NORMAS  
GENERALES DEL ANEXO 11; DE LA  
ORDENANZA QUE CONTIENE LA  
REFORMA, ACTUALIZACION,  
COMPLEMENTACION Y CODIFICACION DE  
LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN  
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL  
CANTON CUENCA: DETERMINACIONES  
PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO  
URBANO**

**ORDENANZA REFORMATORIA A  
LOS ARTICULOS 19, 44  
CONTENIDOS EN LOS CAPÍTULOS  
III Y IV RESPECTIVAMENTE Y AL  
ARTÍCULO 60 CONTENIDO EN EL  
CAPÍTULO I, SOBRE NORMAS  
GENERALES DEL ANEXO 11; DE LA  
ORDENANZA QUE CONTIENE LA  
REFORMA, ACTUALIZACION,  
COMPLEMENTACION Y  
CODIFICACION DE LA ORDENANZA  
QUE SANCIONA EL PLAN DE  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DEL CANTON CUENCA:  
DETERMINACIONES PARA EL USO  
Y OCUPACION DEL SUELO  
URBANO**

**EL CONCEJO CANTONAL DE  
CUENCA**

#### **CONSIDERANDO:**

**Que**, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que:  
“Las personas tienen derecho al

disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;

**Que**, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala 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**, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”;

**Que**, el artículo 233 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que: “Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones o por omisiones, y serán responsable administrativa, civil y penalmente por el manejo y

administración de fondos, bienes o recursos públicos.”;

**Que**, el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.”;

**Que**, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en sus numerales 1 y 2, respectivamente se establece: “Planificar 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.”, y “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”;

**Que**, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: “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. (...)”;

**Que**, el literal c), del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará



las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”;

**Que**, el literal a) y b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respectivamente determinan que: “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 “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

**Que**, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en sus literales a) y x), respectivamente determina: “El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;”, y “Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;

**Que**, el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que: “Los consejos regionales y provinciales y los consejos metropolitanos y municipales

aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados.”;

**Que**, el artículo 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que: “Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.”;

**Que**, el artículo 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en su numeral 10, establece: “Propiciar los mecanismos que permitan la participación de la sociedad en los beneficios económicos, derivados de las acciones y decisiones públicas en el territorio y el desarrollo urbano en general.”;

**Que**, el artículo 7 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en sus numerales 1, 2 y 3, respectivamente prescribe: “La obligación de realizar las obras de urbanización y edificación, conforme



con la normativa y planeamiento urbanístico y con las cargas urbanísticas correspondientes.”, “La obligación de destinar los predios al uso previsto en la ley o el planeamiento urbanístico.”, y “El derecho de la sociedad a participar en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.”;

**Que**, el artículo 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que: “El derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional. Este derecho se extinguirá una vez fenecido el plazo determinado en dicho permiso.”;

**Que**, el artículo 39 de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, manifiesta que: “El ordenamiento y el planeamiento urbanístico no confieren derechos de indemnización, sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la ley. El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en las herramientas de planeamiento y gestión del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera

expectativa no constituye derecho. (...).”;

**Que**, el artículo 77 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala que: “La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo, y las ordenanzas correspondientes. La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.”;

**Que**, el numeral 7, del artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, sobre las atribuciones y obligaciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo, señala: “Garantizar la participación en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, conforme con lo definido en la ley.”;

**Que**, la Disposición Transitoria Décima ibídem establece: “Hasta que se apruebe la normativa técnica correspondiente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados aplicarán los parámetros técnicos aprobados en sus respectivas ordenanzas que no se contraponga a esta Ley.”;

**Que**, mediante Memorando Nro. MEMO-DGCM-3896-2021, de fecha 12 de junio de 2021, el Director General de



Control Municipal, informa sobre lo resuelto en sentencia dentro de la Acción de Protección signada con No. 01571-2021-01046 emitida con fecha 03 de junio del presente año que en lo pertinente manifiesta: “1. Se advierte a la entidad accionada que se abstenga de reiterar esta conducta lesiva y se tenga en cuenta la obligación de implementar una fórmula de cálculo para viabilizar la aplicación integral del Art. 44 de la Ordenanza de Reforma, Actualización, Complementación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca, para lo cual se le da un plazo de treinta días desde la notificación con esta resolución. A fin de que la parte accionante pueda cancelar los valores que resulten de la aplicación de la fórmula implementada por la accionada, para los fines de ley.”;

**Que**, es deber de la Municipalidad promover el desarrollo de su territorio acorde a la infraestructura y servicios existentes y con políticas de justicia social y equidad territorial;

**Que**, es necesario promover, adaptar y conciliar usos y actividades productivas que sean compatibles con los usos residenciales y que no estén contemplados en la planeación vigente de tal manera que se pueda garantizar la dinámica en las economías locales del cantón, principalmente en el suelo urbano;

En ejercicio de las atribuciones que la ley confiere en los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador; los literales a) y x) del artículo 57 y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y el numeral 4 del artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial,

Uso y Gestión de Suelo, expide la siguiente:

**ORDENANZA REFORMATORIA A  
LOS ARTICULOS 19, 44  
CONTENIDOS EN LOS CAPÍTULOS  
III Y IV RESPECTIVAMENTE Y AL  
ARTÍCULO 60 CONTENIDO EN EL  
CAPÍTULO I, SOBRE NORMAS  
GENERALES DEL ANEXO 11; DE LA  
ORDENANZA QUE CONTIENE LA  
REFORMA, ACTUALIZACION,  
COMPLEMENTACION Y  
CODIFICACION DE LA ORDENANZA  
QUE SANCIONA EL PLAN DE  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DEL CANTON CUENCA:  
DETERMINACIONES PARA EL USO  
Y OCUPACION DEL SUELO  
URBANO**

**TÍTULO PRIMERO  
Uso y ocupación del suelo en el  
cantón Cuenca**

**CAPÍTULO PRIMERO  
Objeto y ámbito de aplicación**

**Artículo 1: Objeto:** La presente Ordenanza tiene por objeto reformar y actualizar la norma urbanística en lo referente a los artículos 19 y 44 de la Ordenanza que contiene la: “REFORMA, ACTUALIZACION, COMPLEMENTACION Y CODIFICACION DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON CUENCA: DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO”, y el artículo 60 contenido en el Capítulo I, de su Anexo 11.

**Artículo 2: Ámbito de aplicación:** La presente Ordenanza es de aplicación obligatoria únicamente en los Sectores de Planeamiento y Ejes Urbanos



constantes en las áreas urbanas de la ciudad de Cuenca, suelos rurales de expansión urbana constantes en el PDOT vigente que cuentan con planificación urbanística aprobada por el Concejo Cantonal y las cabeceras urbano parroquiales, con excepción de las Áreas Históricas y Patrimoniales, de la circunscripción territorial del cantón Cuenca.

**Artículo 3: Cumplimiento:** Todas las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza, son de cumplimiento obligatorio.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

**Reformas a los artículos 19, 44 de la Ordenanza que contiene la: “REFORMA, ACTUALIZACION, COMPLEMENTACION Y CODIFICACION DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON CUENCA: DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO”, y el artículo 60 contenido en el Capítulo I, de su Anexo 11**

### **SECCIÓN PRIMERA Del uso y ocupación del suelo**

**Artículo 4:** Refórmese el contenido del artículo 19 , contenido en el CAPÍTULO III sobre los “USOS DE SUELO EN LA CIUDAD”, de la Ordenanza que contiene la “REFORMA, ACTUALIZACION, COMPLEMENTACION Y CODIFICACION DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON CUENCA: DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO”, sustituyéndolo con el siguiente texto:

Los usos de suelo no previstos en la norma urbanística vigente como uso Principal, Complementario y Compatible en los Sectores de Planeamiento y Ejes Urbanos constantes en las áreas urbanas de la ciudad de Cuenca, suelos rurales de expansión urbana constantes en el PDOT vigente y las cabeceras urbano parroquiales, se entenderán como prohibidos.

Sin embargo, cuando exista interés por emplazarlos, su autorización estará condicionada a la factibilidad de asimilación de usos de suelo, como un uso restringido, debiendo la Dirección General de Planificación Territorial emitir el respectivo informe para conocimiento y resolución del Concejo Cantonal.

Se entenderá por asimilación de uso de suelo, cuando el uso requerido sea susceptible de ser incluido o incorporado como un uso restringido en los usos de suelo previstos en los Sectores de Planeamiento y Ejes Urbanos constantes en las áreas urbanas de la ciudad de Cuenca, suelos rurales de expansión urbana constantes en el PDOT vigente y las cabeceras urbano parroquiales.

La persona interesada deberá presentar su solicitud de asimilación de uso de suelo debidamente motivada y acompañada de su memoria técnica, ante la Dirección General de Planificación Territorial, la cual, en el término no mayor a 15 días analizará lo solicitado y requerirá que la persona interesada presente de acuerdo a cada uso y actividad, los siguientes informes:

- Informe de la Comisión de Gestión Ambiental;



- Informe de la Dirección General de Gestión de Movilidad;
- Informe de la Dirección General de Gestión de Riesgos;
- Informe de ETAPA EP;
- Informe de EMAC EP;
- Informe de la Empresa Eléctrica Centro Sur;

Se podrán solicitar informes de otras entidades con la debida motivación y justificación.

La persona interesada dentro del término de 30 días, deberá presentar los informes solicitados y de ser el caso, realizar los estudios necesarios que demande la incorporación o inclusión del uso requerido, de acuerdo a los requerimientos de cada órgano competente. En el caso de los estudios, estos podrán ser presentados hasta en un término no mayor a 90 días, contados desde la fecha del requerimiento de los mismos.

En caso de transcurridos los términos señalados en el inciso anterior, se declarará el archivo del expediente.

La ex temporalidad en los términos establecidos para que la persona interesada presente los informes o estudios, no se contabilizará para efectos de lo establecido en el inciso quinto del presente artículo, cuando la demora sea imputable a los órganos públicos ante los cuales se los requirió.

Los diferentes órganos administrativos que conforman el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca y empresas públicas, deberán entregar los informes requeridos dentro del término no mayor a 30 días.

Una vez que la persona interesada haya entregado los informes y estudios

requeridos a la Dirección General de Planificación Territorial, la misma elaborará el informe de factibilidad de asimilación de uso de suelo, el cual, lo deberá emitir dentro del término no mayor a 15 días.

La determinación de asimilación del uso requerido, a los usos previstos en la normativa urbanística vigente, queda condicionada a que tanto los informes, como los estudios requeridos para cada caso, sean favorables.

Los informe mínimos que deberá presentar la persona interesada, son los siguientes:

**a)** Que su funcionamiento no genere riesgos mayores y/o impactos ambientales mayores a los que generan por su naturaleza los usos emplazados en el sector donde se requiere implantar el uso solicitado o que los mismos sean mitigables.

**b)** Tener un horario de funcionamiento similar al de los establecimientos correspondientes a los usos previstos.

**c)** Análisis del consumo de servicios básicos (agua potable, alcantarillado, sistema eléctrico), que no superen a la capacidad de infraestructura existente en el sector. En caso contrario la implementación o ampliación de los mismos correrá a cargo de los proponentes siempre que exista la factibilidad de la empresa prestadora del servicio.

**d)** Análisis y gestión de residuos y desechos generados que no superen la capacidad de atención del servicio establecido para el sector, de acuerdo a las normas vigentes. En caso contrario la implementación o ampliación del mismo correrá a cargo



de los proponentes, siempre que exista la factibilidad de la empresa prestadora del servicio.

Finalmente, el informe de asimilación determinará:

- Las condiciones para el emplazamiento del uso requerido;
- Se garantizarán medidas de mitigación y compensación de acuerdo a las leyes vigentes.

Si el informe emitido por la Dirección General de Planificación Territorial determina que el uso requerido no es asimilable, lo notificará a la persona interesada y se archivará el expediente.

Si el informe emitido por la Dirección General de Planificación Territorial determina que el uso requerido es asimilable, lo notificará a la persona interesada y lo pondrá en conocimiento de la Comisión de Urbanismo.

Recibido el expediente por la Comisión de Urbanismo, la misma elaborará un informe dentro del término de 15 días, con ello, pondrá en conocimiento del Concejo Cantonal el expediente completo para su conocimiento y resolución.

La resolución de aprobación por parte del Concejo Cantonal, deberá contener una cláusula en la que conste de manera clara que, el incumplimiento de lo dispuesto en el expediente de asimilación o de las medidas de mitigación y compensación, provocará la suspensión inmediata del o los permisos o autorizaciones concedidas.

Cumpliendo con las garantías del debido proceso, en caso de incumplimiento de lo señalado en inciso anterior, se dispondrá la suspensión

inmediata de la actividad, permisos y autorizaciones concedidas, hasta que se justifique su cumplimiento de acuerdo a lo establecido en el expediente de asimilación y resolución de aprobación, sin perjuicio de las sanciones a las que hubiere lugar.

Emitida la resolución por el Concejo Cantonal, la Dirección General de Control Municipal otorgará los permisos correspondientes.

Para el cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, la Dirección General de Control Municipal, la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, la Comisión de Gestión Ambiental y/o quienes hagan sus veces de acuerdo a la delegación de competencias, ejercerán el control y darán seguimiento de acuerdo a sus atribuciones.

Se exceptúa del contenido de este artículo a las Áreas Históricas y Patrimoniales.

Se establecen como usos prohibidos no susceptibles de asimilación, los determinados en el ANEXO 1 a la presente Ordenanza”.

**Artículo 5:** Refórmese el contenido del artículo 44, contenido en el CAPÍTULO IV sobre las “CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO EN LA CIUDAD”, de la Ordenanza que contiene la “REFORMA, ACTUALIZACION, COMPLEMENTACION Y CODIFICACION DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON CUENCA: DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO”,



sustituyendo su inciso final con el siguiente texto:

*“Se pagará la respectiva contribución por los pisos adicionales, de conformidad con la fórmula que se detalla en el siguiente inciso, contribución que irá en beneficio de la EMUVI, para programas de vivienda de interés social.*

*Para el pago de la contribución, se aplicará la siguiente fórmula:*

$$CMA = (ATC - (ACI \times AT)) \times (VCT/AT) \times \emptyset$$

*En donde:*

**CMA:** CONTRIBUCION POR MAYOR APROVECHAMIENTO URBANISTICO, se llamará así al valor a pagar por concepto de un mayor aprovechamiento urbanístico de acuerdo a la norma vigente.

**ATC:** Área total de construcción planteada en el proyecto, medida en metros cuadrados.

**ACI:** Área de construcción inicial, para el cálculo de ACI, éste se obtendrá del coeficiente resultante de dividir el **ÁREA MÁXIMA** de construcción permitida en la normativa vigente **DIVIDIDO** para el **ÁREA TOTAL** del terreno en estudio.

**AT:** Área total del terreno, medido en metros cuadrados.

**VCT:** Valor catastral del total del terreno, dato obtenido mediante certificado de actualización catastral, de la información vigente de la Dirección de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Cuenca.

**∅:** Coeficiente de ponderación de pago: *El mismo que será equivalente al 5 % en contribuciones por mayor aprovechamiento de hasta 300 m2 y 10 % en edificaciones que superen los 300 m2 de compra de mayor aprovechamiento.”*

**Artículo 6:** Refórmese el contenido del artículo 60 sobre “Ocupación de Retiros”, contenido en el **CAPÍTULO I; NORMAS GENERALES** del **ANEXO 11** sobre las **NORMAS DE ARQUITECTURA**, de la Ordenanza que contiene la **“REFORMA, ACTUALIZACION, COMPLEMENTACION Y CODIFICACION DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON CUENCA: DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO”**, sustituyendo su último inciso con lo siguiente:

*“Serán accesibles las cubiertas planas adyacentes a los linderos del predio y que correspondan a la proyección de los retiros de las plantas altas, siempre y cuando se cumpla con las siguientes condiciones y consten planteadas en los anteproyectos y reformas respectivas:*

**a)** *Se construya una pared divisoria no transparente de 1.80 a 2.20 metros de altura máxima en las losas planas de los retiros laterales.*

**b)** *Los muros sean tratados íntegramente en sus dos caras, evitando al máximo el deterioro de la imagen urbana y paisajística.*

**c)** *Se incorpore obligatoriamente como mínimo el 30% de vegetación natural o plantas en las cubiertas planas.*



**d)** Se permitirá la incorporación de pérgolas recubiertas con material translucido hasta en un 50% del área de las cubiertas planas.

**e)** si se accede desde un departamento, independientemente de su ubicación, las Terrazas podrán incorporarse a los mismos guardando las condiciones antes descritas.

“Serán accesibles las cubiertas planas que correspondan a la proyección del último piso de la última planta, siempre y cuando, se cumpla con las siguientes condiciones:

**a)** Se incorpore como mínimo el 30% de vegetación natural en las cubiertas planas.

**b)** Se permitirá la construcción de una pérgola con un máximo de 20% del área total de la losa plana con retiros mínimos de 3 mt. del perímetro, estas áreas serán exclusivamente de uso comunal, y no podrán ser vendidas para uso exclusivo.

#### **DISPOSICIONES GENERALES:**

**PRIMERA.-** Forma parte de la presente ordenanza, el siguiente anexo: ANEXO 1: USOS NO ASIMILABLES.

**SEGUNDA.-** Lo contenido en la presente ordenanza se aplicará de conformidad a los principios de igualdad y no discriminación, los administrados gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades en los procedimientos establecidos por esta reforma, para lo cual la Dirección General de Planificación pondrá en conocimiento del Concejo Cantonal a través del Alcalde sobre todas las solicitudes archivadas, una vez que los

administrados hayan cumplido con todas las condiciones establecidas.

**TERCERA.-** Para las edificaciones existentes que requieran un mayor aprovechamiento urbanístico, de acuerdo a lo dispuesto en la reforma a la presente ordenanza, previo a la emisión del permiso de construcción, deberán presentar el estudio técnico que garantice la seguridad estructural para la ejecución de la obra.

**CUARTA.-** El pago del valor correspondiente por la aplicación de la reforma al artículo 44 contenido en la presente ordenanza se lo realizará previo a obtener el permiso de construcción.

#### **DISPOSICIÓN FINAL**

**ÚNICA:** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación.

Dado y firmado en la ciudad de Cuenca, a los 07 días del mes de julio del dos mil veintiuno.

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

Dr. Neil Aray Palomeque  
**SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL (S)**

**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 viernes 12 de febrero de 2021 y en segundo debates en las sesiones extraordinarias de los días: martes 29 de junio, martes 06 y miércoles 07 de julio de 2021, respectivamente.- Cuenca, 15 de julio de 2021.

Dr. Neil Aray Palomeque  
**SECRETARIO DEL CONCEJO  
CANTONAL (S)**

**ALCALDIA DE CUENCA.-** Ejecútese y publíquese.- Cuenca, 15 de julio de 2021.

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

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

Dr. Neil Aray Palomeque  
**SECRETARIO DEL CONCEJO  
CANTONAL (S)**



## ANEXO 1: USOS NO ASIMILABLES

DISTRIBUCION DE ACTIVIDADES	GENERAL	USO ESPECIFICO	CODIGO				SIMBOLOGÍA
				USO PRINCIPAL (VIVIENDA)	EJES URBANOS (COMERCIO, SERVICIOS GENERALES Y VIVIENDA)	AREAS DE EXPANSION (VIVIENDA)	× PROHIBIDO
							OBSERVACIONES
ACTIVIDADES TERCIARIAS	COMERCIO	COMERCIO AL POR MAYOR DE PRODUCTOS PARA EL CONSUMO HUMANO, ANIMAL, E INSUMOS VENTAS AL POR MAYOR	COM_1	×			Se sujetará a las normas de arquitectura y urbanismo, y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen. Estacionamientos para clientes, y espacio para embarque y desembarque será de carácter obligatorio al interior del predio.
	COMERCIO ESPECIALES	COMERCIO Y REPARACIÓN DE VEHÍCULOS PESADOS Y MAQUINARIA PESADA Y SUMINISTROS AL POR MAYOR Y MENOR.	COM_7	×			Se sujetará a las normas de arquitectura y urbanismo, y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen. Estacionamientos para clientes, y espacio para embarque y desembarque será de carácter obligatorio al interior del predio.
		COMERCIO DE MATERIALES PELIGROSOS	COM_11	×			Su localización y funcionamiento se sujetará a las ordenanzas locales vigentes y demás regulaciones nacionales de las entidades competentes.
	SERVICIOS ESPECIALES	DIVERSION PUBLICO ADULTO (CENTROS DE TOLERANCIA)	SERV-22	×	×	×	Su localización en áreas determinadas para la actividad y funcionamiento se sujetará a las ordenanzas locales vigentes y demás regulaciones nacionales de las entidades competentes.
ACTIVIDADES SECUNDARIAS	PRODUCCION	USO INDUSTRIAL DE MEDIO IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL	IMEIRA	×	×		Estas actividades estarán implantadas en un lugar específico destinadas a ese uso como principal
		USO INDUSTRIAL DE AL TO IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL	IAIRA	×	×	×	Estas actividades estarán implantadas en un lugar específicos destinadas a ese uso como principal



		USO INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	IAR	X	X	X	Estas actividades estarán implantadas en un lugar específico destinadas a ese uso como principal
SERVICIOS	SERVICIOS INDUSTRIALES	Servicios especializados de escala sectorial (excepto el automotriz)	SEES	X			Su localización y funcionamiento se sujetará a las ordenanzas locales vigentes y demás regulaciones nacionales de las entidades competentes. Estacionamientos para usuarios será de carácter obligatorio.
		Servicio especializado de gran escala (Automotriz: mantenimiento y reparación de vehículos pesados y semipesados)		X	X		Estas actividades estarán implantadas en un lugar específicos destinadas a ese uso como principal
		Servicio especializado de gran escala (Reparación e instalación de maquinaria y equipo)		X	X		Estas actividades estarán implantadas en un lugar específicos destinadas a ese uso como principal
		Servicio especializado de gran escala (Instalación de maquinaria y equipo industriales)		X	X		Estas actividades estarán implantadas en un lugar específico destinadas a ese uso como principal



## **CONCEJO CANTONAL DE CUENCA**

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

Arq. Pablo Burbano Serrano  
**VICEALCALDE**

### **LOS CONCEJALES DEL CANTÓN CUENCA**

Mgst. Iván Abril Mogrovejo

Mgst. Alfredo Aguilar Arízaga

Mgst. Omar Álvarez Cisneros

Abg. Xavier Barrera Vidal

Dr. Gustavo Duche Sacaquirin

Mgst. José Fajardo Sánchez

Abg. Paola Flores Jaramillo

Ing. Daniel García Pineda

Mgst. Fabián Ledesma Ayora

Sra. Sua Sari Antunish

Abg. Roque Ordóñez Quezada

Tnlga. Marisol Peñaloza Bacuilima

Mgst. Andrés Ugalde Vázquez

PhD. Cristian Zamora Matute

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





