



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: II
CUENCA, 12 de septiembre de 2024

No. 04
49 Páginas

Mgst. Vicente Raphael Astudillo Saquicela
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

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

INDICE

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

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

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 75 dispone que: "(...) *Toda persona tiene derecho al acceso gratuito a la justicia y a la tutela efectiva, imparcial y expedita de sus derechos e intereses, con sujeción a los principios de inmediación y celeridad; en ningún caso quedará en indefensión. El incumplimiento de las resoluciones judiciales será sancionado por la ley. (...)*";

Que, el artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador garantiza que: "(...) *en todo proceso en el que se determina derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso. (...)*";

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: *“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, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264 numeral 2 otorga como una de las competencias exclusivas a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, sin perjuicio de otras que determine la ley, el *“...Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; lo que para su ejecución faculta en el numeral 5: Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras. (...)”*;

Que, el artículo 54, literal a del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como funciones del Gobierno Autónomo Municipal el: *Promover el desarrollo sustentable de la circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicascantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; en concordancia con el literal o) que reconoce al G.A.D. municipal: Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres; (...)”*

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización otorga como competencia exclusiva del gobierno autónomo municipal: *“(...)”*

b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; (...)”

Que, el artículo 114 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina sobre las Competencias exclusivas.- *“Son aquellas cuya titularidad corresponde a un solo nivel de gobierno de acuerdo con la Constitución y la ley, y cuya gestión puede realizarse de manera concurrente entre diferentes niveles de gobierno”*;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas en su artículo 12 establece que: *“(...) La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa (...)”*;

Que, el artículo 15 de Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas dispone que: *“(...) Los gobiernos autónomos descentralizados formularán y ejecutarán las políticas locales para la gestión del territorio en el ámbito de sus competencias, las mismas que serán incorporadas en sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y en los instrumentos normativos que se dicten para el efecto. Para la definición de las políticas se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la República, las leyes, en los instrumentos normativos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y en el reglamento de este código”*;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su artículo 91 dispone que: *“(...) A los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias y facultades*



establecidas en la Constitución y la ley, les corresponden las siguientes atribuciones y obligaciones: 1. Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente. 2. Aplicar los instrumentos de planeamiento urbanístico y las herramientas de gestión del suelo de forma concordante y articulada con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. (...) 4. Emitir mediante acto normativo las regulaciones técnicas locales para el ordenamiento territorial, el uso, la gestión y el control del suelo, y la dotación y prestación de servicios básicos, las que guardarán concordancia con la normativa vigente e incluirán los estándares mínimos de prevención y mitigación de riesgo elaborados por el ente rector nacional. Estas regulaciones podrán ser más exigentes pero, en ningún caso, disminuirán el nivel mínimo de exigibilidad de la normativa nacional. (...) 6. Emitir los permisos y autorizaciones para la habilitación e intervención del suelo y la construcción, de acuerdo con lo dispuesto por esta Ley, la normativa vigente y la planificación urbanística aplicable. (...) 8. Poner a disposición del público en general, a través de su página electrónica y otros mecanismos de difusión que consideren pertinentes, la información actualizada sobre el plan de desarrollo y ordenamiento territorial y la normativa urbanística vigente en el cantón o distrito metropolitano. 9. Contar con sistemas que permitan el control y seguimiento del cumplimiento de la normativa vigente, en el ámbito de sus competencias. 10. Imponer sanciones administrativas en caso de incumplimiento de las disposiciones de la presente Ley y sus ordenanzas por parte de personas naturales y jurídicas públicas y privadas. (...);

Que, el artículo 111 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece como responsabilidad del Gobierno Autónomo Municipal: “(...) 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, la Resolución 0001-CNC-2016 emitida por el Consejo Nacional de Competencias otorga al Gobierno Autónomo Municipal en su artículo 9: “(...) el desarrollo de actividades turísticas, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, en su respectiva circunscripción territorial, el ejercicio de las facultades de planificación cantonal, regulación cantonal, control cantonal y gestión cantonal en los términos establecidos en esta resolución y la normativa nacional vigente”;

Que, la Disposición Transitoria Décima Segunda 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 del cantón Cuenca, vigente desde el 20 de diciembre del año 2022, manifiesta que: “En el término de ciento veinte días de entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Control Municipal, en coordinación con la Unidad Administrativa Sancionadora y demás direcciones municipales que ejercen control y funciones relativas en la materia y en coordinación con la Comisión de Legislación, presentarán la propuesta de Ordenanza de Control para el Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Cuenca, que será puesta en



conocimiento del Concejo Municipal para su aprobación”; y,

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el artículo 7, 55 literal b); 57 literales a), x); y, 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, expide la siguiente:

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

**TITULO PRELIMINAR
GENERALIDADES**

Artículo 1.- OBJETO: La presente ordenanza tiene como objetivo ejercer un control adecuado y eficiente del uso y ocupación del suelo en el cantón Cuenca, a fin de conseguir un crecimiento armónico de acuerdo a la planificación, y propender al buen vivir con un correcto manejo del uso y ocupación del suelo del cantón Cuenca; mediante el establecimiento de los lineamientos técnicos y jurídicos requeridos para el control.

Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN: Las disposiciones de la presente Ordenanza son de carácter general, de aplicación obligatoria y de estricto cumplimiento dentro de todo el territorio del cantón Cuenca.

Las normas que regulen el control del uso y ocupación del suelo en áreas específicas del cantón Cuenca, tienen carácter especial. En todo lo que no fuere expresamente previsto en dichas normas especiales, se aplicarán las disposiciones sustanciales y procedimentales de la presente ordenanza, incluyendo el régimen y procedimiento sancionatorio.

Artículo 3.- COMPETENCIA: La Dirección General de Control Municipal y la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, tienen la competencia para ejercer el control

del uso y ocupación del suelo del cantón de acuerdo a su circunscripción territorial.

El control se realizará de manera conjunta con la Comisión de Gestión Ambiental, Dirección General de Gestión de Áridos y Pétreos, Dirección de Gestión de Riesgos y la Fundación Municipal Turismo para Cuenca, sin perjuicio de que para ciertas actividades específicas se realice de manera exclusiva por cada una de ellas según sus competencias.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales con delegación de competencias ejercerán el control en su circunscripción territorial y conforme a las disposiciones legales pertinentes.

Para el control del uso del suelo en el cantón Cuenca, se atenderá a lo dispuesto en el anexo 7 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 el cantón Cuenca.

Estas dependencias tienen la obligación de cooperar, coordinar y suministrar información necesaria para el cumplimiento de la presente ordenanza y 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 de Suelo.

Artículo 4.- FINES: Son fines de la presente Ordenanza:

1. Para la ocupación del suelo:

- a. Orientar las políticas públicas relativas al ordenamiento territorial, a la ocupación del suelo y el desarrollo del cantón.



- b.** Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca ejercer el control de la ocupación y gestión del suelo del cantón.
- c.** Promover el aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo del cantón para consolidar un hábitat seguro y saludable en el territorio, así como un sistema de asentamientos humanos articulado, complementario y ambientalmente sustentable.
- d.** Recuperar y conservar la naturaleza y mantener el medio ambiente sostenible y sustentable.
- e.** Definir parámetros de calidad urbana en relación con la ocupación del espacio público y privado del cantón, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas ambientales, históricas y culturales existentes de acuerdo a 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.
- f.** Regular el crecimiento ordenado del cantón para proteger los valores arquitectónicos, patrimoniales y naturales del territorio que permitan un desarrollo integral del ser humano.
- g.** Impulsar la eficiencia y eficacia de la gestión pública del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca y los Gobiernos Autónomos Descentralizados Rurales con delegación de competencias en el ámbito del ordenamiento territorial, desarrollo y gestión del suelo del cantón; y brindar seguridad jurídica

en las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio.

- h.** Establecer un sistema institucional que permita la generación y el acceso a la información de la regulación, el control y la sanción en los procesos de ordenamiento territorial, de la ocupación y gestión del suelo.

2. Para el uso de suelo:

- a.** Promover el uso eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo.
- b.** Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca y los Gobiernos Autónomos Descentralizados Rurales con delegación de competencias, el ejercer el control del uso y gestión del suelo dentro del cantón.
- c.** Promover el aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo del cantón para consolidar un hábitat seguro y saludable en el territorio.
- d.** Impulsar la eficacia de la gestión pública del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca en el ámbito del ordenamiento territorial, desarrollo y gestión del suelo del cantón; y brindar seguridad jurídica de las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio.
- e.** Establecer un sistema institucional que permita la generación y el acceso a la información de la regulación, el control y la sanción en los procesos de uso y gestión del suelo.
- f.** Establecer las disposiciones y lineamientos para el desarrollo de las actividades con o sin fines de lucro en el cantón Cuenca.



- g. Regular el uso, registro, autorización, control y sanción de las actividades en el cantón Cuenca.

Artículo 5.- PRINCIPIOS: Sin perjuicio de aquellos previstos en la Constitución y Normativa legal vigente, la presente ordenanza se fundamenta en los siguientes principios:

1. Principios generales:

- a. **EFICIENCIA:** Las actuaciones administrativas respetarán las medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas. Se prohíben las dilaciones o retardos injustificados y la exigencia de requisitos adicionales no previstos, llegando al mayor nivel de satisfacción de las necesidades de los ciudadanos.
- b. **EFICACIA:** Las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública, en el ámbito de sus competencias.
- c. **CALIDAD:** Las administraciones públicas deben satisfacer oportuna y adecuadamente las necesidades y expectativas de los ciudadanos, con criterios de objetividad y eficiencia, en el uso de los recursos públicos.
- d. **DESCONCENTRACIÓN:** La función administrativa se desarrolla bajo el criterio de distribución objetiva de funciones, a través de la delegación de funciones a los órganos de una misma administración pública, para descongestionar y acercar las administraciones a las personas.
- e. **COORDINACIÓN:** Las administraciones públicas desarrollan sus competencias de forma racional y ordenada, evitando duplicidades y omisiones.

- f. **PARTICIPACIÓN:** Las personas deben estar presentes y contribuir en las cuestiones de interés general a través de los mecanismos previstos en el ordenamiento jurídico.
- g. **TRANSPARENCIA:** Las personas tendrán acceso a la información pública y de interés general, a los registros, expedientes y archivos administrativos, en la forma prevista en la normativa legal vigente.
- h. **PROPORCIONALIDAD:** Las decisiones administrativas se adecuan al fin previsto en el ordenamiento jurídico y se adoptan en un marco del justo equilibrio entre los diferentes intereses. No se limitará el ejercicio de los derechos de las personas a través de la imposición de cargas o gravámenes que resulten desmedidos, en relación con el objetivo previsto en el ordenamiento jurídico.
- i. **DILIGENCIA:** En la ejecución de las acciones de control se deberá evitar cualquier conducta que desacredite su trabajo; debiendo mantener distancia profesional, una actitud de alerta y de cuestionamiento al evaluar la suficiencia e idoneidad de la evidencia obtenida durante el proceso de control.
- j. **PROFESIONALIDAD:** Las o los funcionarios, que ejecuten acciones de control deberán sujetar su actuación estrictamente a manuales, guías e instrucciones que estarán relacionadas al conocimiento de legislación aplicable, operaciones de la entidad o dependencia sujeta de control, y actividad de prestación



del bien o servicio público que se va a controlar.

- k. **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.
- l. **DESCENTRALIZACIÓN:** Es un proceso y política pública, de naturaleza sociopolítica, cultural, administrativa, económica y técnica, que busca la transferencia del poder público hacia las bases locales, con el fin de construir un cantón más justo y sólido desde perspectivas sociales y territoriales.
- m. **DELEGACIÓN:** La delegación de la gestión es una herramienta de descentralización administrativa, que implica la transferencia de la facultad de gestión de una competencia por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca hacia los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales sin que se pierda titularidad alguna, según lo dispuesto en el artículo 279 del COOTAD.

2. Principio de la actividad administrativa en relación a las personas:

- a. **CONTROL:** Los órganos que conforman el sector público y entidades públicas competentes velarán por el respeto del principio de juridicidad, sin que esta actividad implique afectación o menoscabo en el ejercicio de las competencias asignadas a los órganos y entidades a cargo de los asuntos sometidos a control. Los órganos y entidades públicas, con competencias de control, no

podrán sustituir a aquellos sometidos a dicho control, en el ejercicio de las competencias a su cargo. Las personas participarán en el control de la actividad administrativa a través de los mecanismos previstos.

- b. **INDEPENDENCIA E IMPARCIALIDAD:** Los servidores públicos evitarán resolver por afectos o desafectos que supongan un conflicto de intereses o generen actuaciones incompatibles con el interés general. Los servidores públicos tomarán sus resoluciones de manera autónoma.
- c. **CONFIANZA:** La administración pública actuará bajo los criterios de certeza y previsibilidad. La actuación administrativa será respetuosa con las expectativas que razonablemente haya generado la propia administración pública en el pasado. La aplicación del principio de confianza legítima no impide que las administraciones puedan cambiar, de forma motivada, la política o el criterio que emplearán en el futuro. Los derechos de las personas no se afectarán por errores u omisiones de los servidores públicos en los procedimientos administrativos, salvo que el error u omisión haya sido inducido por culpa grave o dolo de la persona interesada.

Artículo 6.- OBLIGACIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA Y SUS DELEGADOS PARA EL EJERCICIO DEL CONTROL: El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca y sus delegados para el ejercicio del control sin perjuicio de las obligaciones establecidas en la Constitución y la Ley y con el ámbito de aplicación establecido en el



artículo 2 de la presente ordenanza, les corresponden:

1. Ejercer el control del uso y ocupación del suelo en todo el territorio cantonal en ejercicio de sus competencias.
2. Actuar de oficio para ejercer el control del uso y ocupación del suelo en el cantón.
3. Operar de manera articulada entre las distintas dependencias municipales con la finalidad de garantizar de manera óptima y eficiente el control del uso y ocupación del suelo del cantón.
4. Analizar la pertinencia técnica y legal para un uso y ocupación del suelo del cantón de acuerdo a la normativa legal vigente.
5. Garantizar los recursos necesarios para el efectivo control del uso y ocupación del suelo en el cantón.
6. Garantizar el adecuado uso de los recursos públicos empleados en la gestión de los procesos de control por uso y ocupación del suelo.
7. Realizar el seguimiento periódico para el control del desarrollo de las actividades permitidas de acuerdo al Permiso Municipal de Uso del Suelo (PMUS) o documento que haga sus veces.

Artículo 7.- DE LAS OBLIGACIONES DE LA CIUDADANÍA: Con respecto al uso y ocupación del suelo en el cantón, son obligaciones de la ciudadanía en general las siguientes:

1. Respetar y cumplir 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); la normativa vigente y las decisiones legítimas de autoridad competente.

2. Informar a la autoridad competente de las posibles infracciones cometidas sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón Cuenca.
3. Proporcionar información verídica a la autoridad competente, que permita ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo.
4. Velar por el buen uso de los espacios públicos.

Artículo 8.- RESPONSABILIDAD POR DAÑOS

A TERCEROS: El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca o las entidades con delegación de competencias, no serán responsables por daños que se hayan producido por terceros a particulares en el proceso de intervención o en el ejercicio de actividades.

Se reserva el derecho del afectado para iniciar cualquier proceso civil o penal en contra del causante por los daños producidos.

LIBRO I

OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN CUENCA

TÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 9.- CONCEPTO DE OCUPACIÓN: Para la aplicación de la presente ordenanza, la ocupación constituye la actuación antrópica sobre un área determina del suelo, las que deben estar sujetas al cumplimiento de las determinantes planteadas 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 DE SUELO (PDOT-PUGS) o la norma que haga sus veces.

Artículo 10.- CONCEPTO DE INTERVENCIÓN:

Es toda acción antrópica que conlleva a la ejecución de obras nuevas, ampliaciones o intervenciones, movimiento de tierras y demoliciones, que se realicen dentro de un predio, para la que se requiere del permiso de intervención emitido por el ente de control competente.

Artículo 11.- DERECHO DE INTERVENCIÓN:

Es el derecho de los administrados, que consiste en la capacidad de realizar cualquier tipo de intervención, para la ocupación del suelo, en un espacio determinado de acuerdo al ordenamiento jurídico vigente, emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca.

Este derecho se concede a través de la aprobación del permiso de intervención, siempre que se hayan cumplido las determinantes establecidas 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 DE SUELO (PDOT-PUGS) o la norma que haga sus veces; y se extinguirá una vez fenecido el plazo determinado en dicho permiso.

**TITULO II
INTERVENCIONES**

**CAPÍTULO I
INTERVENCIONES QUE NO REQUIEREN
PERMISO MUNICIPAL**

Artículo 12.- INTERVENCIONES QUE NO REQUIEREN PERMISO MUNICIPAL: Las intervenciones que no requieren de permiso de intervención por parte del ente de

control competente, siempre que no modifiquen la estructura general del inmueble y que respeten lo establecido 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 DE SUELO (PDOT-PUGS), son las siguientes:

1. Instalar medidores de energía eléctrica y agua potable.
2. Enlucir: interiores y exteriores.
3. Reponer y reparar pisos, cielos rasos y aleros.
4. Pintar y revestir interiores y exteriores.
5. Reparar instalaciones eléctricas e hidrosanitarias.
6. 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.
7. Reponer y reparar puertas y ventanas, sin alterar la dimensión de los vanos.
8. Reponer elementos de carpintería, mesones y lavandería.
9. 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.
10. 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.
11. Reponer y reparar el material de cubierta y elementos de la estructura, conservando las características formales originales.



12. 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).
13. Reponer y reparar pisos de garaje emplazados en los retiros frontales.
14. Construir jardineras y piletas que no ocupen más del diez por ciento (10%) del área del retiro frontal.

Se exceptúa del presente artículo los predios de competencia de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales.

CAPÍTULO II INTERVENCIONES QUE REQUIEREN PERMISO MUNICIPAL

Artículo 13.- INTERVENCIONES QUE REQUIEREN PERMISO: Todas las intervenciones que se realicen en los predios dentro del cantón Cuenca, y que no sean competencia de la Comisión de Gestión Ambiental o de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, deberán contar con los permisos habilitantes emitidos por la Dirección General de Control Municipal o Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural que cuenten con delegación de competencias.

Para iniciar el proceso del trámite de obtención del permiso de intervención se debe presentar el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS).

Los cerramientos y cercados de predios deberán ser debidamente autorizados por el ente de control.

Sección I

INFORME PREDIAL DE REGULACIÓN DE USO DEL SUELO (IPRUS)

Artículo 14.- INFORME PREDIAL DE REGULACIÓN DE USO DEL SUELO (IPRUS): Es el primer instrumento obligatorio que deben obtener los propietarios de los predios que deseen realizar cualquier tipo de intervención que no esté contemplada en el Artículo 12 de la presente Ordenanza.

El Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) es un documento informativo que no otorga propiedad, no delimita linderos y no constituye permiso alguno de intervención.

Es el documento expedido por el órgano competente municipal y los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales que cuenten con la delegación de competencias para tal fin; resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. Generalmente este documento, ha sido conocido como línea de fábrica o certificado de afectación y licencia urbanística.

La vigencia del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) será de dos (2) años calendario a partir de la fecha de su emisión.

Una vez ingresada la documentación para el inicio de trámite correspondiente a la intervención, se suspende la caducidad del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS), siempre que no se interrumpa el trámite ya iniciado por responsabilidad atribuible al solicitante, por un plazo máximo de tres (3) meses, en cuyo caso se respetará la vigencia establecida en el certificado IPRUS ya emitido.



Artículo 15.- REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DEL INFORME PREDIAL DE REGULACIÓN DE USO DEL SUELO (IPRUS): Previo a la obtención del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS), se verificará en el sistema que el propietario no mantenga deudas exigibles con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca o al Gobierno Autónomo Descentralizado Rural del cantón Cuenca dependiendo el caso.

Luego de haber realizado la verificación, el propietario o su mandatario deberán presentar:

1. Registro ciudadano del propietario del inmueble y el técnico responsable.
2. Copia de las escrituras públicas de dominio del predio debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad del cantón Cuenca.
3. Levantamiento topográfico georeferenciado con la firma electrónica del profesional calificado responsable.
4. En el caso de actuar el mandatario, se deberá entregar una copia del poder vigente.

La solicitud debe ser atendida en un término máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de su ingreso.

En el caso de solicitudes correspondientes a predios en áreas no consolidadas o casos especiales que requieran inspección o replanteo, el término máximo para el despacho será de veinte (20) días contados a partir de la fecha de su ingreso.

Cuando en los requisitos presentados para la solicitud se encuentren errores de forma como documentos incompletos o ilegibles, errores de dibujo en el levantamiento topográfico o falta de firma de

responsabilidad, el técnico a cargo del trámite notificará al interesado sobre este particular, a través del sistema electrónico habilitado para el efecto, y solicitará subsanar los mismos, para lo cual, el interesado presentará las correcciones solicitadas dentro del término de diez (10) días contados a partir de la fecha de la notificación, en caso de no presentar las correcciones dentro del término establecido, la solicitud será negada.

Artículo 16: RENOVACIÓN DEL INFORME PREDIAL DE REGULACIÓN DE USO DEL SUELO (IPRUS): En caso de caducidad, la renovación del Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo se podrá descargar de manera directa del sistema municipal habilitado para el efecto, previo al pago de la tasa correspondiente, siempre y cuando no haya sido objeto de cambio de titular del predio o que se haya modificado la planificación del sector en el que este se encuentra ubicado.

Artículo 17.- SUSPENSIÓN DEL TRÁMITE DE OBTENCIÓN DEL INFORME PREDIAL DE REGULACIÓN DE USO DE SUELO (IPRUS): Cuando el Ente de Control competente identifique que la información proporcionada por el propietario o el profesional responsable de la intervención, no corresponde con la realidad, el técnico a cargo de la revisión del trámite notificará al administrado acerca de la novedad a través del sistema habilitado para el efecto y solicitará la aclaración de la información, mientras tanto se podrá suspender el trámite por un término máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de la notificación; en caso de que el administrado no presente las aclaraciones solicitadas dentro del término establecido, la solicitud será negada.



Sección II INTERVENCIÓN MENOR

Artículo 18.- CONCEPTO DE INTERVENCIÓN MENOR: Es la actividad antrópica que genera una obra nueva, ampliación, rehabilitación o modificación de un inmueble hasta los cincuenta metros cuadrados (50m²) como máximo; la misma que obligatoriamente debe contar con el permiso del ente de control competente.

Se excluye de este proceso los predios que se encuentren bajo competencia de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales; así como cualquier movimiento de tierras o demolición.

Artículo 19.- PERMISO DE INTERVENCIÓN MENOR: Es el documento emitido por la Dirección General de Control Municipal o Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales que cuentan con delegación de competencias, que autoriza la intervención a realizar en el predio, conforme la solicitud presentada por el propietario o su autorizado.

El que incumpla o altere lo autorizado en el Permiso de Intervención Menor otorgado por el ente de control competente o en su defecto no lo posea, incurre en una infracción de carácter administrativo, cuyos responsables son el propietario del inmueble y el profesional encargado en caso de existir; y serán sancionados de acuerdo a los preceptos de la presente Ordenanza.

La vigencia del Permiso de Intervención Menor será de dos (2) años calendario a partir de la fecha de emisión.

Artículo 20.- SOLICITUD DE PERMISO DE INTERVENCIÓN MENOR: Una vez obtenido el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS), la solicitud de permiso de intervención menor será ingresada en línea a través del sistema informático municipal

habilitado para el efecto; se adjuntará un esquema que detalle con precisión la intervención a realizarse, que deberá incluir fotografías del lugar donde pretende emplazarse.

La solicitud ciudadana será aprobada, observada o negada en un término máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha del ingreso de la solicitud.

Si la solicitud es observada se concede al interesado el término de diez (10) días para que proceda con la subsanación correspondiente; de no realizarlas o modificar otros aspectos que no son motivo de la observación se archivará la petición como negada.

La solicitud podrá ser observada por una sola vez, con la posibilidad de presentar nuevamente generando un nuevo trámite.

Sección III INTERVENCIÓN MAYOR

Artículo 21.- CONCEPTO DE INTERVENCIÓN MAYOR: Es la actividad antrópica que genera una obra nueva, ampliación, rehabilitación o modificación de un inmueble y que supera los cincuenta (50) metros cuadrados; para la que obligatoriamente se debe tramitar el Permiso de Intervención Mayor.

Artículo 22.- PERMISO DE INTERVENCIÓN MAYOR: Es el documento emitido por la Dirección General de Control Municipal o los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales que cuentan con delegación de competencias, que autoriza la intervención a realizar en el predio, de acuerdo a los planos aprobados del proyecto y los estudios complementarios presentados; a excepción de los predios de competencia de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales.

El que incumpla o altere lo autorizado en el Permiso de Intervención Mayor otorgado por



el ente de control competente o en su defecto no lo posea, incurre en una infracción de carácter administrativo, cuyos responsables son el propietario del inmueble y el profesional encargado en caso de existir; y serán sancionados de acuerdo a los preceptos de la presente Ordenanza.

La vigencia de Permiso de Intervención Mayor será de tres (3) años contados a partir de la fecha de su emisión, a excepción del permiso otorgado para las intervenciones especiales establecidas en la Sección IV de esta Ordenanza.

Artículo 23.- SOLICITUD DE PERMISO DE INTERVENCIÓN MAYOR: La solicitud de Permiso de Intervención Mayor será ingresada en línea a través del sistema informático municipal habilitado para el efecto; el sistema informático validará el número de trámite de aprobación inmediato anterior.

La solicitud ciudadana debe ser atendida en un término máximo de quince (15) días a partir de su ingreso.

Cuando la petición es negada el ciudadano debe realizar un nuevo trámite.

Artículo 24.- PROCESO DE OBTENCIÓN DEL PERMISO DE INTERVENCIÓN MAYOR: Para la obtención del Permiso de Intervención Mayor se debe cumplir con el siguiente proceso:

1. Obtención del Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS).
2. Contar con la aprobación de Anteproyecto Arquitectónico.
3. Contar con la aprobación del Proyecto Arquitectónico definitivo.
4. Presentar todos los estudios complementarios solicitados en el Anteproyecto y Proyecto Arquitectónico, con firma de

responsabilidad debidamente aprobado.

Artículo 25.- ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO: Es el conjunto de láminas que explican de manera gráfica y técnica la intervención que se pretende realizar, debiendo contener como mínimo:

- La ubicación del predio,
- Emplazamiento,
- Cuadro de áreas,
- Plantas arquitectónicas,
- Dos elevaciones y
- Dos secciones constructivas

En formato y escala actualizados y normados por el Servicio Ecuatoriano de Normalización (INEN), digitalizados, en formato de archivo DWG (AutoCAD) y en formato de archivo PDF o JPG a colores y con la firma electrónica del profesional responsable del anteproyecto.

El Anteproyecto Arquitectónico será realizado por un Arquitecto, y debe ceñirse a las determinantes establecidas 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 DE SU ELO (PDOT-PUGS) o quien haga sus veces.

La solicitud de aprobación del Anteproyecto Arquitectónico será observada o negada en un término máximo de veinte (20) días contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud.

El Anteproyecto puede ser observado por una sola vez, el solicitante dispondrá de un término máximo de quince (15) días contados a partir de la fecha de notificación para subsanar las observaciones realizadas y reingresar el trámite, una vez subsanadas las observaciones iniciales, los Entes de Control, no realizarán nuevas observaciones al proyecto, salvo



aquellos casos en los cuales la propuesta tenga modificaciones estructurales, formales o funcionales importantes, que inobserve la normativa vigente o por razones de interés público debidamente motivadas. En caso de no cumplir con las correcciones solicitadas por el ente de control dentro del término establecido o alterar la propuesta arquitectónica del Anteproyecto inicial presentado, la solicitud será negada y el interesado deberá ingresar un nuevo trámite.

La vigencia de la aprobación del Anteproyecto Arquitectónico será de un (1) año calendario a partir de la fecha de emisión del formulario de aprobación.

La aprobación del Anteproyecto Arquitectónico no representa ni otorga Permiso de Intervención o inicio de ejecución del proyecto.

Así mismo no genera derecho alguno sino hasta la aprobación final.

Artículo 26.- PROYECTO ARQUITECTÓNICO:
Es el conjunto de láminas que definen gráficamente a detalle, con escala específica y de manera técnica, la totalidad del Proyecto Arquitectónico de la intervención que se pretende realizar, en base al Anteproyecto aprobado.

Luego de aprobado el Anteproyecto, la solicitud de aprobación del Proyecto se ingresará en línea a través del sistema informático municipal habilitado para el efecto, a la que se debe adjuntar de manera obligatoria los planos arquitectónicos que deberán contener como mínimo:

1. La ubicación del predio,
2. Emplazamiento,
3. Cuadro de áreas,
4. Plantas arquitectónicas,
5. Dos elevaciones,
6. Dos secciones constructivas y

7. Estudios de Suelos, y Diseño Estructural;

En formato y escala actualizados normados por el Servicio Ecuatoriano de Normalización (INEN), digitalizados, en formato de archivo DWG (AutoCAD) y en formato de archivo PDF o JPG a colores y con la firma electrónica del profesional responsable del anteproyecto. El técnico encargado de la revisión podrá solicitar justificadamente que la información gráfica sea complementada en caso que los mínimos solicitados no sean suficientes para la comprensión del proyecto.

El Proyecto Arquitectónico será realizado por un Arquitecto, y debe ceñirse a las determinantes establecidas 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 DE SUELO (PDOT-PUGS) o quien haga sus veces.

La solicitud de aprobación del Proyecto Arquitectónico será observada o negada en un término máximo de veinte (20) días contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud.

El proyecto puede ser observado por una sola vez, se prohíbe en todo caso, que con ocasión de la revisión de las subsanaciones dispuestas, se introduzcan nuevas observaciones que no fueron objeto del documento de subsanaciones original, salvo aquellos casos en los cuales la propuesta tenga modificaciones estructurales, formales o funcionales importantes, que inobserve la normativa vigente o por razones de interés público debidamente motivadas. El solicitante dispondrá de un término máximo de quince (15) días contados a partir de la fecha de notificación para subsanar las observaciones realizadas y reingresar el trámite. En caso de no cumplir con las correcciones solicitadas por el ente de control dentro del término



establecido o alterar la propuesta arquitectónica del Proyecto inicial presentado, la solicitud será negada y el interesado deberá ingresar un nuevo trámite.

La vigencia de la aprobación del Proyecto Arquitectónico será de tres (3) años calendario a partir de la fecha de emisión del formulario de aprobación.

La aprobación del Proyecto Arquitectónico no representa ni otorga permiso de intervención o inicio de ejecución del proyecto.

Artículo 27.- PLANOS FINALES DE LA OBRA EJECUTADA.- 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 la modificación supere los 50 m²; se deberá presentar los planos definitivos de actualización, los cuales serán registrados en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca.

Sección IV INTERVENCIONES ESPECIALES

Artículo 28.- CONCEPTO DE INTERVENCIÓN ESPECIAL: Es aquella intervención que por sus características técnicas constructivas y el tipo de área en la que se ejecuta, el Gobierno Autónomo Municipal del cantón Cuenca establece una regulación especial contenida en la presente sección.

Artículo 29.- CONCEPTO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR: Es la intervención en la que de manera exclusiva se desarrolla una unidad de vivienda completamente independiente.

Artículo 30.- PERMISO DE INTERVENCIÓN PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR: Para la construcción de vivienda unifamiliar, cuya área de construcción no sea mayor a los doscientos cincuenta

metros cuadrados (250 m²), la solicitud será ingresada través del sistema informático municipal habilitado para el efecto, debidamente suscrito por el propietario del inmueble y el técnico responsable de la intervención, adjuntando los siguientes requisitos:

1. Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS) vigente, correspondiente al predio objeto de la intervención.
2. Planos del Proyecto Arquitectónico, respetando las condicionantes y determinantes establecidas en el Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS) para el Polígono de Intervención Territorial (PIT) en el que se encuentre ubicado el predio; debiendo contener como mínimo:
 - a. Ubicación del predio,
 - b. Emplazamiento,
 - c. Cuadro de áreas normado por el Servicio Ecuatoriano de Normalización (INEN),
 - d. Plantas arquitectónicas: mínimo dos elevaciones, dos cortes, en escala de dibujo 1:50,
 - e. Láminas que explican de manera gráfica y técnica la intervención que se pretende realizar,
 - f. Estudios de Suelos y Diseño Estructural,
 - g. Láminas de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.

En formato y escala normados por el Servicio Ecuatoriano de Normalización (INEN), digitalizados, en formato de archivo DWG (AutoCAD) y en formato de archivo PDF o JPG a colores y con la firma electrónica del profesional responsable del anteproyecto.

3. Ficha Única Declarativa del



Proyecto de Vivienda Unifamiliar, descargada del sistema informático municipal habilitado para el efecto, en la que debe constar el presupuesto de la intervención en base al área de construcción y los valores establecidos por el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC).

4. En este proceso se realizará de manera simultánea la aprobación del Anteproyecto, Proyecto y Permiso de Intervención Mayor.

Conforme a lo establecido en el Numeral 3 del Artículo 3 de la Ley Orgánica Para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos y luego de que se haya cumplido con los requisitos, la solicitud ciudadana será atendida de manera inmediata.

En lo posterior, el ente de control competente verificará el estricto cumplimiento del ordenamiento jurídico y las normas técnicas aplicadas para la emisión del permiso de intervención emitido.

En caso de verificarse que la información presentada por el administrado no se sujeta a la realidad o que ha incumplido con los requisitos o el procedimiento establecido en la normativa para la obtención de la autorización, el ente de control podrá dejarlos sin efecto hasta que el administrado cumpla con la normativa respectiva, sin perjuicio del inicio de los procesos o la aplicación de las sanciones que correspondan de conformidad con lo establecido en la presente Ordenanza.

Este permiso de intervención especial para la construcción de vivienda unifamiliar tendrá una vigencia de dos (2) años calendario a partir de la fecha de su emisión y podrá ser renovado en las mismas condiciones mientras esté vigente la aprobación del proyecto.

En caso de que la intervención no haya concluido dentro del periodo de vigencia del permiso otorgado, se deberá realizar la actualización del Permiso de Intervención Mayor respetando las condiciones establecidas para el permiso inicial, previo a la verificación del ente de control.

El predio podrá acogerse al proceso descrito en este artículo por una sola vez.

Sección V DEMOLICIÓN

Artículo 31.- CONCEPTO DE DEMOLICIÓN: Dentro del ámbito de la construcción, la demolición es un proceso inverso, que destruye o derriba, total o parcialmente lo construido de manera premeditada y planificada.

Artículo 32.- PERMISO DE DEMOLICIÓN: Es el documento emitido por la Dirección General de Control Municipal o los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales que cuentan con delegación de competencias, que autoriza realizar la demolición de acuerdo al detalle de la solicitud de demolición presentada.

El no poseer o incumplir el Permiso de Demolición constituye una infracción de carácter administrativo, siendo responsable el propietario del predio, y será sancionado de acuerdo a los preceptos de la presente Ordenanza.

La vigencia del Permiso de Demolición será de un (1) año calendario a partir de la fecha de su emisión.

Artículo 33.- CONDICIONES A LAS QUE SE SUJETA EL PERMISO DE DEMOLICIÓN: Previo a la emisión del Permiso de Demolición, el ente de control debe determinar si la edificación o estructura a intervenir presenta características arquitectónicas que ameriten o no su conservación, genera o no riesgo a



colindantes, y si las mismas se encuentran inventariadas por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales o la entidad competente.

Artículo 34.- SOLICITUD DE PERMISO DE INTERVENCIÓN PARA DEMOLICIÓN: Una vez obtenido el Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo, la solicitud de demolición debe ser ingresada a través del sistema informático municipal habilitado para el efecto, adjuntando la siguiente documentación:

1. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS).
2. Memoria técnica en la que se detalle el esquema y procedimiento de demolición a ser ejecutado, con la firma del propietario del predio y del profesional responsable de la intervención.
3. Memoria técnica en la que se detalle el esquema y procedimiento de demolición a ser ejecutado, con la firma conjunta del propietario del predio y del profesional responsable de la intervención.
4. Fotografías del estado actual de la edificación a la fecha de la solicitud.
5. 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.

Ingresada la solicitud, previa a la realización de la correspondiente inspección, en los casos que ameritan, el ente de control, de manera interna, solicitará el pronunciamiento de la Dirección General de Gestión de Riesgos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, que en el término máximo de diez (10) días certificará la existencia o no de riesgos, resultado de la posible intervención.

Con el pronunciamiento de la Dirección General de Gestión de Riesgos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, la solicitud del ciudadano debe ser aprobada o negada en un término máximo de diez (10) días.

Para el caso de edificaciones inventariadas por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales o la entidad competente, bajo ningún concepto podrán ser demolidas y se encuentran sujetas a lo dispuesto en la norma de la materia.

Artículo 35.- INSPECCIÓN DE CONTROL: Para los casos de demolición que se desarrollen en un área superior a los 200m², las inspecciones de control se realizarán al inicio y al final de la intervención.

Sección VI MOVIMIENTO DE TIERRAS

Artículo 36.- CONCEPTO DE MOVIMIENTO DE TIERRAS: Para efectos de aplicación de la presente Ordenanza, movimiento de tierras es la modificación antrópica del perfil natural del suelo que implica remoción de capa vegetal, desalojo de material removido, relleno con material de sitio o importado; o, depósito de cualquier otro tipo de material.

Artículo 37.- PERMISO DE MOVIMIENTO DE TIERRAS: Es el documento emitido por el Ente de Control competente que autoriza la intervención para el movimiento de tierras, de acuerdo a la solicitud presentada por el propietario o su autorizado.

El que no posea o incumpla el Permiso de Movimiento de Tierras otorgado por el Ente de Control competente, incurre en una infracción de carácter administrativo, cuyo responsable es el propietario del predio o quien realice la intervención, y será sancionado de acuerdo a los preceptos de la presente Ordenanza.



La vigencia del Permiso de Movimiento de Tierras es de un (1) año contado a partir de la fecha de su emisión.

Artículo 38.- SOLICITUD DE INTERVENCIÓN PARA MOVIMIENTO DE TIERRAS: Una vez obtenido el Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo, la solicitud de Permiso de Movimiento de Tierras será ingresada en línea, a través del sistema informático municipal habilitado para el efecto; a la cual deberá adjuntarse:

1. El estudio técnico, como lo establece 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 suscritos 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.

Una vez ingresada la solicitud, para los casos que se determinan en el Artículo 83 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 (PDOT-PUGS), el Ente de Control competente solicitará el pronunciamiento de la Dirección General de Gestión de Riesgos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, la que en el término máximo de diez (10) días

certificará la existencia o no de riesgos resultado de la posible intervención; y, si es pertinente implementar un plan de prevención o mitigación para autorizar la intervención.

Para los movimientos de tierras en predios que se ubiquen en las parroquias rurales y que superen los 1000 m³ de excavación, el Ente de Control de manera interna, solicitará el pronunciamiento de la Dirección General de Áridos y Pétreos, el mismo que deberá ser atendido dentro del término de diez (10) días, pronunciamiento en el que debe determinarse si el predio a intervenir se encuentra o no dentro de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) de producción para la actividad extractiva, y si el material producto de la intervención representa algún beneficio susceptible de comercialización, en tal caso se dará el seguimiento al cumplimiento del desalojo del material en la escombrera asignada.

La solicitud ciudadana debe ser aprobada, observada o negada en un término máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de recibido el pronunciamiento antes referido.

Si la solicitud es observada se concede el término máximo de diez (10) días a partir de la notificación al interesado, para que este proceda con la subsanación correspondiente, de no hacerlo, se archivará la petición como negada y el ciudadano deberá realizar un nuevo trámite.

La solicitud podrá ser observada por una sola vez.

Artículo 39.- INSPECCIÓN DE CONTROL:

Para los movimientos de tierras que se desarrollen en un área superior a los 200 m², las inspecciones de control se realizarán al inicio y al final de la intervención.



CAPITULO III
RECUPERACIÓN DEL BIEN PÚBLICO O
ESPACIO PÚBLICO

Artículo 40.- CONCEPTO DE BIEN PÚBLICO:

Para efectos de la presente Ordenanza, son bienes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca sobre los cuales se ejercen dominio.

Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Su clasificación se encuentra descrita en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD), en el capítulo VIII "RÉGIMEN PATRIMONIAL" en la "Sección 2a" referente a "Bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados".

Artículo 41.- PROHIBICIÓN SOBRE BIENES O ESPACIOS PÚBLICOS: Se prohíbe ocupar o cerrar o intervenir; a ningún título, total o parcialmente lo que ya constituyere un bien o espacio público, en los términos previstos en esta ordenanza y en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización.

Los bienes o espacios de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición.

Artículo 42.- RECUPERACIÓN DEL BIEN PÚBLICO: La Dirección General de Control Municipal y los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales, o el Ente Delegado que cuente con las competencias, al identificar que se ha incurrido en la prohibición descrita en el artículo 41 de la presente Ordenanza, se aplicará el siguiente proceso:

1. La Dirección General de Control Municipal o los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales con delegación de competencia, solicitarán a la Dirección General de Avalúos y Catastros y a la Dirección General Administrativa, la documentación que determine que el bien o espacio es de dominio público.

Las direcciones tendrán un término de cinco (5) días para remitir la información solicitada a la Dirección General de Control Municipal o los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales con delegación de competencia.

2. Si la información emitida por la Dirección General de Avalúos y Catastros y de la Dirección General Administrativa ratifica que el bien o espacio es de dominio público, la Dirección General de Control Municipal o los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales con delegación de competencias, colocará un documento informativo ubicado en uno o varios lugares del predio de fácil acceso y visibilidad, por un término de diez (10) días.

El documento informativo contendrá la leyenda explícita: *"Por uso y ocupación del espacio público, se inicia el proceso de su recuperación inmediata"*.

3. Cumplido el término, la Dirección General de Control Municipal o los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales con delegación de competencias, elaborarán una



Resolución, a la cual acompañará un informe técnico-jurídico pertinente para la recuperación del bien o espacio de dominio público o el archivo de ser el caso.

4. La Resolución y el informe técnico-jurídico en el que se determine la recuperación del bien o espacio de dominio público se notificará a la Dirección de Obras Públicas para la ejecución inmediata.
5. Una vez realizada la recuperación del bien o espacio de dominio público, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca y en coordinación con el Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de ser el caso, velarán por su conservación de la manera más provechosa, conforme a los objetos que están destinados, ajustándose a la normativa legal vigente.

LIBRO II USO DEL SUELO

TÍTULO I GENERALIDADES DE USO

Artículo 43.- CONCEPTO DE USO DE SUELO:

Para la aplicación de la presente Ordenanza, uso de suelo es el fin asignado al suelo conforme la clasificación y subclasificación contenida 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 DE SUELO (PDOT-PUGS) o la norma que haga sus veces, para todas las actividades que se desarrollen y emplacen en el cantón Cuenca.

TÍTULO II LAS ACTIVIDADES

Artículo 44.- CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES:

Para efectos de esta ordenanza, las actividades se clasifican conforme lo establecido en el anexo 7 correspondiente a los Usos del Suelo, el mismo que es parte 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 determinantes establecidas en el anexo antes citado, serán de estricto cumplimiento para el emplazamiento y desarrollo de todas las actividades dentro del cantón Cuenca.

CLASE	ACTIVIDAD
1	SERVICIOS
	CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO
	EQUIPAMIENTOS
	AGROPECUARIO
	FORESTAL
2	PROTECCIÓN ECOLÓGICA
	COMERCIO GENERAL
	PRODUCCIÓN ARTESANAL
3	ACUÍCOLA
	COMERCIO ESPECIALIZADO
4	SERVICIOS ESPECIALIZADOS 1
5	SERVICIOS ESPECIALIZADOS 2
5	INDUSTRIAL
	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO

Artículo 45.- ACTIVIDADES QUE REQUIEREN PERMISO MUNICIPAL DE USO DE SUELO (PMUS):

Todas las actividades que se realicen en los predios públicos y privados dentro del cantón Cuenca y que sean competencia de la Dirección General de Control Municipal, Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales o quien haga sus veces, deberán



contar con el Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS), conforme lo establecido en el anexo 7 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.

TÍTULO III

PERMISO MUNICIPAL DE USO DE SUELO

Artículo 46.- CONCEPTO DE PERMISO MUNICIPAL DE USO DE SUELO (PMUS): Es el documento obligatorio que autoriza el emplazamiento y desarrollo de una actividad en un determinado predio dentro del cantón Cuenca, otorgado por la Dirección General de Control Municipal, Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales o quien haga sus veces, de acuerdo a su competencia territorial.

La obtención del Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS) estará sujeto a las determinantes y condicionantes 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 o la que haga sus veces, vigente a la fecha.

Se podrá emitir el Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS), para las actividades que se emplacen en las áreas que dentro de un proyecto declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, que se aprobó como comercio; caso contrario se deberá, en base al uso de suelo contemplado para el eje de aprovechamiento urbanístico o polígono de intervención territorial, realizar la reforma a la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal, lo que involucra reformar el proyecto arquitectónico, reglamento; y, cuadro de áreas y alícuotas.

La obtención del Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS) no exime de la obligación de obtener certificaciones, permisos o autorizaciones adicionales que sean de competencia de otras entidades relacionadas al desarrollo de la actividad.

Tendrá una vigencia de un (1) año contados a partir de la fecha de su emisión, el Permiso Municipal De Uso De Suelo (PMUS), podrá ser renovado de forma automática, mediante sistema informático habilitado, de mantenerse las condiciones originales de autorización y no presentar inconvenientes con el desarrollo de la actividad.

El Permiso Municipal de Uso de Suelo no afecta ni modifica la titularidad del predio o de la actividad.

Artículo 47.- REQUISITOS PARA OBTENER EL PERMISO MUNICIPAL DE USO DE SUELO (PMUS): 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 dentro de predios ubicados dentro del cantón Cuenca, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Registro ciudadano del titular de la actividad.
2. 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.
3. Declaración del área del espacio en el que se desarrolla la actividad en m².
4. Fotografías reales y actuales de la fachada frontal, perspectiva interior del espacio físico y del exterior donde se va a implantar la actividad.



5. No mantener deudas pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca.
6. 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.
7. En caso de espacios arrendados, se adjuntará el contrato de arrendamiento de acuerdo a la actividad a desarrollarse.

Para establecimientos nuevos que superen los cien metros cuadrados (100 m²) se deberá adjuntar el plano arquitectónico aprobado y permiso de intervención.

Este artículo es de aplicación a todas las actividades que obtengan el Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS) a partir de la expedición de la presente Ordenanza; todas las actividades que se encuentren sujetas a las disposiciones de las actividades preexistentes que serán reguladas en la normativa que dicte el Concejo Cantonal de conformidad con la disposición transitoria décima cuarta de la Ordenanza del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Sanción del Plan de Uso y Gestión del Suelo en el cantón Cuenca.

La Dirección General de Control Municipal, Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales o quien haga veces, en caso de actividades que puedan generar un riesgo a los habitantes del entorno, solicitará el pronunciamiento de la Dirección General de Gestión de Riesgos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, la que tendrá un término de días (10) días para responder.

Para los establecimientos con fines turísticos deberán obtener la Licencia Única de Funcionamiento conforme dispone la Ordenanza que Regula el Sistema Cantonal de Turismo de Cuenca o la que haga sus veces.

De acuerdo a los usos identificados según su categorización en temas ambientales será la Comisión de Gestión Ambiental quien valide su cumplimiento.

Artículo 48.- CONTENIDO DEL PERMISO MUNICIPAL DE USO DE SUELO (PMUS): El documento de Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS) contendrá:

1. Nombre de la Persona Natural o Jurídica propietario, administrador o representante legal de la actividad.
2. Número de RUC o RIMPE.
3. Descripción clara y precisa de la actividad autorizada.
4. Dirección en la que se desarrolla la actividad.
5. Clave catastral del predio en el que se desarrolla la actividad.
6. Área o superficie del espacio en el que se desarrolla la actividad.
7. Fotografía actual de la parte frontal, perspectiva e interior del local donde se desarrolla la actividad.
8. Firma del técnico responsable del ente de control.

Artículo 49.- NEGATIVA A LA SOLICITUD DEL PERMISO MUNICIPAL DE USO DE SUELO (PMUS): La solicitud de Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS) será negada en los siguientes casos:

1. Cuando la actividad no sea compatible con el uso establecido en el Polígono de Intervención Territorial o Eje de Aprovechamiento Urbanístico.



2. Cuando la actividad no cumpla con las condicionantes de uso y ocupación del suelo establecidas en el 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.
3. Cuando el Ente de Control competente verifique inconsistencias técnicas en la declaración realizada.
4. Cuando la actividad se pretenda emplazar, en construcción con infracción administrativa o en los documentos emitidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, referentes a cualquier trámite correspondiente al predio sobre el cual se emplace la actividad, conste la leyenda "Predio con infracción", hasta que la infracción haya sido levantada.
5. Cuando la Dirección General de Gestión de Riesgos o la Comisión de Gestión Ambiental, dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, certifiquen que la actividad a emplazarse genere riesgos a los habitantes del entorno.

Artículo 50.- ACTUALIZACIÓN DE DATOS DEL PERMISO MUNICIPAL DE USO DE SUELO: Se deberá realizar la actualización de datos del Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS) en los siguientes casos:

1. Fallecimiento del titular, por herencia o posesión de bienes.
2. Compraventa del establecimiento o transferencia de dominio de la actividad.
3. Cambio de actividad o razón social.

En cualquiera de los casos señalados anteriormente, el actual propietario, administrador o representante legal de la actividad, dentro del término máximo de veinte (20) días contados a partir de la fecha de sucedido el evento, notificará del hecho a la Dirección General de Control Municipal, Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales o a quienes hagan sus veces, y deberá realizar el pago de la tasa correspondiente por generarse un nuevo trámite.

TÍTULO IV

CONTRIBUCIÓN ONEROSA POR CONCEPTO DEL PERMISO MUNICIPAL DE USO DE SUELO

Artículo 51.- CONCEPTO DE CONTRIBUCIÓN ONEROSA: Corresponde al pago establecido por el uso de suelo para el desarrollo de las actividades de acuerdo a lo determinado 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 DE SUELO vigente a la fecha.

El pago de la contribución será realizado por 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, de manera anual considerando la fecha de emisión del Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS).

Artículo 52.- CÁLCULO DE LA CONTRIBUCIÓN ONEROSA POR EL PERMISO MUNICIPAL DE USO DE SUELO: El valor de la contribución onerosa por el Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS) será regulado por la Dirección General de Control Municipal y Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, en base al principio de proporcionalidad, cuya fórmula contempla las siguientes variables:



PMUS = Permiso Municipal de Uso de Suelo

ACT = Avalúo catastral del terreno

ATT = Área total de terreno

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

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

El cálculo de la tasa por el PMUS es el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

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

Para establecer el coeficiente ϕ se considerará la clasificación de actividades establecidas en el anexo 7 correspondiente a los Usos del Suelo, el mismo que es parte 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.

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

APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO

LIBRO III
PROCESO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR
POR USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL
CANTÓN CUENCA

TÍTULO I
OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

Artículo 53.- OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO DEL PREDIO: Son obligaciones del propietario del predio:

1. Delimitar el predio con el permiso del Ente de Control competente y respetando lo establecido en la ordenanza vigente.
2. Cumplir con las disposiciones emitidas por la Entidad Municipal competente.
3. Cumplir con las determinantes establecidas en el planeamiento urbanístico municipal y todas las normativas relacionadas con el uso y la ocupación del suelo.
4. Obtener el permiso de intervención de la Dirección General de Control Municipal o Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales con delegación de competencias, para intervenciones relacionadas con la ocupación del suelo.
5. Exhibir en un lugar visible y accesible del predio, el documento con el formato establecido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, en el que se incorporará la información de las autorizaciones que hayan sido concedidas.
6. Dar las facilidades a los funcionarios del Ente de Control competente para el ejercicio de su labor correspondiente a la revisión del



cumplimiento de las autorizaciones concedidas.

7. Asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias, impuestas por el planeamiento urbanístico, por la aplicación del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
8. En los permisos de intervención autorizados, informar a los Entes de Control competentes, en el término máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de la desvinculación del técnico de la obra, la terminación contractual con el técnico e indicar la inclusión de un nuevo profesional que se encargará de la intervención.
9. En los permisos de intervención autorizados, comunicar al Ente de Control competente, a través del profesional encargado, la finalización de la intervención dentro del término de quince (15) días contados a partir de la fecha de conclusión.
10. Proporcionar información veraz y oportuna para el inicio de cualquier trámite, siendo esta de su absoluta responsabilidad. La información proporcionada estará sujeta a la revisión de los Entes de Control; en caso de verificarse inconsistencia técnica o no correspondencia de la información con la realidad, incurrirá en una infracción administrativa que será sancionada bajo los preceptos de la presente Ordenanza, sin perjuicio de que se determine la nulidad del trámite solicitado.

Artículo 54.- OBLIGACIONES DEL PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA INTERVENCIÓN: Son obligaciones del profesional responsable de la intervención:

1. Cumplir de manera estricta los planos aprobados y respetar los

permisos concedidos por el Ente de Control competente.

2. Proporcionar al Ente de Control la información correcta y verídica de la intervención a su cargo.
3. Notificar mediante oficio o a través de los canales tecnológicos municipales habilitados para el efecto, en el término máximo de cinco (5) días, contados a partir de la fecha de su desvinculación para la ejecución de la intervención autorizada bajo su responsabilidad técnica.
4. Respetar el ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 55.- OBLIGACIONES PARA EL PROCESO DE INTERVENCIÓN: El propietario de inmueble en el que se ejecuta la intervención tiene la obligación de:

1. Colocar en un lugar visible y accesible del predio, el formato dispuesto por el Ente de Control, el que se generará de manera automática una vez que se autoriza el permiso de intervención: el mismo que podrá ser descargado de manera automática del sistema informático habilitado para el efecto.



GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA		 DIRECCIÓN DE CONTROL MUNICIPAL	
DIRECCIÓN DE CONTROL MUNICIPAL			
INFORMACIÓN PARA CONTROL DE LA INTERVENCIÓN			
INFORME PREDIAL DE REGULACIÓN Y USO DEL SUELO (IPRUS) Nro.		CLAVE CATASTRAL NRO.	
FORMULARIO DE APROBACIÓN DE PLANOS Nro.		PROFESIONAL RESPONSABLE DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO:	
PERMISO DE INTERVENCIÓN Nro.		PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO:	
FECHA DE CADUCIDAD DEL PERMISO DE INTERVENCIÓN:		ÁREA TOTAL APROBADA PARA LA INTERVENCIÓN:	
ESTUDIOS SOLICITADOS			
ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS APROBADOS		NÚMERO DE DOCUMENTO:	
El personal de esta obra en proceso de construcción/edificación CUMPLE con el ART. 27 de la "Ordenanza para la prevención, atención integral y erradicación de la violencia contra las mujeres en Cuenca" en la cual se prohíbe comportamiento encaminados a conductas inapropiadas o al acoso de índole sexual que agrave a cualquier persona que se encuentre o transite por el mismo.			CÓDIGO QR

2. Contar en obra con la copia física o digital del proyecto arquitectónico aprobado, formulario de aprobación, estudios complementarios y permiso de intervención.
3. Contar con un área de vestidor, lavatorios y sanitarios provisionales para los obreros; mínimo un inodoro y dos lavamanos por cada 15 trabajadores. Se deberá incrementar una unidad por cada quince (15) trabajadores.
4. Realizar la limpieza permanente del espacio de intervención, así como de las aceras y la calzada, a fin de mantener despejado el espacio público de circulación.
5. Garantizar la seguridad en el proceso o suspensión de la intervención, a fin de no causar daños a terceros o predios colindantes; sin perjuicio de las acciones civiles y penales que tiene derecho el perjudicado.

Artículo 56.- OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO DE LA ACTIVIDAD: Son obligaciones del propietario, administrador o representante legal de los establecimientos

donde se desarrolla la actividad, las siguientes:

1. Obtener el Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS) conforme lo dispone la presente Ordenanza, para el desarrollo de cualquier actividad de acuerdo a los 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 DE SUELO o la que haga sus veces.
2. Exhibir el Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS) en un lugar de fácil accesibilidad y visibilidad del establecimiento donde se desarrolla la actividad.
3. Realizar la declaración de la actividad en el sistema habilitado para el efecto de forma clara, precisa y veraz.
4. Actualizar de manera inmediata, a través del sistema informático municipal habilitado para el efecto, cuando existan cambios o modificaciones de la actividad, titular de la actividad o ubicación.
5. Acatar lo dispuesto en las ordenanzas municipales y normativa vigente.
6. Brindar las facilidades al funcionario municipal a fin de dar cumplimiento a sus facultades de control y revisión.

Artículo 57.- PROHIBICIONES: Se prohíbe:

1. Todas aquellas intervenciones sobre predios que se encuentren en zonas de remoción de masas sin el pronunciamiento emitido por la Dirección General de Riesgos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca.



2. La intervención en áreas de afectación por protección y conservación consideradas en la Sección 4ª. del capítulo tercero "Polígonos De Intervención Territorial, Tratamientos De Uso De Suelo" establecidos en el 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; salvo aquellas que correspondan a usos, actividades y obras establecidas en dicha sección.
3. Queda prohibido el desarrollo o emplazamiento de actividades en las áreas de protección ambiental del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (Parque Nacional Cajas, Área Nacional de Recreación Quimsacocha) y áreas de patrimonio ecológico y patrimonial.

Previa autorización del Ente de Control competente, se exceptúa de esta prohibición:

Las intervenciones que se realicen en base a la planificación de la ciudad, ejecutadas por las entidades públicas en ejercicio de sus competencias y las empresas públicas y entidades adscritas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, siempre que se enmarquen en lo establecido en los Artículos 40, 41, 42 y 43 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.

TITULO II INICIO DEL PROCESO SANCIONADOR

Artículo 58.- COMPETENCIA DEL INICIO DEL PROCESO INVESTIGATIVO: La Dirección General de Control Municipal, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales con delegación de competencias, y la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, son los entes con la potestad para ejercer el control del uso y la ocupación del suelo dentro del cantón Cuenca de acuerdo a la asignación de competencias por su circunscripción territorial.

El proceso iniciará de oficio, por presumirse el cometimiento de cualquiera de las infracciones administrativas referentes al uso y ocupación del suelo en el cantón, y tipificadas en la presente Ordenanza.

Artículo 59.- DENUNCIAS: Toda persona natural o jurídica, podrá denunciar ante el Ente de Control el presunto cometimiento de infracciones administrativas respecto al uso y la ocupación del suelo.

La denuncia se presentará de manera verbal o escrita a través de las ventanillas o de los canales tecnológicos habilitados para el efecto; y deberá contener como mínimo:

1. La descripción concreta del hecho.
2. Ubicación exacta del predio o actividad en la que se cometió la presunta infracción.
3. Fotografías que evidencie los hechos que pueden constituir la infracción.

Las denuncias que no suministren información clara, coherente y completa, serán archivadas de manera motivada con justificación técnica.

Artículo 60.- ACTUACIONES DE INVESTIGACIÓN: La Dirección General de Control Municipal o los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales con delegación de competencias, la Dirección



General de Áreas Históricas y Patrimoniales o el ente con la delegación para ejercer el control, según sea el caso, de oficio o posterior a la denuncia, iniciarán las actuaciones de investigación que obligatoriamente identificarán los hechos, la ubicación, la persona o las personas presuntamente responsables de la infracción, sus domicilios, así como todas las circunstancias relevantes para el caso en particular.

Para infracciones por ocupación de suelo, se emitirá un informe preliminar, el cual se pondrá en conocimiento del propietario del predio; en el caso de que el informe no sea recibido de manera personal, este se colocará en un lugar accesible y visible del predio. En el informe debe constar que se le otorga un término de diez (10) días a partir de la fecha de la entrega personal de este informe o de la colocación del mismo en el predio, para que proceda con la regularización de la intervención. Podrá prorrogarse hasta por cinco (5) días más, a petición de la persona interesada. Si la infracción cometida es regularizada o subsanada dentro del término establecido en la notificación, se archivará el proceso con la debida justificación.

Para infracciones de uso de suelo, se emitirá un informe y se pondrá en conocimiento del propietario del establecimiento o actividad, otorgándole un término de diez (10) días para su regularización, que podrá prorrogarse a petición de parte, hasta por cinco (5) días más. En el caso de que el administrado obtenga el Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS) o el documento que haga sus veces, dentro del término concedido desde la fecha de notificación, el Ente de Control archivará el proceso con la debida motivación.

En caso de no cumplir con la obtención del Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS) o regular la intervención en los términos otorgados, se elaborará el informe técnico correspondiente para remitir a la unidad

competente para el inicio del proceso administrativo sancionador.

Artículo 61.- DESCONOCIMIENTO DE INFRACTORES: Si como resultado de las actuaciones de investigación, la Dirección General de Control Municipal, la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales con delegación de competencias o el Ente de Control que haga sus veces concluye que:

1. Existen presuntos infractores que son desconocidos por la administración,
2. El acto tiene por destinatarios una pluralidad indeterminada de personas, y;
3. La notificación a uno de los administrados no garantiza el conocimiento de la misma por todos.

El funcionario responsable remitirá el informe técnico a la Unidad Administrativa Sancionadora manifestando la imposibilidad de determinar él o los propietarios del predio en el que recae la intervención; y, acreditará de manera documentada las diligencias realizadas para tal efecto.

Artículo 62.- REGISTRO MUNICIPAL: En todos aquellos casos en los que no sea posible ubicar al propietario del predio, establecimiento o actividad sobre el cual recae la infracción, se considerará la información de los distintos sistemas catastrales o los registros constantes en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, situación que admitirá prueba en contrario a cargo del interesado.

Artículo 63.- ACREDITACIÓN DE DILIGENCIAS: Si como resultado de las actuaciones de investigación, la Dirección General de Control Municipal, la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales que cuenten con delegación de



competencias o el Ente de Control competente concluye que:

1. Se desconoce el lugar de notificación y su domicilio del presunto infractor.
2. El presunto infractor se encuentra en el extranjero.

El informe técnico será remitido a la Unidad Administrativa Sancionadora, con el testimonio documentado de todas las diligencias realizadas para justificar cada una de las circunstancias antes descritas, y se procederá con las respectivas notificaciones a través de publicaciones por la prensa o mediante los consulados en caso de que el propietario se encuentre en el extranjero.

Artículo 64.- MEDIDAS PROVISIONALES DE PROTECCIÓN: La Dirección General de Control Municipal, la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales o los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales que tengan la delegación de competencias o el Ente de Control con delegación para ejercer el control, podrá disponer medidas provisionales de protección, debidamente motivado, de conformidad con lo establecido en los artículos: 180, 181 y 182 del Código Orgánico Administrativo.

TÍTULO III PROCESO DEL ÁREA TÉCNICA

Artículo 65.- INFORME TÉCNICO: El Ente de Control, al identificar una infracción no susceptible de legalización o regularización, o que siéndolo no haya sido subsanada dentro del término establecido en la notificación, tendrá la obligación de elaborar y remitir el informe técnico a la Unidad Administrativa Sancionadora.

El informe técnico obligatoriamente contendrá:

1. Identificación del presunto infractor (Nombres y número de cédula de identidad)
2. Dirección específica del domicilio del presunto infractor.
3. Identificación del predio en el que se evidenció los hechos que pueden constituir infracción (Dirección, Ubicación, Coordenadas georreferenciadas, Clave Catastral).
4. Identificación de los hechos. (Exposición concreta y real de los hechos que configurarían las infracciones de uso y ocupación del suelo).
5. Identificación y detalle pormenorizado de las determinantes y condicionantes incumplidas conforme 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.
6. Conclusión en la que se exprese si la intervención o actividad objeto del informe es susceptible de legalización o regularización según sea el caso.
7. Metraje o área y avalúo de la intervención que constituye la infracción por ocupación de suelo, la tipificación de la infracción y el avalúo catastral del terreno. En el caso de la infracción por uso de suelo, no existe avalúo alguno.
8. Fotografías y esquema gráfico.
9. Firma de responsabilidad del técnico a cargo.

El Ente de Control a través del funcionario a cargo de las actuaciones e investigaciones previas del caso concreto, remitirá a la Unidad Administrativa Sancionadora el informe



técnico en un término máximo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de inspección de las actividades de investigación.

Artículo 66.- DEL AVALÚO EN EL INFORME TÉCNICO POR OCUPACIÓN DE SUELO: El avalúo determinado en el informe técnico (AIT) por infracción de ocupación de suelo, corresponde únicamente al área de la intervención que constituye la infracción. Para el cálculo se respetará siempre el principio de proporcionalidad, el mismo que se obtendrá en función de tres variables principales que son: el avalúo catastral del terreno (ACT), área de la intervención (AI) y la tipificación de la infracción (TI); estas variables, para su aplicación se complementan dentro una fórmula con dos variables secundarias que son: el área total del terreno (ATT) y el costo de la intervención (CI).

Se expresa en la siguiente fórmula:

$$AIT = \left[\left(\frac{ACT}{ATT} \right) AI + CI \right] TI$$

En la que:

- **AIT**= Avalúo en el Informe Técnico;
- **ACT** = Avalúo catastral del terreno, tomado del informe predial;
- **ATT** = Área total del terreno, tomado del informe predial;
- **AI** = Área de la intervención, tomada de la medición en la inspección;
- **CI** = Costo de la intervención, obtenido en base tanto a los precios unitarios vigentes publicados por el INEC, y;
- **TI** = Tipificación de la infracción, coeficiente tomado de la tabla de clasificación de infracciones.

Artículo 67.- TABLA DE INFRACCIONES LEVES

POR OCUPACIÓN: Para la aplicación de la fórmula constante en el artículo precedente, la variable TI correspondiente a la tipificación de las infracciones por ocupación del suelo, según la siguiente tabla:

INFRACCIÓN POR OCUPACIÓN DEL SUELO	TIPO	CLASIFICACIÓN (COEFICIENTE POR GRAVEDAD)
INTERVENCIÓN LEGALIZABLE (INCUMPLE PERMISOS MUNICIPALES OTORGADOS). Siempre que no se configure dentro de las infracciones contenidas en el Artículo 81 de la presente Ordenanza.	LEVE NIVEL 1	0,20
INTERVENCIÓN LEGALIZABLE (NO OBTUVO PERMISOS MUNICIPALES). Siempre que no se configure dentro de las infracciones contenidas en el Artículo 81 de la presente Ordenanza.	LEVE NIVEL 2	0,25
INTERVENCIÓN NO LEGALIZABLE (INCUMPLE PERMISOS MUNICIPALES). Siempre que no se configure dentro de las infracciones contenidas en el Artículo 81 de la presente Ordenanza.	LEVE NIVEL 3	0,30
INTERVENCIÓN NO LEGALIZABLE (NO OBTUVO PERMISOS MUNICIPALES). Siempre que no se configure dentro de las infracciones contenidas en el Artículo 81 de la presente Ordenanza.	LEVE NIVEL 4	0,35

TÍTULO IV

PROCESO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR

CAPITULO I GENERALIDADES



Artículo 68.- UNIDAD ADMINISTRATIVA SANCIONADORA: Es el ente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, competente para ejercer la potestad sancionadora, respecto de las infracciones administrativas por uso y ocupación del suelo reguladas en la presente Ordenanza. La Unidad Administrativa Sancionadora, y todos los servidores que la integran, que actúan en ejercicio de una potestad administrativa, observarán los mandatos y procedimientos previstos en la Constitución y la Ley.

Artículo 69.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR: El procedimiento de juzgamiento por las infracciones descritas, por acción u omisión a la presente Ordenanza, será el previsto en el Código Orgánico Administrativo y su régimen administrativo sancionador.

Las resoluciones emitidas por la Unidad Administrativa Sancionadora serán notificadas a la Dirección Financiera, Dirección General de Control Municipal, Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales que cuenten con delegación de competencias, y la Dirección General de Obras Públicas, según sea el caso, una vez que se cumplan las condiciones para que el mismo cause estado en sede administrativa, de conformidad con el artículo 218 del Código Orgánico Administrativo.

Artículo 70.- LA SANCIÓN ADMINISTRATIVA: Es la consecuencia jurídica que surge por el incumplimiento de las obligaciones, que se imputa a los individuos que incurran en las conductas tipificadas como infracción en la presente Ordenanza, luego de cumplir con el debido proceso administrativo, en observancia de las garantías constitucionales propias del debido proceso y derecho a la defensa.

En las infracciones por ocupación del suelo, el propietario del predio es el responsable de

cualquier infracción cometida en el mismo, sin perjuicio de la imposición de demolición o medidas urgentes dictadas en la resolución administrativa; así como el propietario de la actividad económica.

Artículo 71.- VALORACIÓN DE LA SANCIÓN POR INFRACCIÓN A LA OCUPACIÓN DE SUELO: La sanción por infracciones leves en la ocupación del suelo será valorada en base a su clasificación de acuerdo a la siguiente tabla:

1. Infracciones leves por ocupación de suelo:

TIPO DE INFRACCIÓN	PORCENTAJE DEL AVALÚO DEL INFORME TÉCNICO
LEVE NIVEL 1	20%
LEVE NIVEL 2	25%
LEVE NIVEL 3	30%
LEVE NIVEL 4	35%

2. Infracciones graves: En el cometimiento de infracciones graves en la ocupación de suelo, se aplicará lo dispuesto en el Artículo 81 de la presente Ordenanza.

TIPO DE INFRACCIÓN	SANCION
GRAVE 1	50 SBU o 100 SBU más remediación

Artículo 72.- MULTA: La multa consiste en la imposición de pago de dinero en moneda de curso legal al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca



por el cometimiento de una infracción administrativa.

En ningún caso la multa por ocupación será menor o mayor a lo dispuesto en el Artículo 114 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y gestión de Suelo, según la categoría de la infracción.

El pago de la multa por ocupación no legaliza la intervención, ni exime al infractor de cumplir con las demás medidas dispuestas en la resolución administrativa, así como de la obligación de regularizar la intervención en caso de ser factible.

El pago de la multa impuesta por infracción por uso de suelo, no legaliza la actividad y no exime al infractor de su obligación de obtener el Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS), así como de cualquier otra autorización solicitada por los demás entes de control.

La administración se reserva para sí el cobro de estas multas por la vía coactiva y de conformidad con la Ley.

Artículo 73.- REDUCCIÓN DE MULTAS POR SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA: Limitación o falta de recursos económicos podrá acogerse a una reducción económica; que constituye el noventa por ciento (90%) del valor de la multa, sin perjuicio del cumplimiento de la demolición o medidas urgentes dictadas en la resolución administrativa. El presunto infractor debe comparecer y alegar esta condición en el desarrollo del procedimiento administrativo sancionador, previo a la emisión de la resolución administrativa; siempre y cuando exista un informe previo de la Dirección de Desarrollo Social o quien haga sus veces, que determine las condiciones socio económicas del infractor.

ARTÍCULO 73.1.- SOBRE EL RECONOCIMIENTO DE RESPONSABILIDAD QUE HICIERE EL INculpADO Y SUS EFECTOS: Luego de haberse efectuado la notificación

con el acto de inicio del procedimiento administrativo sancionador al inculcado, éste podrá reconocer su responsabilidad sobre el cometimiento de cualquiera de las infracciones administrativas reguladas en esta ordenanza hasta antes de la emisión del dictamen de instrucción, de conformidad con la Ley. Si el inculcado reconociera su responsabilidad, se dejará constancia de ello en el dictamen del órgano instructor, que será remitido al órgano competente para resolver el procedimiento respectivo. Si el inculcado reconoce su responsabilidad, el órgano competente podrá resolver el procedimiento, con la imposición de la sanción correspondiente, de conformidad con las disposiciones de esta Ordenanza.

ARTÍCULO 73.2.- SOBRE LA CORRECCIÓN VOLUNTARIA DE LA CONDUCTA DEL INculpADO: El inculcado podrá acreditar la corrección voluntaria de la conducta que motivó el inicio del procedimiento administrativo sancionador, por cualquiera de los medios de prueba admisibles en derecho, hasta antes de la emisión del dictamen de instrucción.

Verificada la corrección voluntaria de la conducta, el órgano instructor dejará constancia de ello al momento de emisión de su dictamen.

Remitido el dictamen, el órgano competente para resolver el procedimiento valorará la corrección voluntaria de la conducta del inculcado. De verificarse el cumplimiento total y voluntario de la sanción, por la corrección voluntaria de la conducta del administrado, el órgano competente declarará terminado el procedimiento administrativo y podrá aplicar las reducciones previstas.

En la resolución que declare terminado el procedimiento administrativo y únicamente en relación a las multas correspondientes a la



realización de las conductas catalogadas como *infracciones leves por ocupación del suelo*, el órgano competente podrá resolver aplicar las siguientes reducciones:

1. En el caso de Intervenciones factibles de legalización que incumplen el permiso de intervención; la multa será reducida del 20% al 8% del avalúo constante en el Informe Técnico emitido por el Ente de Control Municipal.
2. En el caso de Intervenciones factibles de legalización que no cuenten con permiso de intervención; la multa será reducida del 25% al 10% del avalúo constante en el Informe Técnico emitido por el Ente de Control Municipal.
3. En el caso de Intervenciones no factibles de legalización que incumplen el permiso de intervención; la multa será reducida del 30% al 12% del avalúo constante en el Informe Técnico emitido por el Ente de Control Municipal.
4. En el caso de Intervenciones que no cuenten con permiso emitidos por el Ente de Control y que no sean factibles de legalización; la multa será reducida del 35% al 15% del avalúo constante en el Informe Técnico emitido por el Ente de Control Municipal.

ARTÍCULO 73.3.- SOBRE LA EJECUCIÓN VOLUNTARIA DE LAS SANCIONES DE LAS INFRACCIONES LEVES POR OCUPACIÓN DEL SUELO: El administrado infractor que cumpla voluntariamente con la sanción impuesta por *infracciones leves por ocupación del suelo* y corrija su conducta dejando de incurrir en prohibición alguna, podrá beneficiarse de las siguientes reducciones en el pago de la multa que le fue impuesta:

1. En el caso de Intervenciones factibles de legalización que incumplen el permiso de intervención; la multa será reducida del 20% al 14% del avalúo constante en el Informe Técnico emitido por el Ente de Control Municipal.
2. En el caso de Intervenciones factibles de legalización que no cuenten con permiso de intervención; la multa será reducida del 25% al 18% del avalúo constante en el Informe Técnico emitido por el Ente de Control Municipal.
3. En el caso de Intervenciones no factibles de legalización que incumplen el permiso de intervención; la multa será reducida del 30% al 22% del avalúo constante en el Informe Técnico emitido por el Ente de Control Municipal.
4. En el caso de Intervenciones que no cuenten con permiso emitidos por el Ente de Control y que no sean factibles de legalización; la multa será reducida del 35% al 25% del avalúo constante en el Informe Técnico emitido por el Ente de Control Municipal.

CAPITULO II INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 74.- RESTRICCIÓN: Realizada la inspección y verificada la infracción, el ente de control oficiará a la Dirección General de Avalúos y Catastros para el registro del predio como: *“Predio en proceso de investigación por infracción administrativa”*. Si la resolución del órgano sancionador establece la responsabilidad del propietario, el registro se modificará por la leyenda de: *“Predio con sanción”*.

Esta leyenda se reflejará en el Informe Predial de Regulación y Uso de Suelo (IPRUS) y



permanecerá hasta el cumplimiento de lo dispuesto por la autoridad administrativa.

Artículo 75.- INFRACCIÓN: Es la acción u omisión de carácter administrativo que contraviene las disposiciones establecidas en el ordenamiento jurídico y que suponen una violación al orden público.

Artículo 76.- CLASIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES: Las infracciones de la presente Ordenanza se clasifican en:

1. POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO: en leves.
2. IMPUTABLES AL TÉCNICO A CARGO DE LA INTERVENCIÓN: en leves y graves.
3. EN EL PROCESO DE INTERVENCIÓN: en leves.
4. POR OCUPACIÓN DE SUELO: en leves y graves.
5. POR USO DE SUELO: en leves, graves y muy graves.

Artículo 77: INFRACCIONES POR OCUPACIÓN DE SUELO POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO: Infracción leve y se sanciona con el cincuenta por ciento (50%) de un salario básico unificado del trabajador en general, el incumplimiento de una de las siguientes obligaciones del propietario del predio:

1. No delimitar el predio en base a lo dispuesto en la presente Ordenanza.
2. No exhibir en el predio el documento con el formato establecido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca en el que consta con la información del permiso emitido por el Ente de Control competente.
3. Obstaculizar la actuación del Ente de Control competente o sus delegados en el proceso de investigación, inspección o verificación del

cumplimiento de planos y permisos de intervención.

4. No informar al Ente de Control competente, la desvinculación del profesional a cargo de la intervención autorizada, en el término de diez (10) días contados a partir de la fecha que se haya producido la misma.
5. No informar al Ente de Control competente, la designación del nuevo técnico responsable de la intervención autorizada en el término de diez (10) días contados a partir de que se haya producido el evento.
6. No renovar el Permiso de Intervención Mayor dentro del término de los treinta (30) días subsiguientes a la fecha de su caducidad.

Artículo 78.- INFRACCIONES POR OCUPACIÓN DE SUELO IMPUTABLES AL PROFESIONAL A CARGO DE LA INTERVENCIÓN: Las infracciones que se consideran responsabilidad del profesional a cargo de la intervención se clasifican en leves y graves.

1. Infracción leve y se sanciona con el cincuenta por ciento (50%) de un salario básico unificado del trabajador en general, el incumplimiento de una de las siguientes obligaciones imputables al profesional a cargo de la intervención:
 - a. No delimitar el predio en base a lo dispuesto en la presente Ordenanza.
 - b. No exhibir en el predio el documento con el formato establecido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca en el que consta con la



- información del permiso emitido por el Ente de Control competente.
- c. Obstaculizar la actuación del Ente de Control competente o sus delegados en el proceso de investigación, inspección o verificación del cumplimiento de planos y permisos de intervención.
 - d. No informar al Ente de Control competente, la desvinculación del profesional a cargo de la intervención autorizada, en el término de diez (10) días contados a partir de la fecha que se haya producido la misma.
 - e. No renovar el Permiso de Intervención Mayor dentro del término de los treinta (30) días subsiguientes a la fecha de su caducidad.
2. Constituye infracción leve y se sanciona con un salario básico unificado del trabajador en general, el:
- a. Modificar o incumplir los planos aprobados sin permiso del Ente de Control competente.
 - b. No respetar los permisos concedidos por el Ente de Control.
 - c. Presentar levantamiento topográfico, anteproyecto o proyecto con criterios técnicos no apegados a la realidad y que induzcan al error a la administración pública, debidamente comprobados por el Ente de Control.
3. Constituye infracción grave y se sanciona con diez (10) salarios básicos unificados de trabajador en general, a más de la suspensión definitiva para este proceso en la plataforma municipal creada para el efecto, el:
- a. Incumplir el permiso emitido en base lo establecido en el Artículo 30 de la presente Ordenanza. El profesional que incurra en esta infracción no podrá utilizar esta figura para aprobaciones en el futuro.

Artículo 79.- INFRACCIONES POR OCUPACIÓN DE SUELO EN EL PROCESO DE INTERVENCIÓN: Constituye falta leve y se sanciona con un salario básico unificado del trabajador en general, al propietario del predio que incurra en una de las siguientes infracciones:

1. No disponer en el lugar de la intervención, ya sea en medios físicos o digitales, los planos aprobados, formulario de aprobación de los planos, estudios complementarios aprobados y el permiso de intervención.
2. No contar con un área de vestidor, lavatorios y sanitarios provisionales para los obreros de acuerdo a lo establecido en el artículo 55 numeral 3 de la presente Ordenanza.



3. No realizar la limpieza permanente del espacio de intervención, así como de las aceras y la calzada.
4. Ejecutar o suspender la intervención generando riesgo a los predios colindantes.

Artículo 80.- INFRACCIONES LEVES POR OCUPACIÓN DE SUELO: Constituye infracción leve por ocupación del suelo del cantón Cuenca y será responsable el propietario del predio, siempre que no se configure la infracción contenida en el Artículo 81 de la presente Ordenanza cuando se verifique:

1. Intervenciones factibles de legalización que incumplen el permiso de intervención; la sanción corresponderá al veinte por ciento (20%) del avalúo constante en el Informe Técnico emitido por el Ente de Control.
2. Intervenciones factibles de legalización que no cuenten con permiso de intervención; cuya sanción corresponderá al veinte y cinco por ciento (25%) del avalúo constante en el Informe Técnico emitido por el Ente de Control.
3. Intervenciones no factibles de legalización que incumplen el permiso de intervención; cuya sanción corresponderá al treinta por ciento (30%) del avalúo constante en el Informe Técnico emitido por el Ente de Control más la demolición del área que constituye la infracción.
4. Intervenciones que no cuenten con permiso emitidos por el Ente de Control y que no sean factibles de legalización; cuya sanción corresponderá al treinta y cinco por ciento (35%) del avalúo constante en el Informe Técnico emitido por el Ente de Control a más de su demolición.

Según el caso se impondrá la multa y demolición u otras medidas urgentes tales como la recuperación de espacio público, restitución del bien al estado inicial, remediación ambiental y todas las técnicamente justificadas y consideradas dentro del proceso.

Artículo 81.- INFRACCIONES GRAVES POR OCUPACIÓN DE SUELO: Constituyen infracciones graves por ocupación del suelo y será responsabilidad del propietario del predio, el haber realizado una intervención sin permiso de la autoridad competente 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, y será sancionado de la siguiente forma:

1. Cuando el valor del avalúo constante en el Informe Técnico emitido por el Ente de Control, sea inferior o igual a cincuenta (50) salarios básicos unificados, la multa corresponderá a cincuenta (50) salarios básicos unificados del trabajador en general; y, el proceso de reparación o remediación se realizará a cargo del propietario del predio.
2. Cuando el valor del avalúo constante en el Informe Técnico emitido por el Ente de Control sea superior a cincuenta (50) salarios básicos unificados, la multa corresponde a cien (100) salarios básicos unificados del trabajador en general; y el proceso de reparación o remediación se realizará a cargo del propietario del predio.

Según el caso, se impondrá multa y demolición u otras medidas urgentes tales



como la recuperación de espacio público, restitución del bien al estado inicial, remediación ambiental y todas las técnicamente justificadas y consideradas dentro del proceso.

Artículo 82.- AGRAVANTE DE LA INFRACCIÓN POR OCUPACIÓN DE SUELO:

Será sancionado con el diez por ciento (10%) adicional al porcentaje del valor de la multa, a los propietarios que:

1. Realicen las intervenciones incumpliendo las cargas urbanísticas, equipamiento o cesiones de suelo obligatorias impuestas por el planeamiento urbanístico, por la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Esta circunstancia debe constar de forma expresa en el informe técnico emitido por el Ente de Control.
2. Realicen las intervenciones a puerta cerrada, en la noche, madrugada, fines de semana o días feriados.

Artículo 83.- ATENUANTES DE LA INFRACCIÓN POR OCUPACIÓN DE SUELO:

Se considerará una reducción del diez por ciento (10%) del valor de la multa al propietario que brinde información clara y precisa que permita a la administración pública identificar, localizar y notificar a todos los interesados dentro del proceso administrativo sancionador, verificada la corrección de la información proporcionada al órgano instructor dejará constancia de ello al momento de emisión de su dictamen, remitido el dictamen el órgano competente para resolver el procedimiento valorará la utilidad de la información proporcionada por el propietario y podrá aplicar la reducción prevista mediante resolución.

Artículo 84.- INFRACCIONES LEVES POR USO DE SUELO:

Se consideran infracciones leves y serán sancionadas con el cincuenta por ciento (50%) de un salario básico unificado del trabajador en general, las siguientes:

1. No exhibir el Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS) en un lugar visible donde se desarrolla la actividad.
2. No brindar las facilidades al Ente de Control para el ejercicio del control del uso de suelo.
3. No renovar o actualizar el Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS) dentro de los veinte (20) días contados a partir de la fecha de su caducidad.

Artículo 85.- INFRACCIONES GRAVES POR USO DE SUELO:

Se consideran infracciones graves:

1. Implantar o ejercer una actividad compatible con el uso de suelo establecido 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, sin contar con el Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS), cuya sanción será el doble del valor de la tasa no cancelada por la obtención del Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS).
2. Realizar la actividad sobre retiro frontal sin la autorización municipal correspondiente, si esta es susceptible de regularización, la sanción será de un (1) salario básico unificado del trabajador en general, a más de realizar el proceso correspondiente para la obtención del Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS) y para la ocupación de retiro frontal.



3. Realizar la actividad sobre retiro frontal sin la autorización municipal correspondiente, si esta no es susceptible de regularización, la sanción será de dos (2) salarios básicos unificados del trabajador en general, a más de la liberación del espacio ocupado.

Artículo 86.- INFRACCIONES MUY GRAVES POR USO DE SUELO: Se consideran infracciones muy graves y serán responsabilidad del titular de la actividad:

1. Implantar o ejercer una actividad no compatible con el uso de suelo establecido 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, sin contar con el Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS), cuya sanción será de diez (10) salarios básicos unificados del trabajador en general, clausura del establecimiento y relocalización de la actividad.
2. Las actividades no compatibles desarrolladas o emplazadas en las áreas de protección ambiental del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (Parque Nacional Cajas, Área Nacional de Recreación Quimsacocha) y Áreas de patrimonio ecológico como (ACUS), cuya sanción será de quince (15) salarios básicos unificados, clausura del establecimiento y relocalización de la actividad. La reincidencia de ejercer una actividad no compatible con el uso de suelo establecido 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 tendrá una sanción de veinte (20) salarios básicos unificados del trabajador en general, clausura del establecimiento y relocalización de la actividad.

CAPITULO III EJECUCIÓN DE LA RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA SANCIONADORA

Artículo 87.- DE LA EJECUCIÓN FORZOSA: Es el mecanismo que tiene la administración pública para ejecutar la resolución emitida dentro de un proceso administrativo sancionador por uso y ocupación de suelo, cuando el destinatario del acto administrativo no cumpla voluntariamente con la obligación derivada del mismo.

Para la aplicación de la ejecución forzosa, deberán concurrir los siguientes requisitos:

1. Inexistencia de acción judicial a ejercitar, es decir, que la propia Ley no haya establecido un mecanismo de ejecución con intervención de los jueces.
2. Resistencia al cumplimiento voluntario de la resolución emitida dentro del proceso administrativo sancionador, para lo que la autoridad establecerá el término de treinta (30) días.

Transcurrido el término establecido en la resolución administrativa sancionadora, el órgano sancionador oficiará a la Dirección General de Control Municipal, Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales que cuenten con delegación de competencias, Entes de Control competentes y a la Dirección General Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, a fin de que remitan en el término de



tres (3) días el informe del cumplimiento o incumplimiento de lo dispuesto por la autoridad.

Artículo 88.- EJECUCIÓN SUSTITUTORIA: Si la resolución administrativa dispone: reparar, reponer, demoler o cualquier otra medida urgente, que no ha sido ejecutada de manera voluntaria por el ciudadano, y que pueda ser realizada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, la Unidad Administrativa Sancionadora oficiará con el contenido de la resolución a la Dirección General de Obras Públicas para que actúe sobre el incumplimiento conforme lo dispone el artículo 239 del Código Orgánico Administrativo.

La Dirección General de Obras Públicas, en un término de treinta (30) días contados a partir de la solicitud de ejecución de la resolución emitida por el órgano sancionador, ejecutará lo dispuesto, siendo el infractor quien asumirá los costos de la ejecución, más el 20% de recargo.

Si el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, a través de la Dirección General de Obras Públicas, se ve imposibilitada de dar cumplimiento a lo dispuesto en la resolución dentro del término establecido, oficiará al órgano sancionador para que se proceda con el inicio del proceso de la multa compulsoria.

Artículo 89.- MULTA COMPULSORIA: El funcionario sancionador puede imponer multas compulsorias, a efecto de exigir el cumplimiento de la resolución administrativa sancionadora. Estas multas se aplicarán, de forma proporcional y progresiva, mediante resolución sobre la base del respectivo informe de seguimiento del cumplimiento del acto administrativo, el mismo que deberá ser previamente notificado al administrado de la multa compulsoria. La multa

compulsoria se aplicará hasta lograr su cumplimiento efectivo del acto administrativo.

Se regulan del siguiente modo:

1. El ente de control realizará la primera inspección de cumplimiento de la ejecución del acto administrativo. Si no se hubiese acatado la resolución sancionadora, emitirá el informe de seguimiento dirigido al funcionario sancionador quien aplicará una multa compulsiva de la siguiente manera:
 - a. Para el caso de los administrados que hayan incurrido en una infracción leve nivel 3 por OCUPACIÓN DE SUELO, la multa compulsoria inicial será del quince por ciento (15%) de la sanción pecuniaria.
 - b. Para el caso de los administrados que hayan incurrido en una infracción leve nivel 4 por OCUPACIÓN DE SUELO, la multa compulsoria inicial será del veinte por ciento (20%) de la sanción pecuniaria.
 - c. Para el caso de los administrados que hayan incurrido en una infracción grave nivel 1 por OCUPACIÓN DE SUELO, cuando el valor del avalúo constante en el Informe Técnico emitido por el Ente de Control Municipal, sea inferior o igual a cincuenta (50) salarios básicos unificados, la multa compulsoria inicial será del veinte y cinco por ciento (25%) de la sanción pecuniaria.



- d. Para el caso de los administrados que hayan incurrido en una infracción grave nivel 1 por OCUPACIÓN DE SUELO, cuando el valor del avalúo constante en el Informe Técnico emitido por el Ente de Control Municipal, sea superior a cincuenta (50) salarios básicos unificados, la multa compulsoria inicial será del treinta por ciento (30%) de la sanción pecuniaria.
- e. Para el caso de los administrados que hayan incurrido en una infracción grave por USO DE SUELO, por implantar o ejercer una actividad compatible con el uso de suelo sin contar con el Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS), la multa compulsoria inicial será del cincuenta por ciento (50%) del valor de la tasa no cancelada por la obtención del Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS).
- f. Para el caso de los administrados que hayan incurrido en una infracción grave por USO DE SUELO, por realizar la actividad sobre retiro frontal sin la autorización municipal correspondiente, siendo esta susceptible de regularización, la multa compulsoria inicial será del cincuenta por ciento (50%) de un salario básico unificado del trabajador en general.
- g. Para el caso de los administrados que hayan incurrido en una infracción grave por USO DE SUELO, por realizar la actividad sobre retiro frontal sin la autorización municipal correspondiente, no siendo susceptible de regularización, la multa compulsoria inicial será de un (1) salario básico unificado del trabajador en general.
- h. Para el caso de los administrados que hayan incurrido en una infracción muy grave por USO DE SUELO por implantar o ejercer una actividad no compatible con el uso de suelo, la multa compulsoria inicial será de cinco (5) salarios básicos unificados del trabajador en general.
- i. Para el caso de los administrados que hayan incurrido en una infracción muy grave por USO DE SUELO por implantar o ejercer una actividad no compatible con las áreas de protección ambiental del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (Parque Nacional Cajas, Área Nacional de Recreación Quimsacocha) y Áreas de Patrimonio Ecológico (ACUS), la multa compulsoria inicial será de diez (10) salarios básicos unificados del trabajador en general.
2. Si en una segunda inspección de cumplimiento de la ejecución del acto administrativo, se constata que persiste el incumplimiento de la resolución sancionadora, se emitirá un informe de seguimiento dirigido al funcionario sancionador, quien aplicará una multa correspondiente al valor de la última multa



compulsoria más el recargo del cinco por ciento (5%).

3. Si en las posteriores inspecciones de cumplimiento de la ejecución del acto administrativo, se constata que persiste el incumplimiento de la resolución sancionadora, se aplicará el procedimiento y multa establecida en el numeral anterior en cada ocasión que se efectúe un control.

El Ente de Control realizará las inspecciones para verificar el cumplimiento de ejecución de la resolución del funcionario sancionador en concordancia a lo dispuesto en el artículo 247 del Código Orgánico Administrativo o quien haga sus veces.

Bajo ningún concepto se podrá considerar que la multa compulsoria se aplica en reemplazo de la sanción dispuesta en la resolución administrativa sancionadora.

La administración municipal se reserva el derecho de iniciar las acciones legales pertinentes para el cobro de cada una de estas multas.

Lo recaudado por concepto de las multas compulsorias reguladas en el presente artículo, será destinado para la implementación de proyectos de carácter ambiental a través de la gestión y mantenimiento de márgenes de protección de ríos y quebradas, procesos que serán ejecutados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca o los Gobiernos Autónomos Parroquiales Rurales según lo dispuesto en el artículo 32 de la ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE LA DELEGACIÓN DE COMPETENCIAS; Y, LA IMPLEMENTACIÓN DEL MODELO DE GESTIÓN TERRITORIAL PARA EL DESARROLLO HUMANO INTEGRAL PARA LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN CUENCA.

GLOSARIO DE TÉRMINOS: Para efectos de aplicación de la presente Ordenanza, deben considerarse las siguientes definiciones:

Actividad nueva: Es la actividad emplazada que no cuente con el Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS) o que no haya contado con Registro Municipal Obligatorio o Certificado Único de Funcionamiento emitido anteriormente.

Actuaciones de investigación: Conjunto de acciones que el Ente de Control competente realiza para la recopilación de información, lo que le permite obtener los datos y elementos necesarios para la elaboración del informe técnico.

Certificado Único de Funcionamiento (CUF): Es el registro y autorización de actividades económicas en el territorio del cantón Cuenca (vigente hasta: 30 de marzo de 2012).

Cerramiento: Es el elemento físico que delimita un predio, que para aplicación de la presente Ordenanza puede ser:

Provisional: con materiales removibles o vegetales que no necesitan cimentación para su implantación.

Definitivo: cerramiento fijo que requiere cimentación y puede ser construido con estructura de tipo permanente.

Ente de control competente: Entidad con competencia para ejercer el control del uso y ocupación del suelo dentro del cantón Cuenca, en este caso son la Dirección General de Control Municipal, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales que tengan la delegación de competencias o quienes hagan sus veces, dependiendo de la ubicación del predio.

Espacio afectado por vía planificada o equipamiento: Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo, y están



determinadas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la Ley.

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.

Gestor Autorizado de Residuos: En la empresa o entidades que han obtenido la autorización correspondiente de las autoridades competentes para llevar a cabo actividades relacionadas con la gestión de residuos de acuerdo con la normativa ambiental vigente.

Intervención: Actuación antrópica que altera el estado inicial de un predio con intención de promover una mejora o perfeccionamiento del espacio; a efecto de la presente Ordenanza la intervención comprende: Intervención menor, intervención mayor, movimiento de tierras y demolición.

Intervención factible de legalización: Es una intervención que no cuenta con las aprobaciones de la Entidad Municipal correspondiente, sin embargo esta respeta las determinantes de ocupación del suelo definido para el Polígono de Intervención Territorial o Eje de Aprovechamiento al cual pertenece; siendo consecuentemente factible su permanencia.

Intervención no factible de legalización: Es una intervención que al momento de su ejecución incumple las determinantes de ocupación del suelo definidas para el

Polígono de Intervención Territorial o Eje de Aprovechamiento al cual pertenecen, por lo que, no son susceptibles de legalización y consecuentemente su permanencia se encuentra prohibida y deberán ser retiradas, demolidas o en su defecto, se deberá retornar a las condiciones originales del predio, terreno o edificación.

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

Línea de Fábrica: Línea imaginaria establecida en el marco de la normativa urbanística vigente, para separar la propiedad privada, los bienes de uso y dominio público y afectaciones.

Movimiento de Tierras: Es una actividad de ingeniería y construcción que implica el desplazamiento y manipulación de grandes cantidades de tierra, roca u otros materiales para modificar la topografía de un terreno con un propósito específico. Esta actividad se lleva a cabo para preparar el terreno antes de la construcción de infraestructuras, edificios, carreteras, proyectos mineros, entre otros.

El movimiento de tierras puede involucrar diversas operaciones, tales como:

- 1) **Excavación:** Consiste en remover suelo, tierra o roca para crear cavidades o espacios bajo la superficie del terreno.
- 2) **Relleno:** Implica la colocación y compactación de material, como tierra, roca o escombros, en áreas donde se requiere elevar el nivel del terreno.
- 3) **Desmonte:** Es la remoción de vegetación, árboles o capa vegetal para limpiar el terreno antes de la construcción.



- 4) Nivelación: Es el proceso de igualar la superficie del terreno, eliminando irregularidades y desniveles.
- 5) Terraplenado: Se refiere a la creación de terrazas o plataformas niveladas en tierra para modificar la superficie del suelo.
- 6) Excavación de zanjas: Se realiza para la instalación de tuberías, cables o sistemas de drenaje.

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.

Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS): Es la autorización que todos los establecimientos que desarrollen cualquier tipo de actividad económica o comercial, con o sin fines de lucro, deben obtener para su funcionamiento.

Profesional responsable del área estructural: Para efectos de la presente Ordenanza, es el técnico cuya área de formación corresponda al área de la Ingeniería Civil - Estructural.

El profesional deberá encontrarse debidamente registrado en la plataforma del SENESCYT o quien haga sus veces.

Riesgo: Alta probabilidad de ocurrencia de sucesos o tendencias peligrosas generada por los impactos en caso de que acontezcan tales sucesos o tendencias. Resultan de la interacción entre vulnerabilidad, exposición y amenaza.

Permiso de intervención: Es la autorización emitida por el Ente de Control competente, una vez cumplido los requisitos dispuestos en el libro primero de la presente Ordenanza.

Entiéndase al permiso de intervención como el permiso de construcción regulado en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y el permiso de edificación regulado 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, vigente desde el 20 de diciembre de 2022.

Registro Municipal Obligatorio (RMO): Es el documento habilitante a las personas naturales o jurídicas para el funcionamiento de las actividades económicas que se desarrollan en un determinado predio dentro del cantón Cuenca (vigente desde: 30 de marzo de 2012).

Remediación: Proceso que conduce a una restauración total de la infracción cometida a la ocupación o uso del suelo.

Usos complementarios: Los compatibles con el uso principal siempre que cumplan con todas las condiciones para su emplazamiento y funcionamiento establecidos en el Anexo 7 de la Ordenanza Vigente.

Usos principales: Los establecidos en un mayor porcentaje en el Eje de Aprovechamiento Urbanístico o Polígono de Intervención Territorial en el cual se emplace la actividad económica debiendo cumplir con todas las condiciones para su emplazamiento y funcionamiento establecidos en el Anexo 7 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.

Usos prohibidos: Los que por sus características se consideran incompatibles o



contrarios al adecuado ordenamiento territorial del Eje de Aprovechamiento Urbanístico o Polígono de Intervención Territorial. Las actividades que no estén descritas como usos principales; complementarios y restringidos; se entenderán como usos prohibidos.

Usos restringidos: Los que por su finalidad son compatibles con el uso principal y complementario siempre y cuando cumpla con todas las condiciones para su emplazamiento y funcionamiento establecidos en el Anexo 7 de la Ordenanza Vigente.

Vulnerabilidad: Incapacidad de resistencia cuando se presenta un fenómeno amenazante, o la incapacidad para reponerse después de que ha ocurrido un desastre. 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.

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA.- Hasta la emisión de la Ordenanza de la Comisión de Gestión Ambiental para el control de uso y ocupación de suelo en las áreas de protección, márgenes de protección de ríos y quebradas y del manejo de aguas residuales, la Dirección General de Control Municipal aplicará la presente Ordenanza a excepción de los casos contemplados en el Código Orgánico del Ambiente.

SEGUNDA.- El Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS) establecido en la presente Ordenanza, sustituye al Registro Municipal Obligatorio (RMO) y el Certificado Único de Funcionamiento (CUF). Se deja sin efecto toda norma, disposición o acto administrativo que se contraponga a la presente Ordenanza.

TERCERA.- A partir de la aprobación de la presente Ordenanza, todos los propietarios de los predios ubicados en el cantón Cuenca deberán delimitar sus predios de acuerdo a las directrices de los Entes de Control Municipal; para lo que se establece plazo de un (1) año para los predios ubicados en suelo urbano y dos (2) años para el suelo rural.

Para efectos de esta disposición se entenderá como delimitar a la acción antrópica de establecer los límites que singularizan a un predio. En la zona rural esta delimitación podrá ser por medio de elementos que pueden ser materiales removibles o vegetales que no necesitan cimentación para implantación.

CUARTA.- Disponer a todas las Direcciones Municipales, Empresas Públicas Municipales y Adscriptas, en medida de su corresponsabilidad y competencias, coordinar y colaborar la integración a los procesos administrativos y soluciones tecnológicas e informáticas que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca disponga para la aplicación de la actual Ordenanza.

QUINTA.- Los funcionarios municipales que participen en cualquiera de los procedimientos regulados por el ordenamiento jurídico cantonal en materia de control del uso y ocupación del suelo, que hubieren ejecutado una conducta activa u omisiva que contravenga de manera grave el régimen jurídico o que hubiere alterado gravemente el orden institucional, serán sancionados con su suspensión o destitución, previo el correspondiente sumario administrativo.

Sin perjuicio de lo señalado en el inciso que antecede, los funcionarios administrativos serán responsables civil, penal y administrativamente, por las conductas activas u omisivas, que se encuentren



tipificadas como infracciones de conformidad con la Ley.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, garantizará los recursos públicos necesarios para el efectivo cumplimiento del control del uso y ocupación del suelo descrito en la presente Ordenanza, para lo cual las Direcciones Municipales correspondientes generarán y presentarán el informe de necesidad, en un plazo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de aprobación de la presente Ordenanza.

SEGUNDA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, garantizará los recursos públicos necesarios para el efectivo cumplimiento del proceso administrativo sancionador para el control de uso y ocupación del suelo descrito en la presente Ordenanza, para lo que la Coordinación de la Unidad Administrativa Sancionadora y la Dirección General de Obras Públicas, generarán y presentarán a la Alcaldía en un plazo de treinta (30) días el informe de necesidad correspondiente.

TERCERA.- La Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, en un plazo de trescientos sesenta y cinco (365) días a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, en coordinación con la Dirección General de Avalúos y Catastros y la Dirección General de Control Municipal, habilitará la factibilidad de visualización a los de control municipales y usuarios de los datos catastrales que correspondan con carácter informativo, e implementará en el sistema la posibilidad de registro de procedimientos sancionatorios que estos Entes de Control establezcan.

CUARTA.- La Comisión de Gestión Ambiental, en coordinación con la Dirección General de la Control Municipal y la Unidad Administrativa Sancionadora, en un plazo de ciento cincuenta (150) días a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, presentará el borrador del proyecto de Ordenanza de Control de Uso y Ocupación de Suelo en las Áreas Protegidas, Márgenes de Protección de Ríos y Quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público y del Manejo de Aguas Residuales.

QUINTA.- Una vez aprobada la presente Ordenanza, en un plazo de ciento ochenta (180) días, la Dirección General de Planificación Territorial en coordinación con la Dirección General de Avalúos y Catastros realizarán la actualización del Banco de Suelo Municipal, y una vez actualizado se emitirá el borrador del proyecto para la Ordenanza que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos.

SEXTA.- Una vez aprobada la presente Ordenanza, en el plazo de treinta (60) días, Dirección de Desarrollo Estratégico Institucional en coordinación con la Dirección General de Avalúos y Catastros, la Dirección General de Control Municipal y la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, elaborarán un plan de actuación (cronograma, levantamiento del proceso, producción) para realizar el registro de predios en proceso de investigación por infracción administrativa o sancionados por la Unidad Administrativa Sancionadora, el que deberá reflejarse en la documentación generada en todas las áreas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, Empresas Públicas y Entidades Adscritas; así como para el cruce de información del registro de resoluciones de la Unidad Administrativa Sancionadora en cuanto a ciudadanos y predios sancionados, para la consulta de la



Dirección General de Control Municipal, Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales del cantón Cuenca que cuentan con delegación de competencias o el Ente de Control competente.

SÉPTIMA.- En el término de hasta ciento sesenta (160) días contados a partir de la publicación de la presente Ordenanza en el Registro Oficial, la Dirección General de Desarrollo Estratégico Institucional en coordinación con la Dirección General de Control Municipal y la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, levantarán y entregarán de forma paulatina y secuencial los procedimientos para el desarrollo del requerimiento tecnológico para los trámites de: Permiso de Intervención Menor, Permiso de Intervención Mayor, Anteproyecto Arquitectónico, Proyecto Arquitectónico, Planos finales de la obra ejecutada, Permiso de Intervención para Construcción de Vivienda Unifamiliar, Permiso de Demolición, Permiso de Movimiento de Tierras; y de manera simultánea y en base a las entregas de los requerimientos tecnológicos, en el término de hasta cuatrocientos veinticinco (425) días, la Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicaciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, desarrollarán e implementarán los sistemas informáticos requeridos para la gestión administrativa que permita obtener los trámites antes citados.

OCTAVA.- En el término de hasta cuarenta y cinco (45) días contados a partir de la publicación de la presente Ordenanza en el Registro Oficial, la Dirección General de Desarrollo Estratégico Institucional en coordinación con la Dirección General de Control Municipal y la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, levantarán y entregarán de forma paulatina y secuencial los procedimientos para el desarrollo del

requerimiento tecnológico para el trámite Permiso Municipal de Uso de Suelo; y en el término de hasta docientos veinticinco (225) días contados desde la recepción del requerimiento tecnológico, la Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicaciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, desarrollará e implementará el sistema informático requerido para la gestión administrativa que permita obtener el trámite antes citado. Sin perjuicio del desarrollo de los sistemas necesarios, los trámites regulados en la presente Ordenanza se despacharán mediante oficio luego de que se haya cumplido con todo lo establecido en la presente Ordenanza.

NOVENA.- En el plazo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de aprobación de esta Ordenanza, la Dirección General Financiera en coordinación con la Dirección General de Control Municipal y la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, presentarán la propuesta para la definición de tasas de los trámites propuestos, mientras tanto las tasas vigentes serán las constantes actualmente.

DÉCIMA.- Una vez aprobada la presente Ordenanza, en un plazo de ciento veinte (120) días, la Fundación Municipal Turismo para Cuenca, en coordinación con la Dirección General de Control Municipal, la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, la Comisión de Gestión Ambiental, la Comisión de Desarrollo Económico y Turismo, la Unidad Administrativa Sancionadora y demás departamentos municipales que ejercen control y funciones relativas en la materia, presentará el borrador del proyecto de reforma a la Ordenanza que Regula el Sistema Cantonal de Turismo de Cuenca, en la que se incorpore el régimen administrativo sancionador.



DÉCIMA PRIMERA.- Una vez aprobada la presente Ordenanza, en un plazo de treinta (30) días, la Dirección General de Comunicación Social en coordinación con la Dirección General de Control Municipal, la Unidad de Descentralización de Competencias y la Dirección de Participación y Gobernabilidad realizarán la difusión y socialización de esta Ordenanza, en base a talleres con la participación de la ciudadanía, tanto del área rural como urbana.

DÉCIMA SEGUNDA.- Una vez aprobada y entrada en vigencia la presente Ordenanza, en el término de sesenta (60) días, el Registro de la Propiedad de Cuenca conjuntamente con la Dirección de Control Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, a través del mecanismo legal correspondiente, viabilizarán el acceso informático y gratuito para la revisión de información en relación a la titularidad de los predios inscritos en el registro de propiedades, en coordinación con la Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicaciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca y demás que se considerasen competentes.

DÉCIMA TERCERA.- En el término de hasta 15 días contados a partir de la publicación de la presente Ordenanza en el Registro Oficial, la Dirección General de Desarrollo Estratégico Institucional en coordinación con la Dirección General de Control Municipal y la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, levantarán y entregarán el procedimiento para el desarrollo del requerimiento tecnológico para el trámite de renovación automática del Informe Predial de Uso de Suelo; y, en el término de hasta 45 días contados desde la recepción del requerimiento tecnológico, la Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicaciones del Gobierno Autónomo

Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, desarrollará e implementará el sistema informático requerido para la gestión del citado trámite.

DÉCIMA CUARTA.- Una vez aprobada y entrada en vigencia la presente Ordenanza, en el término de setecientos treinta (730) días, la Dirección General de Planificación Territorial, conjuntamente con el Registro de la Propiedad, la Dirección General de Avalúos y Catastros, Dirección General de Control Municipal y, Dirección General de Tecnologías de la Información y Comunicación realizarán el enlace entre la información registral y la información catastral y generarán el sistema que permita el acceso para la revisión de información correspondiente a la titularidad de los predios inscritos en el registro de propiedades.

DÉCIMA QUINTA.- El cobro del permiso municipal de uso de suelo (PMUS) anterior registro municipal obligatorio (RMO) conservará el mismo valor por todo el año 2024.

DÉCIMA SEXTA.- En el término de hasta ciento cincuenta (150) días contados a partir de la publicación de la presente Ordenanza en el Registro Oficial, la Dirección General de Desarrollo Estratégico Institucional en coordinación con la Dirección General de Control Municipal, la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales y la Unidad Administrativa Sancionadora levantarán y entregarán el procedimiento para el desarrollo del requerimiento tecnológico para la Gestión del Proceso Sancionador; y, en el término de hasta trescientos sesenta (360) días contados desde la recepción del requerimiento tecnológico, la Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicaciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, desarrollarán e implementarán el



sistema informático requerido para la gestión del proceso sancionador.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS:

PRIMERA.- Deróguese la Ordenanza de Control para las Zonas: Urbana, de Expansión Urbana y Rural del Cantón Cuenca, publicada el 13 de septiembre de 1995.

SEGUNDA.- Deróguese la Ordenanza Nro. 139 correspondiente al REGLAMENTO PARA LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS QUE NO REQUIEREN DE PERMISO MUNICIPAL, publicada el 4 de mayo de 2001.

TERCERA.- Deróguese las ordenanzas, reglamentos, disposiciones, o contenidos de los instrumentos de control de uso y ocupación de suelo, así como el régimen administrativo sancionador del cantón Cuenca que se opongan a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de sesiones del Concejo Municipal de Cuenca, el 12 de septiembre de 2024.

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 fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Cuenca, en primer debate en la Sesión Extraordinaria celebrada el miércoles 28 de agosto de 2024 y en segundo debate en las Sesiones Extraordinarias celebradas el martes 10 y jueves 12 de septiembre de 2024, respectivamente.-Cuenca, 25 de septiembre de 2024.

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

ALCALDÍA DE CUENCA.- Ejecútese y publíquese.-Cuenca, 25 de septiembre de 2024.

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

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



