



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: I  
CUENCA, 19 de noviembre de 2023

No. 04  
5 Páginas

Mgst. Vicente Raphael Astudillo Saquicela  
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

Mariscal Sucre y Benigno Malo esq.  
Teléfono: 4134900  
[www.cuenca.gob.ec](http://www.cuenca.gob.ec)

---

INDICE

---

**REFORMA A 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”**

**REFORMA A 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”**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN  
CUENCA**

**CONSIDERANDO:**

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

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador señala: “*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 264, en el numeral 1, en cuanto al régimen de competencias de los gobiernos municipales 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 en el numeral 2 dicta: *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina en el artículo 55 literales a) y b) respectivamente, como competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *“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, con fecha 23 de agosto de 2022 el Concejo Municipal de Cuenca aprobó 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”*, publicada en el Registro Oficial el 20 de Diciembre de 2022;

Que, 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”*, publicada en el Registro Oficial 663 del 20 de Diciembre de 2022, en su artículo 154 define el concepto de *“actividades preexistentes”*; sin embargo, el

mismo ha provocado dificultades en su aplicación;

Que, la Disposición Transitoria Décima Cuarta 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 DE SUELO”*, dispone que en el término de ciento veinte días desde la entrada en vigencia de dicha ordenanza, la Dirección General de Control Municipal, la Dirección General de Planificación Territorial, Dirección General de Áreas Históricas, Comisión de Gestión Ambiental, Comisión de Desarrollo Económico y Turismo y demás dependencias públicas que correspondan, deberán presentar al Concejo Municipal para su aprobación, la propuesta de Ordenanza que regule el funcionamiento y control de actividades del Cantón Cuenca y establezcan los lineamientos requeridos para el proceso de evaluación integral y condicionamientos para la regularización de las actividades preexistentes que no se encuentren contempladas como principales, complementarias o restringidas en el Polígono de Intervención Territorial o Eje de Aprovechamiento Urbanístico, y que se hallaren emplazadas y en funcionamiento de forma previa a la aprobación de dicha Ordenanza en edificaciones que no generen riesgo para la vida humana; término que ha fenecido sin que se haya promulgado la norma;

Que, 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”* en su Disposición Reformativa Segunda reforma el artículo 20 de la Ordenanza que aprueba 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”* (2003).



Que, 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”, en su Disposición Derogatoria Primera señala: “Deróguense los artículos y anexos de la Ordenanza que aprueba 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; con excepción de los artículos 20 y 85”.

En el ejercicio de las atribuciones conferidas en el artículo 7 sobre la facultad normativa de los Concejos Municipales y el artículo 55 sobre las competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal contenidos en los literales a, b, c, Articulado complementado con el artículo 56 sobre el concejo municipal y artículo 57 sobre y sus atribuciones en los literales a al literal x del Código Orgánico del Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

El Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, expide la siguiente:

**REFORMA A 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**

**TÍTULO PRIMERO**

**Objeto y ámbito de aplicación**

**Art. 1.- Objeto:** La presente Ordenanza tiene por objeto reformar 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”, a fin de definir un mecanismo legal para la regulación de las actividades preexistentes no previstas en la Ordenanza citada.

**Art. 2.-** Agréguese a 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, una Disposición Transitoria Vigésima Séptima, la cual contendrá el siguiente texto:

**“VIGÉSIMA SÉPTIMA:** Hasta que se cuente con la “Ordenanza que regule el funcionamiento y control de actividades del Cantón Cuenca, y establezca los lineamientos requeridos para el proceso de evaluación integral y condicionamientos para la regularización de las actividades preexistentes que no se encuentren contempladas como principales, complementarias o restringidas en el Polígono de Intervención Territorial o Eje de Aprovechamiento Urbanístico”, aquellos establecimientos destinados a actividades preexistentes, entendidas éstas como las que se hallaren emplazadas y en funcionamiento de forma previa a la vigencia 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 DE SUELO”, en edificaciones que no generen riesgo para la vida humana, que no se encuentren contempladas como principales, complementarias o restringidas en los Polígonos de Intervención Territorial o Eje de Aprovechamiento Urbanístico en el que se emplazan, y que obtuvieron el Registro Municipal Obligatorio aprobado, otorgado por la Dirección General de Control Municipal o la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales correspondiente al año 2022, podrán renovar el Registro Municipal Obligatorio, siempre y cuando se encuentren en funcionamiento en el mismo predio y en



condiciones idénticas a las otorgadas en el Registro Municipal Obligatorio (RMO) del año antes indicado.

Las actividades como centros de tolerancia, faenamiento y aquellas emplazadas en área de protección ambiental del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (P.N. Cajas, PNR Quimsacocha) o áreas de patrimonio arqueológico, no podrán ser consideradas o someterse al proceso previsto en la presente disposición.

Las actividades preexistentes prohibidas en el PIT O-4, y las restringidas en su polígono especial, deberán someterse a lo dispuesto en el régimen de transición constante en la disposición transitoria quinta 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 DE SUELO".

Las actividades preexistentes que no puedan regularizarse deberán ser relocalizadas, para lo cual el Concejo Cantonal de Cuenca emitirá la norma con las disposiciones y plazos para el efecto".

**DISPOSICIÓN FINAL** La presente ordenanza reformatoria entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal, y en la página WEB institucional.

Dado en la Sala de sesiones del Concejo Municipal de Cuenca, el 19 de noviembre de 2023.

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 Reforma de Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Cuenca, en primer debate en la Sesión Extraordinaria celebrada el martes 14 de noviembre y en segundo debate en la Sesión Extraordinaria celebrada el domingo 19 de noviembre de 2023, respectivamente.- Cuenca, 23 de noviembre de 2023.

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

**ALCALDIA DE CUENCA.-** Ejecútese y publíquese.-Cuenca, 23 de noviembre de 2023.

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 veinte y tres de noviembre del dos mil veintitrés.-**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

Dr. Xavier Bermúdez López

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**



