



UNIVERSIDAD DEL AZUAY

FACULTAD DE CIENCIA Y TECNOLOGÍA

**ESCUELA DE INGENIERÍA CIVIL Y GERENCIA DE
CONSTRUCCIONES**

**Propuesta metodológica para el análisis de factibilidad de
obras comerciales en la ciudad de Cuenca**

**Trabajo de graduación previo a la obtención del título de:
INGENIERO CIVIL CON MENCIÓN EN GERENCIA DE
CONSTRUCCIONES.**

Autoras:

ROSA ADRIANA MARTÍNEZ SÁNCHEZ

PAMELA JOHANNA MOSQUERA MOSQUERA

Director:

ING. VLADIMIR EUGENIO CARRASCO CASTRO, MSc

CUENCA, ECUADOR

2020

DEDICATORIA

Pamela Johanna Mosquera Mosquera:

A mis padres Ramiro y Katherine, quienes con amor, apoyo incondicional, trabajo y sacrificio, me han ayudado a cumplir uno de mis sueños; quienes pusieron toda su confianza en mí para llegar a ser una mujer de bien, tanto en lo profesional como en lo personal. Es un orgullo ser su hija.

A mi abuelito Hugo por estar siempre a mi lado apoyándome y ayudándome en todo momento, por no dejarme sola cuando lo necesitaba, por ser un pilar muy importante en mi vida.

Rosa Adriana Martínez Sánchez:

“Privar a un niño de su derecho a la educación es amputarlo de esa primera comunidad donde los pueblos van madurando sus utopías” Sábado

Dedico esta tesis a mis papis quienes me inculcaron que la educación es la única arma contra las injusticias sociales.

A mi abuelito Luis quien desde pequeña me enseñó el amor por la educación y que ahora desde el cielo festeja conmigo.

A R. C., quien es para mí un símbolo de igualdad social.

AGRADECIMIENTOS

Pamela Johanna Mosquera Mosquera:

Gracias a Dios por ayudarme a concluir una etapa y guiarme a lo largo de mi vida. Gracias a mis padres por apoyarme en todo momento y por darme la oportunidad de estudiar esta carrera.

De igual manera al Ing. Vladimir Carrasco por habernos brindado la oportunidad de recurrir a su ayuda para el desarrollo de la tesis y por darnos la oportunidad de aprender cosas nuevas.

Rosa Adriana Martínez Sánchez:

Le agradezco a toda mi familia por haberme sostenido en este camino, de manera muy especial a mi hermana y a mi esposo.

A mis sobrinas Dara y Luciana por ser el motor que mueve cada momento de mi vida.

De igual manera a todos mis maestros que desde pequeña me formaron, y de manera especial al Ing. Vladimir Carrasco por la oportunidad y confianza brindada.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

| | |
|---|-------------|
| DEDICATORIA | ii |
| AGRADECIMIENTOS | iii |
| ÍNDICE DE CONTENIDOS | iv |
| ÍNDICE DE ANEXOS | vii |
| RESUMEN..... | viii |
| ABSTRACT | ix |
| INTRODUCCIÓN..... | 1 |
| | |
| CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN-GENERALIDADES | 3 |
| 1.1. Importancia de la construcción..... | 3 |
| 1.2. Importancia del comercio | 3 |
| 1.3. Importancia de la planificación de un proyecto | 4 |
| 1.4. Sector del proyecto y su entorno económico en la ciudad de Cuenca | 4 |
| 1.4.1. Generalidades:..... | 4 |
| 1.4.2. Ubicación mapa político de Cuenca:..... | 5 |
| 1.4.3. Parroquias del proyecto:..... | 7 |
| 1.4.4. Delimitación parroquias:..... | 7 |
| 1.4.5. Actividades ocupacionales sectores del proyecto | 9 |
| | |
| CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO..... | 10 |
| 2.1. Supremacía de la constitución | 10 |
| 2.2. Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización (COOTAD)..... | 10 |
| 2.2.1. Autonomía..... | 10 |
| 2.2.2. Régimen de competencias..... | 11 |
| 2.3. Plan de Ordenamiento Territorial (PDOT)..... | 12 |
| 2.3.1. Contenidos mínimos del PDOT | 12 |

| | | |
|---|---|-----------|
| 2.3.2. | Componentes para el análisis del diagnóstico estratégico del PDOT.. | 13 |
| 2.4. | Plan de uso y gestión del suelo (PUGS) | 15 |
| 2.5. | Clasificación y sub-clasificación del suelo..... | 15 |
| 2.6. | Aprovechamiento del suelo | 17 |
| 2.7. | Competencias y funciones exclusivas de los GAD municipales en concordancia con la planificación | 18 |
| 2.8. | Vinculo del ordenamiento territorial con la gestión del suelo..... | 19 |
| 2.9. | Ordenanza..... | 19 |
| CAPÍTULO III: METODOLOGÍA | | 21 |
| 3.1. | Sectorización parroquias San Sebastián, El Batán, Bellavista, y Totoracocha..... | 21 |
| 3.1.1. | Sectores de planeamiento..... | 21 |
| 3.1.2. | Usos de suelo en los sectores de planeamiento de las parroquias San Sebastián, El Batán, Bellavista y Totoracocha. | 22 |
| 3.2. | <i>Software</i> | 65 |
| CAPÍTULO IV: ANÁLISIS Y RESULTADOS | | 66 |
| 4.1 | F.A.C.CUENCA: Factibilidad del Área Comercial Cuenca. | 66 |
| 4.2 | Parroquias y sectores analizados en Arcgis..... | 66 |
| 4.3 | Metodología de uso | 71 |
| 4.4 | Análisis de resultados | 76 |
| 4.4.1 | Análisis de 1-6 pisos..... | 76 |
| 4.4.2 | Análisis de 1-4 pisos..... | 76 |
| 4.4.3 | Comparación de ganancias: | 77 |
| CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES | | 78 |
| 5.1. CONCLUSIONES | | 78 |
| 5.2. RECOMENDACIONES | | 78 |
| BIBLIOGRAFÍA..... | | 80 |
| ANEXOS | | 84 |

ÍNDICE DE FIGURAS

| | |
|---|----|
| Figura 1-1: Localización cantón Cuenca | 5 |
| Figura 1-2: Parroquias Urbanas - Cuenca..... | 5 |
| Figura 1-3: Parroquias Rurales-Cuenca..... | 6 |
| Figura 1-4: Actividad ocupacional en zona urbana | 9 |
| Figura 2-1: Contenidos mínimos de PDOT | 13 |
| Figura 2-2: Clasificación y sub-clasificación del suelo. | 15 |
| Figura 3-1: Sectorización parroquias urbanas | 21 |
| Figura 4-1: Parroquias Urbanas | 66 |
| Figura 4-2: Nombres de la sectorización parroquias urbanas (Ejm: El Batán) | 67 |
| Figura 4-3: Parroquia San Sebastián..... | 67 |
| Figura 4-4: Parroquia El Batán | 68 |
| Figura 4-5: Parroquia Bellavista | 68 |
| Figura 4-6: Parroquia Totoracocha | 69 |
| Figura 4-7: Parroquias en DWG. (Ejm: El Batán)..... | 69 |
| Figura 4-8: Archivos DWG a KML..... | 70 |
| Figura 4-9: Parroquias en Google Earth Pro..... | 70 |
| Figura 4-10: F.A.C. CUENCA | 71 |
| Figura 4-11: Coordenadas Google Earth | 72 |
| Figura 4-12: Predio | 72 |
| Figura 4-13: Predio E-9 Totoracocha | 73 |
| Figura 4-14: F.A.C. CUENCA (E-9_AV_LOS_ANDES) | 73 |
| Figura 4-15: Análisis de 1 a 4 pisos..... | 74 |
| Figura 4-16: Análisis de 4 a 6 pisos..... | 75 |

ÍNDICE DE ANEXOS

| | |
|---|----|
| Anexo 1: Totoracocha Av. los Andes 8-09..... | 84 |
| Anexo 2: San Sebastián Av. De las Américas | 85 |
| Anexo 3: Bellavista Juan Montalvo L-2 | 85 |
| Anexo 4: El Batán Carlos Berrezueta 4-156 | 85 |

**Propuesta metodológica para el análisis de factibilidad de obras comerciales en la
ciudad de Cuenca**

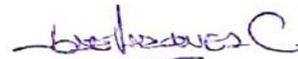
RESUMEN

En el desarrollo del presente trabajo de investigación, se realizó el análisis de factibilidad de obras comerciales en cuatro parroquias urbanas del cantón Cuenca, las cuales son: Bellavista, El Batán, San Sebastián y Totoracocha. Para este trabajo se solicitó información al Municipio de Cuenca basada principalmente en la ordenanza de la ciudad y el Plan de Ordenamiento Territorial, la misma que nos dio las pautas para poder realizar un software, el cual nos brindará información técnica necesaria como anchos mínimos, frentes mínimos, altura máxima y más; brindando al inversionista una información técnica y clara sobre el futuro del proyecto comercial.

Palabras clave: Análisis de factibilidad, obras comerciales, parroquias urbanas, ordenanza.



Ing. Vladimir Eugenio Carrasco Castro
Director del Trabajo de Titulación



Ing. José Fernando Vázquez Calero
Director de Escuela



Rosa Adriana Martínez Sánchez
Autor



Pamela Johanna Mosquera Mosquera
Autor

**Methodological proposal for the feasibility analysis of commercial construction in
the city of Cuenca**

ABSTRACT

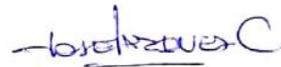
This research carried out a feasibility analysis of commercial construction in four urban parishes of Cuenca: Bellavista, El Batán, San Sebastián and Totoracocha. For this work, information was requested from the City Hall of Cuenca based mainly on the city's ordinance and Land Use Plan, which provided the guidelines to generate a software with the necessary technical information such as minimum widths, minimum fronts, and maximum height among other features. This gave investors technical and clear information about the future of the project.

Keywords: Feasibility analysis, commercial construction, urban parishes, ordinance.



Ing. Vladimir Eugenio Carrasco Castro

Thesis Director



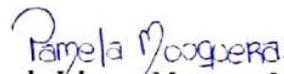
Ing. José Fernando Vázquez Calero

Faculty Director



Rosa Adriana Martínez Sánchez

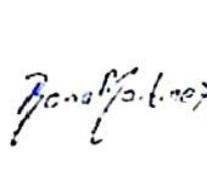
Author



Pamela Johanna Mosquera Mosquera

Author

Translated by



Rosa Martínez and Pamela
Mosquera

Rosa Adriana Martínez Sánchez

Pamela Johanna Mosquera Mosquera

Trabajo de titulación

Ing. Vladimir Eugenio Carrasco Castro, Mgs.

Abril, 2020

PROPUESTA METODOLÓGICA PARA EL ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE OBRAS COMERCIALES EN LA CIUDAD DE CUENCA

INTRODUCCIÓN

La industria de la construcción es uno de los principales ejes económicos de un país; ya que el mismo proporciona una cantidad considerable de empleos, y realizar un estudio de factibilidad en el campo constructivo no siempre asegura que las inversiones a realizarse tengan el resultado esperado, ya que este análisis permite tomar decisiones cruciales para los proyectos.

Sin embargo, la etapa de factibilidad dentro de un proyecto constructivo es de vital importancia para el éxito del mismo; puesto que esta etapa proporciona resultados más cercanos a estrategias planificadas.

El análisis inicia con un enfoque cualitativo, cuyo resultado permite continuar con la investigación, y así terminar con un análisis cuantitativo.

Cuando se va a ejecutar un proyecto de construcción comercial en nuestra ciudad por lo general el análisis de factibilidad lo realizan los dueños del proyecto o profesionales de ramas administrativas o económicas; usando metodologías no especificadas o basadas en aspectos netamente financieros sin tomar en cuenta la parte técnica que debe ser analizada por profesionales afines a la construcción, como son las normativas para el uso del terreno o tipos de construcción disponibles para el proyecto.

Al momento que los inversionistas pasan la etapa de factibilidad, entran en la etapa técnica de aprobación de anteproyectos; y ahí detectan que la planificación no se puede ejecutar por disposiciones municipales lo cual produce cambios en los proyectos; afectando el resultado financiero esperado.

Por eso se plantea una *“Propuesta Metodológica para el análisis de factibilidad de obras comerciales en la ciudad de Cuenca”*.

El presente trabajo de investigación tiene como objetivo general realizar un modelo de factibilidad para la construcción en la ciudad de Cuenca, el cual contenga aspectos técnicos y financieros. A partir de éste objetivo general se desglosan los siguientes objetivos específicos:

- Realizar un mapa de calor utilizando el software Arcgis de las zonas de riesgo de la ciudad de Cuenca.
- Recopilar información municipal sobre los requerimientos técnicos que se necesitan para realizar proyectos de construcción.
- Realizar un *software* económico-técnico.
- Crear una carpeta demostrativa de los servicios y beneficios de nuestro proyecto de titulación para los constructores de la zona.

Como hipótesis del tema a tratar, se basará en un *software*, el cual abarque todos los aspectos técnicos en cuanto a la ordenanza municipal del cantón Cuenca, y con la aplicación de Arcgis, la asesoría a todos los individuos involucrados en el proceso, especialmente a los inversionistas, a tomar mejores decisiones para el proyecto, lo que disminuye el riesgo de pérdidas económicas.

La estructura del trabajo de investigación trata de cumplir con las exigencias planteadas en los objetivos del estudio. En el capítulo I, se abordan temas relacionados con la importancia de la construcción y el comercio, así como también las generalidades de las parroquias analizadas. Luego, en el capítulo II, se hablara de todo lo relacionado con el marco teórico del estudio, en el capítulo III, se realiza la metodología empleada para la correcta ejecución del *software*. Continuando, en el capítulo IV, se mostraran los análisis y resultados finales del *software*. Finalmente en el capítulo V se presentaran las conclusiones y recomendaciones del estudio.

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN-GENERALIDADES

1.1. Importancia de la construcción

La industria de la construcción es ampliamente reconocida como un entorno complejo y competitivo, por ello se considera una de las actividades más importantes en el ámbito económico, el mismo es utilizado para medir el estado de la economía de un país. Si existe una mayor capacidad económica en el estado se genera una mayor inversión en infraestructura. (Villagra, 2011)

Otro punto a favor de la construcción es que la misma genera grandes fuentes de trabajo por ser intensiva en el uso de la mano de obra. Esta industria no sólo involucra a constructores si no que abarca una serie de profesionales como diseñadores, generadores de servicios e insumos relacionados con la construcción.

Al hablar de empresas relacionadas con la construcción, éstas se ven afectadas por costos ya sea de una manera directa o indirecta; en ello se deben planificar los elementos presupuestales determinando costos y formas de construcción, los cuales lleven a establecer mejores estrategias para la construcción.

Puesto que la construcción es una de las industrias menos modernas en cuanto a tecnología, desarrollar *softwars* eficientes en esta industria producirá grandes resultados en la ejecución de los proyectos. Uno de los campos más importantes es el desarrollo inmobiliario, el cual abarca, antes de la ejecución de la obra, varias etapas como: toma de decisiones el momento de la compra del terreno, permisos municipales, entre otras actividades.

1.2. Importancia del comercio

El comercio permite al ser humano estar en contacto con todas las destrezas de la sociedad, siendo una actividad dinámica entre comunidades que genera un interés en la parte económica, por ello la construcción de obras comerciales hace referencia a las que están conformadas por centros comerciales, oficinas, restaurantes, entre otras, las cuales son actividades importante para el desarrollo de un país.

La industria de la construcción favorece el crecimiento socioeconómico y mejora la calidad de vida de todos aquellos que viven en sectores aledaños a los lugares en donde se construye centros comerciales y otras obras de impacto.

1.3. Importancia de la planificación de un proyecto

La planificación de un proyecto debe ser meditada, metódica y estructurada; además, la planificación es un proceso donde se establecen pasos y parámetros a seguir ya que con ella se va llegar a tomar las decisiones finales para la ejecución de un proyecto. (Riquelme, 2019)

Para la planificación de un proyecto es primordial buscar alternativas viables profundizando aspectos críticos para obtener beneficios.

Según (Riquelme, 2019), la planificación consta de cuatro (4) fases:

1. Identificar el problema.
2. Desarrollar soluciones alternativas.
3. Elegir la alternativa más adecuada.
4. Ejecutar la alternativa.

1.4. Sectores del proyecto y su entorno económico en la ciudad de Cuenca

1.4.1. Generalidades:

El cantón Cuenca se encuentra ubicado en la región centro sur de la República del Ecuador, y pertenece a la provincia del Azuay. Limita al norte con la provincia del Cañar, al sur con los cantones Girón, San Fernando y Santa Isabel, al este con los cantones Paute, Gualaceo y Sigsig y al oeste con la provincia del Guayas. (Ver Figura 1-1)

El cantón Cuenca, al ser una entidad territorial sub-nacional ecuatoriana, se divide en 15 parroquias urbanas (Ver Figura 1-2) y 22 parroquias rurales. (Ver Figura 1-3)



Figura 1-1: Localización cantón Cuenca

Fuente: (Quezada, 2015)

1.4.2. Ubicación mapa político de Cuenca:

1.4.2.1. Parroquias Urbanas

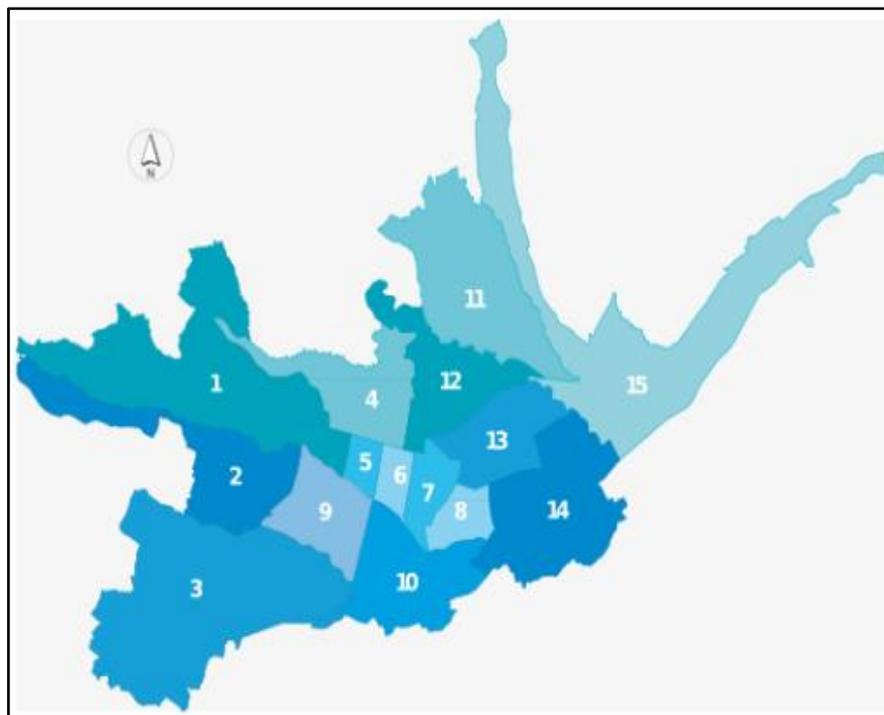


Figura 1-2: Parroquias Urbanas - Cuenca

Fuente: (Municipio de Cuenca , 2010)

| | |
|--------------------|------------------|
| 1. San Sebastián | 2. El Batán |
| 3. Yanuncay | 4. Bellavista |
| 5. Gil Ramírez D. | 6. El Sagrario |
| 7. San Blás | 8. Cañaribamba |
| 9. Sucre | 10. Huayna Cápac |
| 11. Hermano Miguel | 12. El Vecino |
| 13. Totoracocha | 14. Monay |
| 15. Machángara | 5. |

1.4.2.2. Parroquias rurales

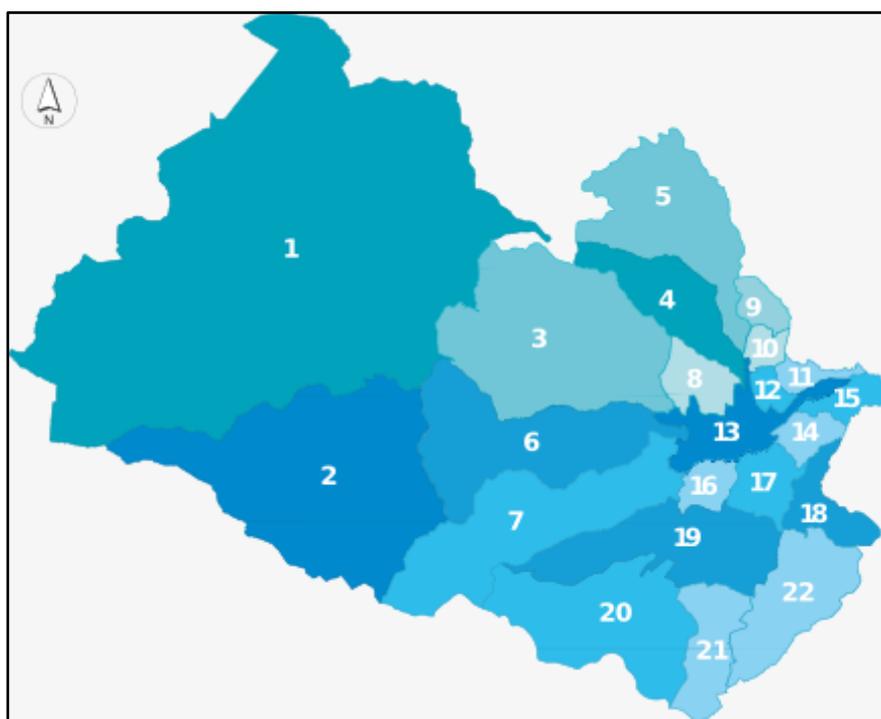


Figura 1-3: Parroquias Rurales-Cuenca

Fuente: (Municipio de Cuenca , 2010)

| | |
|-----------------------|--------------------------|
| 1. Molleturo | 2. Chaucha |
| 3. Sayausi | 4. Chiquintad |
| 5. Checa | 6. San Joaquín |
| 7. Baños | 8. Sinincay |
| 9. Octavio C Palacios | 10. Sidcay |
| 11. Llacao | 12. Ricaurte |
| 13. Cuenca | 14. Paccha |
| 15. Nulti | 16. Turi |
| 17. El Valle | 18. Santa Ana |
| 19. Tarquí | 20. Victoria del Portete |
| 21. Cumbe | 22. Quingeo |

1.4.3. Parroquias del proyecto:

Para el desarrollo de la tesis se tomaron cuatro (4) parroquias del sector urbano de la ciudad de Cuenca:

| | |
|------------------|----------------|
| 1. San Sebastián | 2. El Batán |
| 3. Bellavista | 4. Totoracocha |

1.4.4. Delimitación parroquias:

La parroquia SAN SEBASTIAN, se encuentra comprendida dentro de los siguientes límites: se parte desde el límite Urbano nor-occidental establecido en el Plano Director del Desarrollo Urbano de Cuenca (P.D.D.U.C.), en dirección oriental hasta la prolongación norte de la Avenida del Chofer para continuar por la vereda occidental de esta Avenida en dirección Sur, y desde este punto sigue una línea imaginaria hasta encontrarse con la Avenida de la Circunvalación; se cruza esta avenida en dirección sur y avanza por la vereda occidental de la calle Abraham Sarmiento hasta la intersección de la Carrera Vega Muñoz; continúa en dirección oriental de la vereda sur de la Calle Vega Muñoz, hasta la vereda occidental de la carrera Coronel Tálbot; en sentido sur por la vereda occidental de la calle Coronel Tálbot hasta la intersección del Río Tomebamba; continúa aguas arriba por la margen norte del Río Tomebamba hasta el Límite Urbano, para seguir por dicho Límite en sentido norte hasta llegar al punto de partida. (Ley 74, 1982, art. 40)

La Parroquia EL BATAN, comienza en la intersección de los Límites occidentales del Plano Director del Desarrollo Urbano de Cuenca y la margen sur del Río Tomebamba; continúa en dirección oriental hasta la prolongación de la Avda. Unidad Nacional; desde este punto en dirección Sur, por la vereda occidental de dicha Avda., empata con la Avda. Loja y su prolongación hasta el cruce con la margen norte del Río Yanuncay; desde aquí sigue con dirección oeste hasta la intersección con el Límite Occidental del Plano Director del Desarrollo Urbano de Cuenca y continúa por este límite en dirección norte hasta la intersección con la margen sur del Río Tomebamba. (Ley 74, 1982, art. 130)

La Parroquia BELLA VISTA, tiene la siguiente delimitación: parte desde la prolongación norte de la avenida del Chofer y su intersección con el Límite Urbano

en sentido oriental por los Límites Urbanos hasta interceptar con la vereda occidental de la avenida Miraflores; desde este punto en dirección sur sigue por la vereda occidental de la avenida Miraflores hasta su encuentro con la vereda norte de la avenida Circunvalación, y realizando un giro en sentido occidental, conecta con la prolongación de la vereda occidental de la calle Mariano Cueva; desde este punto continúa en dirección sur por la vereda occidental de la calle Mariano Cueva hasta el cruce con la vereda norte de la Carrera Vega Muñoz; sigue por la vereda norte de la carrera Vega Muñoz en sentido occidental, hasta la vereda oriental de la calle Abraham Sarmiento; continúa en sentido norte por la vereda oriental de esta calle, cruza la avenida de Circunvalación, con una línea imaginaria hasta empatar con la vereda oriental de la avenida del Chofer y concluye en la prolongación de esta avenida y la intersección con el límite establecido en el Plano Director del Desarrollo Urbano de Cuenca. (Ley 74, 1982, art. 60)

La Parroquia TOTORACOCHA, de delimita así: partiendo de la intersección de la vereda nor-oriental de la Avda. Sebastián de Benalcázar y la vereda sur oriental de la Avda. Gil Ramírez Dávalos, avanza por esta vereda en dirección nor-oriental hasta su cruce con la Avda. España en la vereda sur; continúa por esta vereda en dirección oriental hasta su encuentro con la quebrada de Milchichig; siguiendo aguas abajo por dicha quebrada con una línea imaginaria que prolonga la vereda norte de la Avda. Del Cóndor; desde esta intersección parte en dirección sur-occidental por la vereda norte de la Avda. Del Cóndor hasta su intersección con la vereda occidental de la Avda. Los Andes; continúa por esta avenida hasta la intersección de la vereda norte de la Avda. González Suárez; sigue la vereda norte de esta avenida en dirección occidental hasta la intersección de la vereda oriental de la Avda. Guapondélig; desde este punto en dirección norte por la vereda oriental de esta avenida hasta la intersección con la vereda norte de la Avda. Sebastián de Benalcázar; y desde este punto en dirección nor-oriental hasta empatar con la vereda sur de la Avda. Gil Ramírez Dávalos. (Ley 74, 1982, art. 80)

1.4.5. Actividades ocupacionales sectores del proyecto



Figura 1-4: Actividad ocupacional en zona urbana

Fuente: (Bermeo, 2013)

En la parroquia de San Sebastián se encuentra obras comerciales como plaza de las Américas dentro del cual se encuentra el Supermaxi, Bebe mundo, almacenes Juan Eljuri, El punto, La Italiana, y más.

En la parroquia de Totoracocha se encuentra obras como: Monay Shopping, Plaza Boccatti, Gran aki, centro comercial Graiman. Por ello es considerada una zona comercial; además debe incluirse la obra del complejo deportivo de Totoracocha que abarca a todos los deportistas de diferentes lugares del país.

En la parroquia de Bellavista se encuentra la obra del Súper Aki.

En la parroquia de El Batán cuenta con obras como El Batán Shopping, Feria Libre.

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

2.1. Supremacía de la constitución

La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica. La Constitución y los tratados internacionales de derechos humanos ratificados por el Estado que reconozcan derechos más favorables a los contenidos en la Constitución, prevalecerán sobre cualquier otra norma jurídica o acto del poder público. (Const., 2008, art 424)

El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados. (Const., 2008, art 425)

2.2. Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización (COOTAD)

Por medio de lo establecido en el COOTAD se cita la autonomía del Cantón y sus funciones a desarrollar en cuanto a uso de suelo se refiere en el Art 264 de la Constitución del Ecuador.

2.2.1. Autonomía

La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter

unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional. (Ley 0, 2010, art 5)

2.2.2. Régimen de competencias

Según la (Const., 2008, art 264) nombra las competencias municipales que en este caso regirán como guías metodológicas para el análisis de factibilidad de obras comerciales en la ciudad de Cuenca.

Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.
2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.
3. Planificar, construir y mantener la vialidad urbana.
4. Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley.
5. Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.
6. Planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte público dentro de su territorio cantonal.
7. Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley.
8. Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines.
9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.
10. Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley.
11. Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas.

12. Regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras.
13. Gestionar los servicios de prevención, protección, socorro y extinción de incendios.
14. Gestionar la cooperación internacional para el cumplimiento de sus competencias.
15. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales.

2.3. Plan de Ordenamiento Territorial (PDOT)

El plan de ordenamiento Territorial va de la mano con las propuestas del plan de trabajo de las autoridades elegidas mediante voto popular, con esta aclaración se puede decir que un PDOT es un eje principal dentro del GAD cantonal para una planificación que orienta y determina las acciones e intervenciones del sector público y privado garantizando el desarrollo sostenible del cantón. (Secretaría técnica planifica Ecuador, 2019)

Para la elaboración del mismo se debe conocer el territorio en su totalidad, es decir tener definidas claramente las características y realizar su respectivo análisis de acuerdo a lo que su población lo necesite.

Como adicional según la última guía de elaboración de la SENPLADES el PDOT cantonal deberá contener el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).

2.3.1. Contenidos mínimos del PDOT

Según la (Ley s/n, 2010, art.42) del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, deben tener al menos los siguientes contenidos:

- Diagnóstico.
- Propuesta.
- Modelo de gestión.

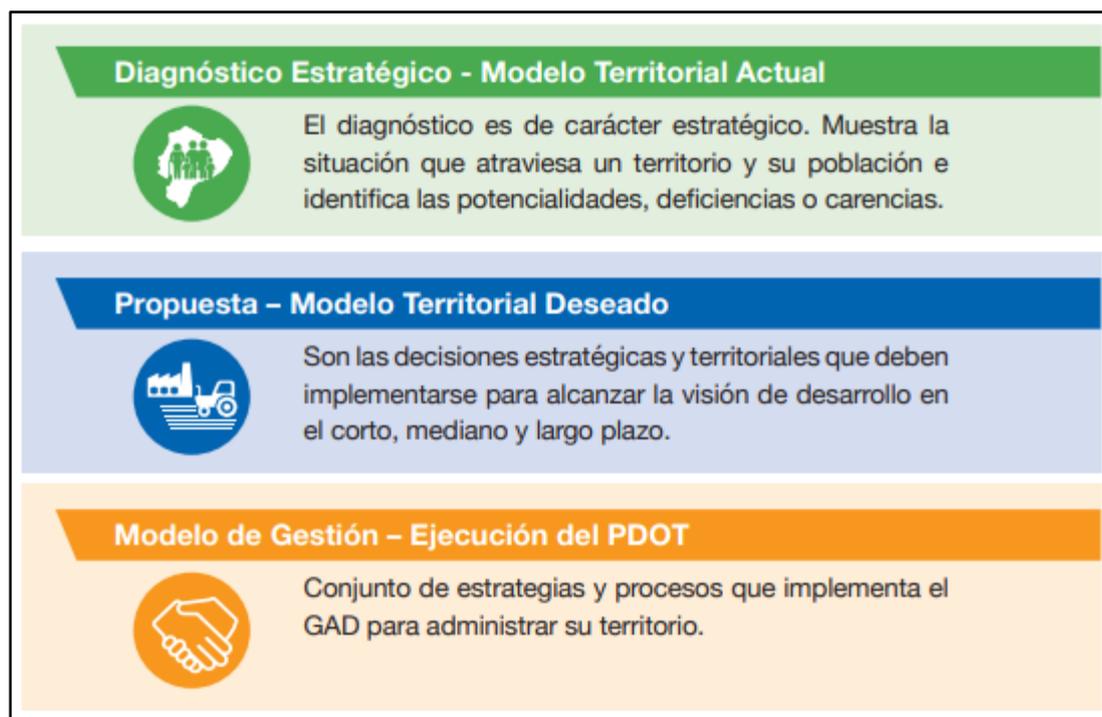


Figura 2-1: Contenidos mínimos de PDOT

Fuente: (Secretaría Técnica Planifica Ecuador , 2019)

2.3.2. Componentes para el análisis del diagnóstico estratégico del PDOT.

2.3.2.1. Componente Biofísico.

Este componente se lo analiza en primera instancia ya que es la base para el desarrollo del PDOT, que estudia el recurso natural donde se encuentra la población como las actividades que realiza la misma.

Define claramente el medio natural para conocer de manera definida las potencialidades, estructura y funciones del territorio, en lo que se basa de recursos naturales renovables y no renovables, de la misma manera nos ayuda a identificar los conflictos y la fragilidad del territorio (biofísica/ambiental), para la posterior determinación de su capacidad de acogida, así como los conflictos que se generan en los ecosistemas por las actividades humanas realizadas en los mismos. (Secretaría técnica planifica Ecuador, 2019)

2.3.2.2. Componente económico/productivo.

Este componente se dirige exclusivamente a las actividades económicas y productivas del territorio y los factores productivos que permiten el desarrollo de la economía. Se encamina a conocer la instrucción y las aptitudes de la Población Económicamente Activa (PEA). Por lo que el estudio de este componente nos ayuda a entender los

patrones de producción y consumo de la PEA, de la misma manera nos muestra las opciones para el desarrollo de emprendimientos que generen trabajo y empleo para una redistribución de la riqueza. (Secretaría técnica planifica Ecuador, 2019)

2.3.2.3. Componente socio cultural.

Según la (Secretaría técnica planifica Ecuador, 2019) este componente ayuda a definir claramente los problemas específicos en patrones de discriminación y exclusión, también nos muestra las desigualdades de los diferentes grupos poblacionales asentados en los territorios sobre su ejercicio del derecho social, político y cultural. En este componente se debe aclarar las siguientes temáticas:

- Movilidad social.
- Ritmo de crecimiento demográfico.
- Características del tejido social.
- Capacidad de las organizaciones sociales para el trabajo en redes y las posibilidades de incorporarse en los procesos de congestión del territorio.

Se debe establecer los valores de patrimonios tangibles e intangibles del Cantón.

2.3.2.4. Componente asentamiento humanos, movilidad, energía y telecomunicaciones.

Para la (Secretaría técnica planifica Ecuador, 2019) este componente permite definir como la población se ha distribuido por el territorio es decir las áreas en las que se ha dividido como son:

- Áreas rurales.
- Ciudades
- Poblados

Para este análisis el GAD debe identificar los asentamientos irregulares que no pueden ser considerados como parte de asentamientos humanos para lo cual el GAD demanda una gestión de acciones concretas.

Una vez conocido el comportamiento de los asentamientos, se realiza el análisis integral del Cantón considerando lo siguiente:

- Redes viales

- Infraestructura de transporte y accesibilidad universal de telecomunicaciones y de energía.

2.3.2.5. Componente político institucional.

Comprende el campo del desarrollo organizacional general, tanto de la institución municipal como de las instancias desconcentradas del Ejecutivo, para cumplir con las competencias y roles que les asignan la Constitución y las leyes pertinentes. En relación con los actores sociales, es importante mapear la diversidad de organizaciones con particular énfasis en aquellas más vulnerables, debido a las formas intersecciones de discriminación de los procesos de planificación para promover su inclusión democrática como: mujeres, jóvenes, personas con discapacidad, personas con orientaciones sexuales e identidades de género diversas, entre otros. (Secretaría técnica planifica Ecuador, 2019)

2.4. Plan de uso y gestión del suelo (PUGS)

Es un instrumento para que los municipios determinen las acciones para una ocupación racionalizada del suelo en la que se procure integrar un uso funcional y armónico; es decir establece mecanismos para gestionar el suelo de modo que el ordenamiento territorial sea funcional al desarrollo de las diferentes áreas del cantón como son las urbanas y rurales.

2.5. Clasificación y sub-clasificación del suelo

Según la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del suelo en su título III, capítulo I, Sección I, determina la Clasificación y Sub- Clasificación del suelo en sus artículos de la siguiente manera:

| Clasificación | Subclasificación |
|---------------|---------------------------------|
| Urbano | Consolidado |
| | No consolidado |
| | Protección |
| Rural | Producción |
| | Para aprovechamiento extractivo |
| | Expansión urbana |
| | Protección |

Figura 2-2: Clasificación y sub-clasificación del suelo.

Fuente: (Secretaría Técnica Planifica Ecuador , 2019)

Para una mayor comprensión del suelo, se citaran algunos artículos referidos a la clasificación y sub-clasificación del mismo.

Suelo.- “El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental”. (Ley s/n, 2016, art.16)

Clases de suelo.- “En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales”. (Ley s/n, 2016, art.17)

La clasificación del suelo es independiente de la asignación política administrativa de la parroquia como urbana o rural.

Suelo Urbano.- Según la (Ley s/n, 2016, art.18)

El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural. Para el suelo urbano se establece la siguiente sub-clasificación:

1. Suelo urbano consolidado. Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.
2. Suelo urbano no consolidado. Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.
3. Suelo urbano de protección. Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos.

2.6. Aprovechamiento del suelo

Según la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del suelo en su título III, capítulo I, Sección II determina el aprovechamiento del suelo en sus artículos de la siguiente manera:

Aprovechamiento urbanístico o de suelo.- “El aprovechamiento urbanístico o de suelo se determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo con los principios rectores definidos en esta ley”. (Ley s/n, 2016, art. 20)

Uso.- “El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, previos en esta ley. Los usos serán determinados en los respectivos planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios”. (Ley s/n, 2016, art.21)

Uso general.- “Uso general es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario”. (Ley s/n, 2016, art.22)

Usos específicos.- Para la (Ley s/n, 2016, art.23) los “usos específicos son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido”.

En el plan de uso y gestión de suelo el régimen de usos específicos se clasificará en las siguientes categorías:

1. Uso principal: “Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona”.
2. Uso complementario: “Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica”.

3. Uso restringido: “Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones”.

Edificabilidad.- Según la (Ley s/n, 2016, art.25)

La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano. La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:

1. La edificabilidad general máxima: Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento, y se asignara en el plan de uso y gestión del suelo.
2. La edificabilidad específica máxima: Es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada. La edificabilidad específica que no haya sido definida en el plan de uso y gestión del suelo será determinada mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial.

Edificabilidad básica.-

La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. El gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano determinara la edificabilidad básica y podrá otorgar de manera generosa el aprovechamiento superior al básico a excepción de los casos obligatorios que se definan en esta ley o normativa secundaria. (Ley s/n, 2016, art.26)

2.7. Competencias y funciones exclusivas de los GAD municipales en concordancia con la planificación

Según (Secretaría Técnica Planifica Ecuador , 2019) existen diferentes competencias y funciones específicas para los GAD municipales entre ellos:

- Planificación del desarrollo cantonal y formulación de planes de ordenamiento territorial.
- Gestión y uso de suelo
- Cooperación internacional.

- Tránsito, transporte y seguridad vial.
- Patrimonio cultural, arquitectónico y natural.
- Espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo.
- Explotación de materiales áridos y pétreos.
- Prevención, protección, socorro y extinción de incendios.
- Vialidad urbana.
- Equipamientos de salud y educación.
- Tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras.
- Catastros inmobiliarios urbanos y rurales.
- Servicios públicos: agua potable, alcantarillado, desechos sólidos, saneamiento ambiental, depuración de aguas residuales.
- Controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas.
- Registro de la propiedad.
- Gestión ambiental (gestión integral de desechos, otorgar licencias ambientales).
- Protección integral de la niñez y adolescencia.
- Turismo (función).
- Protección integral de derechos (función).
- Servicio de faenamiento (función).
- Elaboración, manejo y expendio de víveres (función).
- Cementerios (función).
- Plazas de mercado (función)

2.8. Vínculo del ordenamiento territorial con la gestión del suelo.

La Gestión del Suelo tiene como objetivo el permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable una vez organizado los recursos y las actividades en el territorio. Por lo que el uso es el destino que le da al suelo conforme su clasificación y sub clasificación determinadas en el PDOT. (Secretaría Técnica Planifica Ecuador , 2019)

2.9. Ordenanza.

Se considera una ordenanza a una normativa creada y emitida por parte del Consejo municipal electo de un Gobierno Autónomo Descentralizado, y en la que rigen temas

de interés para la población cuyo cumplimiento es obligatorio por parte de la ciudadanía.

Para el desarrollo de la tesis se trabajara con la siguiente ordenanza: “Reforma, actualización, complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el plan de ordenamiento territorial del cantón Cuenca: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano, 2003” el cual contiene todos los aspectos de planificación en base al PDOT, 2015 cantonal; vigente en función de sus componentes biofísicos y acordes con las leyes gubernamentales.

La Ordenanza antes mencionada da a conocer los determinantes biofísicos como son pendientes topográficas, márgenes de ríos, lagos, lagunas y quebradas.

De la misma manera el determinante arquitectónico en cuanto a la construcción de las edificaciones se trata. La ordenanza se basa principalmente en los siguientes parámetros:

- Uso Principal.
- Altura de la Edificación.
- Lote Mínimo.
- Frente Mínimo.
- Cos Máximo.
- Densidad Neta de la Vivienda.
- Tipo de Implantación.
- Retiros frontales, laterales y posteriores.
- Retiro lateral desde 3 pisos o pisos que superen la altura de las edificaciones colindantes.
- Determinantes adicionales para cada uno de los sectores.

CAPÍTULO III: METODOLOGÍA

3.1. Sectorización parroquias San Sebastián, El Batán, Bellavista, y Totoracocha

Previo a la realización del *software* se procedió a realizar la sectorización basado en las ordenanza: “Reforma, actualización, complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el plan de ordenamiento territorial del cantón Cuenca: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano, 2003” para las parroquias San Sebastián, El Batán, Bellavista y Tototacocha definidas:

| SECTORIZACIÓN PARROQUIAS URBANAS | | | | | |
|----------------------------------|-------|------------|-------|----------|-------------|
| SAN SEBASTIAN | | BELLAVISTA | | EL BATÁN | TOTORACOCHA |
| CH | O-8 | CH | N-6 | CH | E-1 |
| N-1 | O-9 | O-4 | N-7 | O-13A | E-7 |
| N-2 | O-10 | O-4A | N-7A | O-13 | E-8 |
| N-3 | O-11 | O-5 | N-8C | O-14 | E-9 |
| O-1 | O-12 | O-7 | N-8D | O-15 | |
| O-2 | O-12A | N-2 | N-8E | O-16 | |
| O-3 | S-22 | N-4 | N-19A | O-17 | |
| O-3A | | N-4A | N-19B | S-21 | |
| O-4 | | N-4B | N-19C | S-22 | |
| O-6 | | N-5 | N-21A | S-23 | |
| O-7 | | N-5A | N-21C | | |
| CH: CENTRO HISTORICO | | | | | |

Figura 3-1: Sectorización parroquias urbanas

Fuente: (Municipalidad de Cuenca, 2003)

Elaborado: (Martínez & Mosquera)

3.1.1. Sectores de planeamiento

La ordenanza: “Reforma, actualización, complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el plan de ordenamiento territorial del cantón Cuenca: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano, 2003”; divide a la ciudad de cuenca en 154 sectores de planeamiento donde se encuentran los de vivienda, equipamiento urbano mayor de abastecimiento comercio y vivienda, agrícola vivienda, servicios industriales e industria de mediano impacto, forestal, sector especial, industria de mediano impacto (Tipo A), agrícola y pecuario, industria de alto impacto (Tipo B) y comercio, servicios generales, vivienda.

Para la elaboración del *software* se tomaron los sectores de comercio, servicios generales, vivienda, los cuales son definidos como sectores de planeamiento basados en los predios:

1. Remigio Crespo Toral: CH, S-22, S-23
2. Doce de Abril: CH, S-22, S-23
3. Ordoñez Lasso: O-9, O-10, O-11
4. Gran Colombia: N-1
5. Unidad Nacional: S-22, S-23
6. Héroes de Verdeloma: CH, N-2, N-6, N-7, N-7A
7. Las Américas: O-1, O-11, O-14, O-15, O-16, S-21, S-22, S-23, N-1, N-2, N-3, N-5, N-5A, N-8C
8. Loja: S-21
9. González Suárez: E-7, E-9
10. Paseo de los Cañarís: E-7
11. Max Uhle: E-7
12. Hurtado de Mendoza: E-7, E-8, E-9
13. Avenida Yanahurco: E-7
14. Avenida Los Andes: E-7, E-9

3.1.2. Usos de suelo en los sectores de planeamiento de las parroquias San Sebastián, El Batán, Bellavista y Totoracocha.

Haciendo referencia al **Anexo N° 3** de la ordenanza: (Municipalidad de Cuenca, 2003)

- Remigio Crespo Toral: CH, S-22, S-23
- Doce de Abril: CH, S-22, S-23
- Ordoñez Lasso: O-9, O-10, O-11
- Gran Colombia: N-1
- Unidad Nacional: S-22, S-23
- Héroes de Verdeloma: CH, N-2, N-6, N-7, N-7A
- Avenida Yanahurco: E-7
- Las Américas: O-1, O-11, N-1, N-2, N-3, N-5

Usos principales: Comercio, Servicios generales y vivienda:

- Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menos.
- Centros comerciales en general.
- Supermercados.
- Comisariatos.
- Joyerías, Relojerías.
- Ópticas.
- Librerías.
- Floristerías.
- Perfumerías y cosméticos.
- Productos naturales.
- Cristalerías.
- Almacenes de artículos de arte.
- Almacenes de artesanías.
- Almacenes de ropa confeccionada.
- Almacenes de artículos de cuero.
- Almacenes textiles.
- Almacenes de muebles.
- Almacenes de electrodomésticos.
- Almacenes de música e instrumentos musicales.
- Almacenes de colchones.
- Almacenes de pilas y linternas.
- Almacenes de juguetes.
- Almacenes de equipos, implementos y artículos para deporte.
- Almacenes de trofeos.
- Almacenes de plásticos.
- Servicios financieros.
- Bancos.
- Casas de cambio.
- Mutualistas.

- Compañías financieras.
- Agentes y compañías de seguros y reaseguros.
- Corredores de seguros.
- Tarjetas de crédito.
- Mandatos y corredores de bienes raíces.
- Arrendamientos mercantiles.
- Bolsa y casa de valores.
- Cooperativas de ahorro y crédito.
- Servicios de transporte y comunicaciones.
- Oficinas y agencias de viajes.
- Servicios de empaque y mudanzas.
- Correos privados.
- Locales de arrendamiento de vehículos.
- Servicios de grúas.
- Radiodifusoras.
- Garajes y estacionamientos.
- Oficinas de empresas y telefonía celular.
- Periódicos.
- Oficinas de compañías de aviación.
- Oficinas y estudios de televisión.
- Servicios de turismo y recreación.
- Oficinas de agencia de turismo.
- Hoteles, hoteles residencias y hoteles apartamento.
- Hostales, hostales residencias, hosterías y pensiones.
- Discotecas.
- Salas de recepciones y de baile.
- Peñas.
- Casinos.
- Orquestas y conjuntos musicales.
- Servicios de alimentación.
- Restaurantes.
- Picanterías.
- Pollerías.

- Pizzerías.
- Cafés.
- Bares.
- Cantinas.
- Licorerías.
- Servicios profesionales.
- Consultorios médicos y odontológicos.
- Consultorios jurídicos.
- Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.
- Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
- Oficinas de decoradores de interiores.
- Oficinas de consultores.
- Oficinas de agentes afianzados de aduanas.
- Oficinas de aduanas privadas.
- Oficinas de verificadores de importaciones.
- Oficinas de servicios de planificación familiar.
- Oficinas de selección personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.
- Laboratorios clínicos.
- Centros de diagnóstico radiológico
- Clínicas y mecánicas dentales.
- Agencia de modelos.
- Talleres de pintores.
- Servicio de seguridad.
- Oficinas de empresas de seguridad privadas.
- Vivienda.

Usos complementarios:

- Equipamiento comunitarios de alcance barrial o parroquial:
 - Educación.
 - Guarderías.
 - Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos.
 - Religioso: Iglesias y casas parroquiales.

- Abastecimiento: Mercados y ferias.
 - Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras.
 - Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.
 - Organización social: casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes.
 - Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos.
 - Salud: estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.
- Comercio cotidiano de aprovisionamiento a la vivienda menos. Locales de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios.
- Tienda de abarrotes.
 - Despensas.
 - Minimercados.
 - Lecherías.
 - Bebidas no alcohólicas.
 - Carnicerías capacidad de hasta 4 toneladas en locales áreas cubiertas y descubiertas entre 400 y 200 metros cuadrados; con predios frente a vías de anchos iguales o menores a 12 metros y que no sean de retorno.
 - Panaderías.
 - Confiterías.
 - Heladerías.
 - Pastelerías.
 - Venta de emparedados.
 - Farmacias.
 - Boticas.
 - Droguerías.
 - Bazares.
 - Papelerías y útiles escolares.
 - Centros de copiados de documentos y planos.
 - Depósito de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros.

- Servicios profesionales afines a la vivienda.
- Peluquerías y salones de belleza.
- Salas de masajes y gimnasios.
- Baños sauna y turco.
- Laboratorios y estudios fotográficos.
- Funerarias.
- Salas de velaciones.
- Salas de juegos de video.
- Locales para alquileres de videos.
- Lavanderías y tintorerías.
- Talleres de electricistas.
- Talleres de plomeros.
- Talleres de relojeros.
- Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos en locales de superficie no mayores a 200 metros cuadrados de construcción.
- Talleres de aluminio y vidrio. Se debe implementar medidas de control de ruido.
- Talleres automotrices: bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas en locales de áreas cubiertas y descubiertas de superficies comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados.
- Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y vehículos similares de hasta 4 toneladas en locales de áreas cubiertas y descubiertas comprendidas entre 40 y 400 metros cuadrados. Se permiten exclusivamente en los predios con vías de anchos iguales o mayores a 12 metros y que no sean de retorno.
- Lavadoras de vehículos livianos en áreas cubiertas y descubiertas de superficies mayores a 800 metros cuadrados.

Usos compatibles:

- Almacenes de compra y venta de vehículos.
- Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.
- Almacenes de maquinarias textiles y maquinas industriales de coser, bordar, repuestos y accesorios.
- Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuesto y accesorios.
- Almacenes de maquinarias, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
- Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros.
- Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación y radiocomunicación.
- Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial.
- Almacenes de equipos y suministros para oficinas.
- Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.
- Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial.
- Almacenes de equipos y suministros para: cloración y saneamiento de aguas, piscinas, plantas de agua potable, industrias de alimentos, camaroneras, hospitales y clínicas.
- Almacenes de instrumental especializado.
- Almacenes de bombas de agua y repuestos.
- Almacenes de bombas de fumigación y repuestos.
- Almacenes de motosierras, desbrozadoras y cortadoras de césped.
- Almacenes de compresores y herramientas neumáticas.
- Almacenes para equipos y productos para procesos electrolíticos.
- Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
- Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
- Almacenes de equipos para lecherías.
- Almacenes de equipos de comunicación audiovisual.
- Almacenes de equipo para riego.

- Almacenes de equipos para minería.
- Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.
- Almacenes de materiales y elementos de construcción en general.
- Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.
- Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias.
- Almacenes de productos cerámicos para la construcción.
- Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.
- Almacenes de alfombras.
- Almacenes de cortinas.
- Almacenes de artículos de madera.
- Almacenes de mangueras.
- Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas.
- Almacenes de puestas metálicas enrollables.
- Almacenes de tuberías.
- Ferreterías.
- Vidrierías.
- Producción artesanal y manufactura compatible con la vivienda: Talleres artesanales y manufacturados en locales de área cubiertas y descubiertas con superficies de construcción no mayores a 300 metros cuadrados:
 - Zapaterías.
 - Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.
 - Sombrererías.
 - Talabarterías.
 - Carpinterías y ebanisterías.
 - Joyerías.
 - Hojalaterías.
 - Cerrajerías.
 - Talleres de agencias de publicidad.
 - Talleres de cerámica.
 - Talleres de producción de artículos de paja, zoga y similares.
 - Tapicerías.
 - Talleres de encuadernación y similares.

- Talleres de producción y montaje de cuadros.
- Imprentas y offsets.
- Talleres de producción de imágenes y estatuas.
- Talleres de producción de botones.
- Talleres de fotograbado, zincograbado, esterotipia, electrotipia, grabas en cobre, bronce, madera y similares.
- Ropa confeccionada.

Haciendo referencia al **Anexo N° 4** de la ordenanza: (Municipalidad de Cuenca, 2003)

- Loja: S-21
- González Suárez: E-7, E-9
- Paseo de los Cañarís: E-7
- Max Uhle: E-7
- Hurtado de Mendoza: E-7, E-8, E-9
- Avenida Los Andes: E-7, E-9

Usos principales: Comercio, Servicios generales y vivienda:

- Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.
- Centros comerciales en general.
- Supermercados.
- Comisariatos.
- Joyerías, Relojerías.
- Ópticas.
- Librerías.
- Floristerías.
- Perfumerías y cosméticos.
- Productos naturales.
- Cristalerías.
- Almacenes de artículos de arte.
- Almacenes de artesanías.
- Almacenes de ropa confeccionada.
- Almacenes de artículos de cuero.

- Almacenes textiles.
- Almacenes de muebles.
- Almacenes de electrodomésticos.
- Almacenes de música e instrumentos musicales.
- Almacenes de colchones.
- Almacenes de pilas y linternas.
- Almacenes de juguetes.
- Almacenes de equipos, implementos y artículos para deporte.
- Almacenes de trofeos.
- Almacenes de plásticos.
- Comercio de repuestos y accesorios automotrices.
- Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general.
- Almacenes de motores a diésel, gasolina y eléctricos y repuestos.
- Almacenes de motorreductores, cadenas y piñones.
- Almacenes de parabrisas.
- Almacenes de llantas.
- Almacenes de baterías.
- Almacenes de carpas.
- Almacenes de resortes.
- Almacenes de aceites y grasas lubricantes.
- Almacenes de pernos.
- Almacenes de rodamientos.
- Almacenes de productos de acero.
- Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.
- Almacenes de maquinarias textiles y maquinas industriales de coser, bordar, repuestos y accesorios.
- Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuesto y accesorios.
- Almacenes de maquinarias, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
- Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros.
- Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación y radiocomunicación.

- Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial
- Almacenes de equipos y suministros para oficinas.
- Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.
- Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial.
- Almacenes de equipos y suministros para: cloración y saneamiento de aguas, piscinas, plantas de agua potable, industrias de alimentos, camaroneras, hospitales y clínicas.
- Almacenes de instrumental especializado.
- Almacenes de bombas de agua y repuestos.
- Almacenes de bombas de fumigación y repuestos.
- Almacenes de motosierras, desbrozadoras y cortadoras de césped.
- Almacenes de compresores y herramientas neumáticas.
- Almacenes para equipos y productos para procesos electrolíticos.
- Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
- Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
- Almacenes de equipos para lecherías.
- Almacenes de equipos de comunicación audiovisual.
- Almacenes de equipo para riego.
- Almacenes de equipos para minería.
- Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.
- Almacenes de materiales y elementos de construcción en general.
- Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.
- Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias.
- Almacenes de productos cerámicos para la construcción.
- Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.
- Almacenes de alfombras.
- Almacenes de cortinas.
- Almacenes de artículos de madera.
- Almacenes de mangueras.
- Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas.
- Almacenes de puestas metálicas enrollables.

- Almacenes de tuberías.
- Ferreterías.
- Vidrierías.
- Depósitos de cemento.
- Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor.
- Distribuidoras de productos farmacéuticos.
- Almacenes de artículos químicos para laboratorios.
- Productos y materiales químicos.
- Comercio de productos y aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.
- Tiendas distribuidoras de productos alimenticios en general.
- Tiendas distribuidoras de aceites y grasas comestibles.
- Tiendas distribuidoras de cigarrillos.
- Almacenes de distribución de jabones.
- Distribuidores de aves procesadas.
- Editores y distribuidores de libros.
- Servicio de turismo y recreación.
- Discotecas.
- Salas de recepciones y de baile.
- Peñas.
- Casinos.
- Orquestas y conjuntos musicales.
- Servicios de alimentación.
- Restaurantes.
- Picanterías.
- Pollerías.
- Pizzerías.
- Cafés.
- Bares.
- Cantinas.
- Licorerías.
- Vivienda.

Usos complementarios:

- Servicios financieros.
- Bancos.
- Casas de cambio.
- Mutualistas.
- Compañías financieras.
- Agentes y compañías de seguros y reaseguros.
- Corredores de seguros.
- Tarjetas de crédito.
- Mandatos y corredores de bienes raíces.
- Arrendamientos mercantiles.
- Bolsa y casa de valores.
- Cooperativas de ahorro y crédito.
- Servicios de transporte y comunicaciones.
- Oficinas y agencias de viajes.
- Servicios de empaque y mudanzas.
- Correos privados.
- Locales de arrendamiento de vehículos.
- Servicios de grúas.
- Radiodifusoras.
- Garajes y estacionamientos.
- Oficinas de empresas y telefonía celular.
- Periódicos.
- Oficinas de compañías de aviación.
- Oficinas y estudios de televisión.
- Equipamiento comunitarios de alcance barrial o parroquial:
 - Educación.
 - Guarderías.
 - Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos.
 - Religioso: Iglesias y casas parroquiales.
 - Abastecimiento: Mercados y ferias.

- Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras.
 - Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.
 - Organización social: casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes.
 - Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos.
 - Salud: estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.
- Comercio cotidiano de aprovisionamiento a la vivienda menos. Locales de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios.
- Tienda de abarrotes.
 - Despensas.
 - Minimercados.
 - Lecherías.
 - Bebidas no alcohólicas.
 - Carnicerías.
 - Panaderías.
 - Confiterías.
 - Heladerías.
 - Pastelerías.
 - Venta de emparedados.
 - Farmacias.
 - Boticas.
 - Droguerías.
 - Bazares.
 - Papelerías y útiles escolares.
 - Centros de copiados de documentos y planos.
 - Depósito de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros.
 - Servicios profesionales afines a la vivienda.
 - Peluquerías y salones de belleza.
 - Salas de masajes y gimnasios.

- Baños sauna y turco.
- Laboratorios y estudios fotográficos.
- Funerarias.
- Salas de velaciones.
- Salas de juegos de video.
- Locales para alquileres de videos.
- Lavanderías y tintorerías.
- Talleres de electricistas.
- Talleres de plomeros.
- Talleres de relojeros.
- Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos en locales de superficie no mayores a 200 metros cuadrados de construcción.
- Talleres de aluminio y vidrio. Se debe implementar medidas de control de ruido
- Talleres automotrices: bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas en locales de áreas cubiertas y descubiertas de superficies comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados.
- Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y vehículos similares de hasta 4 toneladas en locales de áreas cubiertas y descubiertas

Usos compatibles:

- Servicio de turismo y recreación.
- Oficinas de agencia de turismo.
- Hoteles, hoteles residencias y hoteles apartamento.
- Hostales, hostales residencias, hosterías y pensiones.
- Servicios profesionales.
- Consultorios médicos y odontológicos.
- Consultorios jurídicos.
- Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.
- Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.

- Oficinas de decoradores de interiores.
- Oficinas de consultores.
- Oficinas de agentes afianzados de aduanas.
- Oficinas de aduanas privadas.
- Oficinas de verificadores de importaciones.
- Oficinas de servicios de planificación familiar.
- Oficinas de selección personal, asesoría laboral, societaria y capacitación
- Laboratorios clínicos.
- Centros de diagnóstico radiológico.
- Clínicas y mecánicas dentales.
- Agencia de modelos.
- Talleres de pintores.
- Servicio de seguridad.
- Oficinas de empresas de seguridad privadas.
- Servicios industriales en locales con áreas cubiertas y descubiertas de superficies comprendidas entre 40 y 400 metros cuadrados.
- Servicios de limpieza y mantenimiento de edificaciones y elementos accesorios
- Talleres electrónicos.
- Talleres de reparación y mantenimiento de bombas de agua, fumigación y de inyección a diésel, inyectores y turbos.
- Talleres de mantenimiento y reparación de maquinarias y equipos para imprentas y centro de copiado de documentos y planos.
- Talleres de alineación y balanceo de llantas.
- Latonerías, enderezada y pintada de vehículos livianos.
- Talleres de reparación de máquinas de escribir.
- Matricerías.
- Talleres mecánicos y electromecánicos.
- Talleres de soldaduras.
- Talleres de reparación de radiadores.
- Laminadoras.
- Lavadoras automáticas y semiautomáticas de vehículos livianos en locales de áreas cubiertas y descubiertas de superficie no mayores a 1000 metros cuadrados.

- Productos artesanales y manufactura de bienes compatible con la vivienda:
Talleres artesanales y manufacturados en locales de área cubiertas y descubiertas con superficies de construcción no mayores a 300 metros cuadrados:
 - Zapaterías.
 - Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.
 - Sombrererías.
 - Talabarterías.
 - Carpinterías y ebanisterías.
 - Joyerías.
 - Hojalaterías.
 - Cerrajerías.
 - Talleres de agencias de publicidad.
 - Talleres de cerámica.
 - Talleres de producción de artículos de paja, zoga y similares.
 - Tapicerías.
 - Talleres de encuadernación y similares.
 - Talleres de producción y montaje de cuadros.
 - Imprentas y offsets.
 - Talleres de producción de imágenes y estatuas.
 - Talleres de producción de botones.
 - Talleres de fotograbado, zincograbado, esterotipia, electrotipia, grabas en cobre, bronce, madera y similares.
 - Ropa confeccionada.

Haciendo referencia al **Anexo N° 5** de la ordenanza: (Municipalidad de Cuenca, 2003)

- E-1
- Las Américas: N-2, N-5, N-5A, N-8C

Usos principales: Comercio y vivienda

- Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios.
- Almacenes de compra y venta de vehículos.

- Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general.
- Almacenes de motores a diésel, gasolina y eléctricos y repuestos.
- Almacenes de motorreductores, cadenas y piñones.
- Almacenes de parabrisas.
- Almacenes de llantas.
- Almacenes de baterías.
- Almacenes de carpas.
- Almacenes de resortes.
- Almacenes de aceites y grasas lubricantes.
- Almacenes de pernos.
- Almacenes de rodamientos.
- Almacenes de productos de acero.
- Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.
- Almacenes de maquinarias textiles y maquinas industriales de coser, bordar, repuestos y accesorios.
- Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuesto y accesorios.
- Almacenes de maquinarias, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
- Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros.
- Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación y radiocomunicación.
- Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial.
- Almacenes de equipos y suministros para oficinas.
- Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.
- Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial.
- Almacenes de equipos y suministros para: cloración y saneamiento de aguas, piscinas, plantas de agua potable, industrias de alimentos, camaroneras, hospitales y clínicas.
- Almacenes de instrumental especializado.
- Almacenes de bombas de agua y repuestos.
- Almacenes de bombas de fumigación y repuestos.

- Almacenes de motosierras, desbrozadoras y cortadoras de césped.
- Almacenes de compresores y herramientas neumáticas.
- Almacenes para equipos y productos para procesos electrolíticos.
- Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
- Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
- Almacenes de equipos para lecherías.
- Almacenes de equipos de comunicación audiovisual.
- Almacenes de equipo para riego.
- Almacenes de equipos para minería.
- Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.
- Almacenes de materiales y elementos de construcción en general.
- Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.
- Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias.
- Almacenes de productos cerámicos para la construcción.
- Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.
- Almacenes de alfombras.
- Almacenes de cortinas.
- Almacenes de artículos de madera.
- Almacenes de mangueras.
- Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas.
- Almacenes de puertas metálicas enrollables.
- Almacenes de tuberías.
- Ferreterías.
- Vidrierías.
- Depósitos de cemento.
- Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor.
- Distribuidoras de productos farmacéuticos.
- Almacenes de artículos químicos para laboratorios.
- Productos y materiales químicos.
- Comercio de productos y aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.
- Tiendas distribuidoras de productos alimenticios en general.
- Tiendas distribuidoras de aceites y grasas comestibles.

- Tiendas distribuidoras de cigarrillos.
- Almacenes de distribución de jabones.
- Distribuidores de aves procesadas.
- Editores y distribuidores de libros.
- Vivienda.

Usos complementarios:

- Servicios financieros.
- Bancos.
- Casas de cambio.
- Mutualistas.
- Compañías financieras.
- Agentes y compañías de seguros y reaseguros.
- Corredores de seguros.
- Tarjetas de crédito.
- Mandatos y corredores de bienes raíces.
- Arrendamientos mercantiles.
- Bolsa y casa de valores.
- Cooperativas de ahorro y crédito.
- Servicios de transporte y comunicaciones.
- Oficinas y agencias de viajes.
- Servicios de empaque y mudanzas.
- Correos privados.
- Locales de arrendamiento de vehículos.
- Servicios de grúas.
- Radiodifusoras.
- Garajes y estacionamientos.
- Oficinas de empresas y telefonía celular.
- Periódicos.
- Oficinas de compañías de aviación.
- Oficinas y estudios de televisión.
- Oficinas y terminales de empresas de transporte de carga por carretera.
- Terminales públicos de transporte de pasajeros y carga por carretera.

- Servicios de alimentación.
- Restaurantes.
- Picanterías.
- Pollerías.
- Pizzerías.
- Cafés.
- Bares.
- Cantinas.
- Licorerías.
- Equipamiento comunitarios de alcance barrial o parroquial:
 - Educación.
 - Guarderías.
 - Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos.
 - Religioso: Iglesias y casas parroquiales.
 - Abastecimiento: Mercados y ferias.
 - Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras.
 - Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.
 - Organización social: casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes.
 - Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos.
 - Salud: estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.
- Comercio cotidiano de aprovisionamiento a la vivienda menos. Locales de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios.
 - Tienda de abarrotos.
 - Despensas.
 - Minimercados.
 - Lecherías.
 - Bebidas no alcohólicas.

- Carnicerías capacidad de hasta 4 toneladas en locales áreas cubiertas y descubiertas entre 400 y 200 metros cuadrados; con predios frente a vías de anchos iguales o menores a 12 metros y que no sean de retorno.
- Panaderías.
- Confiterías.
- Heladerías.
- Pastelerías.
- Venta de emparedados.
- Farmacias.
- Boticas.
- Droguerías.
- Bazares.
- Papelerías y útiles escolares.
- Centros de copiados de documentos y planos.
- Depósito de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros.
- Servicios profesionales afines a la vivienda.
- Peluquerías y salones de belleza.
- Salas de masajes y gimnasios.
- Baños sauna y turco.
- Laboratorios y estudios fotográficos.
- Funerarias.
- Salas de velaciones.
- Salas de juegos de video.
- Locales para alquileres de videos.
- Lavanderías y tintorerías.
- Talleres de electricistas.
- Talleres de plomeros.
- Talleres de relojeros.
- Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos en locales de superficie no mayores a 200 metros cuadrados de construcción.

- Talleres de aluminio y vidrio. Se debe implementar medidas de control de ruido.
- Talleres automotrices: bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas en locales de áreas cubiertas y descubiertas de superficies comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados.
- Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y vehículos similares de hasta 4 toneladas en locales de áreas cubiertas y descubiertas comprendidas entre 40 y 400 metros cuadrados. Se permiten exclusivamente en los predios con vías de anchos iguales o mayores a 12 metros y que no sean de retorno.

Usos compatibles:

- Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.
- Centros comerciales en general.
- Supermercados.
- Comisariatos.
- Joyerías, Relojerías.
- Ópticas.
- Librerías.
- Floristerías.
- Perfumerías y cosméticos.
- Productos naturales.
- Cristalerías.
- Almacenes de artículos de arte.
- Almacenes de artesanías.
- Almacenes de ropa confeccionada.
- Almacenes de artículos de cuero.
- Almacenes textiles.
- Almacenes de muebles.
- Almacenes de electrodomésticos.

- Almacenes de música e instrumentos musicales.
- Almacenes de colchones.
- Almacenes de pilas y linternas.
- Almacenes de juguetes.
- Almacenes de equipos, implementos y artículos para deporte.
- Almacenes de trofeos.
- Almacenes de plásticos.
- Servicios de turismo y recreación.
- Oficinas de agencia de turismo.
- Hoteles, hoteles residencias y hoteles apartamento.
- Hostales, hostales residencias, hosterías y pensiones.
- Discotecas.
- Salas de recepciones y de baile.
- Peñas.
- Casinos.
- Orquestas y conjuntos musicales.
- Servicios profesionales.
- Consultorios médicos y odontológicos.
- Consultorios jurídicos.
- Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.
- Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
- Oficinas de decoradores de interiores.
- Oficinas de consultores.
- Oficinas de agentes afianzados de aduanas.
- Oficinas de aduanas privadas.
- Oficinas de verificadores de importaciones.
- Oficinas de servicios de planificación familiar.
- Oficinas de selección personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.
- Laboratorios clínicos.
- Centros de diagnóstico radiológico.
- Clínicas y mecánicas dentales.
- Agencia de modelos.
- Talleres de pintores.

- Servicio de seguridad.
- Oficinas de empresas de seguridad privadas.
- Servicios industriales en locales con áreas cubiertas y descubiertas de superficies comprendidas entre 40 y 400 metros cuadrados.
- Servicios de limpieza y mantenimiento de edificaciones y elementos accesorios
- Talleres electrónicos.
- Talleres de reparación y mantenimiento de bombas de agua, fumigación y de inyección a diésel, inyectores y turbos.
- Talleres de mantenimiento y reparación de maquinarias y equipos para imprentas y centro de copiado de documentos y planos.
- Talleres de alineación y balanceo de llantas.
- Latonerías, enderezada y pintada de vehículos livianos.
- Talleres de reparación de máquinas de escribir.
- Matricerías.
- Talleres mecánicos y electromecánicos.
- Talleres de soldaduras.
- Talleres de reparación de radiadores.
- Laminadoras.
- Lavadoras automáticas y semiautomáticas de vehículos livianos en locales de áreas cubiertas y descubiertas de superficie no mayores a 1000 metros cuadrados.
- Productos artesanales y manufactura de bienes compatible con la vivienda:
Talleres artesanales y manufacturados en locales de área cubiertas y descubiertas con superficies de construcción no mayores a 300 metros cuadrados:
 - Zapaterías.
 - Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.
 - Sombrererías.
 - Talabarterías.
 - Carpinterías y ebanisterías.
 - Joyerías.
 - Hojalaterías.
 - Cerrajerías.

- Talleres de agencias de publicidad.
- Talleres de cerámica.
- Talleres de producción de artículos de paja, zoga y similares.
- Tapicerías.
- Talleres de encuadernación y similares.
- Talleres de producción y montaje de cuadros.
- Imprentas y offsets.
- Talleres de producción de imágenes y estatuas.
- Talleres de producción de botones.
- Talleres de fotograbado, zincograbado, esterotipia, electrotipia, grabas en cobre, bronce, madera y similares.
- Ropa confeccionada.

Haciendo referencia al **Anexo N° 6** de la ordenanza: (Municipalidad de Cuenca, 2003)

- Las Américas: O-14

Usos principales: Equipamiento urbano mayor de abastecimiento, comercio y vivienda.

- Mercador y ferias.
- Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.
- Centros comerciales en general.
- Supermercados.
- Comisariatos.
- Joyerías, Relojerías.
- Ópticas.
- Librerías.
- Floristerías.
- Perfumerías y cosméticos.
- Productos naturales.
- Cristalerías.
- Almacenes de artículos de arte.
- Almacenes de artesanías.

- Almacenes de ropa confeccionada.
- Almacenes de artículos de cuero.
- Almacenes textiles.
- Almacenes de muebles.
- Almacenes de electrodomésticos.
- Almacenes de música e instrumentos musicales.
- Almacenes de colchones.
- Almacenes de pilas y linternas.
- Almacenes de juguetes.
- Almacenes de equipos, implementos y artículos para deporte.
- Almacenes de trofeos.
- Almacenes de plásticos.
- Comercio de productos y aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.
- Tiendas distribuidoras de productos alimenticios en general.
- Tiendas distribuidoras de aceites y grasas comestibles.
- Tiendas distribuidoras de cigarrillos.
- Almacenes de distribución de jabones.
- Distribuidores de aves procesadas.
- Editores y distribuidores de libros.
- Vivienda.

Usos complementarios:

- Servicios financieros.
- Bancos.
- Casas de cambio.
- Mutualistas.
- Compañías financieras.
- Agentes y compañías de seguros y reaseguros.
- Corredores de seguros.
- Tarjetas de crédito.
- Mandatos y corredores de bienes raíces.
- Arrendamientos mercantiles.
- Bolsa y casa de valores.

- Cooperativas de ahorro y crédito.
- Servicios de transporte y comunicaciones.
- Oficinas y agencias de viajes.
- Servicios de empaque y mudanzas.
- Correos privados.
- Locales de arrendamiento de vehículos.
- Servicios de grúas.
- Radiodifusoras.
- Garajes y estacionamientos.
- Oficinas de empresas y telefonía celular.
- Periódicos.
- Oficinas de compañías de aviación.
- Oficinas y estudios de televisión.
- Bodegas de productos de aprovisionamiento a la vivienda.
- Servicios de alimentación.
- Restaurantes.
- Picanterías.
- Pollerías.
- Pizzerías.
- Cafés.
- Bares.
- Cantinas.
- Licorerías.
- Comercio cotidiano de aprovisionamiento a la vivienda menos. Locales de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios.
 - Tienda de abarrotes.
 - Despensas.
 - Minimercados.
 - Lecherías.
 - Bebidas no alcohólicas.
 - Carnicerías capacidad de hasta 4 toneladas en locales áreas cubiertas y descubiertas entre 400 y 200 metros cuadrados; con predios frente a vías de anchos iguales o menores a 12 metros y que no sean de retorno.

- Panaderías.
- Confiterías.
- Heladerías.
- Pastelerías.
- Venta de emparedados.
- Farmacias.
- Boticas
- Droguerías.
- Bazares.
- Papelerías y útiles escolares.
- Centros de copiados de documentos y planos.
- Depósito de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros.
- Servicios profesionales afines a la vivienda.
- Peluquerías y salones de belleza.
- Salas de masajes y gimnasios.
- Baños sauna y turco.
- Laboratorios y estudios fotográficos.
- Funerarias.
- Salas de velaciones.
- Salas de juegos de video.
- Locales para alquileres de videos.
- Lavanderías y tintorerías.
- Talleres de electricistas.
- Talleres de plomeros.
- Talleres de relojeros.
- Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos en locales de superficie no mayores a 200 metros cuadrados de construcción.
- Talleres automotrices: bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas en locales de áreas cubiertas y descubiertas de superficies comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados.

- Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y vehículos similares de hasta 4 toneladas en locales de áreas cubiertas y descubiertas comprendidas entre 40 y 400 metros cuadrados. Se permiten exclusivamente en los predios con vías de anchos iguales o mayores a 12 metros y que no sean de retorno.

Usos compatibles:

- Comercio de repuestos y accesorios automotrices.
- Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general.
- Almacenes de motores a diésel, gasolina y eléctricos y repuestos.
- Almacenes de motorreductores, cadenas y piñones.
- Almacenes de parabrisas.
- Almacenes de llantas.
- Almacenes de baterías.
- Almacenes de carpas.
- Almacenes de resortes.
- Almacenes de aceites y grasas lubricantes.
- Almacenes de pernos.
- Almacenes de rodamientos.
- Almacenes de productos de acero.
- Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.
- Almacenes de maquinarias textiles y maquinas industriales de coser, bordar, repuestos y accesorios.
- Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuesto y accesorios.
- Almacenes de maquinarias, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
- Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros.
- Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación y radiocomunicación.

- Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial.
- Almacenes de equipos y suministros para oficinas.
- Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.
- Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial.
- Almacenes de equipos y suministros para: cloración y saneamiento de aguas, piscinas, plantas de agua potable, industrias de alimentos, camaroneras, hospitales y clínicas.
- Almacenes de instrumental especializado.
- Almacenes de bombas de agua y repuestos.
- Almacenes de bombas de fumigación y repuestos.
- Almacenes de motosierras, desbrozadoras y cortadoras de césped.
- Almacenes de compresores y herramientas neumáticas.
- Almacenes para equipos y productos para procesos electrolíticos.
- Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
- Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
- Almacenes de equipos para lecherías.
- Almacenes de equipos de comunicación audiovisual.
- Almacenes de equipo para riego.
- Almacenes de equipos para minería.
- Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.
- Almacenes de materiales y elementos de construcción en general.
- Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.
- Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias.
- Almacenes de productos cerámicos para la construcción.
- Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.
- Almacenes de alfombras.
- Almacenes de cortinas.
- Almacenes de artículos de madera.
- Almacenes de mangueras.
- Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas.
- Almacenes de puestas metálicas enrollables.

- Almacenes de tuberías.
- Ferreterías.
- Vidrierías.
- Depósitos de cemento.
- Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal.
- Almacenes de insumos agropecuarios y agroquímicos.
- Almacenes de productos para veterinarios.
- Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor.
- Distribuidoras de productos farmacéuticos.
- Almacenes de artículos químicos para laboratorios.
- Productos y materiales químicos.
- Servicio de turismo y recreación.
- Oficinas de agencia de turismo.
- Hoteles, hoteles residencias y hoteles apartamento.
- Hostales, hostales residencias, hosterías y pensiones.
- Discotecas.
- Salas de recepciones y de baile.
- Peñas.
- Casinos.
- Orquestas y conjuntos musicales.
- Servicios profesionales.
- Consultorios médicos y odontológicos.
- Consultorios jurídicos.
- Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.
- Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
- Oficinas de decoradores de interiores.
- Oficinas de consultores.
- Oficinas de agentes afianzados de aduanas.
- Oficinas de aduanas privadas.
- Oficinas de verificadores de importaciones.
- Oficinas de servicios de planificación familiar.
- Oficinas de selección personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.
- Laboratorios clínicos.

- Centros de diagnóstico radiológico.
- Clínicas y mecánicas dentales.
- Agencia de modelos.
- Talleres de pintores.
- Servicio de seguridad.
- Oficinas de empresas de seguridad privadas.

Haciendo referencia al **Anexo N° 7** de la ordenanza: (Municipalidad de Cuenca, 2003)

- Las Américas: O-14, O-15, O-16, S-21, S-22, S-23

Usos principales: Comercio, servicios generales y vivienda.

- Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.
- Centros comerciales en general.
- Supermercados.
- Comisariatos.
- Joyerías, Relojerías.
- Ópticas.
- Librerías.
- Floristerías.
- Perfumerías y cosméticos.
- Productos naturales.
- Cristalerías.
- Almacenes de artículos de arte.
- Almacenes de artesanías.
- Almacenes de ropa confeccionada.
- Almacenes de artículos de cuero.
- Almacenes textiles.
- Almacenes de muebles.
- Almacenes de electrodomésticos.
- Almacenes de música e instrumentos musicales.
- Almacenes de colchones.
- Almacenes de pilas y linternas.

- Almacenes de juguetes.
- Almacenes de equipos, implementos y artículos para deporte.
- Almacenes de trofeos.
- Almacenes de plásticos.
- Comercio de repuestos y accesorios automotrices.
- Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general.
- Almacenes de motores a diésel, gasolina y eléctricos y repuestos.
- Almacenes de motorreductores, cadenas y piñones.
- Almacenes de parabrisas.
- Almacenes de llantas.
- Almacenes de baterías.
- Almacenes de carpas.
- Almacenes de resortes.
- Almacenes de aceites y grasas lubricantes.
- Almacenes de pernos.
- Almacenes de rodamientos.
- Almacenes de productos de acero.
- Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.
- Almacenes de maquinarias textiles y maquinas industriales de coser, bordar, repuestos y accesorios.
- Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuesto y accesorios.
- Almacenes de maquinarias, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
- Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros.
- Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación y radiocomunicación.
- Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial.
- Almacenes de equipos y suministros para oficinas.
- Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.
- Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial.

- Almacenes de equipos y suministros para: cloración y saneamiento de aguas, piscinas, plantas de agua potable, industrias de alimentos, camaroneras, hospitales y clínicas.
- Almacenes de instrumental especializado.
- Almacenes de bombas de agua y repuestos.
- Almacenes de bombas de fumigación y repuestos.
- Almacenes de motosierras, desbrozadoras y cortadoras de césped.
- Almacenes de compresores y herramientas neumáticas.
- Almacenes para equipos y productos para procesos electrolíticos.
- Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
- Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
- Almacenes de equipos para lecherías.
- Almacenes de equipos de comunicación audiovisual.
- Almacenes de equipo para riego.
- Almacenes de equipos para minería.
- Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.
- Almacenes de materiales y elementos de construcción en general.
- Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.
- Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias.
- Almacenes de productos cerámicos para la construcción.
- Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.
- Almacenes de alfombras.
- Almacenes de cortinas.
- Almacenes de artículos de madera.
- Almacenes de mangueras.
- Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas.
- Almacenes de puertas metálicas enrollables.
- Almacenes de tuberías.
- Ferreterías.
- Vidrierías.
- Depósitos de cemento.

- Almacenes de explosivos y accesorios, para construcciones, canteras y explotación minera.
- Depósitos de madera.
- Depósitos de tubos de cemento y bloques
- Depósitos de ladrillos y tejas.
- Depósitos de arena, ripio y grava en locales con áreas cubiertas y descubiertas en superficies mayores a 1000 metros cuadrados.
- Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal.
- Almacenes de insumos agropecuarios y agroquímicos.
- Almacenes de productos para veterinarios.
- Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor.
- Distribuidoras de productos farmacéuticos.
- Almacenes de artículos químicos para laboratorios.
- Productos y materiales químicos.
- Comercio de productos y aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.
- Tiendas distribuidoras de productos alimenticios en general.
- Tiendas distribuidoras de aceites y grasas comestibles.
- Tiendas distribuidoras de cigarrillos.
- Almacenes de distribución de jabones.
- Distribuidores de aves procesadas.
- Editores y distribuidores de libros.
- Servicio de turismo y recreación.
- Discotecas.
- Salas de recepciones y de baile.
- Peñas.
- Casinos.
- Orquestas y conjuntos musicales.
- Servicios de alimentación.
- Restaurantes.
- Picanterías.
- Pollerías.
- Pizzerías.
- Cafés.

- Bares.
- Cantinas.
- Licorerías.
- Vivienda.

Usos complementarios:

- Servicios financieros.
- Bancos.
- Casas de cambio.
- Mutualistas.
- Compañías financieras.
- Agentes y compañías de seguros y reaseguros.
- Corredores de seguros.
- Tarjetas de crédito.
- Mandatos y corredores de bienes raíces.
- Arrendamientos mercantiles.
- Bolsa y casa de valores.
- Cooperativas de ahorro y crédito.
- Servicios de transporte y comunicaciones.
- Oficinas y agencias de viajes.
- Servicios de empaque y mudanzas.
- Correos privados.
- Locales de arrendamiento de vehículos.
- Servicios de grúas.
- Radiodifusoras.
- Garajes y estacionamientos.
- Oficinas de empresas y telefonía celular.
- Periódicos.
- Oficinas de compañías de aviación.
- Oficinas y estudios de televisión.
- Oficinas y terminales de empresas de transporte de carga por carretera.
- Terminales públicos de transporte de pasajeros y carga por carretera.

- Bodegas, con excepción de las de materiales tóxicos, altamente inflamable o radioactiva.
- Comercio cotidiano de aprovisionamiento a la vivienda menos. Locales de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios:
 - Tienda de abarrotes.
 - Despensas.
 - Minimercados.
 - Lecherías.
 - Bebidas no alcohólicas.
 - Carnicerías capacidad de hasta 4 toneladas en locales áreas cubiertas y descubiertas entre 400 y 200 metros cuadrados; con predios frente a vías de anchos iguales o menores a 12 metros y que no sean de retorno.
 - Panaderías.
 - Confiterías.
 - Heladerías.
 - Pastelerías.
 - Venta de emparedados.
 - Farmacias.
 - Boticas.
 - Droguerías.
 - Bazares.
 - Papelerías y útiles escolares.
 - Centros de copiados de documentos y planos.
 - Depósito de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros.
 - Servicios profesionales afines a la vivienda.
 - Peluquerías y salones de belleza.
 - Salas de masajes y gimnasios.
 - Baños sauna y turco.
 - Laboratorios y estudios fotográficos.
 - Funerarias.
 - Salas de velaciones.

- Salas de juegos de video.
- Locales para alquileres de videos.
- Lavanderías y tintorerías.
- Talleres de electricistas.
- Talleres de plomeros.
- Talleres de relojeros.
- Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos en locales de superficie no mayores a 200 metros cuadrados de construcción.
- Talleres automotrices: bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas en locales de áreas cubiertas y descubiertas de superficies comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados.
- Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y vehículos similares de hasta 4 toneladas en locales de áreas cubiertas y descubiertas comprendidas entre 40 y 400 metros cuadrados. Se permiten exclusivamente en los predios con vías de anchos iguales o mayores a 12 metros y que no sean de retorno.

Usos compatibles:

- Servicios de turismo y recreación.
- Oficinas de agencia de turismo.
- Hoteles, hoteles residencias y hoteles apartamento.
- Hostales, hostales residencias, hosterías y pensiones.
- Servicios profesionales.
- Consultorios médicos y odontológicos.
- Consultorios jurídicos.
- Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.
- Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
- Oficinas de decoradores de interiores.
- Oficinas de consultores.
- Oficinas de agentes afianzados de aduanas.
- Oficinas de aduanas privadas.

- Oficinas de verificadores de importaciones.
- Oficinas de servicios de planificación familiar.
- Oficinas de selección personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.
- Laboratorios clínicos.
- Centros de diagnóstico radiológico.
- Clínicas y mecánicas dentales.
- Agencia de modelos.
- Talleres de pintores.
- Servicio de seguridad.
- Oficinas de empresas de seguridad privadas.
- Servicios industriales en locales con áreas cubiertas y descubiertas de superficies comprendidas entre 40 y 400 metros cuadrados.
- Servicios de limpieza y mantenimiento de edificaciones y elementos accesorios
- Talleres electrónicos.
- Talleres de reparación y mantenimiento de bombas de agua, fumigación y de inyección a diésel, inyectores y turbos.
- Talleres de mantenimiento y reparación de maquinarias y equipos para imprentas y centro de copiado de documentos y planos.
- Talleres de alineación y balanceo de llantas.
- Latonerías, enderezada y pintada de vehículos livianos.
- Talleres de reparación de máquinas de escribir.
- Matricerías.
- Talleres mecánicos y electromecánicos.
- Talleres de soldaduras.
- Talleres de reparación de radiadores.
- Laminadoras.
- Arrendamiento de encofrados, andamios, equipos y maquinaria de construcción.
- Lavadoras automáticas y semiautomáticas de vehículos livianos en locales de áreas cubiertas y descubiertas de superficie no mayores a 1000 metros cuadrados.
- Productos artesanales y manufactura de bienes compatible con la vivienda:
Talleres artesanales y manufacturados en locales de área cubiertas y

descubiertas con superficies de construcción no mayores a 300 metros cuadrados:

- Zapaterías.
- Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.
- Sombrererías.
- Talabarterías.
- Carpinterías y ebanisterías.
- Joyerías.
- Hojalaterías.
- Cerrajerías.
- Talleres de agencias de publicidad.
- Talleres de cerámica.
- Talleres de producción de artículos de paja, zoga y similares.
- Tapicerías.
- Talleres de encuadernación y similares.
- Talleres de producción y montaje de cuadros.
- Imprentas y offsets.
- Talleres de producción de imágenes y estatuas.
- Talleres de producción de botones.
- Talleres de fotograbado, zincograbado, esterotipia, electrotipia, grabas en cobre, bronce, madera y similares.
- Ropa confeccionada.

Haciendo referencia al **Anexo N° 8** de la ordenanza: (Municipalidad de Cuenca, 2003)

- O-2, O-4, O-7

Usos principales: Servicios industriales e industria de mediano impacto (Industrias tipo A)

- Servicios industriales:
 - Rectificadoras de motores.
 - Mecánicas automotrices, talleres eléctricos y estaciones de lubricantes y cambio de aceites para la reparación y mantenimiento de vehículos pesados y semipesados.

- Aserraderos de madera.
- Latonerías, enderezada y pintada de vehículos pesados y semipesados.
- Industrias tipo A: Industrias de mediano impacto. En general pequeñas industrias de procesos productivos mayoritariamente secos.
- Productos de molinería.
- Fabricación de prendas de vestir, excepto calzado.
- Fabricación de calzado, excepto caucho, vulcanizado o moldeado o de plástico.
- Fabricación de envases de madera de caña y artículos menudos de caña.
- Aserraderos, talleres de acepilladura y otros talleres para trabajar madera.
- Fabricación de productos de madera y corcho.
- Fabricación de muebles y accesorios, excepto los que son principalmente metálico.
- Imprentas, editoriales e industrias conexas.
- Fabricación de productos plásticos, no especificados en otra parte.
- Fabricación de productos de arcilla para construcción.
- Fabricación de productos minerales no metálicos, no especificados en otra parte.
- Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería.
- Fabricación de muebles y accesorios principalmente metálicos.
- Fabricación de productos metálicos estructurales.
- Fabricación de productos metálicos no especificados en otra parte, exceptuando maquinaria y equipo.
- Construcción de motores y turbinas.
- Construcción de máquinas de oficina, cálculo y contabilidad.
- Construcción y maquinaria y equipo, no especificados en otra parte, exceptuando maquinaria eléctrica.
- Construcción de máquinas y aparatos industriales eléctricos.
- Construcción de equipo y aparatos de radio, televisión y comunicaciones.
- Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico.

- Construcción de aparatos y suministros eléctricos, no especificados en otra parte.
- Fabricación de vehículos automóviles.
- Fabricación de motocicletas y bicicletas.
- Construcción de materiales de transporte, no especificados en otra parte.
- Fabricación de relojes.
- Fabricación de joyas y artículos conexos.
- Fabricación de artículos de deportes y atletismo.
- Depósitos de reparación de abono orgánico.
- La agricultura a gran escala que se cultiva en invernaderos.
- Talleres de reciclaje de hierro.

Usos compatibles:

- Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.
- Depósito de distribución de cilindros gas licuado de petróleo con capacidad de almacenamiento de hasta 500 cilindros.
- Servicio de transporte y comunicaciones.
- Bodegas, con excepción de las de materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos.
- Servicios industriales.
- Servicios de limpieza y mantenimiento de edificaciones y elementos accesorios.
- Talleres electrónicos.
- Talleres de reparación y mantenimiento de bombas de agua, fumigación y de inyección a diésel, inyectores y turbos.
- Talleres de mantenimiento y reparación de maquinarias y equipos para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
- Talleres de alineación y balanceo de llantas.
- Latonerías, enderezada y pintada de vehículos livianos.
- Talleres de reparación de máquinas de escribir.
- Matricerías.
- Talleres mecánicos y electromecánicos.

- Talleres de soldaduras.
- Talleres de reparación de radiadores.
- Laminadoras.
- Arrendamiento de encofrados, andamios, equipos y maquinaria de construcción.
- Lavadoras automáticas y semiautomáticas de vehículos livianos.
- Vivienda unifamiliar en cuerpos ciertos de terrenos de superficies ni menores a 350 metros cuadrados.

3.2. Software

El *software* fue desarrollado con el programa Java y con la ayuda de los programas ArcGis y Microsoft Excel para su correcta ejecución; para con ello lograr el objetivo principal que es crear una metodología local para el análisis de factibilidad de obras comerciales en la ciudad de Cuenca.

Java es una plataforma informática que tiene como objetivo un lenguaje de programación que opera diversos sistemas y que sirve además para crear aplicaciones.

El *software* será llamado Factibilidad del Área Comercial Cuenca representado por las siglas F.A.C. CUENCA para generar un nombre más técnico.

CAPÍTULO IV: ANÁLISIS Y RESULTADOS

4.1 F.A.C.CUENCA: Factibilidad del Área Comercial Cuenca.

Este *software* es un facilitador al momento de la toma de decisiones para una construcción en el ámbito de obras comerciales locales en las parroquias San Sebastián, El Batán, Bellavista y Totoracocha de la ciudad de Cuenca.

El *software* está basado en la ordenanza municipal del cantón de Cuenca, dando como resultados un análisis sobre las dimensiones del terreno, ubicaciones, retiros de construcción; seguido de ello un análisis de factibilidad para con ello determinar si el proyecto es viable o no para los inversionistas.

4.2 Parroquias y sectores analizados en Arcgis

Cargar las parroquias con sus respectivas sectorizaciones para su previo análisis.

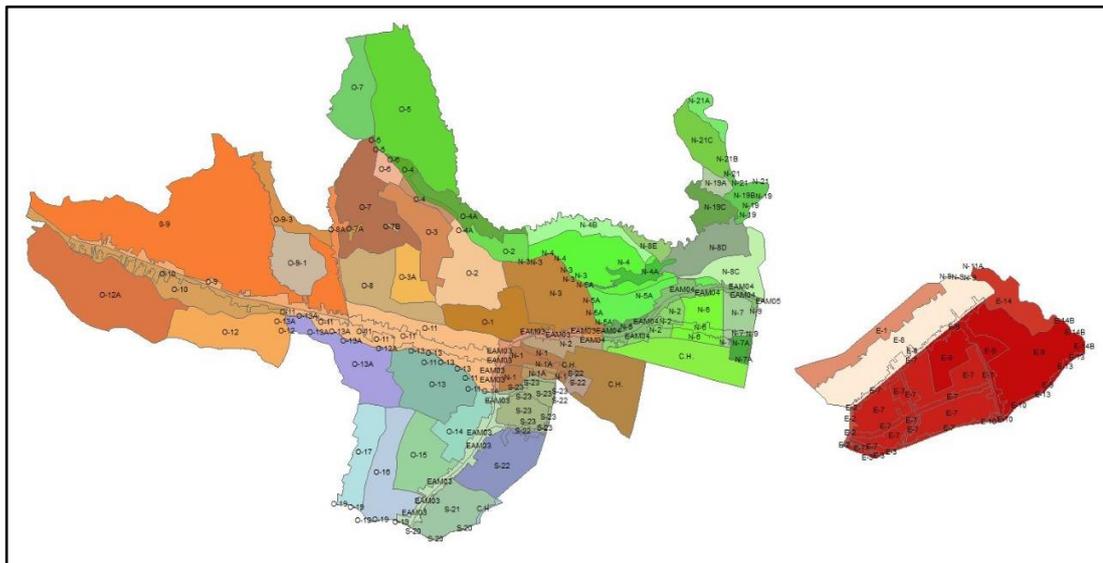


Figura 4-1: Parroquias Urbanas

Elaborado: (Martínez & Mosquera)

Para poder diferenciar la sectorización se procedió a cambiar la categoría por la zonificación a fin de poder cambiar las capas respectivas de las parroquias de San Sebastián, El Batán, Bellavista y Totoracocha como se muestra en la (Figura 4-2).

Los archivos guardados en DWG serán enviados al programa Global Mapper (Figura 4-8) para ser exportados a KML y abiertos en el programa Google Earth Pro (Figura 4-9).

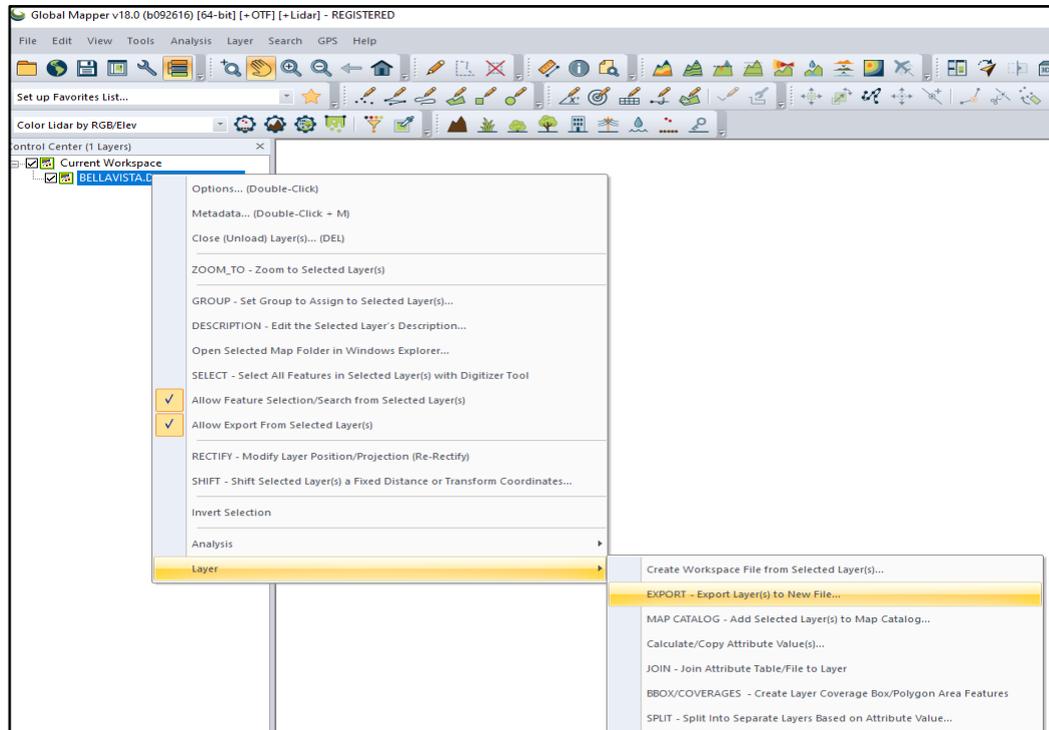


Figura 4-8: Archivos DWG a KML

Elaborado: (Martínez & Mosquera)

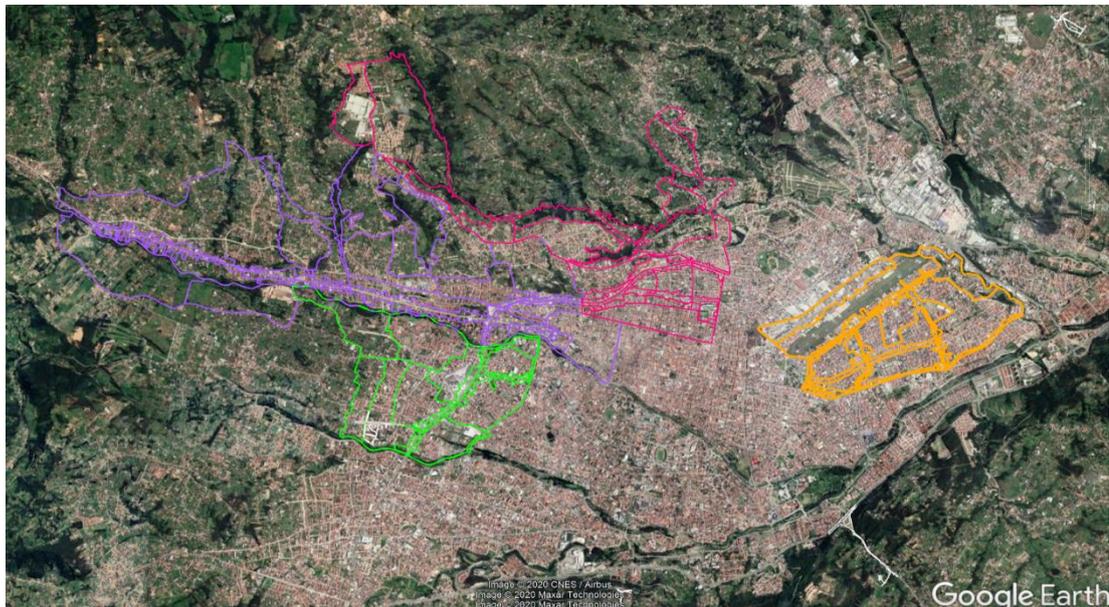


Figura 4-9: Parroquias en Google Earth Pro

Elaborado: (Martínez & Mosquera)

Las delimitaciones mostradas anteriormente en morado, verde, fucsia y naranja corresponden a las parroquias de San Sebastián, El Batán, Bellavista y Totoracocha, respectivamente.

4.3 Metodología de uso

1. Analizar el lugar en donde se encuentra el proyecto para poder determinar el sector al que pertenece; el inversionista deberá brindar las coordenadas, metraje del terrenos, medidas correspondientes y la dirección del mismo.

Con esta informacion se procede a buscar en el programa F.A.C. Cuenca la parroquia a la que pertenece el proyecto, en este caso la Parroquia Totoracocha.

Se procederá a escoger los siguientes pasos:

- Seleccionar la parroquia.
- Cargar sectores.
- Escoger mapa.

Como se muestra en la (figura 4-10)



Figura 4-10: F.A.C. CUENCA

Elaborado: (Martínez & Mosquera)

2. El programa se direccionará automáticamente al *software Google Earth*, en donde se colocarán las coordenadas correspondientes al sector a analizar..

Coordenadas proporcionadas ver (Figura 4-11):

- 725067.90 Me. Y 9679903.49 Ms.

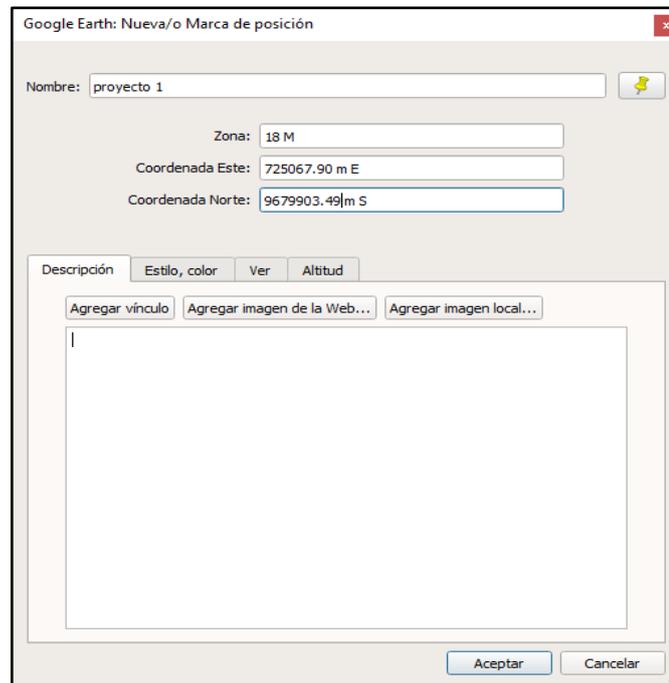


Figura 4-11: Coordenadas Google Earth

Elaborado: (Martínez & Mosquera)

3. Directamente saldrá el predio a analizar (figura 4-12); con la información dada se observa que el predio está dentro de las parroquias en estudio (figura 4-13), luego de dicha verificación se determina el sector en donde se encuentra ubicado.



Figura 4-12: Predio

Elaborado: (Martínez & Mosquera)



Figura 4-13: Predio E-9 Totoracocha

Elaborado: (Martínez & Mosquera)

4. Con el sector se dirige nuevamente al programa F.A.C CUENCA, para escoger el sector definitivo de estudio ver (Figura 4-14).



Figura 4-14: F.A.C. CUENCA (E-9_AV_LOS_ANDES)

Elaborado: (Martínez & Mosquera)

5. Una vez ubicado el sector, cargamos Base de Datos la cual direcciona de forma automática a Excel, donde se encuentra la ficha correspondiente al sector de estudio.

En el sector de estudio tiene dos (2) condicionantes de 1-4 pisos y de 5-6 pisos, por ellos se tendrá dos (2) fichas con su respectiva información. (Figuras 4-15 y 4-16)

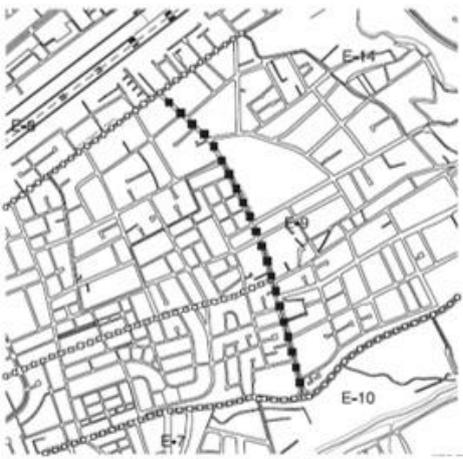
| SECTOR: | E-9 | USO PRINCIPAL: | COMERCIO | | ESTE | | | |
|---|-------------|-----------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------|---|------------------|-------------------|
| Av. Los Andes entre Av. Hurtado de Mendoza y Av. Gonzales Suarez | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | |
| Altura de la edificación. | Lote Mínimo | Frente Mínimo | Cos Máximo | Densidad Neta de vivienda. (DV) | Tipo de Implantación | Retiros frontales, laterales y posteriores mínimos | | |
| (Pisos) | (m2) | (m) | (%) | Viv/Ha | | F | L | P |
| 1 a 4 | 400 | 15 | 75 | Igual o mayor a 15 | Aislada con retiro frontal | 5 | 3 | 3 |
| 5 o 6 | 500 | 18 | 75 | | | 5 | 4 | 4 |
| DETERMINANTES ADICIONALES: | | | | | | | | |
| 1.) En los proyectos de construcción de edificaciones, DV se calculará con la siguiente fórmula: | | | | | | $DV = \frac{\text{Número de viviendas propuesto en el proyecto}}{\text{Superficie de lote en Hectáreas}}$ | | |
| 2.) En los proyectos de lotizaciones y urbanizaciones, DV se calculará con la siguiente fórmula: | | | | | | $DV = \frac{\text{Número de viviendas propuesto en el proyecto}}{\text{Superficie destinada a lotes en Hectáreas}}$ | | |
| 3.) Se excluye del cumplimiento de la densidad neta de vivienda (DV), los predios con edificaciones de hasta 3 pisos y que se destinen en forma exclusiva a usos distintos a la vivienda. | | | | | | | | |
| 4.) Las edificaciones de 5 y más pisos se admitirán solamente en predios con frente a vías de anchos iguales o mayores de 12m | | | | | | | | |
| ANÁLISIS DE PREFACTIBILIDAD | | | | | | | | |
| E-9 | | x | | y | | z | | |
| Coordenadas: | | | | | | Altura Máxima | | 4 |
| Área real del terreno: | | 1914.6 | Medidas: | | L1 (norte) | L2 (sur) | L3 (este) | L4 (oeste) |
| | | | | | 31.86 | 23.17 | 68.52 | 70.23 |
| Altura de edificación: | | 4 | Lote Mínimo: | | cumple | Altura Máxima | | cumple |
| Frente Mínimo: | | cumple | Afecciones Medidas | | L1(norte) | L2(sur) | L3 (este) | L3 (oeste) |
| Área real util: | | 1317.54 | | | 25.86 | 17.17 | 60.52 | 62.23 |
| Metros de Construcción: | | 5270.16 | Precio / m2 Construcción | | 550 | Precio proyecto superestructura | | 2898588 |
| Área total de super estructura | | 5270.16 | Área de ventas | | 4216.128 | Costo área a vender | | 2318870.4 |
| Subsuelo área real util | | 1744.82 | Precio / m2 Construcción | | 550 | Costo construcción | | 1535441.6 |
| # de subsuelos | 2 | A. Total | | | | | | |
| Costo total del proyecto | | | | | 4434029.6 | Precio de venta m2 | | 750 |
| Costo comercial de venta por m2 | | | | | 5255880 | Ganancia Aproximada | | 821850.4 |

Figura 4-15: Análisis de 1 a 4 pisos

Elaborado: (Martínez & Mosquera)

| SECTOR: | E-9 | USO PRINCIPAL: | COMERCIO | ESTE | | | | |
|---|-------------|--------------------------|------------|---------------------------------|----------------------------|---|-----|-----|
| Av. Los Andes entre Av. Hurtado de Mendoza y Av. Gonzales Suarez | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Altura de la edificación. | Lote Mínimo | Frete Mínimo | Cos Máximo | Densidad Neta de vivienda. (DV) | Tipo de Implantación | Retiros frontales, laterales y posteriores mínimos | | |
| (Pisos) | (m2) | (m) | (%) | Viv/Ha | | F | L | P |
| | | | | | | (m) | (m) | (m) |
| 1 a 4 | 400 | 15 | 75 | igual o mayor a 15 | Aislada con retiro frontal | 5 | 3 | 3 |
| 5 o 6 | 500 | 18 | 75 | | | 5 | 4 | 4 |
| DETERMINANTES ADICIONALES: | | | | | | | | |
| 1.) En los proyectos de construcción de edificaciones, DV se calculará con la siguiente fórmula: | | | | | | $DV = \frac{\text{Número de viviendas propuesto en el proyecto}}{\text{Superficie de lote en Hectáreas}}$ | | |
| 2.) En los proyectos de lotizaciones y urbanizaciones, DV se calculará con la siguiente fórmula: | | | | | | $Dv = \frac{\text{Número de viviendas propuesto en el proyecto}}{\text{Superficie destinada a lotes en Hectáreas}}$ | | |
| 3.) Se excluye del cumplimiento de la densidad neta de vivienda (DV), los predios con edificaciones de hasta 3 pisos y que se destinen en forma exclusiva a usos distintos a la vivienda. | | | | | | | | |
| 4.) Las edificaciones de 5 y más pisos se admitirán solamente en predios con frente a vías de anchos iguales o mayores de 12m | | | | | | | | |
| ANÁLISIS DE PREFACTIBILIDAD | | | | | | | | |
| E-9 | x | | y | | | z | | |
| Coordenadas: | | | | | | Altura Máxima: | 6 | |
| Área real del terreno: | 1914.6 | Medidas: | L1 (norte) | L2 (sur) | L3 (este) | L4 (oeste) | | |
| | | | 31.86 | 23.17 | 68.52 | 70.23 | | |
| Altura de edificación: | 6 | Lote Mínimo: | cumple | Altura Máxima | cumple | | | |
| Frete Mínimo: | cumple | Afecciones Medidas | L1(norte) | L2(sur) | L3 (este) | L3 (oeste) | | |
| Área real útil: | 1179.62 | | 23.86 | 15.17 | 59.52 | 61.23 | | |
| Metros de Construcción: | 7077.72 | Precio / m2 Construcción | 550 | Precio proyecto superestructura | 3892746 | | | |
| Área total de super estructura | 7077.72 | Área de ventas | 5662.176 | Costo área a vender | 3114196.8 | | | |
| Subsuelo área real útil | 1750.82 | Precio / m2 Construcción | 550 | Costo construcción | 1540721.6 | | | |
| # de subsuelo | 2 | A. Total | 2801.312 | | | | | |
| Costo total del proyecto | | | 5433467.6 | Precio de venta m2 | 750 | | | |
| Costo comercial de venta por m2 | | | 6347616 | Ganancia Aproximada | 914148.4 | | | |

Figura 4-16: Análisis de 4 a 6 pisos

Elaborado: (Martínez & Mosquera)

4.4 Análisis de resultados

4.4.1 Análisis de 1-6 pisos.

4.4.1.1 Área del terreno:

El área total del predio de estudio es de 1914.6 metros, con L1 (norte) de 31.86m., L2 (sur) de 23.17., L3 (este) 68.52. y L4 (oeste) 70.23; es decir el inversionista pago por un predio de 1914.6m, y el análisis da como resultado que él podrá hacer uso de un metraje de 1179.62m que corresponde al 61.6% del área total viéndose afectado con un 38.4%. Sin embargo, el área del terreno en estudio cumple con la determinante de lote mínimo de 500mts., que beneficia al inversionista, ya que para un proyecto dicha área mínima permite realizar un proyecto de mediano a grande en cuanto a metraje se trata.

4.4.1.2 Altura de la edificación.

En este análisis la altura máxima es de 6 pisos lo que beneficia al inversionista, ya que podrá tener un área de 7077.72 metros para poder construir y realizar el proyecto.

4.4.1.3 Área del terreno Sub-Suelo:

El inversionista tendrá un área para utilizar en el subsuelo de 1750. metros, la cual abracaría una cantidad considerable de vehículos si se realizara un proyecto inmobiliario, y para un proyecto comercial se podría contar con dos sub-suelos que tendrían un área de 2801.31 que está castigado con un 20% del área total, que corresponde a bodegas, cajas de grada y la estructura de la edificación.

4.4.1.4 Costos.

A breves rasgos mediante el análisis de F.A.C Cuenca podemos decir que el inversionista tendrá una ganancia de \$3808569.6 dólares ya que el área total del proyecto será de 9879.032metros incluido la superestructura y el sub-suelo. Considerando un costo de \$350 dólares de inversión por metro cuadrado y un costo de \$800 dólares de venta por metro cuadrado.

4.4.2 Análisis de 1-4 pisos.

4.4.2.1 Área del terreno:

El área total del predio de estudio es de 1914.6 metros, con L1 (norte) de 31.86m., L2 (sur) de 23.17., L3 (este) 68.52. Y L4 (oeste) 70.23; es decir el inversionista pago por un predio de 1914.6m, y el análisis da como resultado que él podrá hacer uso de un metraje de 1317.54 m que corresponde al 68.8% del área total viéndose afectado con

un 31.2%. Sin embargo, el área del terreno en estudio cumple con la determinante de lote mínimo de 400mts., que beneficia al inversionista, ya que para un proyecto dicha área mínima permite realizar un proyecto de mediano a grande en cuanto a metraje se trata.

4.4.2.2 Altura de la edificación.

En este análisis la altura máxima es de 4 pisos lo que beneficia al inversionista, ya que podrá tener un área de 5270.16 metros para poder construir y realizar el proyecto.

4.4.2.3 Área del terreno Sub-Suelo:

El inversionista tendrá un área para utilizar en el subsuelo de 1744.82 metros, la cual abracaría una cantidad considerable de vehículos si se realizara un proyecto inmobiliario, y para un proyecto comercial se podría contar con dos sub-suelos que tendrían un área de 2791.712 que está castigado con un 20% del área total, que corresponde a bodegas, cajas de grada y la estructura de la edificación.

4.4.2.4 Costos.

A breves rasgos mediante el análisis de F.A.C Cuenca podemos decir que el inversionista tendrá una ganancia de \$3153528 dólares ya que el área total del proyecto será de 8061.872 metros incluido la superestructura y el sub-suelo. Considerando un costo de \$350 dólares de inversión por metro cuadrado y un costo de \$800 dólares de venta por metro cuadrado.

4.4.3 Comparación de ganancias:

Mediante los análisis resultados podemos determinar que se tendrá más ganancia en el caso de 6 pisos, ya que se tendrán más metros para el proyecto, sin embargo, en el caso de 4 pisos se tendrá menos ganancia en cuanto a la altura, pero más metrajes de área útil, por lo que se deberá conocer cuál es el objetivo del proyecto para determinar la altura que en este caso es el condicionante mayor.

CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. CONCLUSIONES

De acuerdo con los recursos obtenidos a lo largo de la investigación, se plantean las siguientes conclusiones:

- Siendo el sector de la construcción, una industria poco avanzada tecnológicamente en cuanto a *software* de factibilidad de proyectos, se trata de crear un programa que provea las directrices necesarias para un futuro proyecto, lo cual es importante para el desarrollo de esa industria.
- Todo proyecto constructivo, ya sea comercial, industrial o de vivienda, se rige por ordenanzas municipales, las mismas que están basadas en códigos y estos, a su vez, controlados por la constitución, por lo que ningún proyecto puede ser realizado sin un acompañamiento técnico que lo avale; frente las entidades competentes.
- Si al momento de emprender un proyecto constructivo, el inversionista no considera las especificaciones técnicas que rigen en el Municipio competente, tendrá pérdidas económicas evidentes, ya sea por demoliciones o sanciones.
- El inversionista al momento de utilizar el *software* F.A.C.CUENCA, se adelanta un paso importante, ya que el programa da los determinantes técnicos necesarios, los mismos que son iguales a los de la licencia urbanística, lo que le ayuda a decidir si debe continuar con el análisis del proyecto.
- El *software* ArcGis, es una herramienta importante para definir los límites de las parroquias y sectores de la ciudad de Cuenca, de la misma manera nos ayuda a convertir formatos shape a KML para un mejor desarrollo del *software* F.A.C. CUENCA.

5.2. RECOMENDACIONES

- Tener presente que el desconocimiento y el no cumplimiento de las ordenanzas generan problemas en la construcción, ya que estas controlan y regulan las construcciones en la ciudad de Cuenca.
- En la ciudad de Cuenca se generan ciertos conflictos referentes a los permisos de construcción pues los pobladores no cumplen con las ordenanzas municipales, por ello se debe optimizar el control y generar concientización con respecto a estos problemas.

- Tener presente los cambios de las ordenanzas, en cuanto a construcción se trata, ya que cada 4 años se realiza la actualización del PDOT y PUGS, con cada administración, especialmente en la parroquia de Totoracocha, ya que se encuentra en los límites urbanos, y con respecto a las demás parroquias, pueden variar la ordenanza pero no notablemente.
- Al momento de realizar una inversión en el campo constructivo, el inversionista no debe basarse solo en un análisis económico; sino que previamente se deben analizar las posibilidades técnicas del terreno, para de esta manera desarrollar un estudio de factibilidad completo que incluya las determinantes técnicas; así como un análisis económico el cual garantiza una viabilidad correcta del proyecto.

BIBLIOGRAFÍA

Bermeo, H. 2013. *Implementación de la metodología de análisis de vulnerabilidades a nivel cantonal – Cuenca*. Obtenido de <http://repositorio.cedia.org.ec/handle/123456789/842>

Municipalidad de Cuenca. 2003. *Reforma, actualización, complementación y codificación de la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca. Determinaciones para el Uso y Ocupación del suelo Urbano*. Cuenca.

Municipio de Cuenca. 2010. *GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA*. Obtenido de http://www.cuenca.gob.ec/?q=page_divisionpolitica

Riquelme. (07 de 15 de 2019). *¿Qué es la planificación?*. Obtenido de Web y Empresas: <https://www.webyempresas.com/que-es-la-planificacion/>

Secretaría Técnica Planifica Ecuador. (08 de 2019). Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) documento ejecutivo para autoridades municipales y metropolitanas. Obtenido de <https://www.planificacion.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2019/08/Folletos-autoridades-cantonales.pdf>

Secretaría Técnica Planifica Ecuador. (08 de 2019). Guía para formulación/actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) Cantonal. Obtenido de <https://www.planificacion.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2019/08/GUIA-CANTONAL-FINAL-.pdf>

Villagra, M. 2011. *El Entorno de la Construcción*. Obtenido de https://www.academia.edu/15810728/EL_ENTORNO_DE_LA_CONSTRUCCI%C3%93N_1_IMPORTANCIA_DEL_SECTOR_DE_LA_CONSTRUCCI%C3%93N

Quezada, M. 2015. Lineamientos metodológicos para ordenar el Área Periurbana De Cuenca: Caso Guncay - El Valle. Tesis de Msc. Universidad de Cuenca. Cuenca, Ecuador.

Ordenanza de División de las Parroquias Urbanas de la Ciudad de Cuenca de 1982. (03 de agosto de 1982). Artículo 40. Ordenanzas [Ley 74 de 1982]. Recuperado de: <http://www.cuenca.gov.ec/?q=node/8780>

Ordenanza de División de las Parroquias Urbanas de la Ciudad de Cuenca de 1982. (03 de agosto de 1982). Artículo 130. Ordenanzas [Ley 74 de 1982]. Recuperado de: <http://www.cuenca.gov.ec/?q=node/8780>

Ordenanza de División de las Parroquias Urbanas de la Ciudad de Cuenca de 1982. (03 de agosto de 1982). Artículo 60. Ordenanzas [Ley 74 de 1982]. Recuperado de: <http://www.cuenca.gov.ec/?q=node/8780>

Ordenanza de División de las Parroquias Urbanas de la Ciudad de Cuenca de 1982. (03 de agosto de 1982). Artículo 80. Ordenanzas [Ley 74 de 1982]. Recuperado de: <http://www.cuenca.gov.ec/?q=node/8780>

Constitución de la República del Ecuador [Const.]. (2008). Artículo 424 [Titulo IX]. 1era Ed. Nacional

Constitución de la República del Ecuador [Const.]. (2008). Artículo 425 [Titulo IX]. 1era Ed. Nacional

Ministerio de Finanzas del Ecuador. (19 de octubre de 2010). Artículo 5 [Titulo I]. *Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización*. [Ley 0 de 2010]. Recuperado de: http://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_org.pdf

Constitución de la República del Ecuador [Const.]. (2008). Artículo 264 [Titulo V]. 1era Ed. Nacional

Ministerio de Finanzas del Ecuador. (20 de octubre de 2010). Artículo 42 [Titulo II]. *Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas*. [Ley s/n de 2010]. Recuperado de: https://www.oas.org/juridico/PDFs/mesicic4_ecu_plani.pdf

Ministerio de desarrollo urbano y vivienda. (30 de junio de 2016). Artículo 16 [Titulo II]. *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo*. [Ley s/n de 2016]. Recuperado de: <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2016/08/Ley-Organica-de-Ordenamiento-Territorial-Uso-y-Gestion-de-Suelo1.pdf>

Ministerio de desarrollo urbano y vivienda. (30 de junio de 2016). Artículo 17 [Titulo II]. *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo*. [Ley s/n de 2016]. Recuperado de: <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp->

[content/uploads/downloads/2016/08/Ley-Organica-de-Ordenamiento-Territorial-Uso-y-Gestion-de-Suelo1.pdf](#)

Ministerio de desarrollo urbano y vivienda. (30 de junio de 2016). Artículo 18 [Titulo II]. *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo*. [Ley s/n de 2016]. Recuperado de: <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2016/08/Ley-Organica-de-Ordenamiento-Territorial-Uso-y-Gestion-de-Suelo1.pdf>

Ministerio de desarrollo urbano y vivienda. (30 de junio de 2016). Artículo 20 [Titulo II]. *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo*. [Ley s/n de 2016]. Recuperado de: <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2016/08/Ley-Organica-de-Ordenamiento-Territorial-Uso-y-Gestion-de-Suelo1.pdf>

Ministerio de desarrollo urbano y vivienda. (30 de junio de 2016). Artículo 21 [Titulo II]. *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo*. [Ley s/n de 2016]. Recuperado de: <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2016/08/Ley-Organica-de-Ordenamiento-Territorial-Uso-y-Gestion-de-Suelo1.pdf>

Ministerio de desarrollo urbano y vivienda. (30 de junio de 2016). Artículo 22 [Titulo II]. *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo*. [Ley s/n de 2016]. Recuperado de: <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2016/08/Ley-Organica-de-Ordenamiento-Territorial-Uso-y-Gestion-de-Suelo1.pdf>

Ministerio de desarrollo urbano y vivienda. (30 de junio de 2016). Artículo 23 [Titulo II]. *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo*. [Ley s/n de 2016]. Recuperado de: <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2016/08/Ley-Organica-de-Ordenamiento-Territorial-Uso-y-Gestion-de-Suelo1.pdf>

Ministerio de desarrollo urbano y vivienda. (30 de junio de 2016). Artículo 25 [Titulo II]. *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo*. [Ley s/n de 2016]. Recuperado de: <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2016/08/Ley-Organica-de-Ordenamiento-Territorial-Uso-y-Gestion-de-Suelo1.pdf>

[content/uploads/downloads/2016/08/Ley-Organica-de-Ordenamiento-Territorial-Uso-y-Gestion-de-Suelo1.pdf](https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2016/08/Ley-Organica-de-Ordenamiento-Territorial-Uso-y-Gestion-de-Suelo1.pdf)

Ministerio de desarrollo urbano y vivienda. (30 de junio de 2016). Artículo 26 [Titulo II]. *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo*. [Ley s/n de 2016]. Recuperado de: <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2016/08/Ley-Organica-de-Ordenamiento-Territorial-Uso-y-Gestion-de-Suelo1.pdf>

ANEXOS

Anexo 1: Totoracocha Av. los Andes 8-09

| SECTOR: | E-9 | USO PRINCIPAL: | COMERCIO | ESTE | | | | |
|---|-------------|--------------------------|------------|---------------------------------|----------------------------|---|-----|-----|
| Av. Los Andes entre Av. Hurtado de Mendoza y Av. Gonzales Suarez | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Altura de la edificación. | Lote Mínimo | Frete Mínimo | Cos Máximo | Densidad Neta de vivienda. (DV) | Tipo de Implantación | Retiros frontales, laterales y posteriores mínimos | | |
| (Pisos) | (m2) | (m) | (%) | Viv/Ha | | F | L | P |
| | | | | | | (m) | (m) | (m) |
| 1 a 4 | 400 | 15 | 75 | Igual o mayor a 15 | Aislada con retiro frontal | 5 | 3 | 3 |
| 5 o 6 | 500 | 18 | 75 | | | 5 | 4 | 4 |
| DETERMINANTES ADICIONALES: | | | | | | | | |
| 1.) En los proyectos de construcción de edificaciones, DV se calculará con la siguiente fórmula: | | | | | | $DV = \frac{\text{Número de viviendas propuesto en el proyecto}}{\text{Superficie de lote en Hectáreas}}$ | | |
| 2.) En los proyectos de lotizaciones y urbanizaciones, DV se calculará con la siguiente fórmula: | | | | | | $DV = \frac{\text{Número de viviendas propuesto en el proyecto}}{\text{Superficie destinada a lotes en Hectáreas}}$ | | |
| 3.) Se excluye del cumplimiento de la densidad neta de vivienda (DV), los predios con edificaciones de hasta 3 pisos y que se destinen en forma exclusiva a usos distintos a la vivienda. | | | | | | | | |
| 4.) Las edificaciones de 5 y más pisos se admitirán solamente en predios con frente a vías de anchos iguales o mayores de 12m | | | | | | | | |
| ANÁLISIS DE PREFACTIBILIDAD | | | | | | | | |
| E-9 | x | | y | | | z | | |
| Coordenadas: | | | | | | Altura Máxima | 6 | |
| Área real del terreno: | 1914.6 | Medidas: | L1 (norte) | L2 (sur) | L3 (este) | L4 (oeste) | | |
| | | | 31.86 | 23.17 | 68.52 | 70.23 | | |
| Altura de edificación: | 6 | Lote Mínimo: | cumple | Altura Máxima | cumple | | | |
| Frete Mínimo: | cumple | Afecciones Medidas | L1(norte) | L2(sur) | L3 (este) | L3 (oeste) | | |
| Área real útil: | 1179.62 | | 23.86 | 15.17 | 59.52 | 61.23 | | |
| Metros de Construcción: | 7077.72 | Precio / m2 Construcción | 350 | Precio proyecto superestructura | 2477202 | | | |
| Área total de super estructura | 7077.72 | Área de ventas | 5662.176 | Costo área a vender | 1981761.6 | | | |
| Subsuelo área real útil | 1750.82 | Precio / m2 Construcción | 350 | Costo construcción | 980459.2 | | | |
| # de subsuelo: 2 | A. Total | 2801.312 | | | | | | |
| Costo total del proyecto | | | 2962220.8 | Precio de venta m2 | 800 | | | |
| Costo comercial de venta por m2 | | | 6770790.4 | Ganancia Aproximada | 3808569.6 | | | |

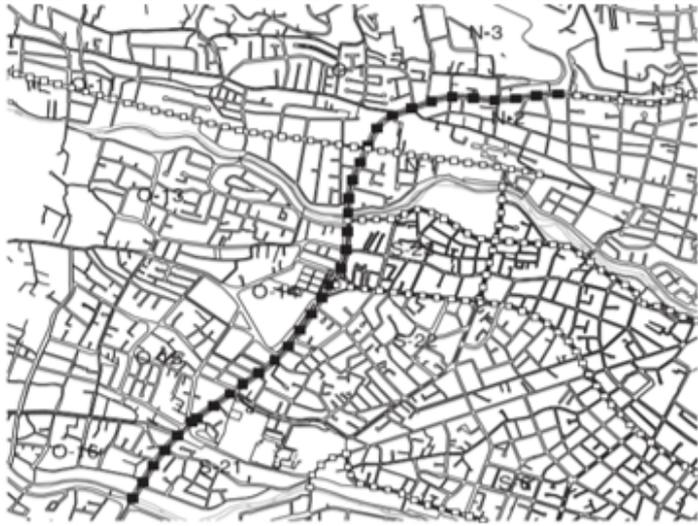
Anexo 2: San Sebastián Av. De las Américas

| SECTOR- | S-22 | USO | COMERCIO | | | SUR | | |
|--|-------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------|---|--|---|---|
| Av. Las Americas entre la Cantón Paute (Manuel Cordova) y Calle del Molino | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Altura de la | Lote Mínimo | Frente Mínimo | Cos Máximo | Densidad Neta de vivienda. | Tipo de Implantación | Retiros frontales, posteriores y laterales mínimos | | |
| (Pisos) | (m ²) | (m) | (%) | Viv/Ha | | F | P | L |
| 1 a 4 | 400 | 15 | 75 | Igual o mayor a 15 | Aislada con retiro frontal | 5 | 3 | 3 |
| 5 o 6 | 500 | 18 | 75 | | | 5 | 4 | 4 |
| DETERMINANTES ADICIONALES: | | | | | | | | |
| 1.) En los proyectos de construcción de edificaciones, DV se calculará con la siguiente fórmula: | | | | | $DV = \frac{\text{Número de viviendas propuesto en el proyecto}}{\text{Superficie de lote en Hectáreas}}$ | | | |
| 2.) En los proyectos de lotizaciones y urbanizaciones, DV se calculará con la siguiente fórmula: | | | | | | | $DV = \frac{\text{Número de viviendas propuesto en el proyecto}}{\text{Superficie destinada a lotes en Hectáreas}}$ | |
| 3.) Se excluye el cumplimiento de la Densidad neta de vivienda (DV) en los predios con edificaciones de hasta 3 pisos y que se destinen en forma exclusiva a usos distintos a la vivienda. | | | | | | | | |
| 4.) Las edificaciones de 5 y mas pisos se admitiran solamente en predios con frente a vias de anchos iguales o mayores a 12m. | | | | | | | | |
| 5.) En los predios comprendidos total o parcialmente en las franjas de 50m de ancho adyacentes a las márgenes de protección de ríos y/o quebradas existentes en este sector de planeamiento, con o sin vía de por medio, la altura máxima de la edificación será de 4 pisos. | | | | | | | | |
| ANÁLISIS DE PREFACTIBILIDAD | | | | | | | | |
| S-22 | | x | | y | | z | | |
| Coordenadas: | | | | | | Altura Máxima | 4 | |
| Área real del terreno: | 400 | Medidas: | | L1(norte) | L2(sur) | L3(este) | L4(oeste) | |
| | | | | 10 | 10 | 10 | 10 | |
| Altura de edificación: | 4 | Lote Mínimo: | cumple | Altura Maxima | | cumple | | |
| Frente Mínimo: | cumple | Afecciones Medidas: | | L1(norte) | L2(sur) | L3(este) | L3(oeste) | |
| Área real util: | 212 | | | 10 | 10 | 10 | 10 | |
| Metros de Construcción: | 848 | Precio / m ² Construcción | 350 | Precio proyecto superestructura | | 296800 | | |
| Área total de super estruc | 848 | Área de ventas | 678.4 | Costo área a vend | | 237440 | | |
| Subsuelo área real util | 356 | Precio / m ² Construcción | 350 | Costo construcción | | 199360 | | |
| de subsuelo | 2 | A. Total | 569.6 | | | | | |
| Costo total del proyecto | | | | 436800 | Precio de venta m | 800 | | |
| Costo comercial de venta por m ² | | | | 998400 | anancia Aproximada | 561600 | | |

Anexo 3: Bellavista Juan Montalvo L-2

| SECTOR-PLANEAMIENTO: | | N-2 | | USO PRINCIPAL: | | COMERCIO | | NORTE | |
|--|------------------|------------------|--------------------------|--|----------------------------|---|-----------|---------------|---|
| Av. Heroes de Verdeloma entre Calle Barrial Blanco y Av. Las Americas | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| Altura de la edificación. (Pisos) | Lote Mínimo (m2) | Frete Mínimo (m) | Cos Máximo (%) | Densidad Neta de vivienda. (DV) Viv/Ha | Tipo de Implantación | Retiros frontales, posteriores y laterales mínimos | | | |
| 1 a 4 | 400 | 15 | 75 | Igual o mayor a 15 | Aislada con retiro frontal | F (m) | P (m) | L (m) | |
| | | | | | | 5 | 3 | 3 | |
| DETERMINANTES ADICIONALES: | | | | | | | | | |
| 1.) En los proyectos de construcción de edificaciones, DV se calculará con la siguiente fórmula: | | | | | | $DV = \frac{\text{Número de viviendas propuesto en el proyecto}}{\text{Superficie de lote en Hectáreas}}$ | | | |
| 2.) En los proyectos de lotizaciones y urbanizaciones, DV se calculará con la siguiente fórmula: | | | | | | $DV = \frac{\text{Número de viviendas propuesto en el proyecto}}{\text{Superficie destinada a lotes en Hectáreas}}$ | | | |
| 3.) Se excluye el cumplimiento de la Densidad neta de vivienda (DV) en los predios con edificaciones de hasta 3 pisos y que se destinen en forma exclusiva a usos distintos a la vivienda. | | | | | | | | | |
| ANÁLISIS DE PREFACTIBILIDAD | | | | | | | | | |
| N-2 | | x | | | y | | | z | |
| Coordenadas: | | | | | | | | Altura Máxima | 4 |
| Área real del terreno: | | 500 | Medidas: | | L1 (norte) | L2 (sur) | L3 (este) | L4 (oeste) | |
| | | | | | 16 | 10 | 10 | 10 | |
| Altura de edificación: | | 4 | Lote Mínimo: | | cumple | Altura Maxima | | cumple | |
| Frete Mínimo: | | cumple | Afecciones Medidas | | L1(norte) | L2(sur) | L3 (este) | L3 (oeste) | |
| Área real util: | | 378 | | | 10 | 4 | 2 | 2 | |
| Metros de Construcción: | | 1512 | Precio / m2 Construcción | | 350 | Precio proyecto superestructura | | 529200 | |
| Área total de super estructura: | | 1512 | Área de ventas | | 1209.6 | Costo área a vender | | 423360 | |
| Subsuelo área real util | | 478 | Precio / m2 Construcción | | 350 | Costo construcción | | 267680 | |
| # de subsuelos | 2 | A. Total | 764.8 | | | | | | |
| Costo total del proyecto | | | | | 691040 | Precio de venta m2 | | 800 | |
| Costo comercial de venta por m2 | | | | | 1579520 | Ganancia Aproximada | | 888480 | |

Anexo 4: El Batán Carlos Berrezueta 4-156

| SECTOR- | S-21 | USD | COMERCIO | | | SUR | | |
|--|-------------|--------------------------|------------|---------------------------------|----------------------------|--|-----------|-----|
| Av. Las Americas entre la Cantón Paute (Manuel Cordova) y Calle del Molino | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | |
| Altura de la | Lote Mínimo | Frente Mínimo | Cos Máximo | Densidad Neta de vivienda. | Tipo de Implantación | Retiros frontales, posteriores y laterales mínimos | | |
| (Pisos) | (m2) | (m) | (%) | Viv/Ha | | F | P | L |
| 1 a 4 | 400 | 15 | 75 | igual o mayor a 15 | Aislada con retiro frontal | (m) | (m) | (m) |
| 5 o 6 | 500 | 18 | 75 | | | 5 | 3 | 3 |
| | | | | | | 5 | 4 | 4 |
| DETERMINANTES ADICIONALES: | | | | | | | | |
| 1.) En los proyectos de construcción de edificaciones, DV se calculará con la siguiente fórmula: | | | | | | DV= $\frac{\text{Número de viviendas propuesto en el proyecto}}{\text{Superficie de lote en Hectáreas}}$ | | |
| 2.) En los proyectos de lotizaciones y urbanizaciones, DV se calculará con la siguiente fórmula: | | | | | | DV= $\frac{\text{Número de viviendas propuesto en el proyecto}}{\text{Superficie destinada a lotes en Hectáreas}}$ | | |
| 3.) Se excluye el cumplimiento de la Densidad neta de vivienda (DV) en los predios con edificaciones de hasta 3 pisos y que se destinen en forma exclusiva a usos distintos a la vivienda. | | | | | | | | |
| 4.) Las edificaciones de 5 y mas pisos se admitiran solamente en predios con frente a vias de anchos iguales o mayores a 12m. | | | | | | | | |
| 5.) En los predios comprendidos total o parcialmente en las franjas de 50m de ancho adyacentes a las márgenes de protección de ríos y/o quebradas existentes en este sector de planeamiento, con o sin vía de por medio, la altura máxima de la edificación será de 4 pisos. | | | | | | | | |
| ANÁLISIS DE PREFACTIBILIDAD | | | | | | | | |
| S-21 | | x | | y | | z | | |
| Coordenadas: | | | | | | Altura Máxima | 4 | |
| Área real del terreno: | 400 | Medidas: | | L1(norte) | L2(sur) | L3(este) | L4(oeste) | |
| | | | | 10 | 10 | 10 | 10 | |
| Altura de edificación: | 4 | Lote Mínimo: | cumple | Altura Maxima | | cumple | | |
| Frente Mínimo: | cumple | Afecciones Medidas | | L1(norte) | L2(sur) | L3(este) | L3(oeste) | |
| Área real util: | 212 | | | 10 | 10 | 10 | 10 | |
| Metros de Construcción: | 848 | Precio / m2 Construcción | 350 | Precio proyecto superestructura | | 296800 | | |
| Área total de super estruc | 848 | Área de ventas | 678.4 | Costo área a vend | | 237440 | | |
| Subsuelo área real util | 356 | Precio / m2 Construcción | 350 | Costo construcción | | 199360 | | |
| de subsuelo | 2 | A. Total | 569.6 | | | | | |
| Costo total del proyecto | | | | 436800 | | Precio de venta m | 800 | |
| Costo comercial de venta por m2 | | | | 398400 | | anancia Aproximad | 561600 | |

