

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

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las competencias exclusivas de *“2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;... 5. Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras (...);”*

Que, el artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador determina: *“El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos.”*

Que, el artículo 55 literal b del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina como una de las competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...).”*

Que, el artículo 57 literal c del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que al Concejo Municipal le corresponde, entre otras atribuciones: *“Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute (...);”*

Que, el artículo 225 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización manifiesta que los ingresos tributarios son los impuestos, las tasas y las contribuciones especiales de mejoras y de ordenamiento;

Que, el artículo 5 del Código Tributario prescribe como principios tributarios a: *“(...) los principios de legalidad, generalidad, igualdad, proporcionalidad e irretroactividad.”;*

En ejercicio de las atribuciones conferidas en los artículos 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 REFORMATORIA A LOS ARTÍCULOS 51 Y 52 DE LA ORDENANZA QUE CONTROLA Y SANCIONA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN CUENCA

Artículo 1.- Modifíquese en la Ordenanza que Controla y Sanciona el Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Cuenca, las siguientes expresiones contenidas en el Título IV y en el artículo 51, del modo que sigue:

1. En el Título IV, reemplácese la expresión: «CONTRIBUCIÓN ONEROSA POR CONCEPTO DEL PERMISO MUNICIPAL DE USO DE SUELO», por la expresión: «TASA POR LA OBTENCIÓN DEL PERMISO MUNICIPAL DE USO DE SUELO».
2. En el artículo 51, sustitúyase la expresión «CONCEPTO DE CONTRIBUCIÓN ONEROSA» por «CONCEPTO DE TASA POR LA OBTENCIÓN DEL PERMISO MUNICIPAL DE USO DE SUELO».
3. En el artículo 51, sustitúyase el término «contribución» por la palabra «tasa».

4. En el artículo 51, reemplácese la expresión “Corresponde al pago establecido por el uso del suelo” por “Corresponde al pago establecido por la obtención del Permiso Municipal de Uso del Suelo”.

TÍTULO IV

TASA POR LA OBTENCIÓN DEL PERMISO MUNICIPAL DE USO DE SUELO

Artículo 51.- CONCEPTO DE TASA POR LA OBTENCIÓN DEL PERMISO MUNICIPAL DE USO DE SUELO: Corresponde al pago establecido por la obtención del Permiso Municipal de Uso del Suelo (PMUS), 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 tasa 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 2.- Sustitúyase el artículo 52 de la ORDENANZA QUE CONTROLA Y SANCIONA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN CUENCA por el siguiente:

Artículo 52: CÁLCULO DE LA TASA POR LA OBTENCIÓN DEL PERMISO MUNICIPAL DE USO DE SUELO: El valor de la tasa por la obtención del Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS) será calculado y determinado por la administración municipal, de acuerdo a la siguiente formula:

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

Donde:

ViPMUS = Valor Inicial PMUS

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 factor ϕ se establece de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 1. Tabla para la determinación del “Factor de conversión en base a la categorización de la actividad”.

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



	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	
--	-------------------------------	--

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

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

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

CATEGORÍA	ACTIVIDAD	RANGO	V_iPMUS	Valor final de la Tasa por la Obtención del Permiso Municipal de Uso de Suelo (V_fPMUS)
1	Servicios, Conservación del Patrimonio, Equipamientos, Agropecuario, Forestal, Protección ecológica	1	$\leq 3\%$ SBU	3% SBU
		2	$> 3\% \leq 15\%$ SBU	10% SBU
		3	$> 15\% \leq 20\%$ SBU	15% SBU
		4	$> 20\% \leq 25\%$ SBU	20% SBU
		5	$> 25\% \leq 30\%$ SBU	25% SBU
		6	$> 30\%$ SBU	30% SBU
2	Comercio General	1	$\leq 3\%$ SBU	3% SBU
		2	$> 3\% \leq 15\%$ SBU	10% SBU
		3	$> 15\% \leq 20\%$ SBU	15% SBU
		4	$> 20\% \leq 25\%$ SBU	20% SBU
		5	$> 25\% \leq 30\%$ SBU	25% SBU
		6	$> 30\%$ SBU	30% SBU
2	Producción Artesanal, Acuicola	1	$\leq 10\%$ SBU	5% SBU
		2	$> 10\% \leq 30\%$ SBU	20% SBU
		3	$> 30\% \leq 50\%$ SBU	40% SBU
		4	$> 50\% \leq 70\%$ SBU	60% SBU
		5	$> 70\% \leq 90\%$ SBU	80% SBU
		6	$> 90\%$ SBU	90% SBU
3	Comercio Especializado, Servicios Especializados 1	1	$\leq 15\%$ SBU	15% SBU
		2	$> 15\% \leq 40\%$ SBU	30% SBU
		3	$> 40\% \leq 60\%$ SBU	50% SBU
		4	$> 60\% \leq 80\%$ SBU	70% SBU
		5	$> 80\% \leq 100\%$ SBU	90% SBU
		6	$> 100\%$ SBU	100% SBU
4	Servicios Especializados 2	1	$\leq 20\%$ SBU	20% SBU
		2	$> 20\% \leq 50\%$ SBU	35% SBU
		3	$> 50\% \leq 80\%$ SBU	65% SBU
		4	$> 80\% \leq 100\%$ SBU	90% SBU
		5	$> 100\% \leq 120\%$ SBU	110% SBU
		6	$> 120\%$ SBU	120% SBU
5	Industrial, Aprovechamiento Extractivo	1	$\leq 50\%$ SBU	50% SBU
		2	$> 50\% \leq 100\%$ SBU	75% SBU
		3	$> 100\% \leq 150\%$ SBU	125% SBU
		4	$> 150\% \leq 200\%$ SBU	175% SBU
		5	$> 200\% \leq 250\%$ SBU	225% SBU
		6	$> 250\%$ SBU	250% SBU

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Única.- En el término de 10 días contados a partir de la publicación de la presente ordenanza reformativa en el Registro Oficial, la Dirección General de Desarrollo Estratégico Institucional en coordinación con la Dirección General de Control Municipal levantarán y entregarán de forma paulatina y secuencial el procedimiento para el desarrollo del requerimiento tecnológico para la modulación del cobro de la tasa del Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS); a partir de la entrega del requerimiento tecnológico, en el término de 20 días la Dirección General de Tecnologías de la Información y Comunicaciones desarrollará e implementará los sistemas informáticos requeridos para la gestión administrativa que permita obtener el trámite antes citado.

DISPOSICIÓN FINAL

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

Dado en la Sala de sesiones del Concejo Municipal de Cuenca, el 31 de marzo de 2025.

Dr. 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 Reformativa fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Cuenca, en primer debate en la Sesión Ordinaria celebrada el jueves 13 de marzo y en segundo debate en la Sesión Extraordinaria celebrada el lunes 31 de marzo de 2025, respectivamente.-Cuenca, 01 de abril de 2025.

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



ALCALDIA DE CUENCA.- Ejecútese y publíquese.-Cuenca, 01 de abril de 2025.

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

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

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