



REPUBLICA DEL ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

GACETA OFICIAL

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

Año: III
CUENCA, 11 de febrero de 2026

No. 07
21 Páginas

Mgst. Vicente Raphael Astudillo Saquicela
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

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

INDICE

**ORDENANZA REFORMATORIA 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”, QUE ESTABLECE
REGULACIONES COMPLEMENTARIAS AL
COMPONENTE URBANÍSTICO DE LAS
PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN CUENCA Y
LOS FRACCIONAMIENTOS DE INMUEBLES EN
SUCESIONES INDIVISAS Y DONACIONES**

**ORDENANZA REFORMATORIA 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”, QUE ESTABLECE
REGULACIONES COMPLEMENTARIAS AL
COMPONENTE URBANÍSTICO DE LAS
PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN CUENCA
Y LOS FRACCIONAMIENTOS DE INMUEBLES
EN SUCESIONES INDIVISAS Y DONACIONES**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN
CUENCA**

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”*;

Que, el artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, en su numeral 26 establece: *“El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.”;*

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

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, numeral 1, en cuanto al régimen de competencias de los gobiernos municipales establece: *“Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural”,* y en el numeral 2, determina: *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”;*

Que, el artículo 5, numeral 7 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que: *“Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural”;*

Que, el artículo 57 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, determina textualmente: *“Art. 57.- Fraccionamiento, partición o subdivisión.- El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.”;*

Que, el artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales determina textualmente: *“Art. 6.- Prioridad nacional.- Es de interés público y prioridad nacional la protección y uso del suelo rural de producción, en especial de su capa fértil que asegure su mantenimiento y la regeneración de los ciclos vitales, estructura y funciones, destinado a la producción de alimentos para garantizar el derecho a la alimentación y a la soberanía alimentaria.”;*

El Estado regula la conservación del suelo productivo, en particular deberá tomar medidas para prevenir la degradación provocada por el uso intensivo, la contaminación, la desertificación y la erosión.



A fin de garantizar la soberanía alimentaria, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos pueden declarar zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias.

Para este efecto la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial.

Será nula de pleno derecho toda declaratoria de zonas industriales o de expansión urbana que no cumpla con lo dispuesto en el inciso anterior. En caso que la declaratoria efectuada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano provoque daños en los suelos fértiles, corresponderá la inmediata remediación y ejercicio del derecho de repetición para quienes emitieron la decisión”;

Que, el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales determina textualmente: “Art. 113.- Control de la expansión urbana en predios rurales.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudades, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin

perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.”;

Que, el artículo 4, literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: “La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el literal

a) del artículo 54 manifiesta: “Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”, señalando en su literal c): “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”, y en su literal o): “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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina en el artículo 55 literal a) y b) respectivamente: “Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del



suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad”; y: “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina en el artículo 57 literal x), como atribuciones del concejo municipal, el: *“Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala en el artículo 424 que: *“En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. **Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.** (...)”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

determina en el artículo 470 que: *“El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas. (...)”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece en el artículo 471 que: *“Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo.”;*

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,



señala en el artículo 473 que: *“En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.”*;

Que, la Disposición General Décimo Cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe que: *“Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas. El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o que no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, sin perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, deberán expedir las ordenanzas que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni regularización de asentamientos humanos.”*;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en cuanto a los lineamientos para el desarrollo establecidos en el artículo 2, numeral 4, determina: *“Promover el equilibrio territorial, en el marco de la unidad del Estado, que reconozca la función social y ambiental de la propiedad y que garantice un reparto equitativo de las cargas y*

beneficios de las intervenciones públicas y privadas.”;

Que, el Código Civil Ecuatoriano en su artículo 994 prescribe que: *“Si se sucede en virtud de un testamento, la sucesión se llama testamentaria; y si en virtud de la ley, intestada o abintestato. La sucesión en los bienes de una persona puede ser, parte testamentaria, y parte intestada.”*;

Que, el Código Civil Ecuatoriano en su artículo 996 determina que: *“La sucesión en los bienes de una persona se abre al momento de su muerte, en su último domicilio; salvo los casos expresamente exceptuados. La sucesión se regla por la ley del domicilio en que se abre; salvo las excepciones legales.”*;

Que, el Código Civil Ecuatoriano en su artículo 1023 señala que: *“Son llamados a la sucesión intestada los hijos del difunto, sus ascendientes, sus padres, sus hermanos, el cónyuge sobreviviente y el Estado.”*;

Que, el Código Civil Ecuatoriano en su artículo 1037 establece que: *“El testamento es un acto más o menos solemne en que una persona dispone del todo o de una parte de sus bienes, para que tenga pleno efecto después de sus días, conservando la facultad de revocar las disposiciones contenidas en él, mientras viva.”*;

Que, el artículo 7 de la Resolución Nro. 009-CTUGS-2020, dictada por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, órgano encargado de emitir regulaciones de carácter obligatorio, que serán aplicadas por los GAD en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión del suelo; que establece con claridad las clases de autorizaciones para la subdivisión de predios que se realicen por partición, fraccionamiento o subdivisión, y que en su literal b, segundo párrafo, establece que los



propietarios del suelo rural pueden edificar en sus predios cuando cumplan las condiciones establecidas en el PUGS o sus instrumentos complementarios, autorizándose edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación y uso del suelo, y que, además establece que la facultad de edificar, en todos los casos se ejercerá previa obtención de la autorización respectiva otorgada por el GAD;

Que, con fecha 23 de agosto del 2022 el Concejo Municipal de Cuenca aprobó la Ordenanza que Regula el Uso, Gestión y Aprovechamiento del Suelo Urbano y Rural del cantón Cuenca, Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo, misma que fue publicada en la Edición Especial Nº 663 del Registro Oficial, el 20 de diciembre del 2022; y,

En ejercicio de las atribuciones que la ley confiere a los Concejos Municipales en los artículos 7, 57 literal a) y x); y artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, expide la:

**ORDENANZA REFORMATORIA 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", QUE
ESTABLECE REGULACIONES
COMPLEMENTARIAS AL COMPONENTE
URBANÍSTICO DE LAS PARROQUIAS
RURALES DEL CANTÓN CUENCA Y LOS
FRACCIONAMIENTOS DE INMUEBLES EN
SUCESIONES INDIVISAS Y DONACIONES**

TÍTULO I

DE LAS REGULACIONES URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS DEL SUELO EN LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN CUENCA

Artículo 1.- Naturaleza y ámbito de aplicación.- Las disposiciones del presente Título establecen reformas especiales y complementarias al régimen urbanístico del suelo rural de expansión urbana, suelo rural de producción y suelo urbano de las parroquias rurales del cantón Cuenca, 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 de Suelo".

En la aplicación de estas reformas específicas al régimen urbanístico aplicable al suelo de las parroquias rurales del cantón Cuenca, la administración municipal deberá privilegiar aquellas interpretaciones que aseguren la coherencia sistemática y la aplicación integral con las disposiciones generales del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

En ningún caso estas reformas podrán interpretarse como modificaciones al componente estructurante previsto 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 2.- Reformas al régimen aplicable a los predios preexistentes en el suelo rural del cantón Cuenca.- Sustitúyanse los literales b) y h), e inclúyase un inciso final en el artículo 80 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, de forma que su contenido normativo rece del siguiente modo:

“b) Los retiros mínimos serán establecidos de conformidad a las siguientes tipologías:

- 1.** *Para predios hasta 9 metros de frente, las edificaciones serán de tipología continua, debiendo respetarse los retiros frontal y posterior establecidos en cada polígono de intervención territorial.*
- 2.** *Para predios con un frente mayor a 9 metros y menor a 15 metros, las edificaciones serán de tipología pareada, con retiro lateral de 3 metros desde planta baja, debiendo respetarse los retiros frontal y posterior establecidos en cada polígono de intervención territorial.*
- 3.** *Para los predios con frente igual o mayor a 15 metros, las edificaciones serán de tipología aislada, con retiros laterales de 3 metros desde planta baja, debiendo respetarse los retiros frontal y posterior establecidos en cada polígono de intervención territorial.”.*

“h) Se podrá construir en predios preexistentes, que cuenten al menos con el 50% del área determinada para el lote mínimo del respectivo polígono de intervención territorial y con un frente de al menos 6 metros, en estos casos no serán

aplicables tolerancias adicionales, y la superficie máxima de construcción será calculada de manera proporcional a la construcción máxima permitida en aquellos predios que si cumplen la norma definida para el respectivo polígono de intervención territorial.

En caso de predios preexistentes que no cuenten con al menos el 50% del área determinada para el lote mínimo del respectivo polígono de intervención territorial, se permitirá de manera excepcional su ocupación, siempre y cuando, el predio cuente con un frente mínimo igual o mayor a 6m y permita el emplazamiento de una edificación de al menos 30 metros cuadrados de construcción en planta baja, respetando los retiros frontal y posterior.”.

Para efectos de aplicación de este artículo, se entienden como “predios preexistentes” aquellos conformados con anterioridad a la entrada en vigencia de la “Ordenanza que regula el uso, gestión y aprovechamiento del suelo urbano y rural del cantón Cuenca, actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo”, publicada en la Edición Especial Nº 663 del Registro Oficial, el 20 de diciembre del 2022”.

Artículo 3.- Actualizaciones o recategorizaciones de las áreas con susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas.- Sustitúyase el contenido del literal g) del artículo 97 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, por el siguiente contenido:

“g) Para las actualizaciones o recategorizaciones de las áreas con



susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas, el polígono de estudio será definido conjuntamente por las Direcciones Generales de Planificación y de Gestión de Riesgos; sin embargo, este no podrá ser menor a dos hectáreas en el suelo urbano y a cuatro hectáreas en el suelo rural de expansión urbana y en suelo rural de producción.”.

Artículo 4.- Fraccionamiento de predios en las parroquias rurales por causas de partición hereditaria y donación.-

Agréguese a continuación del Capítulo XI denominado: “DE LAS ACTIVIDADES PREEXISTENTES”, 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, un nuevo capítulo con el siguiente texto:

“CAPÍTULO XII

FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS EN LAS PARROQUIAS RURALES POR CAUSAS DE PARTICIÓN HEREDITARIA Y DONACIÓN

Artículo. 155.- Condiciones y determinaciones para el fraccionamiento especial de predios por causas de partición hereditaria. *De manera excepcional, se autoriza el fraccionamiento de predios ubicados en las cabeceras urbanas de las parroquias rurales, en el suelo urbano planificado de las parroquias rurales, en suelo rural de expansión urbana y en suelo rural de producción de dichas parroquias, que no cumplan con el lote mínimo establecido en el polígono de intervención territorial en el que se encuentren.*

Esta autorización se otorgará exclusivamente con fines de partición hereditaria -judicial o extrajudicial-,

debiendo los lotes resultantes sujetarse a las condiciones mínimas previstas en el presente artículo, cumpliendo estrictamente con lo establecido en la normativa nacional vigente y sin perjuicio de los demás parámetros técnicos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón.

La autorización excepcional de los fraccionamientos de predios por causas de partición hereditaria, queda sujeta al cumplimiento conjunto de las siguientes condiciones:

1.- *El predio a fraccionar deberá constituir el único bien inmueble susceptible de subdivisión integrante de la masa hereditaria dejada por el causante. Para efectos de aplicación de esta condición se entenderá por “único bien inmueble susceptible de subdivisión”, aquel que, a pesar de existir más bienes inmuebles dentro de la masa hereditaria a partir, sea el único que, cumpliendo con las demás condiciones establecidas en el presente artículo, no se encuentra ubicado de manera total en suelo rural de protección, ni en las áreas de afectaciones o restricciones determinadas en el artículo 95 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.*

No se admitirán fraccionamientos si en la masa hereditaria a partir, existen dos o más bienes inmuebles susceptibles de subdivisión de conformidad a este artículo.

Los beneficiarios del fraccionamiento serán exclusivamente los llamados en una sucesión abintestato o sin testamento así como los herederos testamentarios, de conformidad con la ley; condición que



deberá ser acreditada por cualquier medio válido en derecho ante la administración pública municipal.

2.- Para la autorización del fraccionamiento del predio a través de la partición judicial o extrajudicial, cada uno de los lotes resultantes deberá cumplir conjuntamente con los siguientes requisitos:

a. Los predios resultantes deberán tener un frente de al menos 6 metros y área mínima de al menos 120 m².

b. Los predios resultantes deberán mantener una relación frente-fondo comprendida entre 1:1 y 1:4.

c. El predio a fraccionar deberá contar con frente a una vía pública, camino vecinal o sendero de uso público de conformidad al título de dominio debidamente inscrito.

d. Se garantizará que los predios resultantes cuenten con acceso mediante una vía pública, camino vecinal o sendero de uso público existentes y en caso de no tenerlo, se propondrán vías de acceso y uso público de al menos 6 metros para circulación vehicular y aceras de 1.2 metros hacia el frente de los lotes propuestos. En caso de vías de retorno se deberá garantizar el diseño adecuado del área de maniobra, la cual deberá permitir al menos la inscripción de un círculo de 6,00 metros de radio.

e. La dotación de infraestructura, servicios básicos, áreas verdes y comunales para este tipo de fraccionamientos se regirá por el ordenamiento jurídico vigente en la materia, teniendo presente que, de conformidad con la ley, está prohibido aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la

autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

No podrán beneficiarse de la autorización especial de fraccionamiento detallada en este artículo aquellos predios que se encuentren inmersos en su totalidad en las áreas de afectación o restricción prescritas en el artículo 95 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, salvo los predios que, cumpliendo las demás condiciones establecidas en este artículo, se encuentren dentro de áreas sin susceptibilidad, susceptibilidad baja o susceptibilidad media a fenómenos de remoción de masas. Tampoco podrán fraccionarse en el modo señalado en este artículo los predios ubicados en el suelo rural de protección.

Los fraccionamientos especiales por causa de partición podrán realizarse por una sola vez, sin la posibilidad de realizar un nuevo fraccionamiento sobre los lotes resultantes y sólo podrá otorgarse un lote por heredero beneficiario.

Sin perjuicio de las regulaciones establecidas en este artículo, la propiedad de las tierras que hubieren sido adjudicadas por el Estado se mantendrá pro indiviso, cuando su extensión sea igual o menor a la unidad productiva familiar, sin perjuicio del derecho de uno o más de los copropietarios de adquirir la totalidad de derechos y acciones, conforme lo establecido en el artículo 62 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

Artículo 156.- Condiciones y determinaciones para la edificación en predios resultantes del fraccionamiento



especial por causas de partición hereditaria. Para el emplazamiento de edificaciones en cada uno de los lotes resultantes del procedimiento descrito en el artículo anterior, se respetarán las siguientes determinantes:

1.- Cumplir con una de las siguientes tipologías:

a. Para predios resultantes hasta 9 metros de frente, las edificaciones serán de tipología continua.

b. Para predios resultantes con un frente mayor a 9 metros y menor a 15 metros, las edificaciones serán de tipología pareada, con retiro lateral de 3 metros desde planta baja.

c. Para los predios resultantes con frente igual o mayor a 15 metros, las edificaciones serán de tipología aislada, con retiros laterales de 3 metros desde planta baja.

2.- La altura máxima de la edificación será la establecida para el rango del lote mínimo asignado al PIT. Se podrán realizar buhardillas de conformidad a lo establecido en la presente Ordenanza.

3.- El retiro frontal mínimo para la edificación en vías planificadas será de 5 metros a partir de la línea de fábrica.

4.- Cuando se trate de vías públicas existentes no planificados, el retiro frontal para el emplazamiento de la nueva edificación será de 11 metros medidos desde el eje de la vía.

Para caminos vecinales o senderos de uso público el retiro frontal para el emplazamiento de la nueva edificación será de 9 metros medidos a partir del eje del camino vecinal.

5.- En caso de predios con frente a vías planificadas, los cerramientos deberán

ubicarse en la línea fábrica acogiendo lo determinado en el IPRUS; en caso de predios con frente a vías públicas no planificadas o caminos vecinales o senderos de uso público, los cerramientos serán exclusivamente de carácter provisional y se emplazarán a 4 metros del eje del camino vecinal o sendero de uso público, o a 6 metros del eje de la vía pública existente no planificada.

6.- En todos los casos, se respetará el derecho de vía, conforme lo determina el ordenamiento jurídico vigente.

7.- En todos los casos se respetará el retiro posterior de al menos 3 metros.

Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con el uso de suelo.

Artículo. 157.- Condiciones y determinaciones para el fraccionamiento especial de predios por donación. De manera excepcional, por una sola vez, se podrá autorizar el fraccionamiento de predios ubicados en las cabeceras urbanas, en el suelo urbano planificado de las parroquias rurales, en suelo rural de expansión urbana y en suelo rural de producción, que no cumplan con el lote mínimo establecido en el polígono de intervención territorial en el que se encuentren.

Esta autorización se otorgará exclusivamente en los casos de donaciones irrevocables, por una sola vez, de padres a hijos, debiendo los lotes resultantes sujetarse a las condiciones mínimas previstas en el presente artículo, cumpliendo estrictamente con lo establecido en la normativa nacional vigente y sin perjuicio de los demás parámetros técnicos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón.



La autorización excepcional de los fraccionamientos de predios por donación de padres a hijos, queda sujeta al cumplimiento conjunto de las siguientes condiciones:

- 1. La donación del bien que realizaren los padres en forma individual o como miembros de la sociedad conyugal, a favor de los hijos, deberá ser irrevocable.*
- 2. Para la concesión de la autorización regulada en este artículo, los padres deberán acreditar que no son propietarios de más de un bien inmueble dentro del cantón Cuenca, sea este de propiedad individual o perteneciente a la sociedad conyugal que mantengan. La existencia de cualquier otro bien inmueble adicional, propio o común, en el cantón, inhabilitará el acceso a dicha autorización. Tampoco podrá accederse a la autorización a la que se refiere este artículo sobre bienes que los padres tuvieran en común con terceros.*

Para efectos de aplicación del inciso que antecede, no se considerarán dentro del patrimonio del donante aquellos bienes inmuebles que se encuentren ubicados de manera total dentro del suelo rural de protección, y en las áreas de afectación o restricción definidas en el artículo 95 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.

3. Para proceder al fraccionamiento, el bien inmueble único objeto de la solicitud deberá haber permanecido bajo la titularidad de los padres, ya sea a título individual o como parte de la sociedad conyugal, durante al menos los diez (10) años anteriores a la presentación del proyecto. La antigüedad de la titularidad se acreditará con el respectivo título de dominio inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Cuenca.

4. Los beneficiarios del fraccionamiento serán exclusivamente los hijos del donante o quienes los hubieren sucedido por representación, de conformidad con el artículo 1025 del Código Civil vigente.

5. Las condiciones antes indicadas deberán ser acreditadas por cualquier medio válido en derecho ante la administración pública municipal.

6. Para la autorización del fraccionamiento del predio a través de donación, cada uno de los lotes resultantes deberá cumplir conjuntamente con los siguientes requisitos:

- a. Los predios resultantes deberán tener un frente de al menos 6 metros y área mínima de al menos 120 m².*
- b. Los predios resultantes deberán mantener una relación frente-fondo comprendida entre 1:1 y 1:4.*
- c. El predio a fraccionar*



deberá contar con frente a una vía pública, camino vecinal o sendero de uso público de conformidad al título de dominio debidamente inscrito.

- d. *Se garantizara que los predios resultantes cuenten con acceso mediante una vía pública, camino vecinal o sendero de uso público existentes, y en caso de no tenerlo, se propondrán vías de acceso y uso público de al menos 6 metros para circulación vehicular y aceras de 1.2 metros hacia el frente de los lotes propuestos. En caso de vías de retorno se deberá garantizar el diseño adecuado del área de maniobra, la cual deberá permitir al menos la inscripción de un círculo de 6,00 metros de radio.*
- e. *La dotación de infraestructura, servicios básicos, áreas verdes y comunales para este tipo de fraccionamientos, se regirá por el ordenamiento jurídico vigente en la materia, teniendo presente que, de conformidad con la ley, está prohibido aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.*

especial de fraccionamiento detallada en este artículo aquellos predios que se encuentren inmersos de forma total en las áreas de afectación o restricción determinadas en el artículo 95 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; salvo los predios que, cumpliendo las demás condiciones establecidas en este artículo, encuentren dentro de áreas sin susceptibilidad, susceptibilidad baja o susceptibilidad media a fenómenos de remoción de masas. Tampoco podrán fraccionarse en el modo señalado en este artículo los predios ubicados en el suelo rural de protección.

Los fraccionamientos especiales por donación podrán realizarse por una sola vez, sin la posibilidad de realizar un nuevo fraccionamiento sobre los lotes resultantes y sólo podrá otorgarse un lote por donatario beneficiario.

Sin perjuicio de las regulaciones establecidas en este artículo, la propiedad de las tierras que hubieren sido adjudicadas por el Estado se mantendrá pro indiviso, cuando su extensión sea igual o menor a la unidad productiva familiar, sin perjuicio del derecho de uno o más de los copropietarios de adquirir la totalidad de derechos y acciones, conforme lo establecido en el artículo 62 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

Artículo 158.- Condiciones y determinaciones para la edificación en predios resultantes del fraccionamiento especial por donación. *Para el emplazamiento de edificaciones en cada uno de los lotes resultantes del procedimiento descrito en el artículo*

No podrán beneficiarse de la autorización



anterior, se respetarán las siguientes determinantes:

1. Cumplir con una de las siguientes tipologías:
 - a) Para predios resultantes hasta 9 metros de frente, las edificaciones serán de tipología continua.
 - b) Para predios resultantes con un frente mayor a 9 metros y menor a 15 metros, las edificaciones serán de tipología pareada, con retiro lateral de 3 metros desde planta baja.
 - c) Para los predios resultantes con frente igual o mayor a 15 metros, las edificaciones serán de tipología aislada, con retiros laterales de 3 metros desde planta baja.
2. La altura máxima de la edificación será la establecida para el rango del lote mínimo asignado al PIT. Se podrán realizar buhardillas de conformidad a lo establecido en la presente Ordenanza.
3. El retiro frontal mínimo para la edificación en vías planificadas será de 5 metros a partir de la línea de fábrica.
4. Cuando se trate de vías públicas existentes no planificados, el retiro frontal para el emplazamiento de la nueva edificación será de 11 metros medidos desde el eje de la vía.
Para caminos vecinales o senderos de uso público el retiro frontal para el emplazamiento de la nueva edificación será de 9 metros medidos a partir del eje del camino vecinal.
5. En caso de predios con frente a vías planificadas, los cerramientos deberán ubicarse en la línea fábrica

acogiendo lo determinado en el IPRUS; en caso de predios con frente a vías públicas no planificadas o caminos vecinales o senderos de uso público, los cerramientos serán exclusivamente de carácter provisional y se emplazarán a 4 metros del eje del camino vecinal o sendero de uso público, o a 6 metros del eje de la vía pública existente no planificada.

6. En todos los casos, se respetará el derecho de vía, conforme lo determina el ordenamiento jurídico vigente.
7. En todos los casos se respetará el retiro posterior de al menos 3 metros.

Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con el uso de suelo.”.

TÍTULO II

REFORMAS ESPECIALES AL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO RURAL DE LA PARROQUIA LLACAO

Artículo 5.- Reformas al régimen urbanístico de la parroquia Llacao.- 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, realícese el siguiente conjunto de reformas:

- 1.- Sustitúyase la ficha denominada: “DETERMINANTES DE OCUPACIÓN PARA SUELO RURAL DE PROTECCIÓN Y DE PRODUCCIÓN DE LA PARROQUIA: LLACAO”, contenida en el anexo 6.1., denominado: “Fichas de polígonos de intervención territorial del suelo rural de



protección y producción por parroquia.”, por el anexo 1 de la presente ordenanza.

2.- Sustitúyase la ficha denominada: *“DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO Expansión urbana EXP-LLA-1”*, contenida en el anexo 6.2., denominado: *“Fichas de polígonos de intervención territorial del suelo rural de expansión urbana.”*, por el anexo 2 de la presente ordenanza.

3.- Sustitúyase la ficha denominada: *“DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO Expansión urbana EXP-LLA-2”*, contenida en el anexo 6.2., denominado: *“Fichas de polígonos de intervención territorial del suelo rural de expansión urbana.”*, por el anexo 3 de la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN GENERAL

ÚNICA.- El Ilustre Concejo Cantonal de Cuenca, de manera progresiva, participativa y coordinada, mediante procesos de formación normativa análogos a los aplicados para la reforma del régimen urbanístico de la parroquia Llacao, introducirá las modificaciones necesarias 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”*, a fin de actualizar el régimen urbanístico aplicable a las demás parroquias rurales del cantón Cuenca.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA.- En el término de noventa (90) días contados a partir de la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Planificación Territorial y la Dirección General de Control Municipal, sobre la base de los requisitos y condiciones establecidos en la presente ordenanza, elaborarán un proyecto de ordenanza que regule la aprobación de

fraccionamientos y reestructuraciones parcelarias. El proyecto de ordenanza será puesto a conocimiento y resolución del Concejo Municipal de Cuenca.

SEGUNDA.- En el término de noventa (90) días, contados a partir de la entrada en vigencia de la ordenanza señalada en la disposición que antecede, la Dirección General de Desarrollo Estratégico Institucional en coordinación con la Dirección General de Planificación Territorial y la Dirección General de Control Municipal, formularán el procedimiento para el desarrollo tecnológico para los trámites de fraccionamientos y reestructuraciones parcelarias.

Desarrollado el proceso indicado en el inciso que antecede, en el término de noventa (90) días, la Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicaciones, desarrollará e implementará los sistemas informáticos requeridos para la gestión administrativa que permita obtener los trámites antes citados.

DISPOSICIÓN FINAL

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

Dado en la Sala de sesiones del Concejo Municipal de Cuenca, el 11 de febrero de 2026.

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 Reformatoria fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Cuenca, en primer debate en la Sesión Extraordinaria celebrada el jueves 30 de octubre de 2025 y en segundo debate en la Sesión Extraordinaria celebrada el miércoles 11 de febrero de 2026, respectivamente.- Cuenca, 25 de febrero de 2026.

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

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Ing. Cristian Zamora Matute, Ph.D., Alcalde del cantón Cuenca, el veinte y cinco de febrero del dos mil veintiséis.-**CERTIFICO.**

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

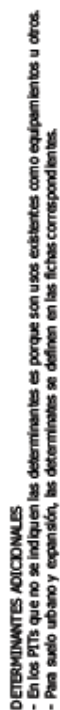
Mgst. Vicente Astudillo Saquicela
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA**

ALCALDIA DE CUENCA.-Ejecútese y
publíquese.-Cuenca, 25 de febrero de 2026.

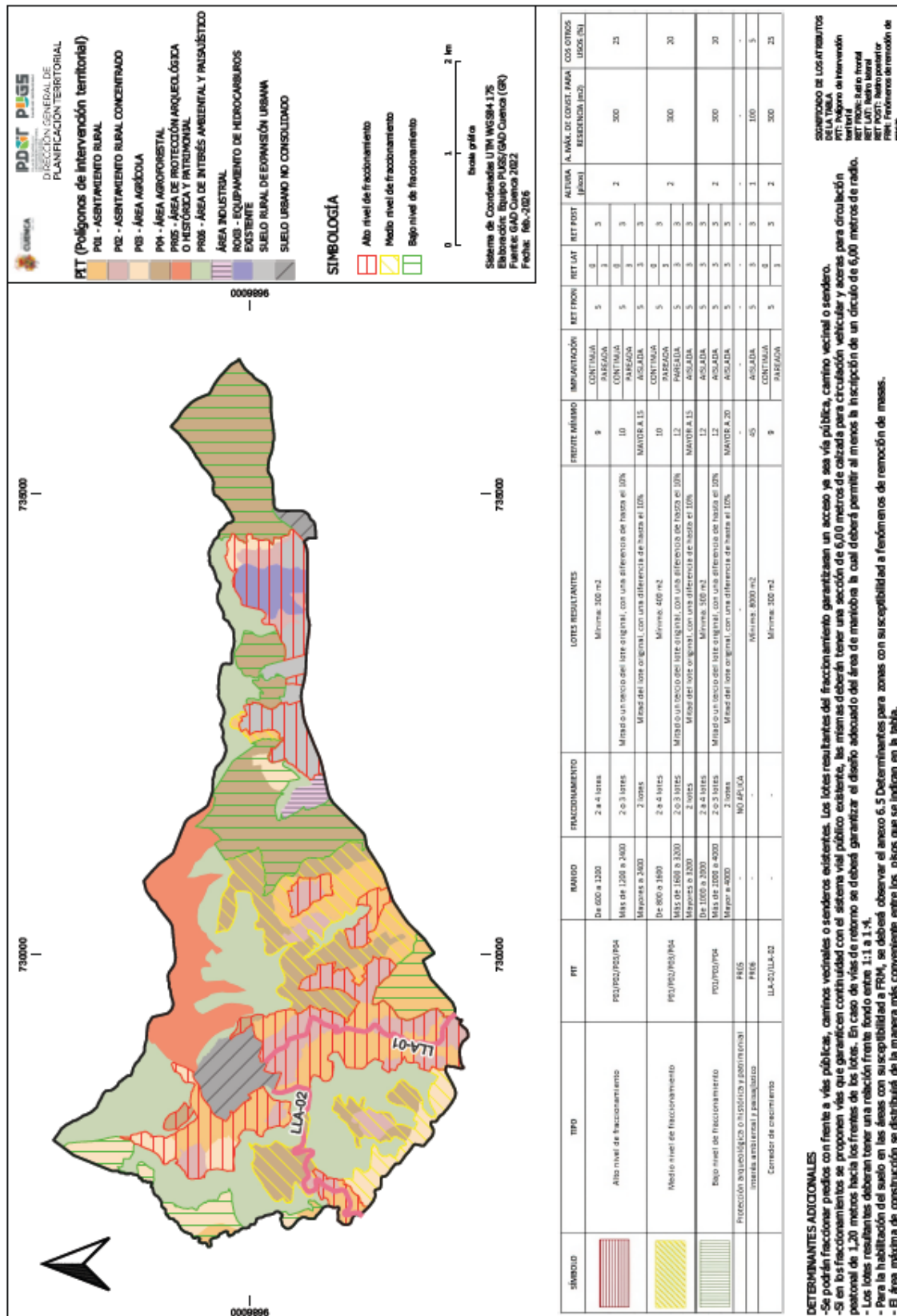


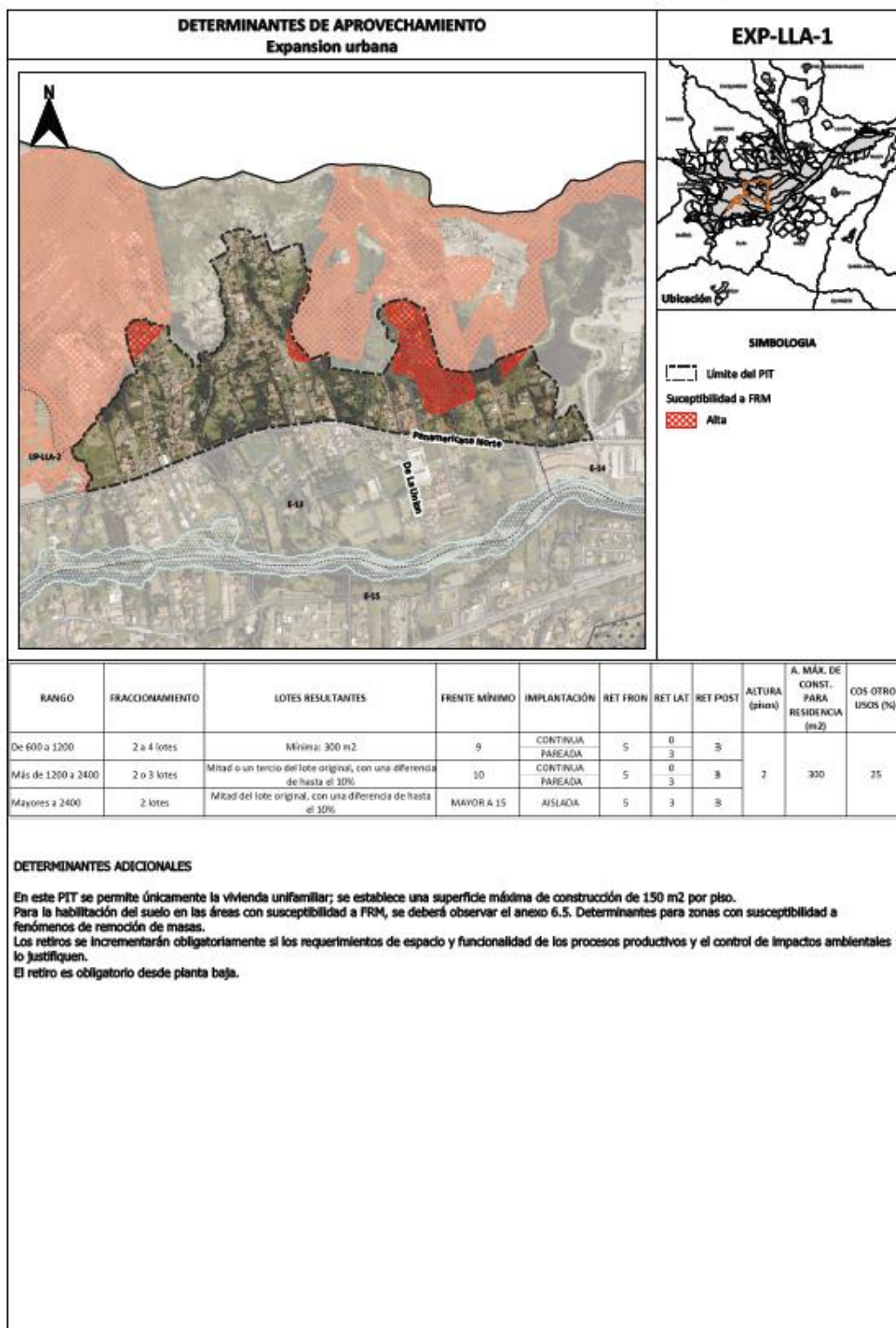
Anexos





DETERMINANTES DE OCUPACIÓN PARA SUELO RURAL DE LA PARROQUIJA LLACAO





DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Expansión urbana

EXP-LLA-2

SIMBOLOGIA

Límite del PIT

RANGO	FRACCIONAMIENTO	LOTES RESULTANTES	FRENTE MÍNIMO	IMPLANTACIÓN	RET FRON	RET LAT	RET POST	ALTURA (metros)	A. MÁX. DE CONST. PARA RESIDENCIA (m ²)	COS OTROS USOS (%)
De 600 a 1200	2 a 4 lotes	Mínimo: 300 m ²	9	CONTINUA PAREADA	5	0 3	3	2	300	25
Más de 1200 a 2400	2 o 3 lotes	Mitad o un tercio del lote original, con una diferencia de hasta el 30%	10	CONTINUA PAREADA	5	0 3	3			
Mayores a 2400	2 lotes	Mitad del lote original, con una diferencia de hasta el 30%	MAYOR A 15	AISLADA	5	3	3			

DETERMINANTES ADICIONALES

En este PIT se permite únicamente la vivienda unifamiliar; se establece una superficie máxima de construcción de 150 m² por piso.
Para la habilitación del suelo en las áreas con susceptibilidad a FRM, se deberá observar el anexo 6.5. Determinantes para zonas con susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas.
Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifican.
El retiro es obligatorio desde planta baja.



CONCEJO MUNICIPAL DE CUENCA

Ing. Cristian Zamora Matute, Ph.D.
ALCALDE

Mgst. Marisol Peñaloza Bacuilima
VICEALCALDESA

LAS Y LOS CONCEJALES

Mgst. Iván Abril Mogrovejo

Ing. Manuel Alvarado Iñamagua

Tnlga. Jenny Bermeo Mejía

Lcda. María Augusta Peñafiel

Mgst. Gabriela Brito Andrade

Mgst. Román Carabajo Alvear

Mgst. José Fajardo Sánchez

Mgst. Jimmy Flores Galán

Mgst. Diana González Arteaga

Mgst. Federico Guzmán Paute

Mgst. 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**



