



**Dr. Cristian Eduardo Zamora Matute. Ph.D.**

**Alcalde**

**Disposición Transitoria 7ma**

**Borrador de la "ORDENANZA PARA LA GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO Y QUE  
SANCIONA AL PLAN DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA".**

**Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales**

**Unidad De Planificación del Patrimonio**

**2025**



---

## **ORDENANZA PARA LA GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO Y QUE SANCIONA AL PLAN DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA**

El Centro Histórico de Cuenca enfrenta una carencia crítica de un instrumento de gestión y regulación integral que articule políticas coherentes para su administración. Esta deficiencia ha generado problemas como la densificación descontrolada en ciertas áreas, acompañada de procesos de tugurización y hacinamiento, así como la falta de programas de vivienda social que respondan a las necesidades de la población. A ello se suma una demanda insatisfecha relacionada con la alta movilidad poblacional y los flujos migratorios, lo que ha dejado en abandono iniciativas clave, especialmente aquellas de carácter social.

El desinterés por habitar esta zona se explica por múltiples factores, como el elevado costo del suelo, la transformación de usos urbanos, la presión del turismo, la contaminación ambiental y acústica, y el desplazamiento progresivo de residentes. Estos fenómenos han acelerado la gentrificación, la musealización de los espacios y la pérdida de la identidad vecinal. Paralelamente, la escasez de empleo digno y los índices de pobreza, desempleo y el inequitativo acceso a servicios a nivel país agravan el desorden en el espacio público, profundizando las desigualdades.

Se ha generado un deterioro del patrimonio material; las edificaciones históricas sufren daños por falta de mantenimiento, intervenciones inadecuadas, como remodelaciones sin criterio técnico o abandono derivado de la migración de residentes, incumplimiento de la normativa o la falta de apropiación de la ciudadanía, en general, hacia el patrimonio cultural edificado. Además, se ha producido una pérdida de patrimonio inmaterial debido a la salida de población nativa, lo que implica la desaparición de prácticas culturales, oficios y dinámicas sociales que han dado sentido a este espacio.

La presión turística se contrapone con la autenticidad, llevando a la mercantilización del patrimonio para fines turísticos mediante la musealización y los comercios genéricos que homogenizan el paisaje cultural, vaciándolo de su significado original.

La desconexión entre la protección jurídica del patrimonio, su divulgación educativa y su aprovechamiento comunitario ha debilitado tanto su valoración social como su preservación futura. Esta falta de integración se agrava con una planificación urbana deficiente, que permite usos de suelo incompatibles como la coexistencia de discotecas y viviendas, junto con la sobreexplotación de recursos energéticos, la generación excesiva de residuos en zonas turísticas y presiones ambientales adicionales y sus externalidades, como la sequía y la minería en áreas de recarga hídrica.

A esto se suma un modelo de movilidad insostenible, dominado por el transporte privado y carente de alternativas ecológicas (peatonalización, ciclovías), que incrementa la congestión, la contaminación acústica y la huella de carbono. Además, el centro histórico carece de adaptación ante riesgos naturales (inundaciones, sismos) y no cuenta con estrategias para reducir su vulnerabilidad, lo que pone en peligro tanto a la población como al patrimonio.

La exclusión de los residentes en la toma de decisiones y la priorización de intereses económicos sobre los colectivos han generado conflictos que erosionan la cohesión social, base indispensable para un desarrollo sostenible. A este escenario se añade la vigencia de normativas obsoletas, que no reconocen las particularidades de cada sector, impidiendo intervenciones alineadas con los valores patrimoniales y las necesidades comunitarias.

Las consecuencias son un círculo vicioso: deterioro de la calidad de vida, pérdida acelerada del patrimonio cultural, abandono de la población originaria y un crecimiento urbano excluyente que fragmenta el tejido social, transformando el Centro Histórico en un espacio desarticulado y ajeno a su identidad colectiva.



Por ello, estos aspectos representan motivos suficientes para la realización de un proceso de planificación sostenido y establecer un marco normativo actualizado que garantice una gestión óptima del Centro Histórico de Cuenca.

#### **CONSIDERANDO:**

**Que**, el artículo 83 en los numerales 7 y 1 de la Constitución de la República establece entre los deberes de la ciudadanía, el promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme el buen vivir; y, asumir las funciones públicas como un servicio a la colectividad y rendir cuentas a la sociedad y a la autoridad, de acuerdo con la ley;

**Que**, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador indica 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; y 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 señala que 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**, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador señala que los gobiernos municipales tendrán la competencia exclusiva sin perjuicio de otras que determine la ley, de crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.

**Que**, el numeral 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador y en concordancia el literal b) del artículo 55 del COOTAD, prevén entre las competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados del nivel municipal, ejercer el control sobre el uso y ocupación de suelo en el cantón;

**Que**, el numeral 8 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador y en concordancia el literal h) del artículo 55 del COOTAD; dispone entre las competencias exclusivas preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón, construir los espacios públicos para estos fines;

**Que**, el artículo 376 de la Norma Suprema, para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, otorga a las municipalidades la facultad de expropiar, reservar y controlar las áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley; y, prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso de suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.

**Que**, en el literal p) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD-, se establece entre las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal regular, fomentar, autorizar, y controlar el ejercicio de actividades económicas, empresariales, o profesionales, que se desarrollen en locales ubicados en la circunscripción territorial cantonal con el objeto de precautelar los derechos de la colectividad;

**Que**, en el artículo 125 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD-, establece que los gobiernos autónomos descentralizados son titulares de las nuevas competencias exclusivas, las cuales se asumirán e implementarán de manera progresiva conforme lo determina el Consejo Nacional de Competencias;

**Que**, el artículo 416 del COOTAD indica que son bienes de dominio público aquellos cuya función es la prestación servicios públicos de competencia de cada gobierno autónomo descentralizado a los que están directamente destinados. Dichos bienes 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.

**Que**, el artículo 417 del COOTAD señala en su literal a), b) y c) como: bienes de uso público a: a) Las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación; b) Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística; c) Las aceras que formen parte integrante de las calles y plazas y demás elementos y superficies accesorios de las vías de comunicación o espacios públicos a que se refieren los literales a) y b).

**Que**, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas en su artículo 12 dispone 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**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y para dicho efecto establece varios instrumentos para el ordenamiento territorial el uso y gestión del suelo municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial de este nivel racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados;

**Que**, el artículo 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo expresa que: "Principios rectores. Son principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo los siguientes: (...) 7. La función pública del urbanismo. 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 7 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que la función social y ambiental de la propiedad, tiene entre otras implicaciones las siguientes: respetar el uso de los predios establecidos en la Ley o planeamiento urbanístico; el control de las prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y sustentable; la promoción de condiciones que faciliten el acceso a los servicios a la población de ingreso medios y bajos; y, la protección del patrimonio.

**Que**, el artículo 15 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los Planes de Uso y Gestión del Suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas;

**Que**, la Ley Orgánica de Cultura, en su artículo 67, prohíbe la destrucción total o parcial de bienes del patrimonio cultural nacional y dispone que cuando se trate de edificaciones patrimoniales se promoverá su conservación y rehabilitación. Al tratarse de re funcionalización de edificaciones patrimoniales para usos contemporáneos, ya sean residenciales, culturales, educativos, comerciales o administrativos, deberá mediar un proceso social, evitando menoscabar su integridad física o su significado, y priorizando los usos culturales frente a otros usos.

**Que**, el Decreto Ejecutivo Nro. 623 de fecha 21 de diciembre de 2018 señala que "El Ministerio rector de la seguridad ciudadana, protección interna y orden público, a través de las Intendencias Generales de Policía, otorgará el permiso de funcionamiento de los locales y establecimientos



donde se prestan servicios de alojamiento a huéspedes, permanentes o transeúntes, restaurantes, o en general lugares donde se consuman alimentos y/o bebidas alcohólicas, que no estén regulados por la Ley de Turismo y su reglamento.

**Que**, la disposición transitoria séptima 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, que en el término de noventa días, contados desde la entrada en vigencia de la Ordenanza que regula el uso, gestión y aprovechamiento del suelo urbano y rural, actualiza el plan de desarrollo y ordenamiento territorial y la sanción del plan de uso y gestión de suelo, la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP), presentará a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales la propuesta del Plan Parcial Especial de las áreas históricas y patrimoniales de conformidad con la delimitación establecida en el artículo 3, literal a) de la Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca, para que previo trámite correspondiente, se pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su aprobación.

**Que**, es necesario contar con un reglamento de Sanciones e Incentivos sobre uso de suelo con la finalidad de establecer lineamientos, procedimientos de aplicación y articulación con la Ley y los instrumentos de planeamiento urbanístico.

**Que**, es necesario controlar el cumplimiento de la normativa en referencia a la distribución de actividades con la finalidad de evitar conflictos por la incompatibilidad entre usos, en el marco de la competencia del gobierno autónomo descentralizado, considerando sanciones e incentivos con respecto a usos de suelo en Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca;

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República, artículo 7 y literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente ordenanza:

**ORDENANZA PARA LA GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA, Y QUE  
SANCIONA AL PLAN DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA**

## **TÍTULO I. ASPECTOS GENERALES**

### **CAPÍTULO I. REGLAS GENERALES**

#### **Artículo 1. Objeto.**

La presente ordenanza tiene como objetivo regular los procedimientos y la gestión orientados a la protección, conservación, salvaguardia y difusión del patrimonio cultural, así como al control eficiente del uso y ocupación del suelo en el Centro Histórico de Cuenca, con el propósito de:

- a. Alcanzar un desarrollo armónico basado en una planificación integral;
- b. Promover una calidad de vida acorde con la vocación específica de cada polígono de intervención territorial o eje de aprovechamiento urbanístico;
- c. Ejercer la competencia exclusiva de preservar, mantener y difundir el patrimonio cultural del Cantón.

#### **Artículo 2. De los ámbitos de aplicación y obligatoriedad.**



La presente Ordenanza será de aplicación obligatoria en el territorio del Centro Histórico de Cuenca y del Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca, en los términos establecidos en el presente instrumento normativo.

### **Artículo 3. De los Principios Rectores.**

Los principios que rigen la presente norma son los siguientes: eficiencia, eficacia, calidad, jerarquía, desconcentración, coordinación, participación, planificación, transparencia, evaluación, universalidad, accesibilidad, regularidad y continuidad. Estos principios deberán ser observados en la interpretación, aplicación y ejecución de las disposiciones contenidas en este instrumento normativo.

### **Artículo 4. De los Derechos.**

Los propietarios de los predios ubicados dentro del Centro Histórico de Cuenca y del Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca gozarán de los siguientes derechos:

- a. Derecho a urbanizar: Comprende la facultad de fraccionar y habitar el terreno, siempre que dicha acción no implique la división física de un bien patrimonial ni altere sus características de valor y en cumplimiento estricto de la norma.
- b. Derecho al aprovechamiento urbanístico: Incluye el derecho a ejercer el aprovechamiento urbanístico asignado al predio mediante los instrumentos de planificación vigentes.
- c. Derecho a edificar: Facultad para construir en los espacios disponibles destinados a tal fin. En el caso de predios con edificaciones patrimoniales y áreas libres edificables, se verificará que la implantación no afecte las características de valor del bien patrimonial.
- d. Derecho a urbanizar bajo condiciones específicas: Para ejercer este derecho, el propietario deberá cumplir con las siguientes condiciones:
  - i. Dotar al predio de infraestructura vial y servicios básicos, conforme a las disposiciones reglamentarias aplicables.
  - ii. Pagar la contribución especial de mejoras correspondiente.
  - iii. Ejecutar las obras de urbanización dentro de los plazos establecidos.
- e. Excepciones: Quedan exceptuados de lo dispuesto en los literales anteriores aquellos predios consolidados como sitios de interés arqueológico o paleontológico, o que contengan objetos de dicha naturaleza. En estos casos, las intervenciones solo podrán realizarse previa autorización expresa del órgano competente, de acuerdo con la normativa aplicable.

### **Artículo 5. De las Obligaciones.**

Los propietarios de los predios ubicados dentro del Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca, tendrán las siguientes obligaciones:

Al edificar:

- a. Cumplir de manera estricta con la normativa vigente aplicable.
- b. Construir las obras de infraestructura necesarias para el desarrollo del proyecto.
- c. Solicitar los permisos correspondientes ante la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP).



- d. Respetar y cumplir con los usos y ocupación de suelo asignados para el predio.
- e. Mantener las edificaciones, independientemente de su categoría patrimonial, en condiciones de ornato, seguridad y salubridad.
- f. Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación de impacto ambiental, así como a las normas de protección del patrimonio y de peatones.
- g. Colocar un letrero visible en el predio en construcción, el cual deberá incluir: una imagen representativa del proyecto, el nombre del mismo, el profesional a cargo y la información del permiso de construcción otorgado por el GAD Municipal del cantón Cuenca. Las dimensiones y características del letrero se ajustarán a lo dispuesto en el Capítulo III "Rótulos, Anuncios o Propaganda Exterior" del Título VII "Usos del Suelo" de la presente ordenanza. Durante la ejecución de las obras, estas deberán protegerse con cerramientos, vallas provisionales o lonas que cumplan con las normas de seguridad correspondientes.
- h. Adoptar las precauciones necesarias y tomar las medidas adecuadas para garantizar la integridad y cuidado de los predios y construcciones colindantes.
- i. Ejecutar las obras dentro de los plazos establecidos.
- j. Permitir el acceso al interior del bien inmueble o establecimiento comercial a los técnicos de la DGAHP, para fines de inspección y supervisión.

Al conservar, restaurar o rehabilitar el patrimonio edificado:

- k. Cumplir de manera estricta con la normativa vigente local, nacional e internacional, así como con los permisos otorgados para el predio.
- l. Construir las obras de infraestructura necesarias para la conservación, restauración o rehabilitación.
- m. Solicitar los permisos correspondientes ante la DGAHP.
- n. Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación de impacto ambiental, así como a las normas de protección del patrimonio y de peatones.
- o. Mantener las edificaciones en condiciones de ornato, seguridad y salubridad.
- p. Colocar un letrero visible en el predio en el que se realizarán las obras, el cual deberá incluir: una imagen representativa del proyecto, el nombre del mismo, el profesional a cargo y la información del permiso de construcción otorgado por el GAD Municipal del cantón Cuenca. Las dimensiones y características del letrero se ajustarán a lo dispuesto en el Capítulo III "Rótulos, Anuncios o Propaganda Exterior" del Título VII "Usos del Suelo" de la presente ordenanza. Durante la ejecución de las obras, estas deberán protegerse con cerramientos, vallas provisionales o lonas que cumplan con las normas de seguridad correspondientes.
- q. Adoptar las precauciones necesarias y tomar las medidas adecuadas para garantizar la integridad y cuidado de los predios y construcciones colindantes.
- r. En caso de ser arrendatario, mantener el predio en condiciones de habitabilidad.
- s. Conservar y restaurar los bienes culturales muebles identificados en el predio, de acuerdo con la normativa vigente y previa validación del ente competente. En caso de hallazgos arqueológicos, se procederá conforme a lo establecido en la normativa respectiva.



---

## **CAPÍTULO II. DE LAS DEFINICIONES GENERALES**

### **Artículo 6. Definiciones Generales.**

Para la correcta interpretación y aplicación de la presente ordenanza, las definiciones de los términos utilizados se establecerán en el Anexo 1, el cual constituye el Glosario de la presente normativa.

## **TÍTULO II. DE LA GESTIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL**

### **CAPÍTULO I. DE LA COMISIÓN DE ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIALES**

#### **Artículo 7. Deberes y Atribuciones.**

La Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales es un órgano consultivo, especial y permanente, cuyo funcionamiento se regirá por las normas establecidas en la presente ordenanza.

Son deberes y atribuciones de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales las siguientes:

- a. Cumplir con el marco normativo vigente, con el objetivo de garantizar la adecuada gestión, conservación y protección del Patrimonio Cultural del cantón Cuenca.
- b. Asesorar al Ilustre Concejo Cantonal de Cuenca en la formulación de políticas, planes, programas y proyectos necesarios para la gestión y conservación del Patrimonio Cultural del cantón.
- c. Sugerir motivadamente al Ilustre Concejo Cantonal los nombres de personas o instituciones que sean merecedoras del Premio Fray José María Vargas y de la preseña Cuenca Patrimonio Cultural de la Humanidad, en las categorías establecidas en la ordenanza correspondiente.
- d. Solicitar al Ilustre Concejo Cantonal la suscripción de convenios con instituciones públicas y privadas, nacionales o internacionales, con el fin de impulsar acciones dirigidas a la preservación del Patrimonio Cultural del cantón Cuenca.
- e. Emitir informes previos a la aprobación por parte del Ilustre Concejo Cantonal de los instrumentos de planificación relacionados con el Patrimonio Cultural del cantón, incluyendo, entre otros, el Plan Estratégico, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los Planes Complementarios de las Cabeceras Parroquiales, y demás planes complementarios y de gestión en el ámbito del Patrimonio Cultural.
- f. Sugerir a la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP) la inclusión de casos específicos de patrimonio cultural inmueble, mueble, documental, inmaterial y/o arqueológico para su gestión, de acuerdo con sus competencias, y generar los insumos necesarios para el inventario del Patrimonio Cultural Cantonal y del Estado.
- g. Conocer y emitir informes vinculantes sobre toda intervención que se pretenda realizar en Edificaciones de Valor Emergente (E) y en espacios públicos dentro de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón. Se exceptúan de este requisito:
  - i. Los trabajos de mantenimiento y obras emergentes en las Edificaciones de Valor Emergente (E).





- ii. Las adecuaciones temporales, artísticas o culturales en espacios públicos, cuya autorización recaerá en la DGAHP.
- h. Conocer y emitir informes vinculantes sobre proyectos complejos y de gran envergadura que se pretendan realizar en las Áreas Históricas y Patrimoniales, previamente determinados por la DGAHP. Para ello, la DGAHP considerará los siguientes criterios:
  - i. Superficie de intervención mayor o igual a 1,000 m<sup>2</sup>.
  - ii. Proyectos en zonas arqueológicas de máxima protección, determinadas por el ente competente.
  - iii. Proyectos ubicados en un búfer de 100 metros paralelos a un polígono declarado como zona arqueológica.
  - iv. Otras intervenciones que, a criterio de la DGAHP, puedan generar impacto en el paisaje histórico urbano.
  - v. Proyectos que se acojan a la Concesión Onerosa de Derechos
- i. Solicitar al Ilustre Concejo Cantonal que determine, en el presupuesto del GAD municipal del cantón Cuenca, un fondo anual destinado a la gestión y conservación del Patrimonio Cultural del cantón, el cual no podrá ser inferior al monto asignado por el gobierno central para el cumplimiento de competencias en esta materia.

#### **Artículo 8. Integrantes de la Comisión.**

La Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales estará integrada por los siguientes miembros:

- a. Dos Concejales designados por el Ilustre Concejo Cantonal, uno de los cuales ejercerá la presidencia de la Comisión.
- b. El Director o Directora del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) - Zonal 6, o el ente que lo sustituya, o su delegado.
- c. Un delegado o delegada de las Facultades o Escuelas de Historia, Geografía, Antropología, Sociología, Turismo o afines de las universidades con domicilio principal en el cantón Cuenca, o su suplente. Este representante será nombrado por el Ilustre Concejo Cantonal con base en una terna presentada por el Alcalde, quien la solicitará al Consejo Directivo de las respectivas Facultades o Escuelas. La designación se realizará cada dos años y será rotativa entre dichas Facultades o Escuelas, sin que una misma institución pueda designar a su representante de manera consecutiva.
- d. Un delegado o delegada de las Facultades o Escuelas de Arquitectura de las universidades con domicilio principal en el cantón Cuenca, o su suplente. Este representante será nombrado por el Ilustre Concejo Cantonal con base en una terna presentada por el Alcalde, quien la solicitará al Consejo Directivo de las respectivas Facultades o Escuelas. La designación se realizará cada dos años y será rotativa entre las Facultades o Escuelas de Arquitectura, sin que una misma institución pueda designar a su representante de manera consecutiva.
- e. Un representante de la ciudadanía, y su suplente, que sea propietario de uno o varios bienes patrimoniales dentro del cantón Cuenca. Este representante será designado conforme al sistema cantonal de participación ciudadana correspondiente o a través de asambleas parroquiales urbanas.



- f. Un representante de la ciudadanía, y su suplente, designado conforme al sistema cantonal de participación ciudadana correspondiente o a través de asambleas parroquiales urbanas.
- g. Un delegado o delegada, y su suplente, designado por el Consorcio de Juntas Parroquiales Rurales del cantón Cuenca.
- h. Un representante de las organizaciones sociales y/o económicas acreditadas o registradas por la Empresa de Desarrollo Económico de Cuenca (EDEC) o el Concejo Cantonal de Protección de Derechos, y su suplente según corresponda, que operen dentro de las Áreas Históricas y Patrimoniales. Este representante será nombrado por el Ilustre Concejo Cantonal con base en una terna presentada por el Alcalde, quien la solicitará a los presidentes o representantes de dichas organizaciones.

**Rotatividad y prórroga:** La representación de los miembros de la Comisión será rotativa cada dos años. En caso de no contar con reemplazo inmediato, se podrá prorrogar el mandato de los miembros actuales por un plazo no mayor a 180 días.

**Límite de periodos:** Ningún miembro podrá ejercer más de dos periodos consecutivos en la Comisión.

**Suplentes:** La selección de los miembros principales incluirá la designación de sus respectivos suplentes.

**Renuncia:** En caso de renuncia de un representante principal, su suplente asumirá el cargo por el tiempo restante del periodo correspondiente al miembro que renunció.

**En el caso de los comisionados designados mediante terna:**

Si un comisionado designado mediante terna no asistiera a tres reuniones consecutivas de la Comisión de manera injustificada y, adicionalmente, no hubiera notificado a su suplente sobre la convocatoria para su reemplazo, será destituido de su cargo. En tal caso, su suplente será principalizado y asumirá el cargo por el tiempo restante del periodo correspondiente al miembro destituido.

**En el caso de los comisionados representantes de instituciones públicas y privadas:**

Si un comisionado representante de una institución pública o privada no asistiera a tres reuniones consecutivas de la Comisión de manera injustificada, su delegado será principalizado. De no contar con un delegado, el representante será excluido como miembro de la Comisión hasta que la institución a la que representa designe a una nueva persona para el cargo.

**Artículo 9. La Secretaría de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales.**

La Secretaría de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales será ejercida por el Director o Directora de Áreas Históricas y Patrimoniales del GAD Municipal del cantón Cuenca, o su delegado, quien deberá ser un funcionario de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP).

**Artículo 10. Quórum Requerido.**

- a. El quórum requerido para las sesiones de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales será de cinco miembros, incluido el presidente.
- b. En ausencia del presidente, la sesión será presidida por el otro concejal miembro de la Comisión.



- c. Las sesiones de la Comisión se realizarán previa convocatoria emitida por la Secretaría, con al menos 24 horas de anticipación.
- d. En caso de que el número oficial de miembros de la Comisión sea inferior al reglamentado debido a diversas circunstancias, el quórum se entenderá cumplido con la asistencia de la mitad de los comisionados que, en ese momento, sean miembros oficiales de la Comisión.

#### **Artículo 11. Apoyo Técnico a la Comisión.**

A las sesiones de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales concurrirán obligatoriamente, con voz informativa, funcionarios municipales de las Áreas Históricas, la Sindicatura u otras dependencias de la corporación municipal, cuando sean convocados por la Presidencia o por la Comisión.

#### **Artículo 12. Participación Ciudadana en la Comisión.**

- a. Todas las personas podrán participar en las sesiones de la Comisión cuando se traten temas de su interés, previa solicitud a la Presidencia de la Comisión.
- b. En los casos en que se aborden temas de carácter general que puedan afectar a las parroquias rurales del cantón, la Comisión convocará al Presidente o Presidenta del GAD Parroquial correspondiente, o a su delegado, para que el tema sea tratado con su participación y considerando su opinión.

## **CAPÍTULO II. DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIALES**

#### **Artículo 13. Son Atribuciones de la DGAHP:**

La Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP) tendrá las siguientes atribuciones:

- a. Cumplir con la Constitución, las leyes y la presente ordenanza, con el objetivo de garantizar la gestión, conservación y protección del Patrimonio Cultural del Cantón.
- b. Asesorar al Ilustre Concejo Cantonal de Cuenca en la formulación de políticas, planes, programas y proyectos necesarios para la adecuada gestión y conservación del Patrimonio Cultural del Cantón.
- c. Elaborar y ejecutar la planificación para la gestión y conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales y del Patrimonio Cultural del Cantón Cuenca, en concordancia con la programación del GAD Municipal.
- d. Ejecutar las políticas, planes, programas y proyectos establecidos por el Ilustre Concejo Cantonal de Cuenca.
- e. Elaborar, ejecutar y realizar el seguimiento y evaluación del presupuesto anual destinado a la gestión y conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales y del Patrimonio Cultural del Cantón.
- f. Conocer y resolver, en el marco de la Ley Orgánica de Cultura, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y las ordenanzas respectivas, todas las intervenciones que el Estado, el GAD Municipal del Cantón Cuenca, los Gobiernos Parroquiales con delegación de competencias, las instituciones públicas y privadas, y los ciudadanos en general, pretendan realizar en las Áreas Históricas y Patrimoniales y en



- el Patrimonio Cultural del Cantón. Dichas intervenciones no podrán ejecutarse sin la aprobación previa y expresa de la DGAHP.
- g. Otorgar de manera privativa los permisos para el uso y ocupación de los espacios públicos de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón.
  - h. Llevar a cabo campañas de valoración y difusión del Patrimonio Cultural del Cantón, informando, de manera simultánea, sobre las políticas y planes de acción del GAD Municipal de Cuenca en esta materia.
  - i. Promover la participación pública o privada, nacional o extranjera, para el financiamiento de programas y proyectos de conservación y puesta en valor de las Áreas Históricas y Patrimoniales y del Patrimonio Cultural del Cantón.
  - j. Promover intervenciones en el Patrimonio Cultural con un enfoque integral, preservando el patrimonio material, inmaterial y natural vinculado al bien.
  - k. Elaborar y actualizar el catastro de bienes patrimoniales pertenecientes al Patrimonio Cultural del Cantón, de acuerdo con la normativa nacional vigente, así como actualizar la base de datos de uso de suelo, comercio autónomo y ocupación del suelo en las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca.
  - l. En aplicación del principio precautorio de conservación del patrimonio edificado ubicado en el Cantón, podrá disponer, en cualquier momento y de manera motivada, la suspensión de intervenciones o trámites sobre cualquier bien en el que se reconozcan características de interés patrimonial. Este proceso se registrará por lo establecido en el Código Orgánico Administrativo o la normativa que lo sustituya.
  - m. Coordinar con la Dirección General de Comunicación Social, la Dirección General de Cultura, Recreación y Conocimiento y la Dirección General de Desarrollo Social y Productivo para programar anualmente eventos públicos y masivos que permitan a la ciudadanía conocer y valorar su patrimonio cultural. Estos eventos podrán incluir publicaciones, audiovisuales, programas radiales y de televisión, documentales, escuelas taller, escuelas artesanales, medios digitales y otras iniciativas similares, tanto al interior como al exterior del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y otras instituciones públicas o privadas.
  - n. Coordinar y controlar, de manera conjunta con la Guardia Ciudadana, el uso de los espacios públicos de las Áreas Históricas y Patrimoniales.
  - o. Ejercer todas las demás atribuciones necesarias para la gestión, protección, conservación, salvaguarda y difusión del Patrimonio Cultural del Cantón.

### **CAPÍTULO III. DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

#### **Artículo 14. Derechos de la Participación Ciudadana.**

La ciudadanía tendrá los siguientes derechos en materia de participación:

- a. Derecho a participar en asambleas ciudadanas: De acuerdo con el artículo 50 de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana, la ciudadanía tiene derecho a participar en asambleas ciudadanas, mecanismo que podrá incidir en las fases de deliberación y priorización de los requerimientos ciudadanos articulados.
- b. Derecho a conformar consejos consultivos: Conforme al artículo 80 de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana, la ciudadanía podrá establecer consejos consultivos como



organismos de consulta, observancia y promoción de derechos de las personas y grupos de atención prioritaria. Estos consejos se constituyen para garantizar el cumplimiento del mandato constitucional de la participación protagónica de la ciudadanía en la toma de decisiones, planificación, gestión de asuntos públicos y control popular de las instituciones del sector público y sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano.

- c. Derecho a conformar mesas de concertación: La ciudadanía podrá conformar mesas de concertación para la toma de decisiones, en las que participarán instituciones del Estado, gobiernos locales, instancias de la sociedad civil y otros actores ciudadanos. Estas mesas tienen como objetivo impulsar la coordinación interinstitucional y debatir temas relevantes y de incidencia cantonal mediante el consenso, con el fin de lograr un desarrollo integral del Cantón.
- d. Derecho a utilizar datos abiertos: De acuerdo con el artículo 2 de la Ley Orgánica de Transparencia y Acceso a la Información Pública, la ciudadanía podrá utilizar datos abiertos, como el Geoportal Web o la plataforma que lo sustituya, cuyo propósito es garantizar el acceso y uso de la información geográfica básica de forma descentralizada, oportuna y estandarizada. El procedimiento para acceder a esta información se regirá por lo establecido en la mencionada ley.
- e. Derecho a acceder a la información pública: La ciudadanía tendrá acceso a la información pública a través del formulario "Solicitud de Acceso a la Información Pública" o el documento que lo sustituya y que se encuentra disponible en la página web del GAD Municipal del cantón Cuenca. Este derecho garantiza el acceso libre a la información generada en entidades públicas o privadas que manejen fondos del Estado o realicen funciones públicas, salvo en los casos excepcionales previstos en la ley.
- f. Derecho a revisar proyectos y presupuestos: La ciudadanía podrá revisar el listado de proyectos incluidos en los planes operativos anuales del GAD Municipal del Cantón Cuenca de los últimos años, incluyendo aquellos gestionados por la DGAHP, así como el presupuesto destinado a cada uno de ellos.
- g. Derecho a la rendición de cuentas: La ciudadanía tendrá acceso a los procesos de rendición de cuentas, como parte de las atribuciones de los gobiernos cantonales para crear espacios de control social. Este derecho permite exigir cuentas sobre la gestión de lo público en el marco de los derechos constitucionales, con el fin de generar transparencia, fomentar la confianza entre gobernantes y ciudadanos, y garantizar el ejercicio del control social sobre la administración pública. Además, servirá como insumo para ajustar proyectos y planes de acción en beneficio de la comunidad.

## **TÍTULO III. DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIALES**

### **CAPÍTULO I. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIALES**

#### **Artículo 15. Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca.**

Constituyen Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca las siguientes:



- a. El Centro Histórico de la Ciudad de Cuenca, declarado Patrimonio Cultural del Estado en el año 1982 y posteriormente reconocido como Patrimonio Cultural de la Humanidad en el año 1999. Este comprende el Área de Primer Orden, el Área de Respeto, el Área Arqueológica y las Zonas Especiales, que incluyen los cordones de preservación de las calles Rafael María Arízaga, Las Herrerías y la Avenida Loja, así como las áreas incorporadas al Centro Histórico mediante la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca, expedida en el año 2010.
- b. “El Ejido”, en su calidad de Área de Influencia, Zona de Amortiguamiento<sup>1</sup> y Zona Tampón del Centro Histórico.
- c. El Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca, que incluye su delimitación, Área de Respeto y Área de Transición, establecidos mediante la Ordenanza para la Protección del Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca – Cuenca, promulgada en el año 2013.
- d. Los bienes inmuebles, conjuntos urbanos, espacios públicos y equipamiento funerario, tanto en el área urbana como rural del cantón Cuenca, de carácter público o privado, que hayan sido declarados Patrimonio Cultural del Estado.
- e. Las zonas, sitios, sectores, calles, edificios, elementos urbanos, naturales, paisajísticos y detalles arquitectónicos, tanto en el área urbana como rural del cantón Cuenca, de carácter público o privado, que por sus características y valor sean declarados Patrimonio Cultural del Cantón.
- f. El área de Influencia, Zona de Amortiguamiento y Zona Tampón establecida en el expediente de la declaratoria del Centro Histórico de Cuenca como Patrimonio Cultural de la Humanidad, otorgada en el año 1999.

#### **Artículo 16. Delimitación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca.**

Para efectos de gestión y conservación, se adopta la siguiente delimitación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca:

**a. Área del Centro Histórico de Cuenca:**

Comprende el perímetro que se describe a continuación:

Partiendo desde la intersección de la Avenida Gran Colombia y la calle Miguel Morocho, se sigue por esta última en sentido norte hasta su intersección con la calle Gaspar Sangurima. Continúa por esta vía en sentido este hasta su intersección con la calle Luis Pauta, prosiguiendo en sentido norte hasta la calle Antonio Vega Muñoz. Desde allí, se dirige en sentido este hasta la calle Rafael María Arízaga, continuando en el mismo sentido hasta la calle Coronel Tálbot. Luego, se sigue en sentido norte hasta la calle Alberto Muñoz Vernaza, avanzando en sentido este hasta la calle Presidente Antonio Borrero. Desde este punto, se continúa en sentido norte hasta la Avenida Héroes de Verdeloma, siguiendo en sentido este hasta la calle Del Chorro. Se prosigue en sentido este hasta la calle Antonio Vallejo, avanzando en sentido norte hasta la calle Francisco Calderón. Desde allí, se dirige en sentido noreste hasta la calle Armenilla, continuando en sentido sureste hasta la calle El Obrero. Luego, se sigue en sentido suroeste hasta la calle Las Alcabalas, avanzando en sentido sur hasta la calle Vieja. Desde este punto, se

---

<sup>1</sup> Zonas tampón o de amortiguamiento: rodean a las zonas centrales, se pueden desarrollar en ellas sólo actividades que sean compatibles con la protección de las zonas centrales. Suelen ser representativas de las actividades humanas tradicionales y soporte de investigación, educación y formación. (Blanes et al., 2003, #)



continúa en sentido suroeste hasta la Avenida Héroes de Verdeloma, siguiendo en sentido sur hasta la intersección con la calle Sebastián de Benalcázar y la Avenida Gil Ramírez Dávalos. Se prosigue por esta última en sentido sureste hasta la Avenida Huayna-Cápac, avanzando en sentido sur hasta la calle Núñez de Bonilla. Desde allí, se dirige en sentido este hasta la Avenida España, continuando hasta la intersección con la calle Gaspar Sangurima y la Avenida Huayna-Cápac. Se sigue en sentido sur por los linderos posteriores de los predios ubicados frente a la lateral este de la Avenida Huayna-Cápac, hasta su intersección con las Avenidas 12 de Abril y Paraíso. Desde este punto, se continúa por la Avenida Paraíso en sentido este hasta la calle A. Cueva T., avanzando en sentido sur hasta la Avenida Paraíso. Luego, se sigue en sentido sur hasta la calle El Arupo, continuando en sentido oeste hasta la calle J. Merchán. Desde allí, se dirige en sentido sur hasta el pasaje El Paraíso, avanzando en sentido este hasta la calle David Díaz. Se prosigue en sentido sur hasta la Avenida 10 de Agosto, continuando en sentido oeste hasta la calle Los Geranios. Luego, se sigue hasta la calle Las Retamas, avanzando hasta la calle Las Acacias, y desde allí hasta la calle Del Sigal. Se continúa en sentido norte hasta la calle Tomillos, siguiendo en sentido oeste hasta el lindero norte del Parque El Vergel. Desde este punto, se prosigue por el lindero norte del Parque El Vergel hasta la calle Los Fresnos, avanzando en sentido oeste hasta la calle Amancay. Luego, se continúa hasta la Avenida Paucarbamba, siguiendo en sentido noroeste hasta la Avenida José Peralta. Desde allí, se dirige en sentido oeste hasta la calle Sin Nombre, avanzando hasta la Avenida Florencia Astudillo. Se prosigue en sentido oeste hasta la Avenida Fray Vicente Solano, continuando en sentido sur hasta la Avenida Remigio Tamariz. Luego, se sigue en sentido noroeste hasta la calle Lorenzo Piedra, avanzando en sentido suroeste hasta la Avenida 10 de Agosto. Desde este punto, se continúa en sentido sureste hasta la Avenida Pichincha, siguiendo en sentido sur hasta la Avenida 12 de Octubre. Luego, se avanza en sentido sur hasta la Avenida Primero de Mayo, continuando en sentido oeste hasta la calle Juan Luis Vives. Desde allí, se dirige en sentido sur hasta la calle Pedro Calderón de la Barca, avanzando en sentido oeste hasta la calle Cervantes. Se prosigue en sentido sur hasta la Avenida Isabel la Católica, siguiendo en sentido oeste hasta la calle Luis de Góngora. Luego, se continúa hasta la calle Alberti, avanzando en sentido sur hasta la calle Cristóbal Colón. Desde este punto, se dirige en sentido este hasta la calle León Felipe, siguiendo hasta la calle J. Echegaray. Se avanza en sentido suroeste hasta la calle Alonso Quijano, continuando en sentido oeste hasta la Avenida Loja. Desde allí, se toma en sentido suroeste los linderos posteriores de los predios ubicados frente a la lateral sureste de la Avenida Loja, hasta la Avenida Don Bosco. Se prosigue en sentido oeste hasta la calle El Salado, avanzando en sentido norte hasta la calle Cieza de León. Luego, se continúa en sentido norte hasta la Avenida Primero de Mayo, siguiendo en sentido este hasta la calle Sor Inés de la Cruz. Desde este punto, se dirige en sentido norte hasta la calle Cieza de León, avanzando hasta la Avenida Loja. Se sigue por esta avenida en el tramo comprendido entre Cieza de León y la Avenida 10 de Agosto, quedando dentro del Área del Centro Histórico los predios que dan frente a la lateral noroeste de la Avenida Loja. A partir de la intersección de las Avenidas Loja y 10 de Agosto, se continúa por esta última en sentido norte hasta la Avenida Unidad Nacional, avanzando en sentido noreste hasta la calle Guayas. Luego, se sigue en sentido noreste hasta la calle Galápagos, continuando en sentido noroeste hasta la calle Los Ríos. Desde allí, se dirige hasta la calle El Batán, avanzando en sentido oeste hasta la calle Imbabura. Se prosigue en sentido norte hasta la Avenida 12 de Abril, siguiendo en sentido este hasta la calle Simón Bolívar. Luego, se continúa hasta la Avenida Tres de Noviembre, avanzando en sentido oeste hasta la calle León XIII. Desde este punto, se dirige en sentido norte hasta la calle Juan XXIII, siguiendo en sentido oeste hasta la calle Pío XII. Finalmente, se continúa en sentido norte por el lindero este



de la Escuela Hernán Cordero hasta la Avenida Gran Colombia, avanzando en sentido oeste hasta la calle Miguel Morocho.

**b. Área de El Ejido (Área de Influencia, Zona Tampón y de Amortiguamiento):**

Comprende el perímetro que se describe a continuación:

Partiendo de la intersección de la calle Las Herrerías con la Avenida 10 de Agosto, se continúa por esta última en sentido oeste hasta la calle Los Geranios. Luego, se sigue hasta la calle Las Retamas, avanzando hasta la calle Las Acacias. Desde allí, se continúa hasta la calle Del Sigal, avanzando en sentido norte hasta la calle Tomillos. Se prosigue en sentido oeste hasta el lindero norte del Parque El Vergel, siguiendo por este lindero hasta la calle Los Fresnos. Luego, se avanza en sentido oeste hasta la calle Amancay, continuando hasta la Avenida Paucarbamba. Desde este punto, se sigue en sentido noroeste hasta la Avenida José Peralta, avanzando en sentido oeste hasta la calle Sin Nombre. Luego, se continúa hasta la Avenida Florencia Astudillo, siguiendo en sentido oeste hasta la Avenida Fray Vicente Solano. Se prosigue en sentido sur hasta la Avenida Remigio Tamariz, avanzando en sentido noroeste hasta la calle Lorenzo Piedra. Desde allí, se continúa en sentido suroeste hasta la Avenida 10 de Agosto, siguiendo en sentido sureste hasta la Avenida Pichincha. Luego, se avanza en sentido sur hasta la Avenida 12 de Octubre, continuando hasta la margen sur del Río Yanuncay. Se sigue por esta margen en sentido sureste hasta la Avenida Fray Vicente Solano, avanzando en sentido sur hasta la Avenida 24 de Mayo. Desde este punto, se continúa en sentido sur hasta la margen sur del Río Tarqui, siguiendo por esta margen en sentido este hasta su intersección con el Río Yanuncay. Finalmente, se prosigue en sentido este por la margen sur del Río Yanuncay hasta el puente de Gapal, avanzando hasta la intersección con la Avenida 10 de Agosto y la calle Las Herrerías.

**c. Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca (incluye Área de Respeto y Área de Transición):**

Comprende el perímetro que se describe a continuación:

Partiendo de la intersección de la Avenida Héroes de Verdeloma con la calle Miguel Cordero C., se continúa por la primera de las nombradas en sentido oeste hasta la calle Presidente Borrero. Luego, se sigue por esta última en sentido sur hasta la intersección con la calle Muñoz Vernaza, avanzando en sentido oeste hasta la calle Padre Aguirre. Desde allí, se continúa en sentido norte hasta la calle Pedro León, avanzando en sentido este y luego en sentido norte hasta la calle Eugenio Espejo. Se prosigue en sentido este hasta la calle Coronel Francisco Tamariz, continuando en sentido norte hasta el lindero norte de la Plaza de Cristo Rey. Luego, se sigue por este lindero en sentido este hasta el lindero oeste del predio de la Iglesia de Cristo Rey de Cullca, avanzando en sentido norte hasta el lindero norte del mismo predio. Desde este punto, se continúa en sentido este hasta la calle Luis Cordero, siguiendo en sentido sur hasta la calle Boyacá. Luego, se avanza hasta el lindero este del predio con registro catastral No. 0504015024000, continuando en sentido sur por los linderos posteriores de los predios ubicados frente a la lateral este de la calle Luis Cordero hasta la calle Eugenio Espejo. Finalmente, se sigue por esta última en sentido este hasta la calle Miguel Cordero C., avanzando en sentido sur hasta la Avenida Héroes de Verdeloma.

**d. Bienes Inmuebles, Conjuntos Urbanos, Espacios Públicos y Equipamiento Funerario:**

Se incluyen los bienes inmuebles, conjuntos urbanos, espacios públicos y equipamiento funerario, tanto en el área urbana como rural del cantón Cuenca, de carácter público o





privado, que hayan sido declarados Patrimonio Cultural del Estado. Para este efecto, se considerará la delimitación establecida en el expediente de la respectiva declaratoria, así como en la ordenanza correspondiente y en la información contenida en las fichas respectivas.

**e. Zonas, Sitios, Sectores, Calles, Edificios, Elementos Urbanos, Naturales, Paisajísticos y Detalles Arquitectónicos:**

Se incluyen las zonas, sitios, sectores, calles, edificios, elementos urbanos, naturales, paisajísticos y detalles arquitectónicos, tanto en el área urbana como rural del cantón Cuenca, de carácter público o privado, que hayan sido declarados Patrimonio Cultural del Cantón. Para este efecto, se considerará la delimitación establecida en los respectivos expedientes que sirvieron de base para la declaratoria y que consten en la resolución correspondiente.

**f. Área de Influencia, Zona de Amortiguamiento y Zona Tampón:**

Se incluye el polígono que figura en el expediente de la declaratoria del Centro Histórico de Cuenca como Patrimonio Cultural de la Humanidad, otorgada en el año 1999.

## **TÍTULO IV. DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL**

### **CAPÍTULO I. DE LOS EJES, COMPONENTES, VISIÓN Y OBJETIVOS DEL PLAN DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA**

#### **Artículo 17. Ejes del Plan de Gestión del Centro Histórico de Cuenca.**

Los ejes del Plan de Gestión del Centro Histórico de Cuenca son los siguientes:

- a. Conservación, protección, salvaguarda, difusión y puesta en valor del patrimonio cultural y natural.
- b. Mejora de la calidad de vida de la población.
- c. Sostenibilidad.

#### **Artículo 18. Componentes del Plan de Gestión del Centro Histórico de Cuenca.**

Los componentes del Plan de Gestión del Centro Histórico de Cuenca son los siguientes:

- a. Cultural.
- b. Socioeconómico.
- c. Territorial.

#### **Artículo 19. Visión del Plan de Gestión del Centro Histórico de Cuenca.**

Al año 2034, el Centro Histórico de Cuenca se gestionará de manera integral, promoviendo espacios que mejoren la calidad de vida de la población, protegiendo, salvaguardando y difundiendo sus elementos patrimoniales naturales y culturales. Este enfoque integral se basará en aspectos socioeconómicos, culturales, territoriales y ambientales, fortaleciendo la identidad,



la participación, la diversidad, la creatividad, el desarrollo económico, la equidad territorial y la habitabilidad, en condiciones de sostenibilidad.

#### **Artículo 20. Objetivos del Plan de Gestión del Centro Histórico de Cuenca.**

Para la aplicación de la presente ordenanza, se establecen los siguientes objetivos estratégicos:

**a. Objetivo Cultural:**

Garantizar los derechos culturales mediante la protección, salvaguarda y facilitación del acceso, uso y disfrute democrático y equitativo del patrimonio inmueble, documental, arqueológico, inmaterial y mueble. Asimismo, se promoverá la puesta en valor y creación de futuros elementos patrimoniales, fomentando las expresiones artísticas y culturales a través de la gestión integral del patrimonio cultural del Centro Histórico de Cuenca.

**b. Objetivo Social:**

Fomentar el desarrollo social a partir de las demandas y necesidades de la ciudadanía y del patrimonio cultural y natural, mediante la implementación de planes, programas y proyectos participativos. Estos promoverán la seguridad, la cohesión, la identidad, el respeto a la diversidad, la resiliencia, el acceso equitativo a oportunidades y la pervivencia de las múltiples relaciones socioculturales y simbólicas del patrimonio cultural en el Centro Histórico de Cuenca.

**c. Objetivo Económico:**

Promover el desarrollo económico y la gestión integral del Centro Histórico de Cuenca, articulando formas de organización económica circular, social y solidaria, con la participación pública y privada. Se fortalecerá el territorio a través de encadenamientos, redes productivas y canales de comercialización directos, facilitando el acceso a recursos financieros para la continuidad del patrimonio y la mejora de la calidad de vida de la población.

**d. Objetivo Territorial:**

Mejorar la calidad de vida de la población mediante la correcta determinación del uso y ocupación del suelo, la optimización y creación de infraestructura, y la implementación de instrumentos de gestión adecuados para habitar y revalorizar el Centro Histórico de Cuenca y su patrimonio. Se realizarán intervenciones de conservación, acceso, liberación y restitución de la expresión urbano-arquitectónica y las manifestaciones intangibles, propendiendo al mantenimiento y conformación de un paisaje histórico-patrimonial armónico y contextualizado con el medio ambiente.

## **CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS**

#### **Artículo 21. Tratamientos Urbanísticos.**

Para la aplicación de la presente ordenanza, se considerarán los tratamientos asignados que constan en el anexo denominado Tratamientos para Suelo Urbano, Rural, Áreas Históricas y Patrimoniales del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Cuenca, el cual se encuentra en el Anexo 1: Glosario de la ordenanza en mención. No obstante, su aplicación se regirá conforme a lo establecido en la presente ordenanza.

#### **Artículo 22. Polígonos de Intervención Territorial y Ejes de Aprovechamiento Urbanístico.-**



Para la aplicación de la presente ordenanza, se considerarán los polígonos de intervención territorial asignados en el Anexo 2: Delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial.

### **Artículo 23. Delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial.-**

Para efectos de gestión y conservación, se adopta como delimitación de cada uno de los polígonos de intervención territorial la tabla de coordenadas que se encuentra en el Anexo 2: Delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial para las Áreas Históricas y Patrimoniales de la presente ordenanza.

### **Artículo 24. Categorización de las Edificaciones y Espacios Públicos.**

Para efectos de la gestión y conservación del Patrimonio Cultural, se considerará el inventario de bienes existentes dentro del cantón, cuya actualización estará a cargo de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP). Dicha información será de acceso ciudadano. Se establecen las siguientes valoraciones en los ámbitos arquitectónico, urbano y rural patrimonial:

#### **Ámbito Arquitectónico**

##### **a. Edificaciones de Valor Emergente (E) (4):**

Son aquellas edificaciones que, por sus características estéticas, históricas, tradicionales, de conmemoración, de escala o por su especial significado para la comunidad, cumplen un rol excepcionalmente dominante en el tejido urbano o en el área en la que se insertan.

##### **b. Edificaciones de Valor Arquitectónico A (VAR A) (3):**

Se denominan así las edificaciones que, cumpliendo un rol constitutivo en la morfología del tramo, de la manzana o del área en la que se insertan, cuentan con valores sobresalientes por sus características estéticas, históricas o por su significación social. Estas edificaciones desempeñan un rol especial dentro de su propio tejido urbano o área.

##### **c. Edificaciones de Valor Arquitectónico B (VAR B) (2):**

Su rol es consolidar un tejido coherente con la estética de la ciudad o el área en la que se ubican, pudiendo estar enriquecidas por atributos históricos o de significados importantes para la comunidad local. Desde el punto de vista de su organización espacial, reflejan formas de vida que expresan la cultura y el uso del espacio de la comunidad.

##### **d. Edificaciones de Valor Ambiental (A) (1):**

Estas edificaciones se caracterizan por permitir y fortalecer una legibilidad coherente de la ciudad o del área en la que se ubican. Sus características estéticas, históricas o de escala no sobresalen de manera especial, cumpliendo un rol complementario en una lectura global del barrio o de la ciudad. Sus características materiales, la tecnología utilizada para su construcción y las soluciones espaciales reflejan fuertemente la expresión de la cultura popular.

##### **e. Edificaciones sin Valor Especial (SV) (0):**

Su presencia carece de significados particulares para la ciudad o el área. Aunque no son una expresión de la tradición arquitectónica local (por forma o tecnología), no ejercen una acción desconfiguradora que afecte significativamente la forma urbana. Su integración es admisible.

##### **f. Edificaciones de Impacto Negativo (N) (-1):**



Son aquellas edificaciones que, por razones de escala, tecnología utilizada o carencia de cualidades estéticas en su concepción, deterioran la imagen urbana del barrio, de la ciudad o del área en la que se insertan. Su presencia constituye una sensible afección a la coherencia morfológica urbana.

### **Ámbito Urbano y Rural Patrimonial**

#### **g. Espacios de Valor Excepcional (E):**

Se incluyen en este grupo aquellos espacios o elementos urbanos o rurales que, por sus cualidades estéticas, memoria histórica, rol determinante en el contexto urbano o rural, o alto significado social o tradicional, son fundamentales para la ciudad o el sitio patrimonial. Su presencia compromete a todo el territorio histórico en una o más de las siguientes dimensiones: estética, histórica, científica, social, cultural, de conmemoración y de importancia para las manifestaciones inmateriales.

#### **h. Espacios de Valor Relevante (R):**

Se incluyen en este grupo aquellos espacios o elementos urbanos o rurales que, por sus cualidades estéticas, memoria histórica, rol constitutivo en el contexto urbano o rural, o por su significado social, inciden intensamente con su presencia en un sector de la ciudad, sitio patrimonial o cantón. Su presencia compromete particularmente a un sector, barrio o comunidad del territorio histórico o sitio patrimonial en una o más de las siguientes dimensiones: estética, histórica, científica, social, cultural, de conmemoración y de importancia para las manifestaciones inmateriales.

#### **i. Espacios de Valor Complementario (C):**

Son espacios que, sin poseer cualidades intrínsecas relevantes, contribuyen a consolidar una lectura coherente de un contexto barrial o sectorial. En ellos se considerará especialmente su potencialidad como elemento generador de integración y cohesión barrial, así como su rol como hito generador de referentes e identidades locales.

#### **j. Espacios de Impacto Negativo (N):**

Pueden ser considerados dentro de esta categoría aquellos espacios que resulten de acciones de consolidación urbana inconsultas, por pérdida de elementos arquitectónicos o patrimoniales, entre otros, cuyas cualidades afecten la calidad ambiental o la riqueza urbana o rural del sector. Su registro estará motivado fundamentalmente para promover políticas de mitigación de sus impactos y de fortalecimiento de la calidad del ambiente público.

### **Artículo 25. Tipos de Intervención por Categoría del Bien en las Edificaciones y Espacios Públicos.**

Se establecen los siguientes tipos de intervención de acuerdo a la categoría del bien, teniendo en cuenta que, cuando se trata de un bien inmueble perteneciente al patrimonio cultural edificado, es parte de él su entorno ambiental y paisajístico, por lo que debe conservarse el conjunto de sus valores. Las definiciones de estos tipos de intervención se encuentran en el Anexo 1: Glosario de la presente ordenanza.

#### **Ámbito Arquitectónico:**

##### **a. Edificaciones de Valor Emergente (E) (4) y de Valor Arquitectónico A (VAR A) (3):**

Serán susceptibles únicamente de conservación y restauración.

##### **b. Edificaciones de Valor Arquitectónico B (VAR B) (2) y de Valor Ambiental (A) (1):**



Serán susceptibles de conservación y rehabilitación arquitectónica.

**c. Edificaciones sin Valor Especial (SV) (0):**

En estas se permitirá la conservación, rehabilitación arquitectónica, mantenimiento e, inclusive, la sustitución por nueva edificación, siempre y cuando esta se ajuste a los determinantes del sector y las características del tramo.

**d. Edificaciones de Impacto Negativo (N) (-1):**

Serán susceptibles de mantenimiento, demolición y sustitución por nueva edificación, siempre y cuando esta se ajuste a los determinantes del sector y las características del tramo.

**Ámbito Urbano:**

- e. La intervención en el espacio urbano será el resultado de un estudio interdisciplinario que justifique dicha acción. Este estudio comprenderá, entre otros, análisis históricos, antropológicos, arqueológicos, urbano-arquitectónicos, de ingeniería y demás que sean necesarios según cada caso.
- f. En casos de mantenimiento del espacio público, así como de los bienes culturales que lo integran, se requerirán estudios históricos, arquitectónicos, de ingeniería y demás que sean necesarios para garantizar la conservación de dichos espacios, de acuerdo con lo establecido por las instancias correspondientes.
- g. En el caso de intervenciones de carácter temporal o reversible, se requerirán estudios arquitectónicos, de ingeniería y demás que sean necesarios para garantizar la conservación de dichos espacios, de acuerdo con lo establecido por las instancias correspondientes.

## **TÍTULO V. NORMAS DE APLICABILIDAD GENERAL Y PROCEDIMIENTO**

### **CAPÍTULO I. NORMAS BÁSICAS PARA INTERVENCIONES Y ÁMBITO DE ACCIÓN**

**Artículo 26. De los Conjuntos Monumentales.**

El Centro Histórico de Cuenca, los Centros Históricos de las Cabeceras Parroquiales y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón se consideran conjuntos monumentales, es decir, como un monumento en sí mismos.

**Artículo 27. Conservación de la Traza.**

Dentro de las Áreas Históricas y Patrimoniales, no podrá variarse la Línea de Fábrica existente, salvo en casos particulares que propendan a la conservación de la antigua traza de la ciudad y de las cabeceras parroquiales, o a su recuperación en caso de que haya sido alterada. Dichas excepciones deberán ser aprobadas por el Ilustre Concejo Cantonal, previo informe emitido por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales y la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP).



---

### **Artículo 28. Autorización de Intervenciones en el Espacio Público y Edificaciones.**

En el espacio público y las edificaciones emplazadas en el Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca, demás Áreas Históricas y Patrimoniales, así como en las edificaciones patrimoniales ubicadas en el cantón Cuenca, no podrá realizarse ningún tipo de intervención, ya sea interna o externa, sin la correspondiente autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) de la Municipalidad de Cuenca, a través de la DGAHP.

### **Artículo 29. Del Proceso de Intervención.**

Antes de realizar cualquier intervención en el Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca, demás Áreas Históricas y Patrimoniales, así como en las edificaciones patrimoniales ubicadas en el cantón Cuenca, deberá presentarse a la DGAHP los respectivos estudios a nivel de anteproyecto. El contenido de estos estudios, según el tipo de intervención, se encuentra establecido en el Anexo 7: Contenido Básico de Anteproyectos según Categoría del Inmueble. Con base en los criterios emitidos por la DGAHP, se presentarán los estudios a nivel de proyecto definitivo.

### **Artículo 30. Edificaciones Patrimoniales Dispersas.**

Aquellos predios que contengan edificaciones patrimoniales y que se encuentren emplazados de manera dispersa en el territorio cantonal, fuera de las zonas identificadas como el Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca, demás Áreas Históricas y Patrimoniales, así como las edificaciones patrimoniales ubicadas en el cantón Cuenca, deberán considerar adicionalmente otros instrumentos de ordenación urbanística vigentes, prevaleciendo aquellos que permitan la protección del bien patrimonial en armonía con su contexto.

### **Artículo 31. De las Intervenciones en Áreas Arqueológicas de Máxima Protección o Zonas de Influencia.**

- a. En áreas arqueológicas de máxima protección, definidas conforme a la legislación nacional vigente, los propietarios, conjuntamente con un profesional especialista, deberán realizar un estudio arqueológico debidamente avalado por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC). Asimismo, se requerirá un informe favorable de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales para la posterior autorización de intervención por parte de la DGAHP.
- b. En las zonas de amortiguamiento o de influencia de las áreas arqueológicas, definidas conforme a la legislación nacional vigente, los propietarios, conjuntamente con un profesional especialista, deberán realizar un estudio arqueológico debidamente avalado por el INPC. Este estudio será requisito para la autorización de intervención por parte de la DGAHP únicamente en casos que requieran excavación y remoción de suelos.

## **SECCIÓN 1A. NORMAS GENERALES DE ACTUACIÓN EN EDIFICACIONES.**

### **Artículo 32. Ámbito de Acción.**

Quedan sujetas a las disposiciones de la presente ordenanza todas las edificaciones ubicadas en el Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca, demás Áreas Históricas y Patrimoniales, así como las edificaciones patrimoniales emplazadas en el cantón Cuenca.



---

### **Artículo 33. De la Conservación de Bienes Inmuebles Patrimoniales.**

Se conservarán sin alteraciones las características funcionales, formales y constructivas de todas las edificaciones inventariadas con grado de valor patrimonial, de acuerdo con su categorización. Se mantendrán y consolidarán los elementos distributivos, tales como patios, galerías, jardines, corredores, huertos, entre otros, así como sus detalles constructivos y decorativos de valor.

### **Artículo 34. Prohibición de Demolición de Bienes Inmuebles Patrimoniales.**

Ninguna edificación inventariada con algún grado de valor patrimonial, aunque se encuentre en mal estado de conservación, podrá ser demolida. Deberá ser conservada conforme a las intervenciones permitidas y correspondientes a su categorización, según lo establecido en el articulado relacionado con los tipos de intervención por categoría del bien en las edificaciones y espacios públicos de la presente normativa.

### **Artículo 35. Demolición de Bienes Inmuebles No Patrimoniales.**

Las edificaciones catalogadas como Sin Valor Especial (SV) y/o de Impacto Negativo (N) podrán ser demolidas total o parcialmente, previa autorización de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP), la cual se concederá una vez otorgado el respectivo permiso de construcción mayor y las garantías para la nueva edificación.

### **Artículo 36. Obligatoriedad de Cumplimiento de Sentencia de Demolición.**

Serán obligatoriamente demolidas, luego del trámite legal correspondiente, las construcciones e intervenciones que no respeten los planos aprobados y las ordenanzas vigentes.

### **Artículo 37. De los Elementos Incorporados a un Bien Patrimonial.**

- a. De existir un elemento añadido de épocas recientes en un bien patrimonial, este será retirado, a menos que el estudio de valoración del bien demuestre su importancia.
- b. Se admitirá la incorporación de elementos recientes necesarios para dotar a la edificación de condiciones de habitabilidad, higiene, salubridad y accesibilidad, tales como instalaciones sanitarias, de ventilación, cielos rasos, rampas, entre otros, siempre que no afecten la estructura y tipología del edificio y tengan carácter reversible.
- c. Asimismo, se permitirá la incorporación de elementos que garanticen la seguridad estructural de la edificación, siempre que sean compatibles con el sistema constructivo de la misma y no afecten su estabilidad, características tipológicas y formales.

### **Artículo 38. Patios de las Edificaciones con Valor Patrimonial.**

Los patios de las edificaciones patrimoniales podrán tener únicamente cubiertas de vidrio con ventilación, garantizando que la tipología de la edificación no se vea alterada.

### **Artículo 39. De los Zaguanes de Edificaciones con Valor Patrimonial.**

Se prohíbe la ocupación de los zaguanes de los edificios para usos comerciales, salvo que se garantice la seguridad y la accesibilidad a las edificaciones con un espacio mínimo de 1,2 metros de libre circulación, previa autorización de la DGAHP.

### **Artículo 40. De los Solares Baldíos.**



- a. Los solares baldíos emplazados dentro del Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón contarán con un cerramiento que permita la visibilidad al interior del predio.
- b. Estos solares podrán ser conservados como espacios verdes hasta su ocupación.
- c. El terreno baldío no deberá presentar condiciones de insalubridad o aspectos que afecten la imagen urbana de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca.

## **SECCIÓN 2A. NORMAS GENERALES EN ESPACIO PÚBLICO**

### **Artículo 41. Intervenciones sobre los Bienes Muebles Patrimoniales en Espacio Público.**

Previa a cualquier intervención en los bienes del patrimonio cultural mueble, se deberá contar con la validación técnica del ente competente (INPC) y sujetarse a la normativa nacional vigente, así como a lo establecido en el Anexo 11: Herramientas de Gestión de Bienes Muebles de la presente normativa.

### **Artículo 42. Requerimiento de Uso de Espacio Público para Actividades No Programadas.**

El uso programado del espacio público para actividades artísticas, culturales, sociales y económicas en el Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca y demás Áreas Históricas y Patrimoniales no restringe la posibilidad de solicitar el uso de dichos espacios cuando no exista una actividad programada en un tiempo y lugar determinado su asignación se realizará bajo criterios de prelación en caso que se presenten más de una solicitud.

### **Artículo 43. Materiales Permitidos en las Vías del Centro Histórico.**

Para las intervenciones en las vías del Centro Histórico de Cuenca, se considerarán obligatoriamente los siguientes materiales:

- a. Calzada: Piedra andesita (adoquines).
- b. Aceras: Piedra andesita combinada con mármol, cerámica antideslizante, baldosas o adoquines de hormigón de diseños tradicionales u otros materiales pétreos, así como superficies podotáctiles. Las aceras que actualmente cuentan con revestimiento de mármol deberán ser conservadas y restauradas.
- c. Bordillo: Piedra andesita, mármoles, prefabricados de hormigón u otros materiales pétreos.
- d. En casos excepcionales, y previo informe favorable de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales, en intervenciones integrales en sectores periféricos del área delimitada como Centro Histórico de Cuenca, se podrá mantener la materialidad de las vías preexistentes de asfalto u hormigón. En caso de mantenimiento parcial en dichas áreas debido a obras de conexiones domiciliarias de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica o telecomunicaciones, se utilizará la materialidad de la vía preexistente, sin necesidad de un informe favorable de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales.

### **Artículo 44. Incorporación de Otros Materiales en las Vías del Centro Histórico de Cuenca.**

La incorporación de cualquier otro material podrá ser autorizada por el Ilustre Concejo Cantonal con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros, previo informe vinculante de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales.





---

#### **Artículo 45. Prohibiciones en el Espacio Público del Centro Histórico.**

En el espacio público del Centro Histórico de Cuenca se prohíbe:

- a. Ejecutar acciones que vulneren los derechos humanos y constitucionales, la integridad del espacio público, que representen apología a la violencia o que resulten discriminatorias.
- b. Depositar materiales áridos de construcción, excepto cuando estén debidamente ensacados o recolectados en recipientes que impidan su dispersión. Estos materiales no podrán permanecer en el espacio público por más de 3 horas. En dichas condiciones, no será necesario obtener permiso alguno, pero se deberá garantizar el orden y la limpieza, siendo responsable el ejecutor del proyecto.
- c. Realizar en la vía pública trabajos de soldadura eléctrica o autógena, pintura al soplete, trabajos mecánicos o cualquier otro que implique riesgos, molestias o daños a los residentes, transeúntes o bienes patrimoniales.
- d. Desalojar aceites, grasas, pintura o residuos hacia la vía pública o alcantarillas sin utilizar las debidas trampas de recolección.
- e. Construir, levantar paredes o cualquier infraestructura privada sobre la vía pública.
- f. Colocar cualquier objeto que obstaculice la libre movilidad de las personas.
- g. Extender las actividades de cualquier tipo al espacio público, salvo aquellos usos establecidos y regulados por la presente ordenanza u otro marco regulatorio aplicable.
- h. Colocar bolardos o cualquier elemento de seguridad que no cumplan con las normas correspondientes.

#### **Artículo 46. Responsabilidad sobre las Actividades Realizadas en el Espacio Público.**

El titular de cualquier actividad u obra será responsable de adoptar las medidas necesarias para evitar ensuciar la vía pública, así como de limpiar con frecuencia el área afectada y retirar los materiales residuales. Asimismo, deberá mantener y mejorar el espacio público utilizado.

#### **Artículo 47. Obligatoriedad de Incorporar Pasos de Seguridad Temporales durante la Intervención sobre la Vía Pública.**

Para la ocupación de la vía pública autorizada con el permiso correspondiente, el responsable técnico de la obra deberá construir pasos de seguridad peatonales para evitar riesgos a los peatones y conflictos en el tránsito vehicular. El espacio libre para la circulación peatonal deberá tener un mínimo de 1,20 metros de ancho, construido con materiales en buen estado y debidamente ubicado en la acera o calzada, previendo las secciones adecuadas para la circulación peatonal, vehicular y demás modalidades.

#### **Artículo 48. Obligatoriedad de la Utilización de Lonas de Protección en la Fachada de los Inmuebles en Intervención.**

Para la protección de peatones y vehículos que transitan frente a las construcciones, se exige la utilización de lonas de protección en la fachada de los inmuebles durante las intervenciones de ampliación, conservación, consolidación, demolición, nueva edificación, rehabilitación, derrocamiento, entre otras. Estas lonas deberán mantener la armonía con el espacio inmediato mediante su mimetización y serán de carácter provisional. Esta acción se considera una forma de ocupación de la vía pública y se sujetará a las disposiciones anteriores.



---

## CAPÍTULO II. ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

### **Artículo 49. Estándares Urbanísticos.**

Para la aplicación de la presente ordenanza, los estándares urbanísticos se aplicarán a:

- a. Intervenciones en equipamientos preexistentes: Estas mantendrán los estándares urbanísticos existentes, por tratarse de suelo urbano consolidado.
- b. Nuevas intervenciones: Estas se sujetarán a lo establecido en el Anexo 3.2: Estándares Urbanísticos del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Cuenca.

### **Artículo 50. Modificación de los Estándares Urbanísticos en el Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca, demás Áreas Históricas y Patrimoniales y del Patrimonio Cultural del Cantón Cuenca.**

Para la modificación de estándares urbanísticos en el Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca, demás Áreas Históricas y Patrimoniales y del Patrimonio Cultural del cantón Cuenca, conforme a lo establecido en la Ordenanza que Regula el Uso, Gestión y Aprovechamiento del Suelo Urbano y Rural del Cantón Cuenca, se deberá elaborar un informe técnico emitido en conjunto por la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP) y la Dirección General de Planificación Territorial. Este informe deberá justificar la modificación propuesta, sustentándose en lo señalado en el artículo precedente.

El informe será puesto en conocimiento y consideración de la Comisión de Áreas Históricas y la Comisión de Urbanismo para su evaluación y emisión de un informe final, el cual será remitido al Concejo Municipal para su conocimiento y aprobación.

## CAPÍTULO III. DEL PROCESO Y REQUISITOS PARA OBTENER TRAMITES EN LA DGAHP

### **Artículo 51. Proceso y Requisitos para la Obtención de Trámites.**

El proceso y los requisitos para la obtención de trámites en las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca estarán establecidos en el portal web del GAD Municipal del cantón Cuenca, en la Carta de Trámites y Servicios de la DGAHP. Los trámites incluyen, entre otros:

- a. Informe Predial de Regulaciones de Usos de Suelo (IPRUS) o cualquiera que lo sustituya.
- b. Aprobación de Anteproyecto Arquitectónico.
- c. Aprobación de Proyecto Arquitectónico.
- d. Permiso de Construcción Mayor.
- e. Devolución de Garantía.
- f. Permiso de Construcción Menor.
- g. Permiso para Pintura.
- h. Lotizaciones Menores.
- i. Declaratoria Bajo Régimen de Propiedad Horizontal.
- j. Permiso de Rótulos o Letreros.



- k. Autorización de Ocupación del Espacio Público para Eventos en las Áreas Históricas y Patrimoniales (Espacios Abiertos o Cerrados).
- l. Autorización de Ocupación del Espacio Público para Puestos Permanentes, Eventuales y Ambulantes.
- m. Permiso Municipal de Uso del Suelo para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Cantón Cuenca (Nuevos) o cualquiera que lo sustituya.
- n. Permiso Municipal de Uso del Suelo para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Cantón Cuenca (Renovación) o cualquiera que lo sustituya.
- o. Atención a Peticiones/Denuncias.
- p. Certificación Patrimonial de Inmuebles Ubicados fuera del Centro Histórico.
- q. Certificación de Documentos.
- r. Certificado de Compatibilidad de Uso de Suelo.
- s. formulario de aprobación de la COD (Concesión Onerosa de Derechos)
- t. Y demás trámites requeridos a la DGAHP.

## **TÍTULO VI. ESPACIO PÚBLICO**

### **CAPÍTULO I. EXTENSIÓN DE SERVICIOS**

#### **Artículo 52. Extensión de las Actividades de Servicios.**

La extensión de las actividades de servicios hacia el espacio público del Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca se sujetará a lo establecido en la Ordenanza que Regula el Uso de los Espacios Públicos del Centro Histórico del cantón Cuenca, Aptos para la Extensión de Actividades de Establecimientos para Servicios de Alimentación y Bebidas con Exclusión de Bares y Discotecas.

### **CAPÍTULO II. USOS DEL SUELO EN ESPACIO PÚBLICO**

#### **Artículo 53. Principios para la Utilización de los Espacios Públicos.**

Para los espacios públicos existentes o que se proyecten en el Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca y demás Áreas Históricas y Patrimoniales, se establecen las siguientes determinantes generales:

Estos espacios serán democráticos, incluyentes y seguros, en los cuales se aplicarán criterios de accesibilidad universal, género, convivencia ciudadana, ejercicio de los derechos culturales y cohesión social.

### **CAPÍTULO III. EVENTOS DE CONCURRENCIA MASIVA**

#### **Artículo 54. Requisitos para Aspirantes al Uso del Espacio Público para Eventos Tradicionales, Artísticos y Culturales.**



Los aspirantes al uso del espacio público para eventos tradicionales, artísticos y culturales deberán reunir los siguientes requisitos:

- a. Ser mayor de edad.
- b. Contar con un certificado emitido por la Dirección General de Cultura, Recreación y Conocimiento o la Casa de la Cultura Ecuatoriana (CCE) Núcleo del Azuay, que avale que la ejecución de acciones en el espacio público no contravengan los derechos humanos y constitucionales, la integridad del espacio público, no representen apología a la violencia ni resulten discriminatorias.
- c. Presentar el formulario de solicitud de permiso y/o habilitación ante la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP).
- d. Una (1) fotografía a color, tamaño carné (fondo blanco, rostro de frente y descubierto).

#### **Artículo 55. Para ser Parte del Calendario Anual.**

Las personas aspirantes que deseen formar parte del calendario itinerante anual de presentaciones tradicionales, artísticas y culturales en el espacio público del Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca, deberán presentar una propuesta de la actividad por cada ámbito considerado para tal fin. Dichas propuestas deberán presentarse durante el mes de septiembre de cada año y serán puestas a disposición de la ciudadanía a través de medios virtuales para su respectiva selección.

#### **Artículo 56. Para los Eventos Tradicionales, Artísticos y Culturales en Espacio Público.**

Los eventos tradicionales, artísticos y culturales podrán desarrollarse en las plazas, parques, plazoletas y otros espacios públicos del Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca. Estos eventos deberán respetar el entorno, garantizar la adecuada circulación, cumplir con todos los requisitos establecidos y contar con la autorización de la DGAHP y de todas las entidades competentes para la gestión del espacio público.

#### **Artículo 57. Para Eventos Públicos que se Desarrollen en Locales Turísticos.**

Los eventos públicos que se desarrollen en locales turísticos deberán contar con la autorización de la DGAHP, previa inspección al sitio. Además, deberán cumplir con las normas pertinentes en cada caso, las cuales se harán constar en el plan de contingencia, y obtener los permisos correspondientes de bomberos e intendencia de policía del Azuay.

#### **Artículo 58. Para Mítines o Actos Políticos que Impliquen la Concentración de Personas en Espacios Públicos.**

Todo mitin o acto político que implique la concentración de personas en espacios públicos del Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca, deberá obtener el permiso correspondiente de la DGAHP.

## **CAPÍTULO IV. EVENTOS Y FERIAS REGULARES**

#### **Artículo 59. Convocatoria Anual para la Inscripción de Interesados en el Uso del Espacio Público a través de Eventos o Ferias Regulares.**



En todos los casos, la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP) realizará una convocatoria anual para la inscripción de los interesados, utilizando los medios habituales de información pública. Los postulantes deberán presentar la correspondiente solicitud con sus datos personales y las características de los objetos, manifestaciones o productos a exponer, siguiendo el formato proporcionado por la DGAHP.

#### **Artículo 60. Requisitos Básicos para los Aspirantes.**

Los aspirantes, cualquiera sea el rubro de su actividad, deberán reunir los siguientes requisitos básicos:

- a. Contar con el carné de la Junta Nacional de Defensa del Artesano (filiales) y/o el Acuerdo Interministerial MIPRO-Ministerio de Finanzas, que le otorgue la Categoría Artesanal.
- b. Presentar el formulario de solicitud de permiso y/o habilitación ante la DGAHP.
- c. Ser mayor de edad.
- d. Contar con el RUC o RISE actualizado (no aplica para personas mayores de 65 años).
- e. Presentar un certificado de buena salud, expedido por la autoridad sanitaria competente, en caso de solicitar exposición y venta de alimentos.
- f. Una (1) fotografía a color, tamaño carné (fondo blanco, rostro de frente y descubierto).

#### **Artículo 61. Recepción de Solicitudes.**

Para el caso de ferias que solicitan un espacio acorde a eventos tradicionales específicos, tales como Corpus Christi, Fundación e Independencia de Cuenca, San Valentín, Navidad, entre otros, las solicitudes de participación se recibirán hasta 40 días antes de la celebración del evento correspondiente.

#### **Artículo 62. Selección de Aspirantes para Ocupar Temporalmente el Espacio Público.**

La selección de participantes se realizará mediante la conformación de un Comité Técnico de Evaluación y Selección (Ad Honorem), integrado por:

- a. El Director de la DGAHP o su delegado.
- b. Representantes o delegados de instituciones públicas y privadas, gestores y actores que trabajan en el sector específico de cada evento convocado.

El Comité estará conformado por un número impar de miembros, quienes serán invitados directamente por la DGAHP, considerando su experiencia en cada actividad vocacional.

#### **Artículo 63. Presidencia del Comité Técnico.**

El/la Director/a General de Áreas Históricas y Patrimoniales (o su delegado) presidirá el Comité y tendrá voto dirimente. Además, nombrará un secretario/a Ad Hoc, cuya función será el manejo de las actas del comité y el acompañamiento a sus miembros.

#### **Artículo 64. Integrantes del Comité Técnico de Evaluación y Selección.**

Los integrantes del Comité Técnico de Evaluación y Selección aplicarán las pautas de fiscalización a la lista de aspirantes, considerando valores como originalidad, creatividad y estética, basándose en las pautas generales de fiscalización acordes a los rubros mencionados en cada actividad vocacional.



---

Una vez realizada la evaluación y selección, el Comité elevará a la DGAHP un informe en el que consten los aspirantes que ingresan en el registro de permisionarios, detallando el rubro y el puntaje obtenido.

**Artículo 65. Publicación de Resultados.**

Los resultados de la selección de permisionarios se publicarán en la página web del GAD Municipal de Cuenca. Posteriormente, se procederá a emitir el permiso correspondiente por parte de la DGAHP.

**Artículo 66. Adjudicación Temporal de Puestos.**

La DGAHP establecerá el número de vacantes (puestos o stands) para cada evento, en base a lo cual se realizará la adjudicación de los puestos. Esta adjudicación se efectuará considerando la particularidad del material propuesto para su exposición y venta, así como los conocimientos del permisionario sobre la especialidad de que se trate. La DGAHP podrá introducir modificaciones por razones de conveniencia, sin que su decisión pueda dar lugar a reclamos posteriores.

**Artículo 67. Rotación del Emplazamiento y/o Evento.**

La DGAHP determinará la necesidad de rotación de los emplazamientos dentro de cada evento, garantizando la equidad y el orden en la ocupación del espacio público.

**Artículo 68. Del Dimensionamiento, Color y Emplazamiento de Puestos.**

Los aspectos físicos de diseño, formato, dimensiones y emplazamientos de los puestos estarán regulados por la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP), la cual determinará sus características de acuerdo con los criterios de funcionalidad asignados a la vocación del espacio. Estas disposiciones serán de estricto cumplimiento.

**Artículo 69. De los Puestos o Stands.**

Para el armado de los puestos o stands, solo se utilizarán elementos autorizados por la DGAHP. No se permitirá, bajo ninguna circunstancia, la ocupación de espacios superiores al adjudicado. Las dimensiones y características de los puestos serán determinadas por la Autoridad de aplicación, y en ningún caso podrán modificarse, alterarse, sustituirse o dañarse elementos patrimoniales.

**Artículo 70. Del Cumplimiento de las Características Físicas de los Puestos.**

Una vez fijadas las características físicas de los puestos, las cuales constarán en el permiso de ocupación y funcionamiento otorgado por la DGAHP, no podrán variar su estructura y emplazamiento sin una autorización especial en cada caso.

**Artículo 71. Del Número de Puestos por Cada Permisionario.**

Cada permisionario habilitado será titular de no más de un (1) puesto de venta en una de las ferias regulares, entendiéndose para este cómputo a cada feria como una unidad. El comprobante de habilitación deberá ser exhibido cada vez que la entidad competente lo solicite.

**Artículo 72. Permiso Personal e Intransferible.**

Los permisionarios realizarán el trámite para la obtención de su permiso de manera personal. Una vez obtenido, el documento será intransferible.



---

**Artículo 73. De la Titularidad del Puesto en Caso de Controversia.**

Cada puesto podrá ser adjudicado a uno (1) o dos (2) titulares, pero la adjudicación tendrá carácter indivisible. En caso de desvinculación de los permisionarios que compartan un mismo puesto y de no mediar resolución entre ellos sobre quién recaerá la titularidad, la DGAHP procederá a revocar el permiso, quedando el puesto vacante y sujeto a nueva adjudicación.

**Artículo 74. De los Puestos para Permisionarios con Discapacidad Acreditada.**

Los artesanos que ocupen los puestos del cupo para personas con discapacidad tendrán derecho a que se les asigne un puesto con una ubicación fija y accesible, acorde a sus necesidades específicas.

**Artículo 75. En Caso de una Nueva Adjudicación del Puesto.**

Cuando quede vacante un puesto ya adjudicado y se realice una nueva adjudicación para cubrirlo, esta tendrá como plazo máximo el resto del tiempo que faltare para completar el plazo de adjudicación del primero.

**Artículo 76. En Caso de Conveniencia Pública de un Titular del Puesto.**

Siempre que la DGAHP disponga el levantamiento de un puesto por razones de conveniencia pública, su titular será reubicado, teniendo preferencia en el proceso de adjudicación de los lugares vacantes.

**Artículo 77. De las Medidas de Seguridad.**

El titular de la autorización garantiza la implementación de las medidas de seguridad impuestas por el Centro de Operaciones de Emergencia (COE) Nacional y Cantonal o la entidad que haga sus veces, para la ejecución de dichos eventos.

**Artículo 78. Del Carácter Temporal de los Permisos.**

Los permisos de habilitación serán de carácter transitorio. Su vigencia estará condicionada al fiel y estricto cumplimiento de los requisitos exigibles para cada caso. El GAD Municipal del cantón Cuenca se reserva el amplio ejercicio de control del uso y ocupación del suelo. Los permisos podrán ser revocados en los siguientes casos:

- a. Cuando se disponga el cambio de destino por razones de interés general o por actos de indisciplina o antirreglamentarios cometidos por el permisionario, sin que ello otorgue derecho a reclamar indemnización alguna.
- b. Los permisos caducarán automáticamente y de pleno derecho al vencimiento del plazo establecido, sin necesidad de notificación previa.

**Artículo 79. Vencido el Tiempo del Permiso.**

Vencido el término del permiso, el permisionario desalojará el lugar adjudicado. En caso de incumplimiento, se efectuará la desocupación por vía administrativa, trasladándose los efectos que sean propiedad del permisionario al depósito de la feria correspondiente. La DGAHP no se responsabilizará por los deterioros o pérdidas que sufran los diversos elementos, quedando a cargo del permisionario los gastos correspondientes del traslado.

**Artículo 80. Modificación del Giro del Puesto.**



En caso de que un permisionario habilitado modifique sustancialmente el tipo y temática de lo que expone y vende, en relación con el material presentado para su selección, deberá solicitar la aprobación de la DGAHP, la cual aceptará o no el cambio propuesto.

#### **Artículo 81. De la Credencial.**

La credencial para la ocupación del espacio público, emitida por la DGAHP, contendrá los nombres y apellidos completos, número de identificación, descripción del tipo de permiso y, en caso de que se disponga el código QR, este deberá colocarse en un lugar visible.

#### **Artículo 82. Normas de Funcionamiento para Permisionarios de Puestos o Stands.**

Los permisionarios de puestos o stands deberán respetar las siguientes normas de funcionamiento dentro del predio o espacio destinado para la feria, según corresponda:

- a. Los aspectos físicos de diseño, formato, dimensiones y emplazamientos de los puestos estarán regulados por la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP), la cual determinará sus características de acuerdo con los criterios de funcionalidad asignados a la vocación del espacio, sin modificar o afectar los bienes patrimoniales.
- b. El permiso y el identificativo correspondiente serán colocados en un lugar visible.
- c. Colocar en los lugares de trabajo los sellos que habiliten sus actividades, para facilitar el control municipal.
- d. En las ferias gastronómicas, se deben utilizar superficies lisas, lavables y no porosas, de material sanitario, en caso de requerir uso y manipulación de alimentos. Cada expositor/a o promotor deberá gestionar personalmente el servicio de energía eléctrica en la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur C.A. (EERCS).
- e. Los permisionarios, tanto residentes como visitantes, deberán guardar las debidas normas de buen trato entre ellos y con los turistas y paseantes en general, evitando todo tipo de disputa que implique violencia verbal o física.
- f. Será responsabilidad del grupo de permisionarios la mantención del aseo del espacio donde funcionará el evento, del área verde que lo circunda y del mobiliario urbano existente, los cuales, al término del período autorizado, deberán ser entregados en perfectas condiciones.
- g. La vigilancia y el cuidado, tanto diurno como nocturno, de los elementos que permanezcan en los respectivos puestos será de exclusiva responsabilidad del grupo de permisionarios, así como también respecto de los productos en casos de accidentes, robos o extravíos. Únicamente podrán ser puestas en exhibición o venta aquellas piezas, obras o productos que hayan sido autorizados por la DGAHP.

#### **Artículo 83. Prohibiciones para los Permisionarios de las Ferias.**

A los permisionarios de las ferias les está prohibido:

- a. La atención en el puesto por parte de menores de 18 años de edad.
- b. La comercialización y la ingesta de bebidas alcohólicas durante su permanencia.
- c. Obstaculizar los pasos definidos para la circulación peatonal, colocar paquetes o cajas en el paso, o exhibir productos en lugares indebidos o inapropiados, así como alterar elementos patrimoniales.





- d. Permanecer o pernoctar en el puesto o stand asignado fuera del horario de atención al público, a excepción de sus vigilantes, quienes deberán estar identificados en la DGAHP.
- e. La exhibición o venta de productos, especies o artículos que no sean de la actividad registrada en el permiso respectivo.
- f. Instalar puestos o stands con mayor espacio al autorizado.
- g. El funcionamiento de un puesto o stand que no acredite el permiso correspondiente.
- h. El uso de cocinas, cocinetas, reverberos o cualquier otro elemento destinado a la cocción o elaboración de productos alimenticios, excepto en los casos de las ferias gastronómicas.
- i. El uso de altoparlantes o elementos que perturben o molesten al público asistente o que contaminen acústicamente el ambiente.
- j. Intervenciones que induzcan a la violencia, discriminación, racismo, toxicomanía, sexismo, intolerancia religiosa o política, y toda aquella que atente contra los derechos humanos y de los pueblos.
- k. La exhibición de productos y/o paquetes no autorizados.

#### **Artículo 84. De la Instalación y Funcionamiento de Puestos.**

La instalación de los puestos autorizados se realizará con la presencia de inspectores de la DGAHP y miembros de la Guardia Ciudadana, el día y la hora establecidos para este proceso.

El titular deberá, además, mantener el espacio asignado en óptimas condiciones de aseo y presentación, y colocar depósitos de basura en cada uno de los espacios asignados.

#### **Artículo 85. Del Control de Ferias.**

La supervisión de las actividades que se desarrollan en las ferias, así como el control del correcto uso y ocupación del espacio público, la existencia y cumplimiento de los horarios, y la presencia exclusiva del o los titulares de cada puesto, estarán a cargo de los técnicos e inspectores de la DGAHP, en coordinación con los miembros de la Guardia Ciudadana, de conformidad con sus respectivas competencias.

#### **Artículo 86. Del Procedimiento de Control.**

Para la implementación del artículo anterior, el servidor municipal designado para la supervisión de cada feria constatará en el lugar la correspondencia de los hechos con la actividad autorizada en el permiso de uso del espacio público, datos que hará constar en el acta respectiva.

La supervisión y el control estarán a cargo de la DGAHP, la Guardia Ciudadana y los entes que correspondan.

De acuerdo con el ámbito de sus competencias, estarán facultados para:

- a. Solicitar la presentación del permiso municipal otorgado y exigir el porte del carné de identificación en la indumentaria establecida para cada giro.
- b. Ingresar a los sitios o lugares de uso público que estén siendo utilizados para el expendio de alimentos.
- c. Verificar los procedimientos, observancia y aplicación de buenas prácticas higiénicas, así como los procesos y condiciones ambientales y de salubridad en que se expenden



los productos alimenticios, en coordinación con la Agencia Nacional de Regulación, Control y Vigilancia Sanitaria (ARCSA).

- d. Realizar las demás acciones necesarias para el cumplimiento de sus tareas, funciones y competencias.

## **CAPÍTULO V. COMERCIO AUTÓNOMO Y MINORISTA**

### **Artículo 87. Comercio Autónomo y Minorista.**

Para efectos de la aplicación de esta ordenanza, se entenderá como uso y ocupación del espacio público para el comercio autónomo a toda actividad que consista en la compra/venta de productos o la prestación de servicios de los giros permitidos, de acuerdo con los asignados en cada uno de los Polígonos de Intervención Territorial, y que se lleven a cabo en plazas, parques, portales, pasajes, puentes, bulevares, paradas de transporte público, vehículos de transporte público y demás espacios públicos del Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca, ya sea que la actividad tenga carácter anual, ocasional o temporal.

Se excluye de esta definición la extensión de las actividades de servicios hacia el espacio público del Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca, las cuales se sujetarán a lo establecido en la Ordenanza que Regula el Uso de los Espacios Públicos del Centro Histórico del cantón Cuenca, Aptos para la Extensión de Actividades de Establecimientos para Servicios de Alimentación y Bebidas con Exclusión de Bares y Discotecas.

### **Artículo 88. Para quienes Ejercen o Deseen Ejercer Actividades de Comercio Autónomo en el Espacio Público.**

Las disposiciones del presente capítulo son aplicables a las trabajadoras y trabajadores autónomos que ejerzan o deseen ejercer actividades de comercio autónomo en el espacio público del Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca. Estas disposiciones serán de cumplimiento obligatorio, siendo responsabilidad de la Dirección de General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP), a través de los órganos competentes, velar por su cumplimiento y ejecución.

### **Artículo 89. De las Obligaciones de las Trabajadoras y Trabajadores Autónomos.**

Las trabajadoras y trabajadores autónomos tienen las siguientes obligaciones:

- a. Desarrollar sus actividades en el espacio público, de conformidad con las normas y regulaciones de esta ordenanza.
- b. Comercializar y distribuir, en forma preferente, bienes y/o servicios generados por la producción nacional, destinados a fortalecer la economía circular y la economía popular y solidaria.
- c. Respetar las normas de calidad, así como los pesos, medidas y precios de los bienes y/o servicios que produzcan y/o comercialicen.
- d. Registrarse, ante la autoridad competente, en el Sistema de Información y Registro de las y los Trabajadores Autónomos y de las y los Comerciantes Minoristas, a fin de contar con una base de datos que permita determinar su condición y establecer e implementar políticas públicas en beneficio del sector.



- e. Permitir el libre acceso a información derivada de las actividades comerciales y de servicios realizadas, de conformidad con los mecanismos y procedimientos que se contemplen en la respectiva normativa de ejecución, para su control y el aprovechamiento del espacio de uso público. Dicha información será utilizada con fines de planificación, gestión y control en el territorio de estas actividades, mejorando la calidad y condiciones de su implantación.

#### **Artículo 90. Derechos de las Trabajadoras y Trabajadores Autónomos.**

Las trabajadoras y trabajadores autónomos que hayan obtenido el permiso con la Dirección General de Mercados y Comercio Autónomo y desarrollen sus actividades comerciales y de servicios en el Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca y demás Áreas Históricas y Patrimoniales, tienen los siguientes derechos:

- a. Al trabajo autónomo, en el marco del respeto al espacio público y de la protección a los bienes patrimoniales.
- b. A beneficiarse de los planes, programas y proyectos que lleve a cabo la DGAHP y demás entidades del GAD Municipal del Cantón Cuenca y su corporación.
- c. A participar en la construcción y ejecución de modelos de asociación y de gestión, de conformidad con la normativa legal vigente.
- d. A participar en las ferias inclusivas de economía popular y solidaria.
- e. Las trabajadoras y trabajadores autónomos con discapacidad tendrán prioridad en los planes, programas y proyectos impulsados conforme a la Ley Orgánica de Discapacidades.

#### **Artículo 91. De los Parques y Plazoletas.**

Las trabajadoras y trabajadores autónomos podrán realizar actividades de trabajo autónomo y prestación de servicios dentro de los límites del Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca, en los siguientes parques y dentro de las zonas establecidas para el comercio autónomo:

1. Calle del Artista
2. Parque Carlos Cueva Tamariz
3. Parque Cristo Rey
4. Parque de la Madre
5. Parque de los Arupos
6. Parque de San Roque
7. Parque Jerónimo Miguel
8. Parque Luis Cordero
9. Parque María Auxiliadora
10. Parque Mary Corilé
11. Parque San Blas
12. Parque Víctor J. Cuesta



13. Plaza Cemuart
14. Plaza Cívica 9 de Octubre
15. Plaza de San Francisco
16. Plaza de San Sebastián
17. Plaza del Arte
18. Plaza del Herrero
19. Plaza del Otorongo
20. Plazoleta César Dávila Andrade
21. Plazoleta de la Cruz del Vado
22. Plazoleta de las Monjas
23. Plazoleta de San Francisco
24. Plazoleta San Roque
25. Plazoleta del Carbón
26. Plazoleta del Carmen
27. Plazoleta del Cenáculo
28. Plazoleta del Farol
29. Plazoleta del Puente Roto
30. Plazoleta del Rollo
31. Plazoleta Joel Monroy
32. Plazoleta Julio María Matovelle
33. Plazoleta Pedro Touloup
34. Plazoleta de San Alfonso
35. Plazoleta Santo Domingo

**Artículo 92. Condiciones para el Uso de estos Espacios.**

Estos espacios podrán ser utilizados bajo las siguientes condiciones:

- a. Cuando conste en la planificación vigente o con informe favorable de la DGAHP y la Comisión de Áreas Históricas, respectivamente.
- b. Cuando no se modifique, altere o cause conflicto con bienes patrimoniales o la vocación del espacio.
- c. Cuando no se genere o atente contra la salud pública o el medio ambiente.
- d. No se permitirá la ubicación en atrios, zonas de circulación peatonal, rampas y en lugares donde se interrumpa la libre circulación, a excepción de las actividades cotidianas (vendedores de velas, objetos sacros, frituras, dulces tradicionales).

**Artículo 93. De la Zonificación y Capacidad de los Espacios Públicos.**



Para el ejercicio del comercio autónomo en las plazas, parques y plazoletas del Centro Histórico y Áreas Históricas y Patrimoniales, véase el Anexo 3 y Anexo 3.1 de la presente ordenanza.

**Artículo 94. Documento Habilitante para el Ejercicio de Actividad Económica en Espacio Público.**

El permiso otorgado por la DGAHP del GAD Municipal del Cantón Cuenca es el único documento habilitante para el ejercicio de la actividad económica de las trabajadoras y trabajadores autónomos ambulantes y minoristas en los espacios de uso público.

**Artículo 95. Tipo de Giro o Actividad.**

En atención al giro o a la naturaleza de la actividad, el permiso municipal puede referirse a una categoría específica de productos, artículos o servicios.

**Artículo 96. Vigencia de los Permisos.**

Los permisos tendrán una vigencia ocasional, temporal o anual. Sin embargo, podrán ser suspendidos o revocados por las causas establecidas en esta normativa, respetando el debido proceso.

**Artículo 97. Tipos de Permisos.**

Los permisos, en razón del tiempo, pueden ser:

- a. Anuales: Aquellos que se otorgan en lugares autorizados y deben ser renovados como máximo hasta el mes de enero de cada año.
- b. Temporales: Aquellos otorgados para fechas específicas de acuerdo al calendario de actividades de la DGAHP.
- c. Ocasionales: Aquellos que se otorgan para un evento específico.

**Artículo 98. Asignación de un Solo Permiso por Trabajadora o Trabajador.**

No se podrá conceder más de un permiso municipal a la trabajadora o trabajador autónomo ambulante/minorista. Este deberá ejercer su actividad comercial y de servicio en el lugar y giro para el que fue autorizado. Su incumplimiento será causal de sanción.

**Artículo 99. Permiso Personal e Intransferible.**

El permiso municipal otorgado por la DGAHP del GAD Municipal del Cantón Cuenca será personal e intransferible. Para efectos de control por parte de la autoridad competente, el permiso es de carácter personal y será el único documento que habilite a la trabajadora o trabajador autónomo para ejercer sus actividades comerciales y de servicios en el lugar, sitio y/o giro autorizado. Para ello, deberá portar la credencial y usar el uniforme autorizado para el desarrollo de su actividad comercial o prestación de servicios. En caso de incumplimiento, el permiso será revocado.

**Artículo 100. Contenidos de la Credencial Municipal.**

La credencial municipal deberá contener la siguiente información:

- a. Nombres
- b. Apellidos.



- c. Número de cédula de ciudadanía o documento de identidad para extranjeros emitido por la autoridad competente.
- d. Nacionalidad.
- e. Fotografía a color.
- f. Zona de trabajo (avenida, plaza, otros).
- g. Giro de la actividad comercial o prestación de servicios.
- h. Número de contacto para emergencias.
- i. Número de permiso y código QR del permiso municipal.
- j. Organización a la que pertenece, de ser el caso.
- k. Tipo de sangre.
- l. Condición de discapacidad o de adulto mayor, de ser el caso.

## **SECCIÓN 1A. DEL USO DE ACERAS Y CALZADAS**

### **Artículo 101. Comercio Autónomo en Aceras.**

Se permite ejercer la actividad de comercio en las aceras dentro del Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca, siempre que:

- a. No se cause conflicto con la vocación del uso de suelo.
- b. No se generen afecciones al patrimonio inmueble, la capacidad de carga y la movilidad de la vía.
- c. Se cuente con la autorización emitida por la DGAHP, de acuerdo con un cronograma rotativo y un horario establecido.

### **Artículo 102. Comercio Autónomo en Calzadas.**

Se permite ejercer la actividad de comercio en calzadas únicamente a aquellos puestos de venta de comidas preparadas para el consumo inmediato mediante vehículos motorizados, cuyas condiciones de implantación se establecen específicamente en la Sección 2A, Capítulo II, Título VII (Usos de Suelo) de la presente normativa.

### **Artículo 103. Sección de Acera Mínima Requerida para Comercio Autónomo.**

Para el ejercicio del comercio autónomo, no se podrá implantar cuando las aceras no cumplan con un ancho mínimo de 2,40 metros, distribuidos de la siguiente manera:

- a. 1,50 metros para el área de circulación libre de obstáculos.
- b. 0,90 metros para el emplazamiento del comerciante y sus implementos.

### **Artículo 104. Prohibición de Uso de Mobiliario Inadecuado.**

Se prohíbe el uso de mobiliario que no cumpla con las condiciones de dimensión, materialidad, color, estado u otra determinante establecida por la DGAHP.



---

**Artículo 105. Cuando la Actividad Atente o Cause Daño o Alteración a Bienes Patrimoniales o su Entorno.**

Cuando la actividad atente o cause daño o alteración a bienes patrimoniales o su entorno, esta será removida, y se procederá a la reubicación de las trabajadoras y trabajadores autónomos en las zonas permitidas establecidas en el Anexo 3 de la presente ordenanza. Este proceso se realizará procurando acuerdos con las trabajadoras y trabajadores autónomos y/o las organizaciones del sector, sobre la base de criterios técnicos, según sea el caso.

**Artículo 106. Restricción de Comercio Autónomo en Torno a la Plaza Central y Manzanas Aledañas.**

En la zona integrada por el Parque Calderón, su entorno inmediato y las manzanas aledañas circunscritas por las calles Gran Colombia, Presidente Borrero, Presidente Córdova y Padre Aguirre, se restringen todas las actividades de comercio autónomo, con excepción de las actividades y oficios tradicionales que están ligados con la memoria histórica de la ciudad, los usos de suelo y el funcionamiento propio de la vida urbana. Estas actividades incluyen:

- a. Venta de flores, periódicos, revistas, loterías y confites.
- b. Servicio de lustrabotas, fotógrafos, teléfonos de uso público y plastificación de documentos.
- c. Festividades tradicionales.
- d. Otras actividades que cuenten con un informe favorable emitido por la DGAHP y el permiso correspondiente.

## **TÍTULO VII. USOS DEL SUELO**

### **CAPÍTULO I. ASIGNACIÓN DE ACTIVIDADES EN EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA, EL CONJUNTO URBANO ARQUITECTÓNICO DE CRISTO REY DE CULLCA, Y DEMÁS ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIALES**

**Artículo 107. Permiso Municipal de Uso del Suelo (PMUS).**

Para fines de esta ordenanza, y con el objetivo de regularizar y controlar el uso del espacio público y el ejercicio de las actividades económicas, con o sin fines de lucro, que se desarrollan en el Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca, tanto en inmuebles en general como en aquellos registrados o declarados como bienes patrimoniales, se establece el régimen del Permiso Municipal de Uso del Suelo (PMUS) o el documento que lo sustituya.

**Artículo 108. De las Edificaciones Patrimoniales en Estado de Incuria.**

No será factible la emisión del Permiso Municipal de Uso del Suelo (PMUS) o el documento que lo sustituya para la implantación de actividades comerciales en edificaciones patrimoniales que superen los 100 m<sup>2</sup> y se encuentren en estado de incuria. Para ello, deberá gestionarse previamente la planificación, permisos y acciones correspondientes para revertir el estado de incuria ante la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP), previa a la solicitud del Permiso Municipal de Uso del Suelo (PMUS) o el documento que lo sustituya.



---

## SECCIÓN 2A. NORMAS BÁSICAS USO DEL SUELO

### **Artículo 109. Actividades Permitidas.**

Para la aplicación de la presente ordenanza, se consideran como actividades permitidas aquellas que están establecidas en las fichas urbanísticas correspondientes a cada uno de los polígonos de intervención territorial del Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca y los ejes de aprovechamiento urbanístico, las cuales se encuentran detalladas en el Anexo 4 de la presente norma.

Todas las actividades que no se encuentren en las fichas urbanísticas se considerarán como prohibidas. Estas actividades no podrán ser susceptibles de regularización, por generar impactos no mitigables que ponen en riesgo la salubridad y seguridad humana, así como la protección del medio ambiente y/o del patrimonio cultural, salvo las excepciones previstas en los artículos 113 y 114 de la presente ordenanza.

### **Artículo 110. Para Actividades Catalogadas como Turísticas.**

El grupo de actividades que se encuentren catalogadas como turísticas deberán presentar, adicional a los requisitos previos a la emisión del Permiso Municipal de Uso del Suelo (PMUS) o el documento que lo sustituya, la Licencia Única Anual de Funcionamiento (LUAF) o el documento que lo sustituya, conforme a lo establecido en la Ley de Turismo.

## SECCIÓN 3A. ACTIVIDADES INCOMPATIBLES

### **Artículo 111. Asignación de Usos de Suelo en Franjas o Márgenes de Afectación por Protección de Ríos, Quebradas, Cuerpos de Agua y Otros Elementos de Dominio Hídrico Público en el Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca o demás Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca.**

Los usos asignados a estas franjas o márgenes se realizarán con base en el artículo 40 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 el instrumento que lo sustituya.

### **Artículo 112. Actividades Incompatibles en el Centro Histórico y las Áreas Históricas y Patrimoniales.**

Todas las actividades que constan en el artículo 36 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, son prohibidas para el Centro Histórico y las Áreas Históricas y Patrimoniales. Además, se prohíben las siguientes actividades:

- a. Gasolineras o centros de servicio.
- b. Camales.
- c. Depósitos y distribución de gas licuado de petróleo.
- d. Venta de pirotecnia, a excepción de los espacios destinados para su venta y distribución ocasional determinados por la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP).
- e. Centros de tolerancia.





---

## SECCIÓN 4A. ACTIVIDADES PREEXISTENTES

### **Artículo 113. Las Actividades Preexistentes de Uso del Suelo que Podrán ser Sometidas a Regularización son las Siguientes.**

- a. Actividades preexistentes que, con anterioridad a la aprobación del presente cuerpo normativo, hayan iniciado un acto administrativo favorable.
- b. Actividades que se encuentren en funcionamiento antes de la emisión de la presente norma y cuyo Permiso Municipal de Uso del Suelo (RMO) haya sido emitido en el año 2022, previo análisis e inspección de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP). Estas actividades podrán acogerse, por única vez, a la renovación del RMO o al Permiso Municipal de Uso del Suelo (PMUS), siempre que se determine que no generan riesgo para la vida humana, el deterioro de la calidad de vida, las infraestructuras circundantes o los espacios naturales. La DGAHP, mediante informe, establecerá un plazo para su relocalización, excepto en el caso de bares y discotecas, los cuales cuentan con normativa específica.
- c. Actividades preexistentes asignadas al eje de aprovechamiento urbanístico o polígono de intervención territorial, que cumplan con la Disposición General Primera de la Ordenanza que Regula el Uso, Gestión y Aprovechamiento del Suelo Urbano y Rural del Cantón Cuenca, y que actualicen el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo, respecto a la tolerancia permisible de más o menos un 10% en la superficie donde se realiza la actividad.

### **Artículo 114. Usos No Previstos.**

La autorización de usos no previstos estará condicionada a su determinación como compatibles con los usos de suelo establecidos para cada Polígono de Intervención Territorial (PIT) del Centro Histórico, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca, de acuerdo con su lugar de implantación.

La DGAHP, mediante informe, determinará la compatibilidad del uso requerido y lo pondrá en conocimiento de los órganos competentes, siguiendo el trámite detallado a continuación:

#### **De la solicitud y trámite:**

El interesado deberá presentar una solicitud de compatibilidad de uso de suelo debidamente motivada, acompañada de una memoria técnica, ante la DGAHP. Esta analizará la solicitud y podrá requerir, según el uso y la actividad, los siguientes informes:

- a. Informe de la Comisión de Gestión Ambiental.
- b. Estudio de Impacto de Movilidad para locales o establecimientos menores a 500 m<sup>2</sup>, en casos justificados por temas de seguridad y previa coordinación con la Dirección General de Gestión de Movilidad.
- c. Estudio de Impacto de Movilidad para locales o establecimientos cuyos accesos o salidas se encuentren a menos de 50 metros de redondeles, intercambiadores de tráfico, vías colectoras, arteriales o estatales, o frente a ejes tranviarios.
- d. Estudio de Impacto de Movilidad para locales o establecimientos mayores a 500 m<sup>2</sup> o con más de 50 plazas de estacionamiento.
- e. Informe de la Dirección General de Gestión de Riesgos.
- f. Informe de ETAPA EP.



- g. Informe de EMAC EP.
- h. Informe de la Empresa Eléctrica Centro Sur.

**Consideraciones adicionales:**

1. Podrán solicitarse informes adicionales de otras entidades, debidamente justificados.
2. El interesado deberá presentar los informes y estudios requeridos, de acuerdo con las exigencias de cada órgano competente.
3. Una vez entregados los informes y estudios, la DGAHP elaborará un informe de compatibilidad de uso de suelo, si corresponde.
4. La compatibilidad del uso requerido con los usos previstos en la presente ordenanza estará sujeta a que los informes y estudios sean favorables.
5. Si el informe de la DGAHP determina que el uso no es compatible, se notificará al interesado y se archivará el expediente.
6. Si el informe determina que el uso es compatible, se notificará al interesado y se pondrá en conocimiento de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales.
7. La Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales elaborará un informe en un plazo de 15 días y lo remitirá al Concejo Cantonal, junto con el expediente completo, para su conocimiento y resolución.
8. La resolución del Concejo Cantonal deberá incluir una cláusula que establezca que el incumplimiento de las condiciones del expediente de compatibilidad o de las medidas de mitigación y compensación implicará la suspensión inmediata de los permisos o autorizaciones concedidas.
9. En caso de incumplimiento, se suspenderá la actividad, permisos y autorizaciones hasta que se justifique su cumplimiento, sin perjuicio de las sanciones correspondientes.
10. Una vez emitida la resolución por el Concejo Cantonal, la DGAHP otorgará los permisos correspondientes.

**Artículo 115. Usos de Interés Público No Previstos.**

Las obras públicas de infraestructura o equipamientos no previstos para los polígonos de intervención territorial del Centro Histórico podrán acogerse a lo establecido en el artículo de usos no previstos, considerándose casos especiales.

**Artículo 116. Condiciones Mínimas Técnicas de Urbanismo para Actividades Preexistentes No Turísticas Compatibles con los Usos de Suelo pero que No Cumplen con las Condiciones de Implantación.**

Las actividades asignadas a cada PIT que sean compatibles con el uso del suelo pero que no cumplan con las condiciones de implantación establecidas en el Anexo 6 de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, deberán cumplir con condiciones especiales de implantación y serán sometidas a una inspección previa por parte de la DGAHP. Se excluye de esta norma el comercio en espacios abiertos y/o públicos.

Tras la verificación, se emitirá un informe favorable o no, considerando los siguientes aspectos:

- a. Construcción terminada que no ponga en riesgo la integridad humana.



- b. Superficies de pisos antideslizantes; en edificaciones patrimoniales, los acabados deberán ajustarse a lo establecido en la presente ordenanza.
- c. Una batería sanitaria con inodoro y lavamanos, no conectada directamente a cocinas o áreas de preparación de alimentos.
- d. Prohibición de utilizar zonas de salidas de emergencia, accesos, salidas o zaguanes.
- e. Servicios básicos instalados y en óptimo funcionamiento.
- f. Ventilación e iluminación natural; en su ausencia, se permitirá iluminación y ventilación artificial.
- g. Prohibición de utilizar retiros o espacios públicos para el giro del negocio o áreas de parqueaderos.
- h. Para talleres automotrices, mecánica automotriz liviana, mecánica en general y vulcanizadoras, los locales deberán contar con un acceso directo desde la calle con una puerta mínima de 3.00 metros, sin acogerse a la Disposición General Primera de la Ordenanza.
- i. Para las actividades mencionadas en el inciso anterior, se requerirán superficies impermeables.
- j. Las puertas de seguridad, de existir, deberán abrirse hacia el exterior.
- k. Sección vial mínima de 6 metros.

#### **Artículo 117. Requisitos para Acogerse al Articulado Anterior.**

Las actividades que pretendan acogerse a lo establecido en el artículo anterior deberán presentar, en caso de ser necesario, el documento de autorización o permiso de funcionamiento emitido por las entidades estatales correspondientes. Quedan excluidas de este procedimiento las actividades de enseñanza y aprendizaje, comercio y almacenamiento de reciclaje de materiales de manejo especial, artes, cultura y entretenimiento, residencias y pensiones, las cuales deberán cumplir con las normas de arquitectura, urbanismo y la norma NEC, según corresponda.

#### **Artículo 118. Condiciones Técnicas Mínimas para Actividades Turísticas de Servicio Especializado Compatibles con los Usos de Suelo pero que No Cumplen con las Condiciones de Implantación (Alojamiento y Servicios de Alimentación y Bebidas).**

Las actividades asignadas a cada PIT que sean compatibles con el uso del suelo pero que no cumplan con las condiciones de implantación establecidas en el Anexo 6 de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, deberán cumplir con la normativa vigente del Ministerio de Turismo, conforme al reglamento de alojamientos y al reglamento turístico de alimentos y bebidas, según corresponda.

Deberán contar con aforo o capacidad de acuerdo con lo establecido en el NFPA 101 Código de Seguridad Humana o norma equivalente, y presentar el documento habilitante de calificación, validado mediante su código IQ y aprobado al momento de la inspección.

#### **Artículo 119. Obligatoriedad de Presentar Estudios Previos Aprobados.**

Las actividades que pretendan acogerse a los artículos anteriores deberán presentar, de manera obligatoria, los estudios aprobados por las entidades correspondientes, tales como la Empresa Eléctrica, ETAPA EP, Comisión de Gestión Ambiental, Dirección General de Gestión de Riesgos,



Dirección General de Gestión de Movilidad, EMAC, Cuerpo de Bomberos y otras que se justifiquen en cada caso.

## **CAPÍTULO II. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN PARA ACTIVIDADES DE COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIALES**

### **Artículo 120. Condiciones de Implantación para Actividades de Comercio, Servicios e Industriales.**

Todas las actividades comerciales, de servicios e industriales que se establezcan en el Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cuenca y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca deberán cumplir con las condiciones de implantación establecidas en el Anexo 8 del Plan de Uso y Gestión del Suelo, exceptuándose aquellas actividades reguladas en las secciones siguientes de la presente ordenanza, las cuales, además de lo dispuesto en dicho anexo, deberán satisfacer requisitos complementarios.

### **SECCIÓN 1A. BARES Y DISCOTECAS**

#### **Artículo 121. Regularización de Bares y Discotecas Preexistentes en Calle Larga.**

Los bares y discotecas ubicados en la calle Larga, entre Benigno Malo y Hermano Miguel, así como en su área de influencia, que se encuentren en funcionamiento al momento de la vigencia de esta ordenanza y cuyos Registro Municipal Obligatorio (RMO) hayan sido emitidos en el año 2022, podrán solicitar la renovación del RMO o el Permiso Municipal de Uso del Suelo (PMUS), previa inspección y evaluación técnica por parte de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP). Dicha autoridad verificará que:

- a. No representen riesgos para la vida humana, la calidad de vida, las infraestructuras circundantes o los espacios naturales.
- b. Cumplan íntegramente con las condiciones de implantación vigentes.

#### **Artículo 122. Acceso para Controles Administrativos.**

Los propietarios, representantes legales o administradores de establecimientos comerciales en las áreas mencionadas en el Título deberán permitir el acceso a las autoridades competentes para la realización de inspecciones y controles administrativos.

#### **Artículo 123. Prohibición en Zonas Residenciales.**

Queda prohibido el establecimiento de bares y discotecas en zonas clasificadas como residenciales. Los existentes en dichas áreas deberán reubicarse en los ejes de aprovechamiento urbanístico definidos, previa inspección y autorización expresa de la DGAHP.

#### **Artículo 124. Restricciones en el Eje Tranviario.**

La instalación de establecimientos de categoría turística en el eje tranviario requerirá la presentación de un Estudio de Impacto de Movilidad, aprobado por la Dirección General de Gestión de Movilidad, como requisito previo a la obtención del PMUS.

#### **Artículo 125. Limitación por Inmueble.**

Solo se autorizará la operación de un bar o discoteca por inmueble, previo cumplimiento de todos los requisitos legales y técnicos aplicables.



---

#### **Artículo 126. Normas Arquitectónicas.**

Los establecimientos de categoría turística deberán ajustarse a lo dispuesto en el Anexo 6 (Normas de Arquitectura y Urbanismo) de esta ordenanza, así como a las siguientes especificaciones:

- a. Prohibición de uso de sótanos.
- b. Accesibilidad: Las áreas de ingreso deberán mantenerse libres de obstáculos y garantizar accesibilidad universal.
- c. Dimensiones mínimas:
  - Zaguán de acceso: 1.20 metros de ancho.
  - Puertas de acceso: 2.10 metros de altura.

#### **Artículo 127. Exclusividad de Acceso.**

El acceso principal al establecimiento no podrá compartirse con otras actividades comerciales.

#### **Artículo 128. Regulación de Desniveles.**

En caso de desniveles internos, se garantizará una altura libre mínima de 3.00 metros desde el punto más alto del piso hasta el cielo raso, sin elementos decorativos, escalonados o instalaciones que reduzcan dicha altura.

#### **Artículo 129. Estudios técnicos obligatorios.**

Para la apertura o modificación de bares y discotecas, se exigirán los siguientes estudios:

- a. Estudio de impacto ambiental e insonorización, avalado por la Comisión de Gestión Ambiental del GAD Municipal de Cuenca.
- b. Estudios complementarios según la complejidad del proyecto, emitidos por: Empresa Eléctrica, ETAPA EP, Dirección de Riesgos, EMAC, Cuerpo de Bomberos u otras entidades pertinentes.
- c. Estudio de Impacto de Movilidad en los siguientes casos:
  - Locales menores a 500 m<sup>2</sup>, cuando se justifiquen motivos de seguridad.
  - Locales cuyos accesos se ubiquen a menos de 50 metros de redondeles, intercambiadores de tráfico, o en vías colectoras, arteriales o estatales.
  - Locales frente al eje tranviario.
  - Locales mayores a 500 m<sup>2</sup> o con más de 50 plazas de estacionamiento.

#### **Artículo 130. Cumplimiento de Normativas Externas.**

El cumplimiento de las disposiciones emitidas por el Cuerpo de Bomberos, la Intendencia General de Policía del Azuay y otras instituciones competentes será responsabilidad del propietario del establecimiento, sin perjuicio de las sanciones aplicables por incumplimiento.

### **SECCIÓN 2A. PUESTOS DE VENTAS DE COMIDAS PREPARADAS PARA CONSUMO INMEDIATO MEDIANTE VEHÍCULOS MOVILES**



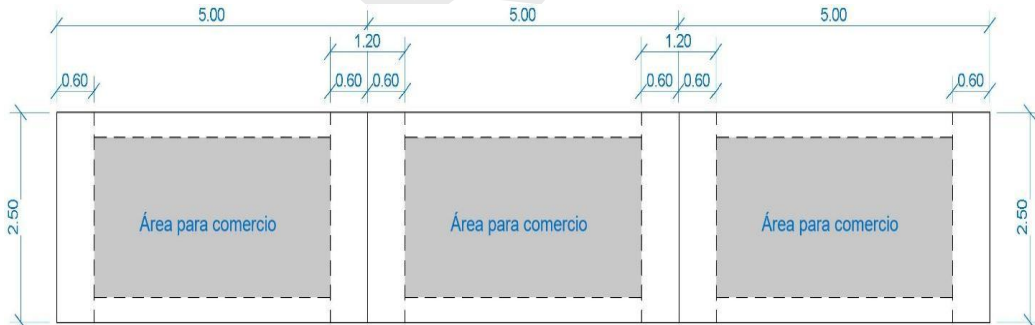
### **Artículo 131. Prohibición de Puestos de Venta de Comidas Preparadas para Consumo Inmediato Mediante Vehículos Móviles en Zonas Específicas.**

Queda expresamente prohibida la instalación y operación de puestos de venta de comidas preparadas para consumo inmediato mediante vehículos móviles en el Centro Histórico de Cuenca y en el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca, con excepción del PIT AHP - EJIDO 1.

### **Artículo 132. Requisitos para el Ejercicio del Comercio Mediante Vehículos Móviles.**

Para el ejercicio del comercio mediante el uso de vehículos móviles, los interesados deberán cumplir con las siguientes determinantes:

- Ubicarse en vías cuya sección vial sea igual o superior a 12.00 metros.
- Ubicarse en zonas que no estén designadas como zona tarifada por la Empresa Pública Municipal de Movilidad, Tránsito y Transporte de Cuenca (EMOV).
- Acreditar su inscripción en el Servicio de Rentas Internas (SRI) en el giro del negocio correspondiente.
- Contar con un certificado de aprobación para el uso del espacio público, emitido por la Dirección General de Gestión de Movilidad (DGM) y la EMOV, que garantice el uso adecuado del espacio en los horarios establecidos y en el sitio asignado.
- Limitar la ocupación del espacio público a un área máxima equivalente a un espacio de estacionamiento (2.50 x 5.00 metros), dejando un espacio libre de 0.60 metros a cada lado en sentido longitudinal para garantizar la libre circulación de peatones.



- Contar con un certificado de aprobación para el uso del espacio y el ejercicio de la actividad económica, emitido por la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP).
- Cumplir con la normativa superior de control sanitario aplicable a los alimentos que se expendan en la vía pública.

### **Artículo 133. Requisitos para el Suministro de Energía Eléctrica.**

Cuando el funcionamiento de estas actividades requiera suministro de energía eléctrica, los interesados deberán presentar un estudio técnico avalado por la Empresa Eléctrica Centro Sur. En caso de utilizar energías alternativas, se requerirá la aprobación previa de la Dirección de Gestión de Riesgos y de la Comisión de Gestión Ambiental.

### **Artículo 134. Prohibición de Uso de Mobiliario Adicional.**

Queda prohibida la colocación de cualquier tipo de mobiliario adicional no autorizado para el funcionamiento de la actividad en espacios públicos, aceras y calzadas. Únicamente se permitirá



el uso del mobiliario expresamente aprobado por la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP).

### **SECCIÓN 3A. ALOJAMIENTOS**

#### **Artículo 135. Requisitos Previos para el Uso de Inmuebles Destinados a Servicios de Alojamiento.**

Para obtener la autorización municipal de inmuebles destinados a la implementación de servicios de alojamiento en general, incluidos aquellos promocionados a través de plataformas digitales, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Acreditar la inscripción en el Ministerio de Turismo (MINTUR) en la categoría correspondiente.
- b. Contar con el Registro Único de Contribuyentes (RUC) que acredite el giro del negocio.
- c. Respetar la normativa nacional y local vigente, así como las disposiciones arquitectónicas establecidas en la presente ordenanza.
- d. Obtener previamente el permiso municipal de uso del suelo (PMUS) o el documento que lo sustituya.

#### **Artículo 136. Alojamientos Promocionados a través de Plataformas Digitales en Condominios o Edificios Residenciales.**

Los inmuebles ubicados en condominios o edificios residenciales que pretendan ofrecer servicios de alojamiento promocionados a través de plataformas digitales deberán contar con la autorización de los condóminos. Dicha autorización deberá alcanzar, como mínimo, el 50% de aprobación de los propietarios, conforme lo establezca el reglamento correspondiente.

#### **Artículo 137. Superficie Máxima Destinada a Alojamientos en Condominios o Edificios Residenciales.**

En el caso de inmuebles ubicados en condominios o edificios residenciales que soliciten autorización para ofrecer servicios de alojamiento promocionados a través de plataformas digitales, la superficie destinada a dichos servicios no podrá superar el 25% del área total de construcción del conjunto residencial.

#### **Artículo 138. Alojamientos en Modalidad de Glamping.**

Para la autorización municipal de inmuebles destinados a servicios de alojamiento en modalidad de glamping en el Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Acreditar la inscripción en el Ministerio de Turismo (MINTUR) en la categoría correspondiente.
- b. Contar con el Registro Único de Contribuyentes (RUC) que acredite el giro del negocio.
- c. Respetar la normativa nacional y local vigente, así como las disposiciones arquitectónicas establecidas en la presente ordenanza.
- d. Obtener previamente el permiso municipal de uso del suelo (PMUS).



- e. Queda prohibida la ubicación de estos servicios en espacios públicos, márgenes de protección de ríos y quebradas, ya sean de dominio público o privado.

#### **Artículo 139. Alojamientos en Bienes Inmuebles Patrimoniales.**

Para la implantación de actividades de prestación de servicios o producción, como alojamiento o actividades compatibles como comercio, en predios que contengan bienes patrimoniales y que requieran modificaciones a las condicionantes arquitectónicas preexistentes, se deberá presentar el documento habilitante correspondiente (planificación aprobada y/o permiso de construcción). Asimismo, se deberán cumplir con todos los requisitos establecidos en la normativa nacional y local vigente.

### **SECCIÓN 4A. TALLERES**

#### **Artículo 140. Implementación de Talleres Eléctricos, Vulcanizadoras y Estaciones de Lubricación.**

Los talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación podrán implementarse únicamente en los Polígonos de Intervención y Territorial (PIT) que cuenten con dicho uso permitido, así como en vías cuya sección vial sea igual o superior a 12 metros.

#### **Artículo 141. Autorización de Talleres Automotrices.**

Se autoriza exclusivamente la operación de talleres automotrices dedicados a mecánica automotriz liviana, mecánica en general y vulcanizadoras. Queda expresamente prohibida la instalación y funcionamiento de talleres de mecánica automotriz semi-pesada y pesada. Las definiciones de estas categorías se encuentran detalladas en el Anexo 1 (Glosario) de la presente ordenanza.

#### **Artículo 142. Restricciones para la Operación de Talleres.**

Los usos mencionados en el artículo anterior no podrán, bajo ningún concepto, utilizar los retiros frontales, laterales, aceras, calzadas o cualquier otro espacio público para la extensión de sus actividades. En caso de incumplimiento, se aplicarán las sanciones establecidas en el título correspondiente de la presente ordenanza.

#### **Artículo 143. Características de Implantación para Talleres.**

Las características de implantación de los talleres autorizados en el Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca se detallan en el Anexo 6 (Normas de Arquitectura y Urbanismo). Dichas características son de obligatorio cumplimiento para la obtención de la autorización correspondiente.

## **CAPÍTULO III. RÓTULOS, ANUNCIOS O PROPAGANDA EXTERIOR**

### **SECCIÓN 1A. JURISDICCION Y COMPETENCIA**

#### **Artículo 144. Jurisdicción.**





La presente ordenanza regula la colocación de rótulos y anuncios en el Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca, de conformidad con los polígonos de intervención establecidos en esta normativa.

#### **Artículo 145. Competencias.**

La instalación de rótulos, anuncios o propaganda exterior se registrará exclusivamente por lo dispuesto en la presente ordenanza. Las autorizaciones para la instalación de rótulos, anuncios y propaganda exterior serán otorgadas por la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP), previo cumplimiento de todos los requisitos y regulaciones establecidos. La DGAHP será la entidad responsable de controlar y vigilar el cumplimiento de este cuerpo normativo.

#### **Artículo 146. Atribuciones de la DGAHP.**

La Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP) tendrá las siguientes atribuciones:

- a. Velar por el aspecto formal y estético de los rótulos y anuncios instalados en el Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca, garantizando el uso correcto del idioma castellano y limitando al máximo la utilización de vocablos extranjeros.
- b. Aprobar o denegar los proyectos de rótulos y anuncios presentados, autorizando únicamente aquellos que cumplan con los requisitos establecidos en la presente ordenanza.
- c. Ordenar el retiro de rótulos o anuncios que no se ajusten a las disposiciones previstas en esta normativa.

### **SECCIÓN 2A. CLASIFICACIÓN**

#### **Artículo 147. Clasificación de Rótulos, Anuncios o Propaganda Exterior Según su Ubicación.**

Los rótulos, anuncios o propaganda exterior se clasificarán de acuerdo con su ubicación en las siguientes categorías:

- a. Rótulos, anuncios o propaganda exterior en predios de dominio o uso público: Se considera publicidad o propaganda exterior en espacio público aquella que se encuentre emplazada o proyectada en bienes de dominio público o destinados al uso público, conforme a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) o la normativa que lo sustituya.
- b. Rótulos, anuncios o propaganda exterior en propiedad privada perceptible al público: Se refiere a la instalación y ubicación de publicidad exterior en predios o espacios de propiedad privada que sean visibles desde el espacio público.

#### **Artículo 148. Clasificación de Rótulos o Anuncios Según su Finalidad.**

Los rótulos o anuncios se clasificarán de acuerdo con su finalidad en las siguientes categorías:

- a. De nominación: Aquellos que identifiquen a personas, instituciones o establecimientos.



- b. De publicidad: Aquellos que contengan símbolos o leyendas no incluidas en la categoría anterior.

#### **Artículo 149. Clasificación de Propaganda Exterior Según su Finalidad.**

La propaganda exterior se clasificará de acuerdo con su finalidad en las siguientes categorías:

- a. De señalamiento: Aquellos destinados a indicar tránsito, servicios, advertencias, restricciones o información. Los relacionados con el tránsito deberán ajustarse a las regulaciones internacionales y a las disposiciones dictadas por la entidad competente.
- b. Eventuales: Aquellos destinados a eventos o campañas específicas por un tiempo determinado, incluyendo publicidad baja, caballetes e inflables.

#### **Artículo 150. Clasificación de Rótulos y Anuncios Según su Estructura, Materialidad y Ubicación.**

Los rótulos y anuncios se clasificarán de acuerdo con su estructura, materialidad y ubicación en las siguientes categorías:

- a. De panel opaco con acabado mate.
- b. De panel luminoso.
- c. Incorporado a la fachada.

### **SECCIÓN 3A. NORMAS DE COLOCACIÓN DE RÓTULOS O ANUNCIOS**

#### **Artículo 151. Colocación de Rótulos o Anuncios.**

Los rótulos o anuncios podrán colocarse de las siguientes maneras:

- a. Adosados: A los paramentos y fachadas de los inmuebles.
- b. Perpendiculares y salientes: De dichos paramentos, en casos especiales, tales como boticas, farmacias, estaciones de Bomberos, Cruz Roja, Banco de Sangre, dependencias policiales, casas de salud, hospitales, clínicas o señalamientos.

#### **Artículo 152. Colores de los Rótulos, Anuncios y Propaganda Exterior.**

Los colores de los rótulos y anuncios, con excepción de los de propaganda exterior de señalamiento y tránsito, se ajustarán a lo establecido en los literales a, b, e y g del Artículo 228 de la presente ordenanza, relativo al color en las fachadas de las edificaciones. El literal b se aplicará exclusivamente para el fondo de los rótulos o anuncios.

#### **Artículo 153. Estructura y Materiales de los Rótulos, Anuncios y Propaganda Exterior.**

Los materiales utilizados deberán ser de estructura y superficie rígida, con acabado mate.

#### **Artículo 154. Iluminación en Paneles Opacos.**

En el caso de paneles opacos con acabado mate, se permitirá la colocación de una luz proyectada desde la parte superior del soporte, de manera que la iluminación se distribuya únicamente de arriba hacia abajo. La proyección de luz no deberá exceder los límites de la superficie publicitaria ni sobresalir más de 40 cm de la fachada del local.



---

### **Artículo 155. Iluminación en Paneles Luminosos.**

La iluminación en paneles luminosos se realizará de la siguiente manera:

- a. Letras sueltas luminosas: La superficie ocupada por las letras colocadas en conjunto no superará el área máxima permitida.
- b. Texto compuesto con letras sueltas unidas sobre un panel opaco con acabado mate: La superficie del panel opaco no excederá el área máxima permitida.
- c. Logotipos luminosos circulares: De espesor mínimo, cuyo diámetro no supere los 60 cm.

Para la iluminación se utilizarán dispositivos de ahorro energético que no alteren la calidad ambiental y lumínica del entorno, promoviendo el descanso nocturno, especialmente en zonas residenciales. Se respetarán los niveles máximos establecidos de luminancia a nivel cantonal.

### **Artículo 156. Vigencia de los Permisos.**

La vigencia de los permisos de rótulos o trámites equivalentes estará condicionada al ejercicio de la actividad por parte del titular. En caso de transmisión o modificación de la licencia, cambio de ubicación, diseño, materialidad o color del rótulo o anuncio, se deberá solicitar un nuevo permiso.

### **Artículo 157. Mantenimiento de los Rótulos y Anuncios.**

Los propietarios o titulares de los rótulos y anuncios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando labores de mantenimiento, limpieza y reparación necesarias para su adecuada conservación, incluso cuando los daños se deriven de actos vandálicos o pintura sobre cualquier parte de los rótulos o anuncios.

### **Artículo 158. Permisos Vigentes Previos a la Entrada en Vigencia de la Presente Ordenanza.**

Los rótulos y anuncios que cuenten con permisos vigentes al momento de la entrada en vigencia de esta ordenanza podrán mantenerse si se ajustan a las condiciones bajo las cuales fueron concedidos, hasta la finalización de su plazo de vigencia, sin posibilidad de prórroga. Cualquier solicitud posterior deberá ajustarse a lo establecido en la presente ordenanza. En caso de modificaciones al permiso, incluido el cambio de titularidad, será obligatoria su adaptación a lo dispuesto en esta normativa.

### **Artículo 159. Rótulos y Anuncios en los PITs Núcleo Central, Barranco, Herrerías, Avenida Loja y Área Especial del PIT Norte.**

En estos PITs solo se permitirán los siguientes rótulos y/o anuncios:

- a. Adosados: De panel opaco o luminoso, con una superficie máxima de 1,20 metros cuadrados por rótulo. La superficie total no excederá el 4% del área de fachada del inmueble. El número de rótulos estará en función del número de locales comerciales con acceso directo desde la vía pública, otorgándose únicamente uno por local comercial. Para locales interiores, se utilizará un directorio general ubicado en el vestíbulo o zaguán de acceso. Los letreros interiores y exteriores serán del mismo tipo, material y color. En predios con retiro frontal, los letreros podrán adosarse al cerramiento frontal, respetando las dimensiones establecidas.
- b. Perpendiculares: Solo en panel luminoso, con módulos de 0,36 m<sup>2</sup> (0,6 x 0,6 m). Su uso será exclusivo para boticas, farmacias, Cuerpo de Bomberos, equipamientos de seguridad, equipamientos de salud, Cruz Roja, Banco de Sangre y sitios de interés



cultural o turístico. La parte inferior del rótulo no estará a menos de 3 metros del nivel de la acera y no sobresaldrá más de 90 cm. No se permitirán en fachadas con aceras menores a 90 cm.

- c. Sustentación independiente: Solo para anuncios provisionales (telas) por festividades eventuales o acontecimientos cívicos o culturales.

**Artículo 160. Rótulos y Anuncios en los PITs Cullca, Norte, Este, Pumapungo, Ejido 1, U Cuenca, Camino a Loja y demás áreas incorporadas a las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca.**

En estos PITs se permitirán los siguientes rótulos y/o anuncios:

- a. Adosados: Según lo tipificado en el artículo precedente, con un área máxima de 2 metros cuadrados y un máximo del 6% del área de fachada del inmueble.
- b. Perpendiculares: Solo en panel luminoso, con un máximo de 0,36 m<sup>2</sup> (0,6 x 0,6 m). Su uso será exclusivo para boticas, farmacias, Cuerpo de Bomberos, equipamientos de seguridad, equipamientos de salud, Cruz Roja, Banco de Sangre y sitios de interés cultural o artístico. La parte inferior del rótulo no estará a menos de 3 metros del nivel de la acera y no sobresaldrá más de 90 cm. No se permitirán en fachadas con aceras menores a 90 cm.
- c. Sustentación independiente: Solo para anuncios provisionales (telas) por festividades eventuales o acontecimientos cívicos o culturales.

#### **SECCIÓN 4A. PROHIBICIONES DE RÓTULOS O ANUNCIOS**

**Artículo 161. De la Prohibición de Colocación de Rótulos o Anuncios en Edificios Categorizados como Valor Arquitectónico Emergente (E) (4).**

En los edificios declarados como de Valor Arquitectónico Emergente (E) (4), queda prohibida la instalación de cualquier tipo de rótulos o anuncios, ya sean permanentes o temporales, con excepción de aquellos destinados exclusivamente a la identificación del edificio.

**Artículo 162. Prohibición de Colocación de Rótulos o Anuncios Sobre Paramentos de Fachadas, Puertas y Ventanas.**

En el Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca, se prohíbe:

- a. Adosar vitrinas o escaparates móviles y altoparlantes a los paramentos de fachada de los edificios.
- b. Colocar directamente cualquier tipo de aviso, rótulo o propaganda sobre los paramentos de fachadas, puertas, ventanas, balcones u otros elementos de establecimientos de comercio, servicio e industria.

**Artículo 163. Prohibición de Colocación de Rótulos o Anuncios sobre Balcones, Molduras y Cubiertas, y Alteración del Diseño de Fachada.**

En el Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca, se prohíbe:

- a. Colocar rótulos, avisos o propagandas en balcones, molduras, cubiertas y remates de los edificios.



- b. Alterar el diseño original de las fachadas.

**Artículo 164. Pasajes Peatonales.**

Los pasajes peatonales, en lo referente a rótulos y anuncios, se regirán por las mismas disposiciones establecidas en la presente ordenanza.

**Artículo 165. Rótulos Ocasionales de Obras de Construcción.**

Los rótulos ocasionales de obras de construcción, así como los rótulos o avisos de proveedores y técnicos instalados en dichas obras, no requerirán permiso alguno para su instalación. En los PITs Núcleo Central, Barranco, Herrerías, Avenida Loja y Área Especial del PIT Norte, los rótulos de obras de construcción deberán colocarse exclusivamente adosados a los paramentos de fachada de las edificaciones y no excederán las dimensiones establecidas para cada PIT.

**Artículo 166. Prohibición de Elementos de Identificación y Señalización Luminosos con Mensaje Móvil o Variable.**

Queda prohibida la instalación de elementos de identificación y señalización luminosa con mensaje móvil o variable en el Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca.

**Artículo 167. Prohibición de Medios Publicitarios Sonoros.**

La utilización de medios publicitarios sonoros está expresamente prohibida. Su régimen disciplinario y sancionador se regirá por las normativas establecidas para la protección del medio ambiente urbano frente a la contaminación acústica, conforme a lo dispuesto por la Comisión de Gestión Ambiental (CGA) del GAD Municipal del cantón Cuenca y su marco regulatorio.

## **SECCIÓN 5A. PROPAGANDA EXTERIOR**

**Artículo 168. De los Elementos de Señalamiento.**

La Dirección General de Áreas Históricas, en coordinación con las entidades competentes y en atención a la normativa local y nacional vigente, definirá la ubicación, características de forma, diseño y materialidad de los elementos a implementarse en el Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca y demás áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca. Dichos elementos contarán con sustentación independiente. Se garantizará que su implementación no afecte las características arquitectónicas y paisajísticas de las áreas en las que se instalen.

**Artículo 169. Del Tipo Eventual – Publicidad Baja.**

La colocación de propaganda exterior eventual deberá ajustarse a las siguientes especificaciones y condiciones generales:

- a. Se permitirá la instalación de este tipo de publicidad en parterres, aceras, parques, plazas y plazoletas con secciones mínimas de 4 metros.
- b. El ancho máximo de la publicidad será igual al ancho del parterre, acera, parque, plaza o plazoleta menos 3 metros, garantizando un espacio libre de al menos 1,5 metros a cada lado para la circulación peatonal.
- c. Podrá utilizarse ambas caras para la exposición publicitaria.



- d. El área máxima de exposición será de 1,50 metros cuadrados por cada cara.
- e. La publicidad deberá estar centrada respecto al eje del parterre o acera.
- f. La altura de la publicidad, incluyendo el soporte, no excederá 1,00 metro.

#### **Artículo 170. Del Tipo Eventual – Publicidad en Caballetes.**

Este tipo de publicidad deberá cumplir con las siguientes especificaciones y condiciones:

- a. Se permitirá su instalación en parterres, aceras, parques, plazas y plazoletas con secciones mínimas de 2,4 metros.
- b. Será obligatorio utilizar ambas caras.
- c. El área de exposición no excederá 0,90 metros de ancho y 1,50 metros de alto.
- d. El sistema de sujeción no afectará el terreno o piso donde se instale y deberá estar centrado respecto al parterre.
- e. Se autorizará por un máximo de 60 días previos a cualquier evento público, con o sin fines de lucro. En el caso de propaganda electoral, se aplicarán las mismas condiciones de tamaño, pero el plazo será determinado por el ente competente.

#### **Artículo 171. Del Tipo Eventual – Publicidad en Inflables.**

Este tipo de publicidad deberá sujetarse a las siguientes especificaciones y condiciones:

- a. Deberá contar con mecanismos de sujeción que eviten movimientos que puedan afectar a personas, bienes públicos o privados.
- b. La altura máxima será de 2 metros.
- c. Se autorizará por un máximo de 60 días.
- d. El ancho máximo de la publicidad será igual al ancho del parterre, acera, parque, plaza o plazoleta menos 3 metros, garantizando un espacio libre de al menos 1,5 metros a cada lado para la circulación peatonal. En ningún caso, el ancho excederá 2 metros.

#### **Artículo 172. De la Prohibición de Propaganda Exterior.**

Queda prohibido:

- a. Instalar publicidad o propaganda en el eje tranviario.
- b. Instalar publicidad o propaganda en el área de la Avenida Solano.
- c. Instalar publicidad o propaganda en áreas verdes y en paredes de parques públicos.
- d. Celebrar convenios que eximan el cobro de tasas por publicidad exterior o que concedan su uso gratuito.
- e. Instalar publicidad o propaganda que atente contra los derechos humanos y constitucionales del Ecuador, incluyendo aquella que incite a la violencia, discriminación, contenga pornografía o genere conmoción social.
- f. Pintar, dibujar o escribir publicidad o propaganda directamente en paredes, edificios o muros.



- g. Instalar publicidad o propaganda a menos de 30 metros de puentes, pasos a desnivel, redondeles e intersecciones de vías.
- h. Instalar publicidad o propaganda que oculte o impida la contemplación directa de áreas de interés arqueológico, paisajístico o bienes patrimoniales del cantón y/o del Estado.
- i. Colocar publicidad o propaganda en espacios naturales protegidos, parques naturales de interés nacional, rocas, árboles, vegetación baja, media, alta o cualquier otra formación natural.
- j. Instalar publicidad o propaganda en postes de transmisión de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.
- k. Colocar publicidad o propaganda que, por su ubicación o dimensiones, impida la visión total o parcial de otra previamente autorizada.
- l. Mantener publicidad o propaganda deteriorada o en mal estado.
- m. Instalar publicidad o propaganda que incumpla las dimensiones establecidas en esta ordenanza o que invada espacio público o propiedad privada.
- n. Colocar publicidad o propaganda que afecte las condiciones de accesibilidad universal establecidas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-HS-AU).

#### **Artículo 173. De los Requisitos y Documentación para Obtener el Permiso Municipal de Propaganda Exterior.**

El permiso estará sujeto a los requisitos y documentación establecidos para la gestión del permiso de letreros vigente en la carta de trámites de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP).

#### **Artículo 174. De la Renovación del Permiso.**

El administrado podrá renovar su permiso de propaganda exterior dentro de los 10 días posteriores a la fecha de caducidad del mismo. Si transcurrido este plazo no se hubiere informado a la DGAHP sobre el retiro de la propaganda, se procederá con una inspección para verificar su existencia. De encontrarse la publicidad o propaganda aún instalada, se notificará la infracción correspondiente y se procederá con la renovación automática del permiso, emitiendo los títulos de crédito correspondientes.

#### **Artículo 175. De la Terminación Anticipada de la Vigencia del Permiso Municipal.**

La vigencia del permiso municipal de publicidad y propaganda exterior, o de los documentos que lo sustituyan de manera excepcional, podrá ser terminada anticipadamente por el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) Municipal del cantón Cuenca cuando, por motivos de interés público debidamente justificados, se determine su necesidad. Esto incluye, entre otros casos, la ejecución de obras públicas, expropiaciones, creación de nuevos parques o instalación de cámaras de seguridad. Para ello, el GAD Municipal, a través de la DGAHP, notificará al titular del permiso el acto administrativo que contiene la resolución de terminación anticipada, estableciendo un plazo para la desinstalación de la propaganda exterior.

### **SECCIÓN 6A. PROPAGANDA ELECTORAL**

#### **Artículo 176. Prohibición de Utilización de Bienes de Dominio Público y de Bienes de Dominio Privado de Uso Público.**



Queda prohibida la utilización de bienes públicos, bienes de dominio público y bienes de dominio privado de uso público para fines de propaganda y publicidad política y electoral de cualquier naturaleza.

**Artículo 177. Prohibición de Propaganda Electoral Sobre Bienes con Valor Patrimonial.**

Se prohíbe la colocación de cualquier tipo de propaganda electoral sobre bienes que posean valor patrimonial.

**Artículo 178. Propaganda Electoral que Afecte a los Bienes Públicos y Patrimoniales.**

Queda prohibida la propaganda electoral que, por su naturaleza, cause daño a los bienes públicos y patrimoniales, incluyendo sus fachadas o componentes. Toda propaganda deberá emplear elementos desmontables, como vallas, banderas, afiches, globos u otros similares, que sean fácilmente removibles y que cuenten con la aprobación previa de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP).

**Artículo 179. Propaganda Electoral que Afecte la Dignidad del Ser Humano.**

Se prohíbe de manera general el uso de publicidad o propaganda que promueva la violencia, el racismo, el sexismo, la intolerancia religiosa o cualquier forma de expresión que afecte la dignidad del ser humano.

**Artículo 180. Propaganda Electoral Sonora.**

En el Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca, se prohíbe la propaganda ocasional o permanente mediante el uso de altoparlantes.

## **TÍTULO VIII. OCUPACIÓN DEL SUELO**

### **CAPÍTULO I. OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CENTRO HISTÓRICO Y EL CONJUNTO URBANO ARQUITECTÓNICO DE CRISTO REY DE CULLCA Y DEMÁS ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIALES DEL CANTÓN CUENCA**

**Artículo 181. .Ámbito de Aplicación y Determinantes de Ocupación del Suelo.**

Para la aplicación del presente capítulo, se establece como ámbito de aplicación las determinantes de ocupación del suelo correspondientes a los polígonos de intervención territorial y ejes de aprovechamiento urbanístico del Centro Histórico de Cuenca y del Conjunto Urbano Arquitectónico, conforme a lo dispuesto en las fichas urbanísticas contenidas en el Anexo 5: Fichas de Ocupación del Suelo de los Polígonos de Intervención Territorial.

### **CAPÍTULO II. NORMAS GENERALES DE OCUPACIÓN EL SUELO**

#### **SECCIÓN 1A. DEL TIPO DE IMPLANTACIÓN**

**Artículo 182. Del tipo de Implantación para Nuevas Edificaciones.**





La determinación del tipo de implantación y los retiros aplicables a nuevas edificaciones estarán sujetos al análisis de la implantación predominante a nivel de tramo y manzana, así como a las determinantes establecidas en las fichas de ocupación correspondientes al polígono de intervención territorial. Estos criterios se especificarán al momento de la emisión del IPRUS (Informe predial de regulaciones de usos de suelo) o de cualquier documento que lo sustituya.

**Artículo 183. De los Predios Esquineros con Tramos de Diverso Tipo de Implantación.**

En el caso de edificaciones y/o predios ubicados en esquinas cuyas características de implantación difieran entre los tramos que los conforman, se respetará el tipo de implantación correspondiente a cada tramo, garantizando su adecuación a las normativas aplicables.

**Artículo 184. Predios con Dos o Más Tipos de Implantación en Tramos.**

En predios que presenten dos o más tipos de implantación en tramos con una densidad patrimonial igual o superior al 30%, se buscará la consolidación parcial de los tramos a nivel de fachada, ajustándose al tipo de implantación de las edificaciones patrimoniales colindantes preexistentes. En tramos con una densidad patrimonial inferior al 30%, se adoptará el tipo de implantación predominante en el tramo correspondiente.

**Artículo 185. Tramos con Tipología de Portal.**

Las nuevas edificaciones que se emplacen en tramos donde se identifique una tipología predominante de portal deberán respetar y acogerse a dicha tipología, independientemente de su ubicación y de lo establecido en los polígonos de intervención territorial. En caso de que las edificaciones patrimoniales colindantes presenten una tipología distinta a la predominante de portal, se aplicará lo dispuesto en el artículo 184 de la presente normativa.

Para efectos catastrales, el área de portal se considerará parte del predio, pero deberá mantenerse como un espacio de libre circulación peatonal.

**SECCIÓN 2A. DE LA ALTURA MÁXIMA EN LAS EDIFICACIONES EN LAS ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIALES**

**Artículo 186. Altura Máxima de las Edificaciones en las Áreas Históricas y Patrimoniales.**

En las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca, con excepción de aquellas zonas y/o sectores que cuenten con normativa específica, se permitirán edificaciones de hasta un máximo de cuatro plantas. Para el área delimitada como Centro Histórico de Cuenca y el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca, la altura se determinará conforme a lo establecido en el Anexo 5: Fichas de Ocupación del Suelo de los Polígonos de Intervención Territorial de las Áreas Históricas y Patrimoniales.

**Artículo 187. Altura Dominante del Tramo en Función de Edificaciones de Valor Patrimonial.**

Se entiende por altura dominante del tramo aquella altura correspondiente a las edificaciones de valor patrimonial, expresada en número de pisos, cuyos frentes sumen la mayor longitud en el tramo. En ningún caso, dicha altura podrá exceder la altura máxima permitida para las Áreas Históricas y Patrimoniales establecida en la presente ordenanza. Si existen dos o más alturas dominantes en el tramo, se adoptará la de mayor altura, siempre que esta no supere la altura máxima permitida en el Anexo 5: Fichas de Ocupación del Suelo de los Polígonos de Intervención Territorial de las Áreas Históricas y Patrimoniales, o lo dispuesto en normativas específicas aplicables a zonas y/o sectores particulares.



---

**Artículo 188. Exclusión de la Arquitectura Religiosa en el Cálculo de la Altura Dominante del Tramo.**

En el cálculo de la altura dominante del tramo se excluirá la arquitectura de carácter religioso. Si la edificación religiosa es la única referencia patrimonial en el tramo, la altura referencial será de tres pisos.

**Artículo 189. Densidad Patrimonial.**

Se entiende por densidad patrimonial el porcentaje resultante de la sumatoria de los frentes de las edificaciones patrimoniales en relación con el frente total del tramo.

En el Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca, si el tramo donde se emplaza la nueva edificación presenta una densidad patrimonial superior al 30%, la altura del nuevo predio se determinará conforme a lo establecido en el Artículo 190. Para el Centro Histórico de Cuenca y el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca, se considerará adicionalmente lo dispuesto en el Anexo 5: Fichas de Ocupación del Suelo de los Polígonos de Intervención Territorial de las Áreas Históricas y Patrimoniales, así como las disposiciones pertinentes de la presente normativa.

**Artículo 190. Directrices Específicas para la Altura de Nuevas Edificaciones en Tramos con Densidad Patrimonial Igual o Mayor al 30%.**

La altura de las nuevas edificaciones se determinará en función de la altura dominante del tramo y la altura de las edificaciones colindantes, conforme a los siguientes criterios:

- a. La altura será el promedio entre la altura dominante del tramo y la altura máxima de las edificaciones colindantes, tanto patrimoniales como no patrimoniales. Dicha altura no podrá exceder la altura máxima permitida para las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca establecida en la presente ordenanza. Si el cálculo resulta en un número decimal, se adoptará el valor inmediato superior.
- b. Si la altura, en metros lineales, a nivel de alero o cumbrero de las edificaciones patrimoniales colindantes permite incrementar el número de pisos inicialmente determinado según el literal a, se aumentará el número de pisos de la nueva edificación para alcanzar la alineación a nivel de alero o cumbrero con las edificaciones patrimoniales colindantes. Dicha alineación no podrá superar la altura máxima permitida para las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca.
- c. En ningún caso la altura será de un solo piso; la altura mínima permitida será de dos pisos.

**Artículo 191. Altura Para Nuevas Edificaciones en Predios Esquineros o con Frentes en Dos o Más Tramos.**

En predios esquineros o con frentes en dos o más tramos, donde uno o más tramos de la manzana presenten una densidad patrimonial igual o mayor al 30% y otro u otros tramos tengan una densidad patrimonial del 0%, se tomarán como referencia los tramos con densidad patrimonial igual o mayor al 30% para la asignación de determinantes al predio.

En predios esquineros con frente a dos tramos con densidad patrimonial igual o mayor al 30%, se aplicará lo dispuesto en el Artículo 190 de la presente normativa.

En predios no esquineros con frente a dos o más tramos con densidad patrimonial igual o mayor al 30%, la altura del predio será diferenciada según el tramo en el que se emplaza, conforme a



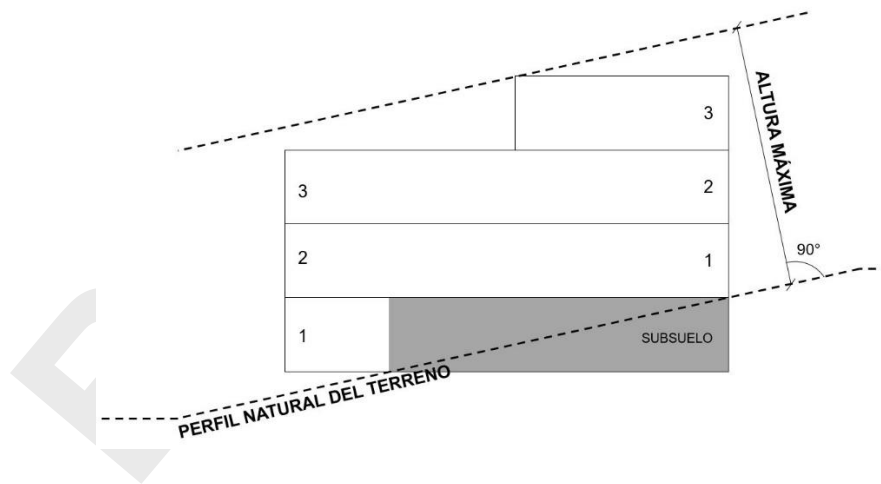
lo establecido en el Artículo 190. Si existe diferencia en el número de pisos entre tramos, se generarán construcciones en escalonado proporcionales a la longitud del predio.

**Artículo 192. Altura para Nuevas Edificaciones con Frente a Vías de Sección Igual o Menor a 3 metros.**

En predios con frente a vías cuya sección sea igual o menor a 3 metros, la altura máxima permitida será de dos pisos.

**Artículo 193. Altura en Predios con Pendiente.**

- a. En predios con frente a vías con pendiente, los bloques se construirán siguiendo una línea paralela a la inclinación de la vía, generando construcciones en escalonado.
- b. En predios con inclinación positiva o negativa respecto a la vía, se trazará una línea imaginaria perpendicular desde la línea de fábrica hasta el extremo posterior del lote, siguiendo el perfil natural del terreno. La altura máxima permitida estará delimitada por una línea paralela a la inicialmente descrita. Todas las fachadas de las edificaciones mantendrán el número máximo de pisos permitidos para el predio, generando desniveles en la edificación que sigan el perfil natural del terreno. Para el cálculo de áreas de pisos y subsuelos, se considerará como subsuelo el área que quede bajo el perfil natural del terreno, mientras que el resto se contabilizará como parte de los pisos correspondientes a la edificación.
- c. Las disposiciones del presente artículo no aplicarán si contravienen directrices específicas establecidas en el Anexo 5: Fichas de Ocupación del Suelo de los Polígonos de Intervención Territorial de las Áreas Históricas y Patrimoniales.



**Artículo 194. Altura en Nuevas Edificaciones en el Área de El Ejido.**

Las nuevas edificaciones en el Área de El Ejido (Área de Influencia del Centro Histórico – Zona Tampón) se regirán por los lineamientos establecidos en el Plan de El Ejido, la Ordenanza correspondiente o sus instrumentos de planificación sustitutos.

**Artículo 195. Altura en Nuevas Edificaciones Colindantes con Edificaciones Patrimoniales.**

En predios colindantes con edificaciones patrimoniales ubicadas en el Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca, cuyo tramo tenga una densidad patrimonial inferior al 30%, se permitirá una edificabilidad máxima de hasta dos pisos por encima de la altura de la edificación



patrimonial colindante, con un límite de cuatro pisos en total. Esta edificabilidad estará sujeta a las características del predio establecidas en las fichas de ocupación de los polígonos de intervención territorial.

En casos de edificabilidad máxima (cuatro pisos), la última planta deberá contar con un retranqueo de 3 metros en todos sus frentes. Para predios esquineros, se considerarán ambos tramos colindantes.

#### **Artículo 196. Altura en Nuevas Edificaciones Destinadas a Equipamientos Culturales o Religiosos.**

En nuevas edificaciones destinadas a equipamientos culturales o religiosos, cuya naturaleza justifique técnicamente un incremento en la altura de piso a piso terminado, se podrá autorizar una altura máxima de hasta 7,00 metros. Esto deberá estar respaldado por un informe de factibilidad emitido por la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP), que garantice las condiciones estructurales, de instalaciones y de seguridad necesarias para su correcto funcionamiento y bienestar.

Las edificaciones que se acojan a lo dispuesto en este artículo no podrán incluir buhardillas. Además, en ningún caso se podrá superar la altura máxima a nivel de alero y/o cumbre, en metros lineales, definida en los Polígonos de Intervención Territorial del Anexo 5 del presente cuerpo normativo

### **SECCIÓN 3A. DE LOS RETIROS**

#### **Artículo 197. De los Retiros para Nuevas Edificaciones.**

En predios ubicados en áreas protegidas (área de primer orden, área de respeto, áreas especiales y áreas arqueológicas) y en tramos con densidad patrimonial superior al 30%, el retiro frontal, lateral y/o posterior mínimo será de 3 metros. Estos retiros estarán sujetos al análisis de la implantación predominante a nivel de tramo y manzana, cuyos detalles se especificarán en el IPRUS o en el documento que lo sustituya.

En tramos con densidad patrimonial inferior al 30%, se respetará el tipo de implantación y los retiros establecidos en las fichas de cada polígono de intervención territorial o eje de aprovechamiento urbanístico, los cuales se detallarán en el IPRUS o en el documento que lo reemplace.

En ningún caso, el retiro será inferior a 3 metros.

#### **Artículo 198. Uso de los Retiros Frontales.**

En sectores donde se establezca un tipo de implantación con retiro frontal, estos retiros se destinarán exclusivamente a espacios verdes con especies naturales, excepto en las áreas requeridas para acceso peatonal y/o vehicular, donde se permitirá la fundición de huellas con materiales duros aprobados por la DGAHP.

En predios con frentes inferiores a 12 metros, los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares no podrán superar el 50% del frente del lote.

En predios con frentes superiores a 12 metros, los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares no podrán exceder los 6 metros.

#### **Artículo 199. Área Verde en Retiros Laterales y Posteriores.**



Los retiros laterales y posteriores se destinarán exclusivamente a áreas verdes con especies naturales. No se permitirá la ocupación de dichos retiros bajo ninguna circunstancia.

#### **Artículo 200. Prohibición de Ocupación de Retiro Posterior.**

En ningún caso los retiros posteriores podrán ser ocupados con construcciones. Estos espacios deberán destinarse exclusivamente a áreas verdes con especies naturales.

#### **Artículo 201. Retiros en Predios con Frente a Márgenes de Protección de Ríos.**

Para predios que colinden con márgenes de protección de ríos, se aplicarán las siguientes determinantes:

- a. Predios con frente a márgenes de protección de ríos y vías planificadas intermedias:
  - La edificación tendrá una altura inicial de 2 pisos, respetando el retiro frontal desde la vía.
  - Podrá alcanzar la altura máxima permitida en el tramo, eje de aprovechamiento urbanístico o PIT correspondiente, incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional, medido desde la fachada con frente al río.
  - No se permitirán volados en los niveles retranqueados.
- b. Predios con frente a márgenes de protección de ríos:
  - La edificación deberá respetar una franja de protección de 55 metros, medida desde el eje del río (50 metros de margen de protección y retiro de 5 metros hacia la margen).
  - Podrá alcanzar la altura máxima permitida en el tramo, eje urbanístico o PIT correspondiente.

#### **Artículo 202. Aplicabilidad de los Retiros.**

Los retiros se aplicarán desde la planta baja, excepto en los casos de predios con frente a márgenes de ríos, donde se seguirán las disposiciones específicas establecidas en el artículo 201.

#### **Artículo 203. Retiros Respecto a Edificaciones Patrimoniales Colindantes no Incluidas en el Anexo 5.**

Cuando un predio colinde con una edificación patrimonial y el tipo de implantación en el tramo sea aislada o pareada, se aplicará un retiro proporcional a la altura de la nueva edificación. Este retiro será de un mínimo de 3 metros y se incrementará en 1 metro por cada piso adicional que supere la altura del bien patrimonial colindante. El retiro total será aplicado desde planta baja.

### **SECCIÓN 4A. DE LOS TIPOS DE INTERVENCIÓN EN EDIFICACIONES NUEVAS EN ÁREAS LIBRES QUE CONTENGAN EDIFICACIONES PATRIMONIALES**

#### **Artículo 204. De las Áreas Libres en Predios con Edificaciones de Valor Patrimonial y Construibles.**

En las áreas libres de predios que contengan edificaciones de valor patrimonial y sean construibles, se permitirá la implantación de nuevas edificaciones, respetando el Coeficiente de



Ocupación del Suelo (COS) establecido en los polígonos de intervención territorial (PIT), conforme a las siguientes consideraciones:

**a. Retiro respecto al bien patrimonial:**

El retiro será igual o mayor al 50% de la altura del bien patrimonial (medida desde el nivel más bajo y próximo de la edificación patrimonial hasta su nivel de alero).

Si esta distancia es menor a 3 metros, se aplicará un retiro mínimo de 3 metros.

En este retiro no se permitirán volados.

**b. Altura:**

La nueva edificación podrá superar en un piso adicional la altura (número de pisos) del bien patrimonial.

**c. Determinantes de implantación de la nueva edificación:**

La nueva edificación deberá ajustarse a las determinantes establecidas en las fichas de ocupación del PIT correspondiente, incluyendo: tipo de implantación, retiros según el análisis de tramo y manzana, y COS máximo.

**d. Visuales:**

No se permitirán nuevas edificaciones que obstruyan las visuales desde los principales accesos hacia el bien patrimonial dentro del mismo predio, con el fin de preservar su entorno ambiental y paisajístico.

**e. Vinculación con la edificación patrimonial:**

La nueva edificación podrá conectarse con la edificación patrimonial únicamente mediante espacios de circulación y transición (escaleras, puentes, pasillos, pasarelas, etc.), respetando los retiros establecidos en el literal a.

Esta vinculación no deberá comprometer la estabilidad estructural ni las características arquitectónicas, funcionales, estéticas y tecnológicas relevantes del bien patrimonial.

**f. Caso especial:**

En predios y/o edificaciones ubicadas en el Centro Histórico de Cuenca, donde se permita la implantación de nuevas edificaciones alineadas a la fachada del tramo, se autorizará que la nueva edificación se adose a la edificación patrimonial para consolidar tramos, siempre que no se comprometa la estabilidad estructural ni las características arquitectónicas, funcionales, estéticas y tecnológicas relevantes del bien.

En este caso, la altura de la nueva edificación no podrá acogerse a lo dispuesto en el literal b y deberá cumplir con lo establecido en la Sección 2A ("De la Altura Máxima en las Edificaciones en las Áreas Históricas y Patrimoniales") del Capítulo II ("Normas Generales de Ocupación del Suelo") del Título VIII ("Ocupación del Suelo") de la presente ordenanza.

**g. Excepción:**

En las áreas de primer orden, de respeto y especiales, se conservará el área de los huertos siempre que la certificación patrimonial del predio, o el trámite que la sustituya, determine su relevancia histórica y tipológica.

En este caso, no se aplicará lo establecido en los literales anteriores.



---

**Artículo 205. Del Área Libre en el PIT El Barranco.**

En los predios ubicados en el PIT El Barranco que contengan edificaciones patrimoniales, el área libre se considerará edificable siempre que el 40% del área del predio se destine a espacio verde, con especies naturales propias de la zona, jardines y/o huertos.

**Artículo 206. De los Predios Emplazados en Manzanas con Centros de Manzana Identificados.**

En predios ubicados en manzanas donde se identifiquen centros de manzana, los retiros posteriores estarán condicionados a la tipología predominante y a la conservación de los centros de manzana preexistentes.

El retiro mínimo será de 3 metros y estará sujeto al análisis de las alturas de los predios colindantes en la manzana.

En estos casos, el retiro posterior se determinará conforme a lo establecido en este artículo, y no según las determinantes de las fichas de cada Polígono de Intervención Territorial o eje de aprovechamiento urbanístico.

**Artículo 207. Del Cumplimiento de las Normas de Arquitectura y Condiciones de Habitabilidad.**

Todos los proyectos que se emplacen dentro del Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca deberán cumplir con las normas de arquitectura y condiciones de habitabilidad establecidas en las normativas correspondientes, de acuerdo con su uso y función definidos en la presente ordenanza.

## SECCIÓN 5A. DE LA QUINTA FACHADA

**Artículo 208. De las Cubiertas en Edificaciones Patrimoniales.**

En las edificaciones categorizadas como patrimoniales, se respetarán las características originales de las cubiertas en cuanto a tipología, pendientes, alturas y materialidad. En caso de mantenimiento o rehabilitación, los elementos en mal estado podrán ser restituidos por otros de características similares a los originales.

**Artículo 209. De las Intervenciones en Cubiertas de Edificaciones Patrimoniales.**

La autorización de intervenciones que impliquen el reemplazo parcial o total de la cubierta en edificaciones patrimoniales, a través del permiso de construcción correspondiente, estará condicionada a la firma de una garantía suscrita entre el propietario, el responsable técnico y la Dirección General de Áreas Históricas (DGAHP), con el fin de asegurar su correcta ejecución.

**Artículo 210. Tipos de Cubiertas para Nuevas Edificaciones, Edificaciones Existentes Categorizadas Como Sin Valor y de Impacto Negativo.**

a. Cubiertas inclinadas:

La pendiente deberá fluctuar entre el 30% y el 60%.

Se permite la concertación de aleros y cumbreros para acoplarse a la pendiente de uno de los laterales.

b. Cubiertas mixtas:



Cubiertas que combinen inclinadas y/o planas, sujetas a las siguientes condiciones:

- i. En el área de primer orden, área de respeto y especiales, la cubierta plana no podrá superar el 25% del total de las cubiertas, siendo obligatorio que el 75% sea inclinada con una pendiente entre el 30% y el 60%.
- ii. En las demás áreas del Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Culca y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca (excepto el Ejido Incorporado al Centro Histórico de Cuenca), la cubierta plana no podrá exceder el 50% del total, siendo obligatorio que el 50% sea inclinada con una pendiente entre el 30% y el 60%.

Las cubiertas planas serán inaccesibles.

#### **Artículo 211. Del Uso de las Cubiertas Planas.**

No se permitirá el uso de las cubiertas planas para ningún tipo de actividad.

#### **Artículo 212. Del Porcentaje de Área Verde.**

Los espacios verdes ubicados en terrazas no se incluirán en el porcentaje de área verde requerido para cada predio según el coeficiente de ocupación del suelo (COS). Las terrazas serán de uso comunal y no podrán ser vendidas para uso exclusivo.

#### **Artículo 213. Terrazas Preexistentes en Edificaciones Categorizadas Con o Sin Valor Patrimonial.**

En terrazas preexistentes de edificaciones con o sin valor patrimonial, se podrá diseñar áreas verdes hasta un 40% del área de la terraza. No se permitirá la instalación de cubiertas, pérgolas, mobiliario fijo ni la ampliación del área construida preexistente.

#### **Artículo 214. Materialidad de Cubiertas para Nuevas Edificaciones, Edificaciones Existentes Categorizadas Como Sin Valor y De Impacto Negativo.**

- a. Materiales tradicionales:
  - i. Teja tradicional de material cerámico (terracota) sin acabado brillante.
  - ii. Ladrillo artesanal de material cerámico (terracota) sin acabado brillante.
- b. Materiales industriales:
  - i. Teja semicircular industrial de material cerámico (terracota).
  - ii. Ladrillo industrial de gres cerámico (terracota) sin acabado brillante.
- c. Vidrio:
  - i. Podrá utilizarse para cubrir patios o espacios transitables que no sean jardines, áreas verdes o huertos dentro de la edificación.
- d. Cubiertas sostenibles:
  - i. Cubiertas verdes: jardines (horizontales o inclinados) con especies naturales.
  - ii. Paneles solares: células solares que no excedan el 25% del área total de la cubierta y no se ubiquen en la fracción inclinada correspondiente a la fachada frontal.





e. Especiales:

- i. Para cubiertas de grandes luces ( $\geq 9$  metros), se podrán utilizar materiales cerámicos, metálicos o de fibrocemento con colores terracota, respetando la pendiente y tipología establecidas.
- ii. En edificaciones existentes categorizadas como sin valor y de impacto negativo que no cumplan con la materialidad establecida, se permitirá mantener el material existente siempre que se pinte de color terracota. En intervenciones integrales en dichas edificaciones, se aplicarán las determinantes de recubrimiento establecidas en esta ordenanza.

**Artículo 215. De los Agregados a Nivel o Sobre Nivel de Cubiertas o Terrazas no Susceptibles de Aprobación.**

En edificaciones existentes con o sin valor patrimonial del Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca, se deberán eliminar todos los agregados a nivel o sobre nivel de cubiertas o terrazas que no sean susceptibles de aprobación, independientemente de cuándo fueron realizados. El propietario deberá asesorarse con la DGAHP.

No se permitirán adiciones que afecten las características de los tejados existentes, y cualquier adaptación deberá ajustarse a lo previsto para la adecuación de buhardillas.

**Artículo 216. De los Elementos Adicionales a Nivel y Sobre Nivel de Cubierta.**

En edificaciones patrimoniales, la adaptación de ascensores, montacargas e instalaciones especiales podrá realizarse siempre que no afecten la estructura, tipología o perfil de la cubierta.

En nuevas edificaciones, todo elemento a nivel o sobre nivel de cubierta (cisternas, chimeneas, cubiertas de gradas) deberá ser aprobado por la DGAHP, cumpliendo con las consideraciones técnicas y requisitos legales, sin exceder la altura máxima establecida en los polígonos de intervención territorial o ejes de aprovechamiento urbanístico.

**Artículo 217. Del Tratamiento de las Culatas.**

En edificaciones no patrimoniales, las culatas deberán estar expuestas con ladrillo artesanal de buen acabado, enlucidas y pintadas de colores terracota, o recubiertas con materiales como fibrocemento, zinc, entre otros, con acabado en colores terracota.

En edificaciones patrimoniales, las culatas respetarán la materialidad del bien, y su mantenimiento deberá ser acorde al sistema constructivo de la edificación. En edificaciones de tierra, se aplicará un tratamiento mínimo de revoque y empañete. Se permitirá el recubrimiento parcial con materiales como fibrocemento o zinc, con acabado en colores terracota, siempre que se garantice la adecuada ventilación de los muros.

## SECCIÓN 6A. DE LAS BUHARDILLAS

**Artículo 218. De las Buhardillas.**

En las nuevas edificaciones se permitirá la incorporación de buhardillas, entendiéndose por estas el espacio útil bajo la cubierta inclinada, cuya pendiente deberá ajustarse a lo dispuesto en el artículo 210. El alero deberá iniciarse directamente sobre la cadena de amarre de la planta inferior, y el área útil de la buhardilla no podrá superar el 50% de la superficie de la planta inmediatamente anterior. El uso de este espacio estará exclusivamente destinado a residencia.



---

**Artículo 219. De la Adecuación de Cubiertas en Edificaciones Preexistentes Para el Uso de Buhardillas.**

Se permitirá el uso o adecuación de buhardillas en edificaciones catalogadas como de Valor Arquitectónico B (VAR B) (2), Valor Ambiental (A) (1) y Sin Valor Especial (SV) (0), siempre que la intervención no implique alteraciones en los siguientes aspectos:

- a. Cubierta original: Solo se admitirán pequeñas aberturas para la entrada o salida de aire y luz, siempre que estas no modifiquen los perfiles alimétricos de la cubierta y se ubiquen en las vertientes que no dan fachada a la calle.
- b. Tipología distributiva: No se permitirán modificaciones en la localización del bloque de escaleras, ni afectaciones a galerías, corredores exteriores, patios u otros elementos distributivos.
- c. Estructura soportante: No se autorizarán alteraciones en muros, columnas o cualquier otro elemento estructural.
- d. Fachadas frontales o laterales: Las fachadas deberán mantenerse sin modificaciones que alteren su diseño original.
- e. Altura de entresijos existentes: La altura de los entresijos no podrá ser modificada.
- f. Elementos decorativos y ornamentales: Los elementos decorativos y ornamentales de la edificación deberán conservarse sin alteraciones.

Cualquier intervención deberá respetar las condiciones establecidas en este artículo, garantizando la preservación de las características esenciales de la edificación.

## **SECCIÓN 7A. DE LOS ESTACIONAMIENTOS / PARQUEADEROS**

**Artículo 220. De la Implementación de Parqueaderos.**

Los inmuebles destinados a parqueaderos de uso público o privado podrán implementarse de conformidad con la normativa vigente, siempre que no se trate de edificaciones catalogadas como de Valor Emergente (E) (4) o Valor Arquitectónico A (VAR A) (3). En edificaciones categorizadas como de Valor Arquitectónico B (VAR B) (2) y Valor Ambiental (A) (1), se permitirá la instalación de este uso siempre que no se alteren las características formales, funcionales y tipológicas del bien además; de que su este uso este contemplado en el PIT en donde se emplace el inmueble.

**Artículo 221. De la Autorización Para la Ejecución de Obras.**

Para la implementación de parqueaderos públicos o privados, se requerirá una planificación aprobada y el permiso de construcción correspondiente, previo a su instalación. El proyecto arquitectónico, en atención a lo dispuesto en el Anexo 6. Normas de Arquitectura, deberá incluir:

- a. Levantamiento del estado actual del inmueble;
- b. Diseño de la planta o plantas arquitectónicas, en las que se establecerán, entre otros aspectos: distribución de plazas de estacionamiento, estacionamientos para personas con discapacidad, capacidad total, accesos, circulación interna, caseta de control, unidad de servicios higiénicos para usuarios del parqueadero e implantación de vegetación;
- c. Estudio de Tramo; y,



- d. Estudio de Impacto de Movilidad, aprobado por la Dirección General de Gestión de Movilidad (según las determinantes emitidas por dicha entidad).
- e. Destino del 25% del área apta para uso de parqueadero a espacio verde.

En los proyectos que incluyan implantación con retiro frontal, no se permitirá el uso de dichos retiros, los cuales deberán destinarse exclusivamente a espacio verde, excepto el área requerida para acceso peatonal y/o vehicular, conforme se detalla en el articulado de retiros.

#### **Artículo 222. De la Autorización Para el Funcionamiento de Estacionamientos/Parqueaderos.**

Para la obtención del Permiso Municipal de Uso del Suelo o cualquier trámite que lo sustituya, deberán ejecutarse las siguientes obras:

- a. Paramento frontal debidamente tratado, conforme a lo establecido en la Sección 8A De las Fachadas, Capítulo II Normas Generales de Ocupación del Suelo, Título VIII Ocupación del Suelo;
- b. Muros de cerramientos propios y tratados, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 217 sobre el tratamiento de culatas;
- c. Tratamiento de paramentos laterales de edificaciones colindantes, en caso de existir, conforme a lo establecido en el Artículo 217 sobre el tratamiento de culatas;
- d. Piso rígido tratado, con un mínimo de doble tratamiento bituminoso;
- e. Sistema de evacuación de aguas lluvias;
- f. Caseta de control;
- g. Servicios higiénicos para usuarios del equipamiento (hombres, mujeres y personas con discapacidad);
- h. Toma de agua;
- i. Señalización;
- j. Incorporación de áreas verdes, conforme al porcentaje establecido en el Artículo 220 literal e;
- k. Autorización del Cuerpo de Bomberos; y,
- l. Letrero previamente aprobado por la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP), de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo III. Rótulos, Anuncios o Propaganda Exterior, Título VII. Usos de Suelo.
- m. Para la renovación o emisión del permiso, se requerirá una inspección por parte de los técnicos de la DGAHP, en la que se verificará que las condiciones de funcionamiento sean idénticas a las establecidas en los planos aprobados, así como el cumplimiento de las obras obligatorias establecidas en la ordenanza.

#### **Artículo 223. De la Prohibición.**

Se prohíbe el uso del paramento frontal para cualquier tipo de publicidad.

### **SECCIÓN 8A. DE LAS FACHADAS**



---

#### **Artículo 224. De la Materialidad de Fachadas.**

Las fachadas deberán estar enlucidas y pintadas, o tratadas con materiales de la región, tales como piedra, mármol, madera, barro, tierra cocida u otros recubrimientos de producción artesanal. Las puertas y ventanas serán de madera, hierro o mixtas (madera-hierro). Se prohíbe el uso de planchas de aluminio compuesto (alucubond), cerámicas, porcelanatos, puertas enrollables, pantallas LED y vidrios reflectivos (colores primarios, secundarios y negros) o espejos.

#### **Artículo 225. De los Materiales Vistos Utilizados en las Fachadas de Edificaciones.**

Las edificaciones, sin distinción de su categoría, ubicadas en el Centro Histórico y las Áreas Históricas y Patrimoniales, cuyos paramentos frontales estén construidos con materiales vistos de producción artesanal (piedra, ladrillo, cerámica artesanal, etc.), deberán mantener sus características naturales. En consecuencia, se prohíbe pintarlos, barnizarlos o cubrirlos con cualquier material que altere su expresión y presentación original.

#### **Artículo 226. De las Fachadas de Edificaciones Categorizadas con Valor Patrimonial.**

Las fachadas de edificaciones con valor patrimonial deberán conservar sus características originales. Se prohíbe alterarlas o añadir elementos extraños, tales como chimeneas, campanas de olores, ductos de ventilación, entre otros. En edificaciones patrimoniales categorizadas como de valor ambiental (A) y valor arquitectónico B (VAR B), se podrán analizar cambios mínimos formales en las fachadas, siempre que estén motivados por evidencias históricas, tecnologías constructivas o requerimientos estructurales debidamente justificados, garantizando la sostenibilidad y conservación del bien patrimonial, sus propietarios y la población en general.

#### **Artículo 227. Del Color de Fachadas en Edificaciones Categorizadas Como Valor Emergente (E) (4) y Valor Arquitectónico A (VAR A) (3).**

Las edificaciones patrimoniales categorizadas como Valor Emergente (E) (4) y Valor Arquitectónico A (VAR A) (3) utilizarán, en el diseño y construcción de fachadas, elementos ornamentales y carpintería, los colores determinados mediante prospecciones previas, sujetas a la valoración del profesional encargado de la intervención.

#### **Artículo 228. Del Color en las Fachadas en el Resto de las Edificaciones en el Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca, demás Áreas Históricas y Patrimoniales y Edificaciones Patrimoniales Emplazadas en el Cantón Cuenca.**

En las edificaciones, sin distinción de su categoría, la elección del color en cuanto a los matices se regirá por los siguientes condicionantes:

- a. Gama de tonalidades:
  - i. Se aplicarán composiciones contrastantes cromáticas de valor entre el fondo y los elementos ornamentales;
  - ii. Se permiten monocromías aproximadas y monocromías en blanco;
  - iii. Se evitará la yuxtaposición de complementarios aproximados.
- b. Exclusión de colores primarios y secundarios: Quedan excluidos los colores primarios y secundarios (amarillo, azul, rojo, verde, naranja y violeta). Los demás colores podrán utilizarse a partir de intensidades medias como base, con un máximo de 50% de blanco y/o 25% de negro.



- c. Contrastes máximos de intensidad: Se permiten contrastes máximos de intensidad en elementos ornamentales sobre fondos que no sean blancos.
- d. Carpintería: Se permiten contrastes máximos de intensidad en carpintería de madera y metal, buscando un equilibrio cromático en el conjunto.
- e. Materiales vistos: Se permite la expresión de materiales vistos en elementos complementarios de la composición.
- f. Simulación de materiales: Es posible simular materiales (marmoleado, ladrillo, piedra, etc.) si existen antecedentes de los mismos en el inmueble objeto de la intervención.
- g. Prohibición de colores fosforescentes: Se prohíbe el uso de colores fosforescentes en fachadas, elementos ornamentales y carpintería en general.

#### **Artículo 229. Del Color en Unidades Arquitectónicas Patrimoniales con Múltiple Tenencia.**

Se prohíbe evidenciar la subdivisión de inmuebles mediante la diferenciación de colores o acabados en fachadas. Por lo tanto, los propietarios deberán unificar el tratamiento cromático en la unidad arquitectónica.

#### **Artículo 230. Del Mantenimiento de los Zócalos.**

Los zócalos y otros elementos decorativos y ornamentales de las fachadas deberán mantener su característica original visible. En consecuencia, se prohíbe pintarlos, barnizarlos o cubrirlos con cualquier material que distorsione su textura.

#### **Artículo 231. De la Incorporación de Zócalos.**

Como elemento de protección, se podrán incorporar zócalos en las fachadas de las edificaciones del Centro Histórico, siempre que sus características armonicen con el resto del paramento y cumplan con lo siguiente:

- a. Que la incorporación del zócalo no altere los elementos decorativos existentes en la fachada;
- b. Que la altura del zócalo sea de un máximo de 1,20 m y un mínimo de 0,80 m;
- c. El zócalo podrá ser de piedra labrada sin junta, mármol, mortero o cemento-arena con acabado de pintura, entre otros. En caso de utilizar piedra o mármol, el acabado será rugoso, colocado sin junta y sin recubrimiento de pintura, barniz o laca;
- d. Tanto en edificaciones no catalogadas como pertenecientes al Patrimonio Cultural Edificado de la ciudad, como en las nuevas edificaciones, es factible la incorporación de materiales vistos en fachada (piedra, mármol, ladrillo, hormigón, etc.), dependiendo de las características del contexto urbano inmediato.

#### **Artículo 232. Prohibición de Ocupación de las fachadas.**

En las Áreas Históricas y Patrimoniales, no se permitirá la ocupación de fachadas para la exhibición de mercadería de cualquier género o propaganda política. Únicamente se admitirán letreros, conforme a lo establecido en el Capítulo III. Rótulos, Anuncios o Propaganda Exterior, Título VII. Usos del Suelo.

## **SECCIÓN 9A. DE LOS SUBSUELOS**



---

### **Artículo 233. De los Subsuelos y Sótanos.**

Para la implementación de subsuelos y sótanos, será obligatorio presentar un estudio de suelos y las ingenierías adicionales correspondientes, que incluyan: cálculos estructurales, memoria técnica, estudios mecánicos, eléctricos, nivel freático y cualquier otro que se determine necesario durante la presentación del anteproyecto.

En ningún caso se permitirá la construcción de viviendas en estos espacios, con excepción de semisótanos o subsuelos en terrenos con pendiente, los cuales deberán cumplir con características de iluminación, ventilación y condiciones de habitabilidad adecuadas, de acuerdo con lo establecido en el Anexo 6. Normas de Arquitectura de este cuerpo normativo.

## **SECCIÓN 10A. DE LA INSTALACIÓN, IMPLANTACIÓN, COLOCACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS ESTACIONES DE RADIO BASE DE LOS SERVICIOS DE RADIOCOMUNICACIÓN FIJO Y MÓVIL, ASÍ COMO DE TODOS LOS ELEMENTOS, EQUIPOS O ESTACIONES NECESARIAS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES**

### **Artículo 234. Ámbito de Aplicación de Esta Sección.**

Los presentes artículos de esta sección serán aplicables a todas las actividades de establecimiento, instalación, construcción e implantación de estaciones base e infraestructura física, tanto nuevas como existentes, para los Servicios de Telecomunicaciones que se brinden en el Centro Histórico, el Conjunto Urbano Arquitectónico Cristo Rey de Cullca y todas las Áreas Históricas y Patrimoniales, ya sea en espacio público o privado. Asimismo, se aplicarán a todas las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, de la economía social y solidaria, empresas públicas de propiedad estatal de los países de la comunidad internacional que realicen dichas actividades.

Para la ejecución de las actividades descritas, será requisito contar con el respectivo certificado de inscripción o título habilitante, emitido por el órgano competente en materia de telecomunicaciones en el país.

### **Artículo 235. Condiciones Generales.**

Únicamente las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado, de la economía social y solidaria, empresas públicas de propiedad estatal de los países de la comunidad internacional que cuenten con un título habilitante legalmente otorgado por el órgano competente en materia de telecomunicaciones en el país, podrán instalar una estación base.

La instalación de equipos se realizará conforme a las siguientes condiciones generales:

- a. Autorización de la Dirección General de Aviación Civil (DGAC): En caso de ubicarse cerca del cono de aproximación del Aeropuerto Mariscal La Mar de la Ciudad de Cuenca.
- b. Mimetización en Áreas Históricas y Patrimoniales: La infraestructura física y estaciones base deberán cumplir con el estándar de mimetización establecido por la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales del GAD Municipal de Cuenca.
- c. Prohibición de torres en Áreas Históricas: No se permitirá la construcción de infraestructura en torre en el Centro Histórico y las Áreas Históricas y Patrimoniales.
- d. Restricciones en edificaciones patrimoniales: Se prohíbe la implantación de infraestructura física y estaciones base en altura en edificios, predios o casas declarados y/o registrados como patrimonio cultural, nacional o cantonal, así como en monumentos, áreas arqueológicas y fachadas de las Áreas Históricas y Patrimoniales.



Excepcionalmente, se permitirá en proyectos que demuestren, mediante nuevas tecnologías, una mimetización óptima con la edificación, tramo y entorno, previa inspección e informe favorable de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales y la Comisión de Áreas Históricas.

- e. Prohibición de publicidad: La infraestructura física y estaciones base no podrán llevar anuncios publicitarios.
- f. Socialización y acuerdo notariado: Los propietarios o representantes legales de los predios pertenecientes a la manzana donde se emplazará la estación base deberán ser socializados, requiriéndose un acuerdo notariado del 50% más uno de los propietarios a favor.
- g. Informes técnicos y ambientales: A solicitud de los propietarios o residentes de predios colindantes en un radio de 500 metros, el prestador del servicio deberá presentar informes actualizados de emisiones de radiación no ionizante y estudios de impacto ambiental, conforme a la normativa vigente.
- h. Restricciones de ubicación: No se permitirá la construcción en lugares que obstruyan la circulación de vehículos, peatones o ciclistas, ni en parques, plazas, plazoletas, márgenes de ríos, entre otros, que pongan en riesgo la seguridad de terceros o edificaciones vecinas.
- i. No se permitirá la implantación en edificaciones que tengan uso residencial
- j. Armonía estética: Las instalaciones deberán diseñarse y construirse en armonía con el entorno y las edificaciones circundantes, minimizando el impacto visual, ambiental y paisajístico.
- k. Tecnología avanzada: Los materiales y elementos de construcción deberán responder a la mejor tecnología disponible, reduciendo el tamaño y complejidad de la infraestructura para lograr un mimetismo adecuado con el entorno arquitectónico y urbano.
- l. Restricciones adicionales: No se permitirá la ocupación de áreas de emergencia ni el anclaje de cables o tensores a elementos de fachada.
- m. Uso de infraestructura existente: Los nuevos servicios deberán priorizar el uso de infraestructura existente, conforme al artículo 106 de la Ley Orgánica de Telecomunicaciones (LOT) y las resoluciones del Organismo de Regulación y Control de las Telecomunicaciones.
- n. Responsabilidad por daños: Los responsables de la construcción e implantación de infraestructura física y antenas deberán garantizar que no se afecte la prestación de servicios de otros operadores ni se cause daño a infraestructura pública o de terceros, asumiendo la responsabilidad por los daños y perjuicios ocasionados.

#### **Artículo 236. Principios que Debe Respetar el Proveedor de Infraestructura Física.**

El proveedor de infraestructura física para la instalación de estaciones base deberá aplicar los principios de No Discriminación, No Exclusividad, Neutralidad e Igualdad de Acceso, establecidos en la Norma Técnica para la Infraestructura de Telecomunicaciones No. ARCOTEL-2017-0806.

#### **Artículo 237. De la Utilización de la Infraestructura Preexistente.**

La persona natural o jurídica interesada en instalar infraestructura física deberá verificar en el Catastro Municipal Georreferenciado de Infraestructura Física, a cargo de la Dirección de



Avalúos y Catastros, si existe infraestructura física perteneciente a un prestador de servicios o proveedor de infraestructura en un radio de 500 metros. En caso de no contar con dicho catastro, se requerirá un certificado del Ministerio de Telecomunicaciones.

**Artículo 238. De la Ocupación o Construcción de Infraestructura de Telecomunicaciones.**

- a. Uso compartido de infraestructura: Si la infraestructura existente pertenece a otro prestador de servicios de telecomunicaciones, se aplicará la Norma Técnica para Uso Compartido de Infraestructura Física de los Servicios del Régimen General de Telecomunicaciones, expedida por la Agencia de Regulación y Control de las Telecomunicaciones.
- b. Negociación con proveedores de infraestructura: Si la infraestructura existente es de propiedad de un proveedor de infraestructura, las partes deberán suscribir los acuerdos o contratos respectivos.
- c. Construcción de nueva infraestructura: Si no existe infraestructura física en un radio de 500 metros, el prestador de servicios podrá construirla, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en esta Ordenanza. La nueva infraestructura deberá registrarse en el catastro municipal correspondiente.

**Artículo 239. Facultad de Control.**

La Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales controlará el cumplimiento de las disposiciones establecidas en esta Ordenanza. En caso de incumplimientos, se aplicarán las sanciones correspondientes.

**Artículo 240. Del Retiro o Reubicación de Infraestructura Física.**

La Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales podrá ordenar el retiro o reubicación de infraestructura física y antenas cuando lo requiera el desarrollo de obras públicas, proyectos de regeneración, mejoramiento del espacio público u otras obras derivadas de la planificación del Cantón, sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan.

**Artículo 241. De los Requisitos de Instalación, Reformas y Colocación de Estaciones Base.**

Para la construcción, implantación o modificación de infraestructura física, se requerirá un permiso de construcción mayor e implantación individual emitido por la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales. El solicitante deberá presentar el proyecto respectivo, adjuntando los siguientes documentos:

Requisitos:

- a. Solicitud dirigida al Alcalde de Cuenca, con datos del solicitante y del responsable técnico.
- b. Informe predial de regulaciones de uso del suelo (IRPRUS) o documento equivalente.
- c. Plano de localización georreferenciado y levantamiento topográfico.
- d. Planos del proyecto que incluyan, como mínimo:
  1. Fachadas exteriores e interiores.
  2. Cortes por fachada, con ejes y cotas.
  3. Distribución de las distintas áreas.





- 
4. Mobiliario de todas las áreas con medidas reales.
  5. Proyecciones.
  6. Puertas y ventanas dibujadas con su respectiva línea de abatimiento.
  7. Alturas de entrepiso.
  8. Dimensiones de los elementos constructivos.
  9. Tipo de estructura, desplante de columnas, dados de cimentación, muros de contención y juntas de construcción.
  10. Ductos, registros y pasos de instalaciones.
  11. Profundidad de registros de drenaje y eléctrico, entre otros elementos que permitan una adecuada lectura del proyecto.

Todos los planos deben estar firmados por el técnico responsable (arquitecto o ingeniero civil según corresponda).

- e. Memoria técnica firmada por un ingeniero civil y el arquitecto responsable.
- f. Autorización notariada del propietario o copropietarios.
- g. Copia del título habilitante o registro como proveedor de infraestructura física.
- h. Informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil (DGAC), si corresponde.
- i. Estudio ambiental aprobado por la Comisión de Gestión Ambiental (CGA).
- j. Estudio contra incendios aprobado por el Cuerpo de Bomberos.
- k. Estudio estructural que garantice la capacidad del inmueble para soportar la infraestructura con firma del técnico responsable.
- l. Estudio de ruidos aprobado por la entidad competente.
- m. Póliza de seguros de responsabilidad civil contra terceros.
- n. Carta compromiso del profesional responsable de la construcción.
- o. Cronograma de construcción e implantación.
- p. Permisos de construcción e implantación anteriores, si los hubiere.
- q. Valores de construcción de la infraestructura.
- r. Proyecto de minimización de impacto en Áreas Históricas y Patrimoniales.
- s. Informe favorable de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales.

**Procedimiento:**

1. La DGAHP verificará la documentación en un plazo de 15 días. Si falta información, se concederá un plazo de 15 días para completarla.
2. Con la información completa, la DGAHP emitirá un informe en 15 días, prorrogable por una vez.
3. La DGAHP podrá requerir pronunciamientos de otras direcciones del GAD Cuenca.



4. La DGAHP emitirá un informe final autorizando o denegando la construcción, notificando al solicitante.
5. En caso de autorización, el solicitante tendrá 15 días para formalizarla.
6. La autorización tendrá una vigencia de 6 meses para iniciar la construcción. Si no se inicia en ese plazo, la autorización se dará por terminada.
7. Únicamente por caso fortuito o fuerza mayor se podrá solicitar una ampliación del plazo.

**Artículo 242. Condiciones Específicas Para la Construcción e Implantación de Infraestructura Física.**

- a. Altura máxima: En Áreas Históricas y Patrimoniales, las estructuras no superarán los 36 metros de altura y serán del tipo monopolos, mencionada medida será desde el nivel de vía o calzada.
- b. Ubicación de estaciones base: Deberán ubicarse en áreas sólidas e inaccesibles de la edificación, respetando las características de la fachada y los criterios de mimetización.
- c. Responsabilidad del prestador: El prestador del servicio deberá adoptar medidas para reducir los impactos que genera el proyecto.

**Artículo 243. Cableado en las Estructuras.**

- a. Edificaciones existentes: El cableado se tenderá por espacios no visibles o bajo canaletas del mismo color de la edificación.
- b. Nuevas construcciones: El cableado se realizará a través de tuberías exclusivas para telecomunicaciones.
- c. Ductos subterráneos: Se requerirá un acuerdo de uso y compartición de infraestructura con la Empresa Pública ETAPA EP.

**Artículo 244. Impactos Visuales, de Paisaje y Ambientales.**

Los parámetros para medir el impacto visual y ambiental deberán cumplir con el Código Orgánico del Ambiente y el Texto Unificado de Legislación Secundaria de Medio Ambiente.

**Artículo 245. Señalización.**

Todas las infraestructuras físicas y estaciones base deberán contar con señalización conforme al Reglamento de Protección de Emisiones de Radiación no Ionizante. Además, las operadoras deberán identificar su infraestructura con un cartel que incluya el nombre de la empresa, número de permiso municipal y número de teléfono.

**Artículo 246. Condiciones de Implantación del Recinto Contenedor o Cuarto de Equipos.**

- a. Ubicación: El recinto contenedor podrá ubicarse sobre cubiertas planas o adosado al cajón de gradas, excepto el generador de energía el cual de carácter obligatorio deberá ubicarse en áreas exteriores.
- b. Generadores de energía: Se instalarán en retiros laterales o posteriores, o en el subsuelo, según las fichas de las Áreas Históricas y Patrimoniales.
- c. Parámetros de emisiones: Se ajustarán al Texto Unificado de Legislación Ambiental Secundaria.



---

**Artículo 247. Ficha de Ubicación de la Infraestructura Física.**

La DGAHP emitirá una ficha de ubicación con coordenadas georreferenciadas en base al literal c del artículo 241, que será catastrada por el proveedor o servidor de infraestructura en el Departamento de Avalúos y Catastros.

**Artículo 248. Seguro de Responsabilidad Civil frente a Terceros.**

Las personas naturales o jurídicas que construyan, implanten u operen infraestructura física deberán contratar y mantener vigente una póliza de seguros de responsabilidad civil por un monto no menor a 25 Salarios Básicos Unificados (SBU), para cubrir riesgos o siniestros que afecten a personas, bienes públicos o privados.

**Artículo 249. Tasa por la Emisión del Permiso de Construcción e Implantación de Infraestructuras Físicas (Postes, Torres, Mástiles o Similares) Destinada a la Instalación de Antenas.**

Mediante la presente ordenanza, se crea y constituye una tasa como contraprestación de naturaleza económica, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) Municipal del cantón Cuenca, y cuyo sujeto pasivo son las personas naturales o jurídicas que obtengan el permiso de construcción e implantación de infraestructura física destinada a la instalación de estaciones base. El valor de la tasa corresponderá al establecido en el artículo 1 del Acuerdo Ministerial 041-2015 del Ministerio de Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información, o la normativa que lo sustituya.

Los valores de la tasa se determinarán de la siguiente manera:

Costo de la infraestructura menor a 42 salarios básicos unificados	2 SBU
Costo de la infraestructura entre 43 y 100 salarios básicos unificados	5 SBU
Costo de la infraestructura mayor a 100 salarios básicos unificados	9 SBU

Una vez pagada la tasa, se emitirá el respectivo permiso.

Quedan exentas del pago de esta tasa las empresas públicas prestadoras de servicios públicos, conforme a lo dispuesto en la Disposición General Octava de la Ley Orgánica de Empresas Públicas.

**Artículo 250. Tasa por la Emisión del Permiso de Construcción e Implantación de Infraestructuras Físicas (Postes, Torres, Mástiles o Similares) en Espacios Públicos de Propiedad del GAD Municipal de Cuenca.**

La tasa por el uso de espacio público para la construcción o implantación de infraestructura física (postes, torres, monopolos, mástiles o similares) destinada a la instalación de estaciones base será la siguiente:

Costo de la infraestructura menor a 42 salarios básicos unificados	2 SBU
Costo de la infraestructura entre 43 y 100 salarios básicos unificados	8 SBU
Costo de la infraestructura mayor a 100 salarios básicos unificados	10 SBU

Una vez pagada la tasa, se emitirá el respectivo permiso.

Quedan exentas del pago de esta tasa las empresas públicas prestadoras de servicios públicos, conforme a lo dispuesto en la Disposición General Octava de la Ley Orgánica de Empresas Públicas.



---

**Artículo 251. Tasa por la Ocupación del Espacio Público de Propiedad del GAD Municipal de Cuenca.**

Se establece una tasa anual por la ocupación del espacio público destinado a la construcción o implantación de infraestructura (postes, torres, monopolos, mástiles o similares) para la instalación de estaciones base, la cual se calculará conforme a la siguiente fórmula:

$$TOC = ADIF * VS$$

En donde

TOC = Tasa de ocupación del suelo

ADIF = Área en metros cuadrados destinada a la infraestructura física

VS = Valor del suelo, determinado conforme a la Ordenanza de aprobación de los planos de valor del suelo urbano y rural del Cantón Cuenca, que incluye las tipologías de edificaciones, factores y coeficientes de corrección, así como las tarifas del impuesto predial vigentes para el bienio 2024-2025 o el documento que lo sustituya.

Quedan exentas del pago de esta tasa las Empresas Públicas prestadoras de servicios públicos, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición General Octava de la Ley Orgánica de Empresas Públicas.

**Artículo 252. Destino de las Tasas.**

Los recursos recaudados por concepto de las tasas establecidas en el artículo anterior se destinarán al control y gestión de las infraestructuras físicas por parte de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, promoviendo un enfoque inclusivo y de equidad territorial.

**Artículo 253. Desmontaje por Obras de Interés General o Fin de la Vida Útil.**

Las estaciones base instaladas, así como la infraestructura física destinada a su instalación, que hayan cumplido su vida útil o deban ser reubicadas en función de los procesos de planificación del Cantón, deberán ser desinstaladas, desmontadas o reubicadas por la empresa propietaria de dicha infraestructura.

Previo a la desinstalación, la empresa deberá contar con:

- a. Notificación del GAD Municipal de Cuenca, a través de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales.
- b. Oficio de asignación de escombrera emitido por la EMAC, en caso de finalización de la vida útil de la infraestructura.
- c. Firma de la garantía de desinstalación o desmontaje.

**Artículo 254. Desmontaje de la Infraestructura por Petición del Operador.**

El operador que solicite el desmontaje de infraestructura física y estaciones base deberá notificarlo a las entidades que otorgaron los permisos correspondientes para su implantación, así como gestionar el trámite de garantías de desinstalación y desmonte.

**Artículo 255. Garantía de Desinstalación o Desmontaje.**

Previo notificación de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, la empresa propietaria de la infraestructura física o estaciones base deberá suscribir una garantía bancaria de desinstalación y desmontaje por un valor equivalente a 5 SBU. Esta garantía asegurará el



cumplimiento de la disposición final de desechos, conforme al informe emitido por la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales.

La garantía será devuelta una vez que el GAD Municipal emita un informe técnico favorable que detalle las condiciones del lugar de implantación. En caso de no obtener un informe favorable, la garantía se hará efectiva y su valor se destinará a la limpieza y desmonte a cargo de la Dirección de Obras Públicas del GAD Cuenca.

#### **Artículo 256. Mantenimiento.**

Toda infraestructura física deberá someterse a mantenimientos periódicos, los cuales serán costeados por el titular del permiso. Previa a la ejecución de los trabajos, se deberá notificar mediante oficio a la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales. En caso de incumplimiento, se hará efectiva la garantía de instalación.

#### **Artículo 257. Bienes de Telecomunicación Afectados al Servicio Público.**

Para la prestación de los servicios públicos de telecomunicaciones, el Concejo Municipal de Cuenca creó la Empresa Pública Municipal de Telecomunicaciones, Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Cuenca (ETAPA EP). Los bienes actuales y futuros adscritos administrativamente a los servicios públicos prestados por ETAPA EP serán administrados y gestionados por dicha empresa, previa suscripción de las actas de transferencia correspondientes.

Una vez transferidos los bienes, ETAPA EP será responsable de su mantenimiento y cuidado.

#### **Artículo 258. Uso de Infraestructura por Parte de las Empresas Públicas.**

Las Empresas Públicas prestadoras de servicios públicos están exentas del pago de tasas, tributos y otros similares, conforme a lo establecido en la Disposición General Octava de la Ley Orgánica de Empresas Públicas.

#### **Artículo 259. Del Permiso de Implantación.**

El permiso de implantación será individual y se otorgará bajo el principio de prelación. La primera persona natural o empresa privada que solicite el permiso y cumpla con la documentación requerida en la presente Ordenanza será la primera en ser atendida.

#### **Artículo 260. De la Vigencia del Permiso.**

La vigencia del permiso de implantación de infraestructura para estaciones base celulares se mantendrá durante el tiempo en que la estación permanezca instalada en el Centro Histórico, el Conjunto Urbano Arquitectónico Cristo Rey de Cullca y todas las Áreas Históricas y Patrimoniales.

#### **Artículo 261. De las Modificaciones a la Infraestructura Física.**

Toda modificación a la infraestructura física por razones técnicas requerirá la gestión de un nuevo permiso ante la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP).

#### **Artículo 262. De la Información Actualizada.**

Todas las empresas deberán presentar, dentro de los primeros 30 días del mes de enero de cada año, información actualizada a la DGAHP sobre las estaciones base instaladas y la infraestructura física destinada a su instalación. Dicha información incluirá la ubicación geográfica exacta con coordenadas y señalará los aspectos considerados confidenciales,



conforme a la legislación vigente. Esta información servirá como base para el catastro georreferenciado y los procesos de planificación.

**Artículo 263. De la Infraestructura de Servicio Público en el Subsuelo.**

Las obras de infraestructura subterránea (canaletas, ductos, sistemas de alcantarillado, entre otros) realizadas por los Gobiernos Autónomos Descentralizados en el Cantón Cuenca, al ser bienes afectados al servicio público, serán administradas y gestionadas por ETAPA EP una vez finalizadas y recibidas. Para ello, se suscribirá el acta de transferencia de bienes correspondiente entre el GAD y ETAPA EP.

**Artículo 264. Del Apoyo a la Construcción e Infraestructura de Telecomunicaciones de Servicio Público.**

Durante la ejecución de obras por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado, ETAPA EP brindará la colaboración necesaria para garantizar que los bienes afectados al servicio público cumplan con las especificaciones técnicas requeridas.

**Artículo 265. Del Uso Compartido de la Infraestructura de Telecomunicaciones de Servicio Público.**

ETAPA EP, en caso de compartición de infraestructura, se regirá por las normas técnicas establecidas para el uso compartido de infraestructura física en el régimen general de telecomunicaciones.

**Artículo 266. Contenidos de los Proyectos de Mimetización de Infraestructura Física en las Áreas Históricas y Patrimoniales.**

Los proyectos de mimetización de infraestructura en el Centro Histórico y las Áreas Históricas y Patrimoniales deberán incluir:

- a. Descripción del estado actual del área de cobertura, incluyendo uso del suelo, edificaciones, vías, espacio público y equipamientos debidamente detallados y representados, tanto en los planos arquitectónicos como en la memoria técnica, con ilustraciones claras y precisas que complementen la información proporcionada.
- b. Evaluación de impactos visuales y del entorno, considerando localización, altura, visibilidad de antenas, equipos y cerramientos del estado actual y de la propuesta, se deberán presentar representaciones gráficas desde un mínimo de cuatro puntos distintos, así como desde los puntos más altos del Centro Histórico o de edificaciones en altura. Esto con la finalidad de garantizar que se evalúe y minimice el impacto visual de cada una de las fachadas, asegurando su integración armoniosa con el entorno.
- c. Diseño de mimetización, con planos arquitectónicos, estudios técnicos y soluciones que integren la infraestructura al entorno, evitando el uso de materiales no autorizados y promoviendo tecnologías de bajo impacto visual los cuales deberán estar justificados técnicamente en la memoria del proyecto.

### **CAPÍTULO III. DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO FRACCIONAMIENTO, UNIFICACIÓN O REAJUSTE**

**Artículo 267. Unificación de Predios.**

Se autoriza la unificación de predios adyacentes bajo las siguientes condiciones:



- a. Cuando las edificaciones estén categorizadas como sin valor especial o de impacto negativo;
- b. Cuando las edificaciones tengan valor patrimonial, siempre que la unificación no altere las características que otorgan dicho valor.

#### **Artículo 268. Reajuste de Terrenos.**

Además de lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en los polígonos de intervención territorial se permitirá la aplicación de instrumentos de gestión de morfología urbana para la unificación de predios en los siguientes casos:

- a. Cuando los predios o edificaciones no se ajusten a las características normativas establecidas en los polígonos de intervención territorial;
- b. Cuando exista la posibilidad de recuperar la tipología original de una edificación patrimonial;
- c. Cuando se busque obtener terreno adicional edificable; y,
- d. En otros casos que determine la autoridad competente.

Las intervenciones sobre dos o más predios integrados deberán mantener las características tipológicas de las edificaciones o elementos patrimoniales.

#### **Artículo 269. Fraccionamiento, Partición o Subdivisión.**

Además de lo establecido en el artículo 57 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, el fraccionamiento, partición y subdivisión en el Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca se sujetará a lo dispuesto en los polígonos de intervención territorial, ejes de aprovechamiento urbanístico y demás normas contenidas en la presente ordenanza.

#### **Artículo 270. Fraccionamientos de Suelo en Predios con Edificaciones Patrimoniales.**

El terreno edificable de un predio que contenga edificaciones patrimoniales podrá ser subdividido únicamente cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a. Se garantice la conservación integral tipológica, arquitectónica y constructiva de la edificación patrimonial;
- b. Se conserve en el predio un área libre de terreno igual o mayor al 50% de la superficie construida, con un retiro mínimo de 3 metros respecto a la edificación patrimonial en todos sus frentes; y,
- c. Se garantice acceso vehicular directo desde la vía pública para todos los lotes resultantes. No se permitirá la generación de lotes interiores sin acceso directo a la vía pública.

Los bienes de valor patrimonial no podrán ser divididos o subdivididos, salvo para reajuste o integración, siempre que no se afecte su valor patrimonial.

#### **Artículo 271. Predios de Forma Irregular.**

Cuando un lote preexistente de forma irregular no cumpla con el frente mínimo establecido según el tipo de implantación de la manzana, pero cumpla con el tamaño mínimo de lote y presente la longitud de frente requerida a cierta distancia de la vía, se permitirá su habilitación. En tal caso,



la edificación podrá alcanzar la altura máxima permitida, exclusivamente en la fracción del predio que cumpla con el marco normativo.

**Artículo 272. Determinantes Especiales para Predios Preexistentes en Áreas Históricas y Patrimoniales que No Cumplen con los Mínimos Definidos en los Polígonos de Intervención Territorial.**

Se permitirá la construcción de edificaciones en predios preexistentes en Áreas Históricas y Patrimoniales que no cumplan con los mínimos definidos en los polígonos de intervención territorial. Estos predios no estarán sujetos a los lotes mínimos establecidos en la norma vigente, pero para la construcción de nuevas edificaciones se observarán las siguientes determinantes y condiciones especiales:

- a. La altura máxima de la edificación será de dos pisos, permitiéndose la construcción de buhardillas conforme a lo establecido en la presente ordenanza;
- b. El predio deberá ajustarse a la tipología predominante del tramo y/o manzana;
- c. Los retiros mínimos serán obligatorios según el tipo de implantación predominante en el tramo y/o manzana;
- d. El COS será de 70% y el CUS del
- e. Deberán cumplirse las normas de arquitectura y condiciones de habitabilidad establecidas en las normativas correspondientes, según su uso y función;
- f. Las culatas deberán tratarse conforme a lo dispuesto en la presente ordenanza; y,
- g. En ningún caso estos predios podrán ser fraccionados o divididos. Si el predio no cumple con las condiciones descritas, se promoverá su integración o reajuste hasta alcanzar el lote mínimo definido en el polígono de intervención territorial, de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente.

**Artículo 273. Relación Frente-Fondo del Lote.**

En los procesos de fraccionamiento de suelo, la relación máxima frente-fondo será de 1:4.

De manera excepcional, en el primer proceso de fraccionamiento se podrá aplicar una relación frente-fondo diferente únicamente para un lote resultante, siempre que se cuente con un informe favorable de la DGAHP y cuando las condiciones morfológicas del terreno no permitan aplicar la relación establecida. El lote resultante deberá contar, de manera obligatoria, con área útil edificable.

## **CAPÍTULO IV. DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Artículo 274. De las Nuevas Edificaciones y Edificaciones Categorizadas Como Sin Valor Especial y de Impacto Negativo.**

La Declaratoria de Régimen de Propiedad Horizontal se permitirá únicamente cuando se cumplan las determinantes de uso y ocupación del suelo establecidas en la presente ordenanza, así como el lote mínimo y la densidad de vivienda correspondiente al polígono de intervención territorial o eje de aprovechamiento urbanístico en el que se ubique. Adicionalmente, deberá observarse lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal del Ecuador y su Reglamento General.

**Artículo 275. De las Edificaciones Categorizadas como Patrimoniales.**





La Declaratoria de Régimen de Propiedad Horizontal se permitirá exclusivamente cuando se garantice la conservación integral del bien patrimonial, preservando sus características arquitectónicas, tipológicas, formales, funcionales y constructivas, en concordancia con lo establecido en la presente ordenanza. Asimismo, deberá respetarse la densidad de vivienda correspondiente al polígono de intervención territorial o eje de aprovechamiento urbanístico en el que se ubique, y cumplirse con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal del Ecuador y su Reglamento General, según corresponda.

**Artículo 276. De las Normas de Arquitectura en Proyectos de Propiedad Horizontal.**

Las declaratorias de régimen de propiedad horizontal, además de cumplir con lo establecido en el presente capítulo, deberán ajustarse a lo dispuesto en el Anexo 6: Normas de Arquitectura y Urbanismo.

## **TÍTULO IX. ÁREA DE EL EJIDO INCORPORADA AL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA**

### **CAPÍTULO I. DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO**

**Artículo 277. De la Altura Máxima en el Área de El Ejido Incorporado.**

En el Área de El Ejido Incorporado, las edificaciones no podrán superar los 5 pisos como máximo. La altura permitida se determinará conforme a lo establecido en el Artículo 278 de la presente ordenanza.

**Artículo 278. De la Altura para Nuevas Edificaciones en el Área de El Ejido Incorporado.**

La altura de las nuevas edificaciones se determinará de acuerdo con lo dispuesto en el PIT EJIDO 1, contenido en el Anexo 5: Fichas de Ocupación del Suelo de los Polígonos de Intervención Territorial de las Áreas Históricas y Patrimoniales.

**Artículo 279. Del Retiro con Respecto a Predios Colindantes que Contengan Edificaciones Patrimoniales.**

Se dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 203 de la presente ordenanza.

**Artículo 280. De la Altura en Predios con Edificaciones Patrimoniales.**

En las áreas libres de predios que contengan edificaciones de valor patrimonial y que sean construibles, se permitirá la implantación de nuevas edificaciones, respetando el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y las determinantes específicas establecidas en el PIT EJIDO 1, conforme a lo dispuesto en el Artículo 204, literales a, b, c (exceptuando el tipo de implantación), d, e y g.

**Artículo 281. Del Tipo de Implantación en las Áreas Libres Construibles.**

La implantación de nuevas edificaciones en las áreas libres construibles deberá ser de tipo aislada.

**Artículo 282. De las Edificaciones Patrimoniales.**



Las edificaciones patrimoniales existentes en el Área de El Ejido Incorporado quedarán sujetas a las normas de conservación establecidas en la presente ordenanza.

#### **Artículo 283. De la Quinta Fachada.**

En las nuevas edificaciones, así como en las edificaciones sin valor y de impacto negativo, las cubiertas y recubrimientos estarán sujetos a lo establecido en la Sección 5A: De la Quinta Fachada, del Capítulo II: Normas Generales de Ocupación del Suelo, del Título VIII: Ocupación del Suelo, de la presente ordenanza, con excepción de lo dispuesto en el Artículo 210. En este caso, se considerará lo siguiente:

- a. Cubiertas inclinadas: La pendiente deberá fluctuar entre el 30% y 60%.
- b. Cubiertas planas: Las cubiertas planas serán inaccesibles, y su altura no podrá superar la altura a nivel de alero establecida según el número de pisos.
- c. Cubiertas mixtas: Aquellas que combinen cubiertas inclinadas y/o planas.

#### **Artículo 284. Del Uso en el Área Construida.**

Obligatoriamente, el 50% del área construida deberá destinarse al uso de vivienda, excepto en el caso de equipamientos públicos y privados.

## **TÍTULO X. PATRIMONIO CULTURAL**

### **CAPÍTULO I. DEL INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL**

#### **SECCIÓN 1A. PATRIMONIO INMUEBLE**

#### **Artículo 285. Del Inventario del Patrimonio Inmueble.**

Las áreas y bienes que formen parte del patrimonio cultural inmueble del cantón Cuenca serán debidamente identificados, valorados y registrados en el inventario de patrimonio cultural a nivel cantonal. Dicha identificación y registro se realizará con base en la categorización establecida en la presente ordenanza, así como en el inventario a nivel nacional y en las normas técnicas y procesos establecidos para tal fin en las normativas vigentes aplicables.

#### **Artículo 286. Del Acceso a Bienes Patrimoniales.**

Los titulares de derechos reales, administradores, tenedores, poseedores y, en general, cualquier persona natural o jurídica, pública o privada, que tenga bajo su custodia bienes del patrimonio cultural cantonal y/o estatal, estarán obligados a facilitar el acceso a dichos bienes y a la información relacionada con los mismos. Este acceso deberá ser proporcionado a los servidores públicos e investigadores debidamente autorizados por la entidad municipal competente para el inventario de inmuebles patrimoniales.

#### **Artículo 287. Del acceso a la información.**

La Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP) tendrá la obligación de entregar y/o facilitar al propietario o representante legal de un inmueble toda la información referente al inventario de la edificación, siempre que se cumplan los requisitos legales y se hayan realizado previamente los procesos correspondientes.



---

**Artículo 288. De la actualización del inventario.**

En caso de que se actualice la categorización de un predio ubicado en el cantón Cuenca, dicha actualización deberá reflejarse en el Informe predial de regulaciones de usos de suelo (IPRUS) o en el documento que lo sustituya. En dicho documento deberá constar la información relacionada con el cambio, incluyendo:

- a. El número del documento mediante el cual se aprueba la recategorización.
- b. La fecha de emisión del documento.
- c. La categoría precedente.
- d. La categoría actual.

## **CAPÍTULO II. DE LA INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO CULTURAL**

### **SECCIÓN 1A. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**

**Artículo 289. De la Responsabilidad de Informes o Estudios Arqueológicos.**

Todo informe o estudio arqueológico presentado ante la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP) deberá estar firmado por su autor o autores, quienes serán responsables de su contenido, originalidad y del visto bueno emitido por la entidad competente.

**Artículo 290. De las Intervenciones y Uso de las Áreas de Máxima Protección Todos Santos y Pumapungo.**

Toda investigación, prospección, excavación arqueológica, paleontológica o de cualquier otra índole que se pretenda desarrollar en las Áreas de Máxima Protección Todos Santos y Pumapungo deberá contar, previamente, con la autorización por escrito del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), de acuerdo con su ámbito de competencia, lo establecido por la ley y las normas científico-patrimoniales exigidas por las entidades competentes. La DGAHP verificará el cumplimiento de estos requisitos antes de emitir los permisos correspondientes, en el marco de sus competencias.

Los proyectos de intervención destinados a la conservación, puesta en valor y/o uso público en dichas áreas deberán contar con la validación técnica, control y supervisión del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) o la entidad que lo represente, así como con la autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, a través de la DGAHP.

## **TÍTULO XI. DE LOS INCENTIVOS, INFRACCIONES Y SANCIONES**

### **CAPÍTULO I. DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS**

**Artículo 291. De los Derechos.**

Los derechos otorgados a terceros para obtener un mayor aprovechamiento urbanístico estarán sujetos a la gestión del Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) Municipal del Cantón Cuenca y a los beneficiarios. En el caso de derechos de mayor edificabilidad dentro de un mismo predio,



tanto el propietario o como el representante legal del predio estarán obligados a realizar pagos a favor del GAD Municipal del cantón Cuenca, como beneficiario directo en caso de transferencia de edificabilidad será el GAD Municipal del cantón Cuenca el ente gestor entre las partes del proceso y beneficiario del porcentaje resultante de acuerdo a lo establecido en el artículo 292 de la presente norma, con el propósito de fortalecer la sostenibilidad financiera del desarrollo urbano del Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca y demás áreas históricas y patrimoniales.

#### **Artículo 292. De la Transferencia de Edificabilidad.**

La transferencia de edificabilidad se define como un instrumento de desarrollo urbano que permite ceder los derechos de mayor aprovechamiento urbanístico no edificados correspondientes a un predio con restricciones administrativas (predio emisor) debido a su valor patrimonial, a otro predio que puede ser objeto de un mayor aprovechamiento (predio receptor).

En caso de acogerse a esta modalidad, el predio emisor deberá justificar que los valores recibidos del predio receptor serán destinados a la reinversión en el inmueble, mediante un compromiso notariado que se adjuntará al momento de presentar el anteproyecto, en el cual se justificará técnicamente el estado del predio.

Con base en criterios para la recuperación de inmuebles patrimoniales, según costos referenciales de construcción, se establecen cuatro categorías de intervención según las condiciones del edificio, asignándose los siguientes porcentajes:

<b>Categoría</b>	<b>Estado del inmueble</b>	<b>Predio emisor para reinversión en patrimonio</b>	<b>Predio gestor (fondo patrimonial)</b>
A	Ruina	75 %	25%
B	Malo	50 %	50%
C	Bueno	25 %	75%
D	Excelente	10 %	90%

Del valor de venta por transferencia de edificabilidad, el GAD Municipal del Cantón Cuenca actuará como ente gestor y beneficiario directo, conforme a los valores asignados en la tabla.

#### **Artículo 293. De los Criterios para la Priorización de Predios Susceptibles de Transferencia de Edificabilidad.**

Para determinar los predios susceptibles de transferencia de dominio mediante la concesión onerosa de derechos, se deberán cumplir los siguientes criterios de condiciones físicas y protección al patrimonio. En caso de no cumplirse cualquiera de estas variables, la propuesta no será factible.

<b>DETALLES</b>		<b>SI</b>	<b>NO</b>
	Visuales que no afecten el entorno natural o construido.		
	Vías cuya sección sea mayor a 8 metros.		



Condiciones físicas	Acceso directo hacia vías.		
	Predios esquineros en donde uno o varios tramos no posean una densidad patrimonial igual o mayor al 30%.		
Protección al patrimonio	Predios localizados en manzanas en donde no exista densidad patrimonial igual o mayor al 30% en uno o varios tramos.		
	Predios que se encuentren localizados en manzanas fuera de las áreas de protección de la declaratoria del año 1982, El Conjunto Urbano Arquitectónico Cristo Rey de Cullca y Acuerdos Ministeriales.		

**Artículo 294. De los Predios Susceptibles de Transferencia de Dominio (Predios Receptores) y Zonas de Protección.**

Se establece que los predios susceptibles de transferencia de dominio se localizan en las zonas del límite del Centro Histórico, correspondientes a aquellas áreas que cumplen con los criterios de priorización, tal como se visualiza en los mapas del Anexo 8. Dichos predios no podrán exceder la altura máxima establecida según los polígonos de intervención territorial o en los ejes de aprovechamiento urbanístico en los cuales se emplazan.

**Artículo 295. De la Ruta de Aprobación de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) / Transferencia de Edificabilidad.**

Para la aprobación de la Concesión Onerosa de Derechos (COD), se seguirá el siguiente procedimiento:

- a. Ingreso de solicitud y anteproyecto: La parte interesada presentará la solicitud y el anteproyecto correspondiente.
- b. Revisión y validación: La Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales revisará y validará la documentación presentada.
- c. Ingreso del anteproyecto e informe favorable: Una vez validado, se ingresará el anteproyecto junto con el informe favorable de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales, mediante el formulario correspondiente.
- d. Revisión y aprobación del anteproyecto: La Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP) revisará y aprobará el anteproyecto.
- e. Cálculo del COD y pago de la tasa: Se calculará el valor de la COD y se procederá al pago de la tasa respectiva en la tesorería municipal.

En el caso de transferencia de edificabilidad, se seguirán los siguientes pasos adicionales:

- f. Notarización de compromiso: Se notarizará el compromiso de reinversión en el predio emisor.
- g. Ingreso y aprobación del proyecto: La DGAHP ingresará y aprobará el proyecto.
- h. Emisión de garantías: Se emitirán las garantías correspondientes.



- i. Seguimiento, sanción y devolución de garantías: Se realizará el seguimiento del proyecto, y en caso de incumplimiento, se aplicarán sanciones. Finalmente, se procederá a la devolución de las garantías una vez cumplidos los requisitos

#### **Artículo 296. Del Conocimiento Previo.**

El proyecto que pretenda aplicar el instrumento de financiamiento del suelo mediante la Concesión Onerosa de Derechos (COD), en caso de que el mayor aprovechamiento urbanístico no sea para el predio sino a favor de terceros (transferencia de edificabilidad), deberá ser analizado y avalado previamente por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales. Dicha Comisión, en el marco de sus competencias, emitirá un informe favorable o desfavorable sobre la pertinencia del proyecto, previa solicitud escrita de la parte interesada.

El proyecto deberá presentarse en condiciones idénticas a las que se presentarán al momento de su aprobación. Cualquier alteración o modificación de las condiciones de presentación anulará el informe emitido.

#### **Artículo 297. Del Procedimiento de Aprobación de la COD por Edificabilidad General Máxima.**

El área de control de la DGAHP, en cumplimiento de sus funciones, revisará y aprobará el proyecto arquitectónico conforme a lo establecido en los artículos referentes a trámites. Adicionalmente, se incorporarán los requisitos específicos, como el formulario de aprobación de la COD y el informe favorable de la Comisión de Áreas Históricas, en caso de transferencia de edificabilidad a terceros.

A través del formulario de aprobación y la información contenida en él, el sistema generará automáticamente el valor correspondiente a la COD.

#### **Artículo 298. De la Fórmula General para el Cálculo de la COD.**

Para establecer el cálculo objetivo de la COD en las Áreas Históricas y Patrimoniales, se tomarán como base los datos proporcionados por la Dirección de Avalúos y Catastros para cada uno de los predios que conforman los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) de dichas áreas. Asimismo, se considerarán los datos de las fichas de ocupación del suelo y el valor del metro cuadrado de terreno establecido en la Ordenanza de Aprobación del Plano de Valor del Suelo Urbano, Urbano Parroquial y Rural, de los Valores de las Tipologías de Edificaciones, los Factores de Corrección del Valor de la Tierra y Edificaciones, y las Tarifas que Regirán para el bienio 2022–2023 o el documento que lo sustituya.

El pago de la contribución por edificabilidad general máxima se calculará conforme a la siguiente fórmula:

$$\text{COD} = (\text{ATC} - (\text{ATT} \times \text{IEB})) \times (\text{VT}/\text{ATT}) \times \emptyset$$

Donde:

**COD: Concesión Onerosa de Derechos.** Valor a pagar por concepto de un mayor aprovechamiento constructivo.

**ATC: Área Total de Construcción.** Corresponde al área total de construcción planteada en el proyecto, medida en metros cuadrados.

**IEB: Índice de Edificabilidad Básica.** Corresponde al asignado en el Anexo 5 (Fichas de Ocupación del Suelo) de la presente Ordenanza, según el rango de lote para cada Polígono de Intervención Territorial donde se encuentre el predio.



**VT: Valor del Terreno.** Corresponde al valor del avalúo catastral.

**ATT: Área Total del Terreno.** Corresponde al área total del terreno, medida en metros cuadrados.

**Ø: Coeficiente de Ponderación de Pago.** Corresponde al 10 % en contribuciones por mayor aprovechamiento.

**Artículo 299. De los Incentivos Aplicados como Porcentaje de Descuento en el Coeficiente de Ponderación de Pago (Ø).**

Los proyectos podrán acogerse a los siguientes incentivos, previa justificación técnica y legal de su implementación en el anteproyecto. La DGHP evaluará la viabilidad de la propuesta y emitirá un informe favorable o desfavorable al respecto.

- a. Descuento del 40 %: Por certificación de edificación sostenible, sujeta al cumplimiento de los parámetros nacionales e internacionales de certificación. En las Áreas Históricas y Patrimoniales, se calificará mediante la certificación verde en edificación sostenible.
- b. Descuento del 40 %: Por destinar el 10 % del proyecto a vivienda de interés social.
- c. Descuento del 20 %: Por destinar el 10 % del proyecto a vivienda de interés público.
- d. Límite de descuento: Cuando se apliquen incentivos simultáneamente, el descuento total no podrá exceder el 50 %.

**Artículo 300. De la Exoneración del Pago.**

Quedarán exonerados del pago de la COD los proyectos públicos o privados destinados a equipamientos públicos.

**Artículo 301. Del Destino de los Recursos Generados por la COD.**

Los recursos generados a través de la COD se destinarán íntegramente a la conservación del patrimonio cultural edificado ubicado en las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón.

**Artículo 302. Del cálculo en Edificaciones Preexistentes.**

Para proyectos construidos o que cuenten con planos aprobados con anterioridad a la presente Ordenanza, y que sean factibles de alcanzar la edificabilidad máxima conforme al Polígono de Intervención Territorial o eje de aprovechamiento urbanístico mediante la COD, se considerará únicamente la superficie adicional a la establecida en los planos aprobados. Para optar por este instrumento de gestión de suelo, el proyecto deberá contar con la planificación aprobada y el permiso de construcción respectivo.

**Artículo 303. Del Pago por Concesión Onerosa de Derechos.**

El pago por concesión onerosa de derechos se realizará una vez aprobado el proyecto y previo a la obtención del permiso de construcción respectivo.

**Artículo 304. De las Formas de Pago.**

El pago se efectuará en efectivo, siguiendo los procesos establecidos por el GAD Municipal del Cantón Cuenca para el cobro de los valores correspondientes.

**Artículo 305. Del Seguimiento y Sanción.**



Una vez finalizado el proceso de aprobación del proyecto y realizado el pago correspondiente a la COD conforme a la fórmula establecida, el proyecto deberá someterse a una inspección. La DGAHP emitirá un informe que justifique que el proyecto se ha ejecutado en condiciones idénticas a las aprobadas. En caso de incumplimiento, el promotor inmobiliario dispondrá de un plazo máximo de 60 días para ajustarse a lo señalado. De lo contrario, se iniciará el proceso sancionatorio por parte de la Unidad Sancionatoria del GAD Cuenca. En tal caso, los valores pagados por la COD no serán reembolsables.

## **CAPÍTULO II. DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**

### **SECCIÓN 1A. DE LAS INFRACCIONES SOBRE EL USO DEL SUELO**

#### **Artículo 306. Constituyen Infracciones Sobre el Uso de Suelo.**

Se consideran infracciones las vulneraciones a las ordenanzas y reglamentos que regulan las competencias de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP) del Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) Municipal del Cantón Cuenca, cometidas en el ejercicio de actividades económicas, con o sin fines de lucro, que se desarrollen en el Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca, o en el funcionamiento de los establecimientos ubicados en dichas áreas.

#### **Artículo 307. Constituyen Infracciones Administrativas Leves.**

Se consideran infracciones administrativas leves las siguientes acciones u omisiones:

- a. Emplazar ejercicios económicos, empresariales o profesionales, o poner en funcionamiento locales reglamentados, sin contar con el Permiso Municipal de Uso del Suelo (PMUS) o el documento que lo sustituya.

#### **Artículo 308. Constituyen Infracciones Administrativas Graves.**

Se consideran infracciones administrativas graves las siguientes acciones u omisiones:

- a. Mantener ejercicios económicos, empresariales o profesionales, o el funcionamiento de locales normados, pese a haber perdido la vigencia del Permiso Municipal de Uso del Suelo (PMUS) o el documento que lo sustituya.
- b. Ejercer una actividad económica con un Permiso Municipal de Uso del Suelo (PMUS) que no corresponda al giro del negocio.

#### **Artículo 309. Constituyen Infracciones Administrativas Muy Graves.**

Se consideran infracciones administrativas muy graves las siguientes acciones u omisiones:

- a. Mantener ejercicios económicos, empresariales o profesionales, o el funcionamiento de locales normados, pese a haberse revocado el Permiso Municipal de Uso del Suelo (PMUS) o el documento que lo sustituya.
- b. Ejercer una actividad económica que se encuentre expresamente prohibida.

#### **Artículo 310. Son Responsables de las Infracciones.**





- a. En materia de uso del suelo, serán responsables los titulares o las titulares de los ejercicios económicos, empresariales o profesionales, los representantes legales, y los propietarios o las propietarias de los establecimientos reglamentados.
- b. El procedimiento administrativo sancionador será llevado a cabo por la Unidad Administrativa Sancionadora, a partir de los informes presentados por los funcionarios o las funcionarias competentes, de los partes que resulten de los operativos realizados por la DGAHP en el ámbito de sus competencias, o de las denuncias ciudadanas. El trámite se sujetará al debido proceso, conforme a lo establecido en el artículo 395 y siguientes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

## **SECCIÓN 2A. SANCIONES A LAS FALTAS LEVES AL USO DE SUELO**

### **Artículo 311. Sanciones por Infracciones Administrativas Leves Relacionadas con el Uso de Suelo.**

Se impondrá una multa equivalente al 50% del valor del Salario Básico Unificado (SBU) vigente al momento de la infracción a los titulares de ejercicios económicos, empresariales o profesionales, así como a los propietarios de establecimientos reglamentados, que no exhiban en un lugar visible el Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS) correspondiente al lugar donde se desarrolle la actividad.

### **Artículo 312. Sanciones por Incumplimiento en la Renovación del Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS).**

Se sancionará con una multa equivalente al 50% del valor del Salario Básico Unificado (SBU) vigente al momento de la infracción a los titulares de ejercicios económicos, empresariales o profesionales, así como a los propietarios de establecimientos reglamentados, que mantengan sus actividades o el funcionamiento de sus establecimientos sin haber renovado el Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS) dentro de los 20 días posteriores a la fecha de caducidad del mismo.

### **Artículo 313. Sanciones por impedimento al Control Municipal en Materia de Uso de Suelo.**

Se multará con el 50% del valor del Salario Básico Unificado (SBU) vigente al momento de la infracción a los titulares de ejercicios económicos, empresariales o profesionales, así como a los propietarios de establecimientos reglamentados, que obstaculicen de cualquier forma las acciones de control que, en el marco de sus competencias y atribuciones, ejerzan los funcionarios municipales sobre sus actividades o establecimientos. Lo anterior se aplicará sin perjuicio de las acciones penales que correspondan.

## **SECCIÓN 3A. SANCIONES A LAS FALTAS GRAVES AL USO DE SUELO**

### **Artículo 314. Sanciones por Infracciones Administrativas Graves Relacionadas con el Uso de Suelo.**

Se sancionará con una multa equivalente al 125% del valor del Salario Básico Unificado (SBU) vigente al momento de la infracción a los titulares de ejercicios económicos, empresariales o profesionales que realicen actividades distintas a las autorizadas en el giro del negocio o que no cuenten con el Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS), siempre que dichas actividades



sean compatibles con las determinadas en el Polígono de Intervención Territorial (PIT) o en el Eje de Aprovechamiento Urbanístico correspondiente al lugar donde se emplacen.

Asimismo, se sancionará con la misma multa a los propietarios de establecimientos reglamentados que destinen sus instalaciones a actividades distintas a las certificadas en su permiso correspondiente.

**Artículo 315. Sanciones por Retiro o Ruptura del Sello de Clausura Impuesto por la DGAHP.**

Se multará con el equivalente a un Salario Básico Unificado (SBU) vigente al momento de la infracción a los titulares de ejercicios económicos, empresariales o profesionales, así como a los propietarios de establecimientos reglamentados, que retiren o rompan el sello de clausura impuesto por la Dirección General de Administración y Habilitación de Proyectos (DGAHP). La imposición de esta multa será sin perjuicio de las acciones penales que correspondan.

**Artículo 316. Sanciones por Actividades en los Retiros sin Autorización de la DGAHP.**

Se multará con el equivalente a un Salario Básico Unificado (SBU) vigente al momento de la infracción a los titulares de ejercicios económicos, empresariales o profesionales, así como a los propietarios de establecimientos reglamentados, que realicen actividades en los retiros sin la autorización correspondiente de la Dirección General de Administración y Habilitación de Proyectos (DGAHP), siempre que dicha actividad sea susceptible de regularización.

En caso de que la actividad no sea factible de regularización, se impondrá una multa equivalente a dos Salarios Básicos Unificados (SBU).

**SECCIÓN 4A. SANCIONES A LAS FALTAS MUY GRAVES AL USO DE SUELO**

**Artículo 317. Sanciones por Infracciones Administrativas Muy Graves Relacionadas con el Uso de Suelo.**

Se sancionará con una multa equivalente al 200% del valor de un Salario Básico Unificado (SBU) vigente al momento de la infracción, sin perjuicio de las acciones legales que pudieran corresponder a los funcionarios municipales afectados, a los titulares de ejercicios económicos, empresariales o profesionales, así como a los propietarios de establecimientos reglamentados que, de manera personal o a través de sus empleados o terceras personas, agredan física o verbalmente a los funcionarios municipales encargados del control, cuando dichas agresiones se produzcan en el ejercicio de sus funciones. Lo anterior será sin perjuicio de las acciones penales que correspondan.

**Artículo 318. Sanciones por Infracciones Administrativas Muy Graves Relacionadas con el Uso de Suelo.**

Se suspenderán por un plazo de diez días los ejercicios económicos, empresariales o profesionales, así como los locales reglamentados, cuando representen un riesgo para la seguridad de los usuarios. Para ello, se impondrán los correspondientes sellos de clausura, sin perjuicio de las acciones penales que pudieran derivarse.

**Artículo 319. Sanciones por Infracciones Administrativas Graves Relacionadas con el Uso de Suelo.**



Se suspenderán por un plazo de diez días los ejercicios económicos o los locales normados cuando, como consecuencia de sus actividades, se utilice indiscriminadamente la vía o el espacio público sin el permiso correspondiente, o cuando se causen daños a inmuebles de valor patrimonial. Para ello, se impondrán los correspondientes sellos de clausura, sin perjuicio de las acciones penales que pudieran derivarse.

#### **Artículo 320. Sanciones por Infracciones Administrativas Graves Relacionadas con el Uso de Suelo**

Se sancionará de la siguiente manera:

- a. Actividades no compatibles en áreas menores a 100 m<sup>2</sup>:

Implantar o ejercer una actividad no compatible con el uso de suelo establecido para el Polígono de Intervención Territorial o el eje de aprovechamiento urbanístico donde se ubique, en un área menor a 100 m<sup>2</sup>, se sancionará con una multa equivalente a 3 Salarios Básicos Unificados (SBU), la clausura del establecimiento y la relocalización de la actividad.

- b. Actividades no compatibles en áreas mayores a 100 m<sup>2</sup>:

Implantar o ejercer una actividad no compatible con el uso de suelo establecido para el Polígono de Intervención Territorial o el eje de aprovechamiento urbanístico donde se ubique, en un área mayor a 100 m<sup>2</sup>, se sancionará con una multa equivalente a 6 Salarios Básicos Unificados (SBU), la clausura del establecimiento y la relocalización de la actividad.

#### **Artículo 321. Reincidencia en Infracciones Graves y Muy Graves Relacionadas con el Uso de Suelo.**

En caso de reincidencia en infracciones graves o muy graves relacionadas con el uso de suelo, se anularán los permisos de uso de suelo previamente otorgados y se impondrá una multa equivalente a 5 Salarios Básicos Unificados (SBU), sin perjuicio de las acciones penales que pudieran corresponder.

#### **Artículo 322. Anulación de los Permisos de Funcionamiento.**

Se anularán los permisos otorgados conforme a lo establecido en el artículo 317, así como aquellos que se determinen obtenidos de manera irregular o que incumplan la normativa vigente al momento de su emisión.

### **SECCIÓN 5A. DE LAS SANCIONES SOBRE LAS INFRACCIONES A BIENES CON VALOR PATRIMONIAL CATALOGADOS EN EL INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL DEL CANTÓN CUENCA Y DEL ESTADO ECUATORIANO**

#### **Artículo 323. Bienes Con Valor Patrimonial.**

Se consideran bienes con valor patrimonial los siguientes:

- a. Aquellos bienes que forman parte del Patrimonio Cultural del Estado, de conformidad con las normativas nacionales vigentes.
- b. Aquellos bienes que forman parte del Patrimonio Cultural del Cantón, de acuerdo con los procesos establecidos en la Sección 1A, "Patrimonio Inmueble", del Capítulo I, "Del



Inventario del Patrimonio Cultural", del Título X, "Patrimonio Cultural", de la presente ordenanza, así como aquellas edificaciones de características patrimoniales que merezcan ser conservadas, identificadas mediante procesos preexistentes establecidos por la Dirección General de Administración y Habilitación de Proyectos (DGAHP) del Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) Municipal del cantón Cuenca.

#### **Artículo 324. Faltas Leves Relacionadas con los Bienes de Valor Patrimonial.**

Se consideran faltas leves las siguientes:

- a. Realización de trabajos de construcción menor sin autorización, siempre que no pongan en riesgo la autenticidad, integridad o estructura del bien.
- b. Ejecución de trabajos de construcción menor con autorización, sin sujetarse a las condiciones establecidas en la misma.
- c. Obstaculización o negativa por parte del propietario, profesional o responsable de la infraestructura, edificación o construcción, para permitir las labores de inspección o control por parte de los técnicos del GAD Municipal del cantón Cuenca.

#### **Artículo 325. Faltas Graves Relacionadas con los Bienes de Valor Patrimonial.**

Se consideran faltas graves las siguientes:

- a. Realización de trabajos de construcción mayor sin planificación aprobada o sin los permisos correspondientes.
- b. Ejecución de trabajos de construcción mayor con planificación aprobada y permisos, sin cumplir con las condiciones establecidas en los mismos.
- c. Incumplimiento o irrespeto por parte del propietario, profesional o responsable de la infraestructura, edificación o construcción, de los sellos o procesos de clausura de la obra.

#### **Artículo 326. Faltas Muy Graves Relacionadas con los Bienes de Valor Patrimonial.**

Se consideran faltas muy graves las siguientes:

- a. Derrocamiento parcial sin autorización.
- b. Derrocamiento total sin autorización.
- c. Realización de trabajos que pongan en riesgo la autenticidad, integridad o estructura del bien.

#### **Artículo 327. Régimen de Sanciones Relacionadas con los Bienes de Valor Patrimonial.**

Se aplicará el siguiente régimen de sanciones:

- a. Faltas leves:

En los casos tipificados en los literales a) y b) del artículo 324, se procederá con la suspensión inmediata de la obra y se impondrá una multa calculada en función del avance de intervención, es decir, el área intervenida (B) sobre el área total de construcción del predio (A), multiplicado por 5 Salarios Básicos Unificados (SBU) vigentes al momento de la infracción. Para el reinicio de actividades, se deberá gestionar el permiso de construcción respectivo.



INTERVENCIÓN INMUEBLE PATRIMONIAL	ÁREA TOTAL CONSTRUCCIÓN (A)	ÁREA INTERVENIDA (B)	AVANCE DE INTERVENCIÓN (B/A)	SBU	MULTA (B/AxSBU)
TIPO DE FALTA	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		\$	\$
Falta leve				5 SBU	

En el caso tipificado en el literal c) del artículo 324, se impondrá una multa equivalente al 50% de un Salario Básico Unificado (SBU) vigente al momento de la infracción.

b. Faltas graves:

En los casos tipificados en los literales a) y b) del artículo 325, se procederá con la suspensión inmediata de la obra y se impondrá una multa calculada en función del avance de intervención, es decir, el área intervenida (B) sobre el área total de construcción del predio (A), multiplicado por 10 Salarios Básicos Unificados (SBU) vigentes al momento de la infracción. Para el reinicio de actividades, se deberá contar con la planificación aprobada o debidamente actualizada y el permiso de construcción respectivo, procediéndose al derrocamiento de los elementos no susceptibles de aprobación.

INTERVENCIÓN INMUEBLE PATRIMONIAL	ÁREA TOTAL CONSTRUCCIÓN (A)	ÁREA INTERVENIDA (B)	AVANCE DE INTERVENCIÓN (B/A)	SBU	MULTA (B/AxSBU)
TIPO DE FALTA	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		\$	\$
Falta grave				10 SBU	

En el caso tipificado en el literal c) del artículo 325, se impondrá una multa equivalente al 100% de un Salario Básico Unificado (SBU), sin perjuicio de las acciones penales que correspondan.

c. Faltas muy graves:

En los casos tipificados en los numerales a), b) y c) del artículo 326, se procederá con la suspensión inmediata de la obra y se impondrá una multa calculada en función del avance de intervención, es decir, el área intervenida (B) sobre el área total de construcción del predio (A), multiplicado por 50 Salarios Básicos Unificados (SBU) vigentes al momento de la infracción. Adicionalmente, se deberá reponer o reconstruir integralmente el bien patrimonial, utilizando todos los recursos técnicos disponibles.

INTERVENCIÓN INMUEBLE PATRIMONIAL	ÁREA TOTAL CONSTRUCCIÓN (A)	ÁREA INTERVENIDA (B)	AVANCE DE INTERVENCIÓN (B/A)	SBU	MULTA (B/AxSBU)
TIPO DE FALTA	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		\$	\$
Falta muy grave				50 SBU	

**SECCIÓN 6A. DE LAS SANCIONES SOBRE LOS BIENES EMPLAZADOS  
EN EL ÁREA DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA Y  
CRISTO REY DE CULLCA**



---

### **Artículo 328. Bienes Emplazados en el Área de Gestión del Centro Histórico de Cuenca y Cristo Rey de Cullca.**

Se consideran bienes emplazados en el área de gestión del Centro Histórico de Cuenca y Cristo Rey de Cullca aquellas edificaciones y/o predios ubicados dentro de las áreas históricas y patrimoniales establecidas en el Capítulo I, "Delimitación de las Áreas Históricas y Patrimoniales", del Título III, "De las Áreas Históricas y Patrimoniales", que no formen parte del Patrimonio Cultural del Cantón o del Estado.

### **Artículo 329. Faltas Leves.**

Se consideran faltas leves las siguientes:

- a. Realización de trabajos de construcción, ya sean menores o mayores, sin la autorización correspondiente.
- b. Ejecución de trabajos de construcción, ya sean menores o mayores, con planificación aprobada y permisos, sin cumplir con las condiciones establecidas en los mismos.
- c. Obstaculización o negativa por parte del propietario, profesional o responsable de la infraestructura, edificación o construcción, para permitir las labores de inspección o control por parte de los técnicos del Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) Municipal de Cuenca.

### **Artículo 330. Faltas Graves.**

Se consideran faltas graves las siguientes:

- a. Realización de trabajos de construcción, ya sean menores o mayores, sin planificación aprobada o permisos, que causen daños o atenten contra la estabilidad y seguridad de los bienes inmuebles patrimoniales colindantes.
- b. Ejecución de trabajos de construcción, ya sean menores o mayores, con planificación aprobada y permisos, sin cumplir con las condiciones establecidas en los mismos, y que causen daños o atenten contra la estabilidad y seguridad de los bienes inmuebles patrimoniales colindantes.
- c. Incumplimiento o irrespeto por parte del propietario, profesional o responsable de la infraestructura, edificación o construcción, de los sellos o procesos de clausura de la obra.

### **Artículo 331. Régimen de Sanciones.**

Se aplicará el siguiente régimen de sanciones:

#### **a. Faltas leves:**

En los casos tipificados en los literales a) y b) del artículo 329, se procederá con la suspensión inmediata de la obra y se impondrá una multa calculada en función del avance de intervención, es decir, el área intervenida (B) sobre el área total de construcción del predio (A), multiplicado por 5 Salarios Básicos Unificados (SBU) vigentes al momento de la infracción. Para el reinicio de actividades, se deberá gestionar el permiso de construcción respectivo.

INTERVENCIÓN INMUEBLE PATRIMONIAL	ÁREA TOTAL CONSTRUCCIÓN (A)	ÁREA INTERVENIDA (B)	AVANCE DE INTERVENCIÓN (B/A)	SBU	MULTA (B/AxSBU)
-----------------------------------	-----------------------------	----------------------	------------------------------	-----	-----------------



TIPO DE FALTA	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		\$	\$
Falta leve				5 SBU	

En el caso tipificado en el literal c) del artículo 329, se impondrá una multa equivalente al 50% de un Salario Básico Unificado (SBU) vigente al momento de la infracción.

**b. Faltas graves:**

En los casos tipificados en los literales a) y b) del artículo 330, se procederá con la suspensión inmediata de la obra y se impondrá una multa calculada en función del avance de intervención, es decir, el área intervenida (B) sobre el área total de construcción del predio (A), multiplicado por 50 Salarios Básicos Unificados (SBU) vigentes al momento de la infracción. Para el reinicio de actividades, se deberá gestionar el permiso de construcción respectivo.

INTERVENCIÓN INMUEBLE PATRIMONIAL	ÁREA TOTAL CONSTRUCCIÓN (A)	ÁREA INTERVENIDA (B)	AVANCE DE INTERVENCIÓN (B/A)	SBU	MULTA (B/AxSBU)
TIPO DE FALTA	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		\$	\$
Falta grave				50 SBU	

En el caso tipificado en el literal c) del artículo 330, se impondrá una multa equivalente al 100% de un Salario Básico Unificado (SBU), sin perjuicio de las acciones penales que correspondan.

## SECCIÓN 7A. DE LAS SANCIONES EN LETREROS

**Artículo 332. Rótulos, Anuncios o Propaganda Exterior Sin Permiso Municipal.**

Los rótulos, anuncios o propaganda exterior que contravengan lo dispuesto en la presente ordenanza o que se coloquen sin el permiso correspondiente, serán retirados por disposición del Director/a de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP), a través de la Unidad Administrativa Sancionatoria, previa notificación a los propietarios.

**Artículo 333. Sanciones por Rótulos, Anuncios o Propaganda Exterior Colocados Sin Permiso Municipal en Áreas Históricas y Patrimoniales.**

En caso de incumplimiento de lo establecido en el artículo 145, se impondrá una multa calculada en función del área total del letrero, si no se dispone de permiso, o de la diferencia del área que exceda la autorización o incumpla las determinantes establecidas, multiplicada por el 10% del valor de un Salario Básico Unificado (SBU) vigente al momento de la infracción.

**Artículo 334. Sujetos Políticos que Infrinjan la Normativa.**

Los sujetos políticos, de hecho o de derecho, que infrinjan las disposiciones establecidas en los artículos precedentes relativos a rótulos y anuncios, serán juzgados en la persona de sus representantes legales por la Unidad Administrativa Sancionatoria. De ser declarados responsables, se les impondrán las sanciones correspondientes acorde a lo establecido en el artículo 333.

**Artículo 335. Retiro de la Propaganda y Reparación de Daños Causados.**



Además de las sanciones impuestas a los representantes de los entes infractores, el Comisario Municipal ordenará a la dependencia municipal correspondiente el retiro de la propaganda y la reparación de los daños causados. Asimismo, se emitirán los títulos correspondientes para cobrar los gastos generados a los sujetos políticos que instalaron dicha propaganda, con un recargo del 100% del costo de la actuación, y, de ser necesario, se utilizará la vía coactiva.

#### **Artículo 336. Actos Administrativos Sancionatorios.**

Para efectos de la imposición de sanciones, cada cartel, anuncio o elemento propagandístico será considerado como un acto punible independiente.

#### **Artículo 337. Obligación de Retirar la Propaganda Electoral.**

Una vez concluidos los procesos electorales, todos los sujetos políticos, de hecho o de derecho, que hayan participado o no en la contienda, estarán obligados a retirar la propaganda electoral en un plazo no mayor a 60 días, contados a partir de la fecha de los comicios definitivos. De no cumplirse con esta obligación, se aplicará lo establecido en el artículo 333 de la presente ordenanza.

### **SECCIÓN 8A. DE LAS SANCIONES POR OCUPACIÓN Y USO DEL ESPACIO PÚBLICO SIN EL RESPECTIVO PERMISO MUNICIPAL**

#### **Artículo 338. Ocupación y Uso del Espacio Público Para Actividades Económicas, Eventos Masivos, Tradicionales, Artísticos y Culturales Sin Autorización Municipal.**

Toda persona natural o jurídica que ocupe o utilice el espacio público para actividades económicas, eventos masivos, tradicionales, artísticos o culturales, sin contar con la autorización municipal correspondiente, será notificada y deberá suspender de inmediato la actividad.

#### **Artículo 339. Ocupación, Obstaculización o Intervención del Espacio Público Sin Autorización.**

Toda persona natural o jurídica que ocupe, obstaculice o intervenga el espacio público sin el permiso correspondiente, será sancionada con una multa equivalente al 10% del valor de un Salario Básico Unificado (SBU) vigente al momento de la infracción.

#### **Artículo 340. Reincidencia en la Ocupación y Uso del Espacio Público.**

En caso de reincidencia en la ocupación y uso del espacio público sin autorización, a la persona natural o jurídica infractora no se le otorgará ningún permiso durante el año en el que se cometa la última infracción. Asimismo, no podrá acogerse a la programación establecida en el Título VI, "Espacio Público", de la presente ordenanza.

### **SECCIÓN 9A. INSPECCIONES, INFRACCIONES Y SANCIONES LA INSTALACIÓN, IMPLANTACIÓN, COLOCACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS ESTACIONES DE RADIO BASE DE LOS SERVICIOS DE RADIOCOMUNICACIÓN FIJO Y MÓVIL, ASÍ COMO DE TODOS LOS ELEMENTOS, EQUIPOS O ESTACIONES NECESARIAS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES**

#### **Artículo 341. Responsabilidad.**

Serán responsables de las infracciones:





La persona natural o jurídica propietaria de los elementos, equipos y/o infraestructura.

Aquellos que hayan realizado la construcción o implantación sin contar con la respectiva autorización municipal, otorgada a través de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP).

#### **Artículo 342. Infracciones y Sanciones.**

Se prohíbe terminantemente la implantación de infraestructura fija de estaciones base celular para la prestación del servicio móvil avanzado, sin contar con los permisos municipales correspondientes.

Toda implantación irregular detectada mediante inspección o denuncia será investigada y sancionada conforme a lo establecido en la presente ordenanza.

La Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP) actuará de oficio o a través de denuncias para avocar conocimiento del caso. Derivará el expediente debidamente motivado al funcionario/a encargado/a del procedimiento administrativo sancionador competente dentro del Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) Municipal del Cantón Cuenca, quien sustanciará el proceso y emitirá la resolución correspondiente en derecho.

#### **Artículo 343. Inspecciones.**

Toda construcción o implantación de elementos, equipos o infraestructura física estará sujeta a la facultad de inspección del GAD Municipal del Cantón Cuenca, en ejercicio de sus competencias de control y sanción.

Cualquier obstrucción que impida la realización de las funciones de inspección será considerada una infracción y será sancionada conforme a lo dispuesto en la presente ordenanza.

#### **Artículo 344. Infracciones y Sanciones.**

Se consideran infracciones todas las acciones u omisiones que incumplan lo dispuesto en esta ordenanza y las normas seccionales relacionadas.

La facultad sancionadora se ejercerá en estricta observancia de las disposiciones constitucionales, respetando los límites legales de las competencias del GAD Municipal y garantizando el debido proceso y el derecho a la defensa de los administrados.

Las infracciones y sus correspondientes sanciones se establecen de la siguiente manera:

Infracciones y Sanciones Leves:

- a. Obstaculizar o impedir la inspección realizada por un funcionario municipal de la DGAHP a cualquier infraestructura física destinada a la instalación de estaciones base.

Sanción: Multa equivalente a una (1) remuneración básica unificada vigente al momento de la infracción.

- b. Incumplir el cronograma establecido para la ejecución de trabajos relacionados con infraestructura física destinada a la instalación de estaciones base.

Sanción: Multa equivalente a una (1) remuneración básica unificada vigente al momento de la infracción.

Infracciones y Sanciones Graves:



- c. Construir o implantar infraestructura física destinada a la instalación de estaciones base sin contar con el Permiso de Construcción e Implantación Individual.

Sanción: Multa equivalente a diez (10) remuneraciones básicas unificadas vigentes al momento de la infracción.

- d. Mantener estructuras de telecomunicaciones (antenas, torres, etc.) en desuso o mal estado, identificadas por la DGAHP, sin reemplazarlas o intervenirlas dentro del plazo de seis (6) meses contados desde la notificación.

Sanción: Multa equivalente a diez (10) remuneraciones básicas unificadas vigentes al momento de la infracción, sin perjuicio de las sanciones urbanísticas correspondientes.

- e. No retirar voluntariamente las estructuras de telecomunicaciones al vencimiento del plazo establecido.

Sanción: Retiro de la infraestructura por el GAD Municipal, con cargo al propietario de los costos incurridos, más una multa equivalente a diez (10) remuneraciones básicas unificadas vigentes al momento de la infracción.

#### Infracciones y Sanciones Muy Graves:

- f. No regularizar la infraestructura dentro del plazo establecido tras una infracción grave.

Sanción: Multa equivalente a treinta (30) remuneraciones básicas unificadas y orden de desmontaje y retiro en un plazo de quince (15) días.

- g. Incumplir los requisitos establecidos en la presente ordenanza, a pesar de contar con los permisos respectivos.

Sanción: Notificación al titular para realizar correctivos en un plazo de quince (15) días. En caso de incumplimiento, revocación del Permiso de Instalación, Construcción o Implantación Individual y multa equivalente a treinta (30) remuneraciones básicas unificadas vigentes al momento de la infracción.

- h. Causar daños no considerados en la instalación, construcción o implantación.

Sanción: Notificación al propietario para realizar correctivos en un plazo de quince (15) días. En caso de incumplimiento, orden de desmontaje y retiro, más una multa equivalente a treinta (30) remuneraciones básicas unificadas. El GAD Municipal podrá ejecutar los correctivos y cobrar los costos al propietario.

- i. No retirar infraestructura física destinada a la instalación de estaciones base que haya cumplido su vida útil o requiera reubicación según la planificación del Cantón.

Sanción: Orden de desmontaje y retiro en un plazo de quince (15) días, más una multa equivalente a treinta (30) remuneraciones básicas unificadas vigentes al momento de la infracción.

Todas las denuncias, infracciones y sanciones serán procesadas y ejecutadas por la autoridad municipal correspondiente. De ser necesario, el caso será derivado a otras instancias competentes.

Las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, incluyendo aquellas de la economía social y solidaria, empresas públicas de propiedad estatal o de la comunidad internacional, propietarias de la infraestructura física o de la estación base, podrán impugnar las sanciones que consideren lesivas a sus derechos, mediante los recursos establecidos en el Código Orgánico Administrativo.



---

## TÍTULO XII. DISPOSICIONES GENERALES

### **PRIMERA.**

En todas las actuaciones urbanísticas que cuenten con el ingreso del trámite de aprobación del anteproyecto, aprobación del proyecto, permiso de construcción o con un proyecto debidamente aprobado y vigente, así como con un Registro Municipal Obligatorio (RMO) o Permiso Municipal de Uso del Suelo (PMUS), regirán las características de ocupación y uso con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas. Esta disposición no aplicará en los casos en que, por razones de afectación a la protección patrimonial o por generación de deterioro a un bien patrimonial o al patrimonio cultural en general, se requiera modificar dichas características.

### **SEGUNDA.**

En caso de que las determinantes de aprovechamiento urbanístico vigentes sean más favorables que aquellas establecidas en el proyecto aprobado y vigente, el administrado podrá solicitar acogerse a las nuevas determinantes. Para ello, la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP) evaluará la factibilidad en función de las condiciones específicas del predio y el cumplimiento de las determinantes establecidas para cada Polígono de Intervención Territorial o Eje de Aprovechamiento.

## TÍTULO XIII. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### **PRIMERA.**

El Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) Municipal del Cantón Cuenca garantizará los recursos públicos necesarios para la implementación del Plan de Gestión del Centro Histórico de Cuenca.

### **SEGUNDA.**

Una vez aprobada la presente ordenanza, la Dirección General de Avalúos y Catastros dispondrá de un plazo de ciento ochenta (180) días para realizar el catastro de la infraestructura de telecomunicaciones.

## TÍTULO XIV. DISPOSICIONES REFORMATORIAS

## TÍTULO XV. DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Quedan sin efecto todas las disposiciones o resoluciones de igual o menor jerarquía que se opongán a los fines de la presente ordenanza, en el ámbito de su jurisdicción. En consecuencia:

### **PRIMERA.**

Se deroga la "Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca".

### **SEGUNDA.**



---

Se derogan las reformas a los artículos de uso y ocupación del suelo contenidas en las siguientes ordenanzas:

- “Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca”.
- “Ordenanza para la Protección del Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca – Cuenca”.

**TERCERA.**

Se deroga la “Ordenanza sobre Rótulos y Anuncios en el Centro Histórico de la Ciudad”.

**CUARTA.**

Se deroga el “Reglamento para el Uso del Color y Materiales en las Edificaciones del Centro Histórico”.

**QUINTA.**

Se deroga la “Ordenanza que Regula la Implementación de Parqueaderos Públicos y Privados en Áreas Urbanas de Valor Histórico”.

## **TÍTULO XVI. DISPOSICIÓN FINAL**

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de la fecha de su aprobación por el Ilustre Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) Municipal del Cantón Cuenca.

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