



REPUBLICA DEL ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

GACETA OFICIAL

Administración del señor Ing. Cristian Zamora Matute, Ph.D., Alcalde del cantón Cuenca

Año: III
CUENCA, 21 de junio de 2025

No. 01
14 Páginas

Mgst. Vicente Raphael Astudillo Saquicela
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

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

INDICE

**ORDENANZA DEROGATORIA DE LA
“ORDENANZA QUE CONTROLA Y SANCIONA EL
USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN
CUENCA” Y DE LA “ORDENANZA
REFORMATORIA A LOS ARTÍCULOS 51 Y 52 DE
LA ORDENANZA QUE CONTROLA Y SANCIONA
EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL
CANTÓN CUENCA”**

**ORDENANZA DEROGATORIA DE LA
“ORDENANZA QUE CONTROLA Y SANCIONA EL
USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN
CUENCA” Y DE LA “ORDENANZA
REFORMATORIA A LOS ARTÍCULOS 51 Y 52 DE
LA ORDENANZA QUE CONTROLA Y SANCIONA
EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL
CANTÓN CUENCA”**

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador garantiza el derecho al debido proceso en toda actuación que implique la determinación de derechos y obligaciones, cualquiera sea su naturaleza;

Que, conforme al artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, la administración pública constituye un servicio a la colectividad y se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece como competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, entre otras, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón, así como crear, modificar o suprimir, mediante ordenanza, tasas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, el artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador determina que el régimen tributario debe regirse por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria, privilegiando los tributos directos y progresivos;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su artículo 54, establece como funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, entre otras: en el literal a), promover el desarrollo sustentable de la circunscripción territorial cantonal para garantizar el buen vivir; en el literal m), regular y controlar el uso del espacio público cantonal, así como el ejercicio de toda actividad que se desarrolle en él, incluida la colocación de publicidad, redes o señalización; en el literal o), regular y controlar las construcciones dentro de su jurisdicción, con especial atención a las normas de prevención de riesgos y desastres; y, en el literal p), regular, fomentar, autorizar y controlar el ejercicio de actividades económicas, empresariales o profesionales desarrolladas en locales ubicados en su territorio, con el fin de precautelar los derechos de la colectividad;

Que, el artículo 55 literal b) del COOTAD reconoce como competencia exclusiva de los gobiernos autónomos municipales ejecutar el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el artículo 56 del COOTAD determina que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal;

Que, el artículo 57 literal a) del mismo cuerpo normativo atribuye al Concejo Municipal 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;

Que, el artículo 57 literal c) del COOTAD atribuye al Concejo Municipal la facultad de crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y por las obras que ejecuta; las cuales constituyen ingresos tributarios municipales de acuerdo con el artículo 225 del mismo cuerpo legal;

Que, el artículo 322 del COOTAD establece que los proyectos de ordenanzas 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;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 91, establece atribuciones y obligaciones de los GAD municipales en materia de uso y gestión del suelo, entre ellas: expedir actos administrativos, actos normativos, aplicar instrumentos de planeamiento urbanístico, emitir regulaciones técnicas locales, autorizar habilitaciones del suelo y construcciones, proporcionar información pública actualizada, implementar sistemas de control normativo y sancionar administrativamente los incumplimientos;

Que, el artículo 111 del referido cuerpo legal impone a los GAD municipales la responsabilidad de sancionar las infracciones



leves y graves relativas a la gestión del suelo, respetando el debido proceso y las garantías de defensa;

Que, los artículos 112 y 113 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establecen un régimen de infracciones leves y graves en materia de uso y ocupación del suelo, así como una autorización normativa de remisión a los gobiernos autónomos descentralizados municipales;

Que, el Código Orgánico Administrativo, en su Libro III, Título I, sistematiza el procedimiento administrativo sancionador, fijando las disposiciones formales que garantizan el ejercicio legítimo y conforme a derecho de la potestad sancionadora atribuida a las administraciones públicas;

Que, el artículo 5 del Código Tributario consagra los principios de legalidad, generalidad, igualdad, proporcionalidad e irretroactividad en materia tributaria; y,

En ejercicio de las atribuciones conferidas por el ordenamiento jurídico, el Ilustre Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca expide la siguiente:

**ORDENANZA DEROGATORIA DE LA
“ORDENANZA QUE CONTROLA Y SANCIONA EL
USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN
CUENCA” Y DE LA “ORDENANZA
REFORMATORIA A LOS ARTÍCULOS 51 Y 52 DE
LA ORDENANZA QUE CONTROLA Y SANCIONA
EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL
CANTÓN CUENCA”**

DISPOSICION DEROGATORIA

ÚNICA.- Deróguese en su totalidad la “ORDENANZA QUE CONTROLA Y SANCIONA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN CUENCA”, así como la “ORDENANZA REFORMATIVA A LOS ARTÍCULOS 51 Y 52 DE LA

ORDENANZA QUE CONTROLA Y SANCIONA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN CUENCA”.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA.- En un plazo máximo de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Control Municipal conjuntamente con la Unidad Administrativa Sancionadora y la Comisión de Planeamiento y Urbanismo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, deberá presentar al I. Concejo Cantonal el proyecto de la nueva ordenanza que regule el control del uso y ocupación del suelo en el cantón Cuenca.

SEGUNDA.- Hasta la entrada en vigencia de la ordenanza que regule el régimen de control y sanción en materia de uso y ocupación del suelo en el cantón Cuenca, la Dirección General de Control Municipal y la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, continuarán ejerciendo, dentro de su respectiva jurisdicción territorial, sus facultades y competencias en materia de control del uso y ocupación del suelo, conforme a las disposiciones legales y ordenanzas vigentes.

Dicho control se ejercerá de manera coordinada con la Comisión de Gestión Ambiental, la Dirección General de Gestión de Áridos y Pétreos, la Dirección de Gestión de Riesgos y la Fundación Municipal Turismo para Cuenca, sin perjuicio de que, en razón de la naturaleza específica de determinadas actividades, dicho control pueda ser ejercido de forma exclusiva por cada una de estas instancias, conforme a sus competencias.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales del cantón Cuenca que cuenten con delegación de competencias



expresa ejercerán el control del uso y ocupación del suelo dentro de su respectiva circunscripción territorial, en el marco de sus competencias y conforme a las disposiciones legales aplicables y la presente ordenanza.

Para el cumplimiento de estas facultades y competencias, se observará lo dispuesto en la “Ordenanza que Regula el Uso, Gestión y Aprovechamiento del Suelo Urbano y Rural del cantón Cuenca, Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Sanción del Plan de Uso y Gestión del Suelo”.

Todas las entidades y dependencias mencionadas deberán cooperar entre sí, coordinar sus actuaciones y suministrar la información que sea necesaria para garantizar la aplicación efectiva de la presente ordenanza y de la normativa territorial vigente.

TERCERA.- Hasta la entrada en vigencia de la ordenanza que regule el régimen de control y sanción en materia de uso y ocupación del suelo en el cantón Cuenca, los procedimientos administrativos sancionadores se tramitarán de conformidad con las disposiciones del Código Orgánico Administrativo (COA) y, en cuanto a tipificación de infracciones y determinación de sanciones, se observará lo previsto en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la Ley Orgánica para la Gestión Integral del Riesgo de Desastres, el Código Orgánico del Ambiente y el Reglamento que Regula la Protección del Medio Ambiente en el Ecuador, la Ley Orgánica de Cultura y demás normativa aplicable.

CUARTA.- Hasta la entrada en vigencia de la ordenanza que regule el control y sanción en materia de uso y ocupación del suelo en el cantón Cuenca, la obtención de permisos municipales requerirá la presentación del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS), conforme a lo previsto en el artículo

113 de la “Ordenanza que Regula el Uso, Gestión y Aprovechamiento del Suelo Urbano y Rural del cantón Cuenca, Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Sanción del Plan de Uso y Gestión del Suelo”. Dicho informe constituye el instrumento técnico básico para la habilitación del suelo y la edificación, y tendrá una vigencia de dos (2) años contados desde la fecha de su emisión.

El Alcalde, en ejercicio de su facultad ejecutiva, emitirá los actos administrativos que establezcan, en aplicación y respeto de la legislación vigente, las regulaciones administrativas que fueren necesarias para la emisión y renovación del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS).

QUINTA.- Hasta la entrada en vigencia de la ordenanza que regule el régimen de control y sanción en materia de uso y ocupación del suelo en el cantón Cuenca el Alcalde, en ejercicio de su facultad ejecutiva, emitirá los actos administrativos que establezcan, en aplicación y respeto de la legislación vigente, las regulaciones administrativas que fueren necesarias para la emisión y renovación de los siguientes permisos y trámites municipales:

- a. Permiso de intervención mayor, con una vigencia de tres (3) años.
- b. Permiso de intervención menor, con una vigencia de dos (2) años.
- c. Permiso para construcción de vivienda unifamiliar, con una vigencia de dos (2) años.
- d. Permiso de demolición, con una vigencia de un (1) año.
- e. Permiso de movimiento de tierras, con una vigencia de un (1) año.
- f. Permiso municipal de uso del suelo (PMUS), con una vigencia de un (1) año.
- g. Informe Predial de Uso y regulación del Suelo (IPRUS) – Vigencia de dos (2) años.
- h. Anteproyecto Arquitectónico – Vigencia de un (1) año.



- i. Proyecto Arquitectónico – Vigencia de tres (3) años.
- j. Revisión y Registro de Planos Finales de Obra Ejecutada

Los requisitos necesarios para la gestión de estos trámites y permisos son:

a. PERMISO DE INTERVENCIÓN MAYOR:

1. Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS).
2. Anteproyecto Arquitectónico aprobado.
3. Proyecto Arquitectónico definitivo aprobado.
4. Estudios complementarios solicitados en el Anteproyecto y Proyecto Arquitectónico, con firma de responsabilidad del profesional, debidamente aprobados por las dependencias correspondientes.

b. PERMISO DE INTERVENCIÓN MENOR:

1. Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS).
2. Esquema que detalle con precisión la intervención a realizarse, con fotografías del lugar donde pretende emplazarse.

c. PERMISO PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR:

1. Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS).
2. Planos del Proyecto Arquitectónico, respetando las condicionantes y determinantes establecidas en el Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS).
3. Ficha Única Declarativa del Proyecto de Vivienda Unifamiliar, descargada del sistema informático municipal habilitado para el efecto.

d. PERMISO DE DEMOLICIÓN:

1. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS).
2. Memoria técnica en la que se detalle el esquema y procedimiento a ser ejecutado, con la firma del propietario del predio y del profesional responsable de la intervención.
3. Fotografías del estado actual de la edificación a la fecha de la solicitud.
4. Autorización de uso de la escombrera emitida por la Empresa Pública Municipal de Aseo de Cuenca (EMAC EP), el gestor autorizado de residuos o quien haga sus veces.

e. PERMISO DE MOVIMIENTO DE TIERRAS:

1. Estudio técnico, de acuerdo a lo que determina el Artículo 83 la Ordenanza que Regula el Uso, Gestión y Aprovechamiento del Suelo Urbano y Rural del Cantón Cuenca, Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Sanción del Plan de Uso y Gestión del Suelo, que contendrá el estudio estructural que garantice la estabilidad de cortes, taludes y muros de contención, debidamente suscrito por el profesional responsable del área de la ingeniería civil - estructural.
2. Certificado de la Empresa Pública Municipal de Aseo de Cuenca, o quien haga sus veces, para el depósito del material producto del desalojo.

f. PERMISO MUNICIPAL DE USO DEL SUELO (PMUS):

1. Solicitud que contenga la declaración del área del espacio en el que se desarrolla la actividad en m2, y las fotografías actuales de la fachada frontal, perspectiva interior y exterior



del espacio físico donde se va a implantar la actividad.

2. Registro ciudadano del titular de la actividad.
3. Registro Único de Contribuyentes (RUC) o Régimen Simplificado para Emprendedores y Negocios Populares (RIMPE), para persona natural o jurídica según corresponda con la actividad declarada.
4. No mantener deudas pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca.
5. En caso de que la actividad económica cuente con publicidad o propaganda exterior se deberá contar con la autorización otorgada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca según normativa vigente.
6. En caso de espacios arrendados, se adjuntará el contrato de arrendamiento de acuerdo a la actividad a desarrollarse.

g. INFORME PREDIAL DE REGULACIÓN DE USO DEL SUELO (IPRUS):

1. No mantener deudas exigibles con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca o los Gobiernos Autónomos Descentralizados Rurales del cantón Cuenca según sea el caso.
2. Registro ciudadano del propietario del inmueble y el técnico responsable.
3. Copia de las escrituras públicas de dominio del predio debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad del cantón Cuenca.
4. Levantamiento topográfico georeferenciado con la firma electrónica del profesional calificado responsable.
5. En el caso de actuar como mandatario, se deberá entregar una copia del poder vigente.

h. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO:

1. Informe Predial de Uso y regulación del Suelo (IPRUS)
2. Láminas técnicas Anteproyecto.

i. PROYECTO ARQUITECTÓNICO:

1. Anteproyecto aprobado.
2. Láminas técnicas del Proyecto Arquitectónico en base al Anteproyecto aprobado.
3. Estudios de Suelos, y Diseño Estructural debidamente suscrito por el profesional responsable del área de la ingeniería civil - estructural.

j. REVISIÓN Y REGISTRO DE LOS PLANOS FINALES DE LA OBRA EJECUTADA.-

1. Plano arquitectónico aprobado para la intervención.
2. Plano actualizado con las modificaciones realizadas (Siempre que no supere los 100 m²)

La ejecución de intervenciones sin contar previamente con los permisos municipales exigidos para su realización será sancionada de conformidad con la normativa legal vigente.

SEXTA.- Hasta la entrada en vigencia de la ordenanza que regule el régimen de control y sanción en materia de uso y ocupación del suelo en el cantón Cuenca, no se requerirá la obtención de permisos municipales para las siguientes intervenciones:

A excepción de bienes dentro del centro histórico y predios inventariados patrimonialmente o con algún grado de protección

- a. Instalar medidores de energía eléctrica y agua potable.
- b. Enlucir: interiores y exteriores.



- c. Reponer y reparar pisos, cielos rasos y aleros
- d. Pintar y revestir interiores y exteriores.
- e. Reparar instalaciones eléctricas e hidrosanitarias.
- f. Realizar construcciones de máximo 30 metros cuadrados para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra, y de los servicios sanitarios correspondientes, únicamente cuando se cuente con el permiso de intervención de la obra a ejecutar.
- g. Reponer y reparar puertas y ventanas, sin alterar la dimensión de los vanos.
- h. Reponer elementos de carpintería, mesones y lavandería.
- i. Construir pozos de lavado de ropa, con una altura máxima de 1.10 metros desde el nivel del piso, que no ocupe los retiros obligatorios.
- j. Construir gabinetes para la colocación de cilindros de gas doméstico, con las siguientes dimensiones: 1 metro de largo, 0.6 metros de ancho y 1 metro de alto.
- k. Reponer y reparar el material de cubierta y elementos de la estructura, conservando las características formales originales.
- l. Reponer y reparar cerramientos que se encuentren en línea de fábrica. Los cerramientos se sujetarán a lo que prevé la ORDENANZA QUE REGULA EL USO, GESTIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN CUENCA, ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA SANCIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PDOT-PUGS).
- m. Reponer y reparar pisos de garaje emplazados en los retiros frontales.
- n. Construir jardineras y piletas que no ocupen más del diez por ciento (10%) del área del retiro frontal.
- o. Construir espacios cubiertos de hasta 30 m², siempre que se respeten las determinantes establecidas para el Polígono de Intervención Territorial y que no se ubiquen en el suelo urbano de

protección y suelo rural de protección, descritos en los artículos 21, 25 y la Sección 4ª del Capítulo Tercero “Polígonos de Intervención Territorial, Tratamientos y Usos de Suelo”, establecidos en la Ordenanza que Regula el Uso, Gestión y Aprovechamiento del Suelo Urbano y Rural del cantón Cuenca, Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Sanción del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

SÉPTIMA.- Hasta la entrada en vigencia de la ordenanza que regule el régimen de control y sanción en materia de uso y ocupación del suelo en el cantón Cuenca, los valores a cancelar por concepto de tasas para la obtención de los permisos y autorizaciones serán determinados del siguiente modo:

1. En el caso del Informe de Regulación Predial y Uso de Suelo – IPRUS:

- a. Tasa base (Hasta 8m de frente) = \$ 6,31+ Costo administrativo: \$ 4,23
- b. Tasa para frentes superiores a 8m = \$ 6,35 + \$1,05 por m de revisión excedente + Costo administrativo: \$ 4,23

2. En el caso del Permiso de Intervención Menor:

- a. Tasa base (Hasta 36m²) = \$ 5,26 + Costo administrativo: \$ 4,23
- b. Tasa para área mayor a 36m² y menor o igual a 50m² = \$ 5,49 + \$ 0.13 por m² excedente + Costo administrativo: \$ 4,23

3. En el caso de la Revisión de Anteproyectos Arquitectónicos:

- a. Tasa base (Hasta 150m²) = \$ 4,21 + Costo administrativo: \$ 4,23



- b. Tasa para áreas superiores a 150m² = \$ 4,24 + \$ 0.04 por m² de revisión excedente + Costo administrativo: \$ 4,23

4. En el caso de la Aprobación de Proyectos Arquitectónicos:

- a. Tasa base (Hasta 120m²) = \$ 10,52 + Costo administrativo: \$ 6,31
- b. Tasa para áreas superiores a 120m² = \$ 10,59 + \$ 0.11 por m² de revisión excedente + Costo administrativo: \$ 6,31

5. En el caso del Permiso de Intervención Mayor:

- a. Tasa base (Hasta 120m²) = \$ 10,52 + Costo administrativo: \$ 4,23
- b. Tasa para áreas superiores a 120m² = \$ 10,59 + \$ 0.11 por m² excedente + Costo administrativo: \$ 4,23

Por su parte, las tasas para los procedimientos administrativos para la Renovación del Informe de Regulación Predial y Uso de Suelo-IPRUS, Revisión y Registro de Planos Finales de Obra Ejecutada, Permiso de Intervención Especial para Construcción de Vivienda Unifamiliar, Permiso de Demolición y Permiso de Movimiento de Tierras se valorarán de la siguiente manera:

- Renovación del Informe de Regulación Predial y Uso de Suelo-IPRUS: igual al 50% de la tasa de la emisión inicial,
- Revisión y Registro de Planos Finales de Obra Ejecutada: igual al 25% de la tasa de aprobación del proyecto arquitectónico,
- Permiso de Intervención Especial para Construcción de Vivienda Unifamiliar: igual a la sumatoria de las tasas por la

aprobación del proyecto arquitectónico y su permiso de construcción,

- Permiso de Demolición y Permiso de Movimiento de Tierras: igual a la tasa de permiso de construcción menor.

El valor de las tasas por las negativas a los trámites antes enlistados será el correspondiente al costo administrativo.

OCTAVA.- Hasta la entrada en vigencia de la ordenanza que regule el régimen de control y sanción en materia de uso y ocupación del suelo en el cantón Cuenca, todas las actividades que se desarrollen en predios públicos o privados del cantón Cuenca, y que correspondan al ámbito de competencia de la Dirección General de Control Municipal, la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales o quien haga sus veces, según la circunscripción territorial respectiva, requerirán la obtención del Permiso Municipal de Uso del Suelo (PMUS).

La emisión del PMUS estará sujeta al cumplimiento de las determinantes y condicionantes previstas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), y demás normativa aplicable en materia de uso del suelo.

El Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS) tendrá una vigencia de un (1) año desde la fecha de su emisión y podrá ser renovado automáticamente a través del sistema informático habilitado, siempre que subsistan las condiciones que motivaron su otorgamiento y no se verifique incumplimiento en el desarrollo de la actividad autorizada.

La obtención del Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS) no exime al administrado del cumplimiento de otras autorizaciones previstas en la normativa vigente ni implica el reconocimiento de derechos de propiedad sobre el predio o sobre la actividad ejercida.



Constituye infracción leve de uso del suelo la implantación o ejercicio de una actividad permitida conforme al uso de suelo establecido, sin contar con el Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS). Esta infracción será sancionada con una multa equivalente al doble del valor de la tasa correspondiente a dicho permiso.

Constituye infracción grave de uso del suelo la implantación o ejercicio de una actividad no permitida conforme a la clasificación y regulación de usos establecida en la normativa vigente. Esta infracción será sancionada con una multa de entre uno (1) y diez (10) salarios básicos unificados del trabajador en general, graduada según la gravedad y temporalidad de la infracción. Adicionalmente, en los casos más graves se podrá ordenar la clausura del establecimiento y la reubicación obligatoria de la actividad.

Las sanciones en materia de uso de suelo serán impuestas, previo cumplimiento del debido proceso, sin perjuicio de las que por infracciones de otra naturaleza correspondieren.

El Alcalde, en ejercicio de su facultad ejecutiva, emitirá los actos administrativos que establezcan, en aplicación y respeto de la legislación vigente, las regulaciones administrativas que fueren necesarias para la emisión y renovación del Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS).

NOVENA.- Hasta la entrada en vigencia de la ordenanza que regule el régimen de control y sanción en materia de uso y ocupación del suelo en el cantón Cuenca, las personas naturales o jurídicas de derecho público, privado o mixto, que requieran el Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS) para el desarrollo de cualquier actividad, deberán cancelar una tasa de manera anual y considerando la fecha de emisión del Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS).

El valor de la tasa por la obtención del Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS) será

calculado y determinado por la administración municipal, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$ViPMUS = \left(\frac{ACT}{ATT} \right) * AU * \phi$$

Donde:

ViPMUS = Valor Inicial PMUS

ACT = Avalúo catastral del terreno

ATT = Área total de terreno (m2)

AU = Área a ser usada para el desarrollo de la actividad

ϕ = Factor de conversión en base a la categorización de la actividad

El factor ϕ se establece de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 1. *Tabla para la determinación del "Factor de conversión en base a la categorización de la actividad".*



CATEGORÍA	ACTIVIDAD	COEFICIENTE ϕ
1	SERVICIOS	0,001
	CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO	
	EQUIPAMIENTOS	
	AGROPECUARIO	
	FORESTAL	
	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	
2	COMERCIO GENERAL	0,0015
	PRODUCCIÓN ARTESANAL	
	ACUÍCOLA	
3	COMERCIO ESPECIALIZADO	0,002
	SERVICIOS ESPECIALIZADOS 1	
4	SERVICIOS ESPECIALIZADOS 2	0,0025
5	INDUSTRIAL	0,0003
	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	

El valor resultante de la aplicación de la fórmula, es decir el V_iPMUS , se ubicará en la tabla de rangos de acuerdo a la categoría y actividad, conforme la Tabla para la Determinación de Rangos en base a porcentaje del Salario Básico Unificado (SBU), a cancelar por concepto de Tasa para la Obtención del Permiso Municipal de Uso de Suelo - PMUS (Tabla 2.)

Una vez ubicado dentro del rango correspondiente, se definirá el valor V_fPMUS (Valor final de la Tasa por la Obtención del Permiso Municipal de Uso de Suelo - PMUS), de acuerdo a los mínimos y máximos establecidos en la Tabla 2.

Tabla 2: Tabla para la Determinación de Rangos en base a porcentaje del Salario Básico Unificado (SBU) a cancelar por concepto de Tasa para la Obtención del Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS)



CATEGORÍA	ACTIVIDAD	RANGO	<u>V_iPMUS</u>	Valor final de la Tasa por la Obtención del Permiso Municipal de Uso de Suelo (<u>V_fPMUS</u>)
1	Servicios, Conservación del Patrimonio, Equipamientos, Agropecuario, Forestal, Protección ecológica	1	≤ 3% SBU	3% SBU
		2	> 3% ≤ 15% SBU	7% SBU
		3	> 15% ≤ 20% SBU	10% SBU
		4	> 20% ≤ 25% SBU	15% SBU
		5	> 25% ≤ 30% SBU	20% SBU
		6	> 30% SBU	25% SBU
2	Comercio General	1	≤ 3% SBU	3% SBU
		2	> 3% ≤ 15% SBU	7% SBU
		3	> 15% ≤ 20% SBU	10% SBU
		4	> 20% ≤ 25% SBU	15% SBU
		5	> 25% ≤ 30% SBU	20% SBU
		6	> 30% SBU	25% SBU
2	Producción Artesanal, Acuícola	1	≤ 3% SBU	3% SBU
		2	> 3% ≤ 15% SBU	7% SBU
		3	> 15% ≤ 20% SBU	10% SBU
		4	> 20% ≤ 25% SBU	15% SBU
		5	> 25% ≤ 30% SBU	20% SBU
		6	> 30% SBU	25% SBU
3	Comercio Especializado, Servicios Especializados 1	1	≤ 15% SBU	7% SBU
		2	> 15% ≤ 40% SBU	12% SBU
		3	> 40% ≤ 60% SBU	20% SBU
		4	> 60% ≤ 80% SBU	25% SBU
		5	> 80% ≤ 100% SBU	30% SBU
		6	> 100% SBU	35% SBU
4	Servicios Especializados 2	1	≤ 20% SBU	10% SBU
		2	> 20% ≤ 50% SBU	20% SBU
		3	> 50% ≤ 80% SBU	30% SBU
		4	> 80% ≤ 100% SBU	40% SBU
		5	> 100% ≤ 120% SBU	50% SBU
		6	> 120% SBU	60% SBU
5	Industrial, Aprovechamiento Extractivo	1	≤ 50% SBU	20% SBU
		2	> 50% ≤ 100% SBU	30% SBU
		3	> 100% ≤ 150% SBU	40% SBU
		4	> 150% ≤ 200% SBU	50% SBU
		5	> 200% ≤ 250% SBU	60% SBU
		6	> 250% SBU	70% SBU



DÉCIMA.- Los procedimientos administrativos de control y sanción en materia de uso y ocupación del suelo que se hubieren iniciado con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ordenanza se registrarán, de acuerdo al estado en que se encuentren al momento de su promulgación, por las siguientes reglas:

1. Cuando existieren únicamente actuaciones previas, sin que se haya dictado el acto administrativo de inicio del procedimiento, el procedimiento administrativo sancionatorio deberá adecuarse en su totalidad a las disposiciones sustantivas y procedimentales previstas en esta ordenanza, prescindiendo de la normativa derogada, aun cuando las actuaciones previas hubieren sido practicadas bajo el amparo de la norma derogada.
2. Cuando el procedimiento administrativo hubiere sido formalmente iniciado mediante acto debidamente notificado, antes de la entrada en vigencia de esta ordenanza, dicho procedimiento continuará tramitándose y será resuelto conforme al régimen normativo vigente al momento de su inicio, tanto en lo sustantivo cuanto en lo adjetivo. No obstante, si las disposiciones de esta ordenanza resultaren más favorables para el administrado, que la que se deroga, ya sea en cuanto a la configuración de la infracción, la determinación de la sanción o las garantías procedimentales aplicables, la autoridad competente deberá aplicar de oficio las disposiciones más favorables para el administrado en el estado en el que el trámite se encuentre.
3. En los casos en que se hubiere dictado resolución sancionadora con anterioridad a

la vigencia de esta ordenanza, y esta no hubiere sido recurrida dentro del plazo legal correspondiente, dicha resolución mantendrá su ejecutoriedad y se regirá en su integridad por el régimen bajo el cual fue expedida.

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente ordenanza derogatoria no tendrá efectos retroactivos y entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de sesiones del Concejo Municipal de Cuenca, el 21 de junio de 2025.

Ing. Cristian Zamora Matute Ph.D.
ALCALDE DEL CANTÓN CUENCA

Mgst. Vicente Astudillo Saquicela
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente Ordenanza Derogatoria fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Cuenca, en primer debate en la Sesión Extraordinaria celebrada el viernes 20 de junio y en segundo debate en la Sesión Extraordinaria celebrada el sábado 21 de junio de 2025, respectivamente.-Cuenca, 24 de junio de 2025.

Mgst. Vicente Astudillo Saquicela
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA**

ALCALDIA DE CUENCA.- Ejecútese y publíquese.-Cuenca, 24 de junio de 2025.



Ing. Cristian Zamora Matute Ph.D.
ALCALDE DEL CANTÓN CUENCA

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Ing.
Cristian Zamora Matute Ph.D., Alcalde del
cantón Cuenca, el veinticuatro de junio del dos
mil veinticinco.-**CERTIFICO.**

Mgst. Vicente Astudillo Saquicela
SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA



CONCEJO MUNICIPAL DE CUENCA

Ing. Cristian Zamora Matute, Ph.D.
ALCALDE

Lcda. Marisol Peñaloza Bacuilima
VICEALCALDESA

LAS Y LOS CONCEJALES

Mgst. Iván Abril Mogrovejo

Ing. Manuel Alvarado Iñamagua

Tnlga. Jenny Bermeo Mejía

Lcda. María Augusta Peñafiel

Mgst. Gabriela Brito Andrade

Mgst. Román Carabajo Alvear

Mgst. José Fajardo Sánchez

Ing. Jimmy Flores Galán

Mgst. Diana González Arteaga

Mgst. Federico Guzmán Paute

Dra. Rocío Juca Salazar

Ing. Paúl Pañi Sasaguay

Dra. Mónica Pesántez Chalco

Sr. Gustavo Valencia Vintimilla

Mgst. Vicente Astudillo Saquicela
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA**



