

**RESOLUCIÓN NRO. 045-2024**

**ABG. MARITZA ALEXANDRA QUINTANILLA ZAMORA**  
**PREFECTA (S) DE LA PROVINCIA DEL AZUAY**

**ANUNCIO DEL PROYECTO DENOMINADO: PROCESO DE EXPROPIACIÓN DEL TERRENO RESERVA VIS PLAYAS DE MISICATA, SIGNADO CON EL CÓDIGO BAÑOS-3, CATEGORÍA VIS, CORRESPONDIENTE EL PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR LAS PLAYAS DE MISICATA Y LA UNIÓN", PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE UN PLAN DE VIVIENDA RURAL DE INTERÉS SOCIAL EN LA PARROQUIA RURAL BAÑOS, CANTÓN CUENCA.**

**CONSIDERANDO**

**Que**, es deber y responsabilidad de los ecuatorianos, entre otros, acatar y cumplir la Constitución y la Ley, al tenor del artículo 83 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador.

**Que**, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.

Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales".

**Que**, el inciso segundo del Art. 252 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que "(...) La prefecta o prefecto será la máxima autoridad administrativa (...)".

**Que**, el Art. 323 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que "Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación".

**Que**, son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial del Azuay las establecidas en el Art. 41 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).

**Que**, el Art. 42 del cuerpo normativo ibídem, establece las competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Provinciales.

**Que**, los literales a), y b) del Art. 50 de la norma ibídem, establecen que "Le corresponde al prefecto o prefecta provincial: a) Ejercer la representación legal



del gobierno autónomo descentralizado provincial. La representación judicial la ejercerá conjuntamente con el procurador síndico; b) Ejercer la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado provincia; (...)"

**Que**, el Art. 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública establece que "Cuando la máxima autoridad de la institución pública haya resuelto adquirir un determinado bien inmueble, necesario para la satisfacción de las necesidades públicas, procederá a la declaratoria de utilidad pública y de interés social de acuerdo con la Ley. A la declaratoria se adjuntará el certificado del registrador de la propiedad; el avalúo establecido por la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Municipal o Metropolitano; la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para el efecto; y, el anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras de conformidad con la ley que regula el uso del suelo. (...)"

**Que**, el Art. 60 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que "Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo."

**Que**, el Art. 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que "El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras. El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación. En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad."

**Que**, la Disposición General Segunda de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que "(...) Todos los niveles de gobierno anunciarán los proyectos para las obras que vayan a ejecutar de conformidad con lo establecido en esta Ley. (...)"



**Que**, mediante Ficha No. 205334 del Registro de la Propiedad, se certifica que, el lote con linderos registrales:

**"UN CUERPO DE TERRENO UBICADO EN EL SECTOR MISICATA DE LA PARROQUIA BAÑOS DE ESTE CANTÓN, LINDERADO:**

**POR EL NORTE: EN DOCE METROS, CON CALLE**

**POR EL SUR: EN CATORCE METROS, CON PROPIEDAD DE LA FAMILIA CRIOLLO**

**POR EL ESTE: CON TREINTA Y UNO PUNTO VENTE Y CUATRO METROS, CON UNA QUEBRADA**

**POR EL OESTE: CON TREINTA PUNTO VEINTE Y CINCO METROS CON EL LOTE DE LUIS NICOLAS CHACHO SANCHEZ. CABIDA DE CUATROCIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS.**

**Es perteneciente a BENENLA RAMON LUIS VICENTE, con CI: 0102770039."**

**Que**, mediante Ficha No. 62506 del Registro de la Propiedad, se certifica que, el lote con linderos registrales:

**"SE ADJUDICA A MARIANA DE JESUS CHACHO SANCHEZ, UN CUERPO DE TERRENO Y LA CASA DE HABITACIÓN ALLI EXISTENTE, UBICADO EN EL PUNTO MISICATA DE LA PARROQUIA BAÑOS DE ESTE CANTON Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS.**

**POR EL NORTE: EN LA PARTE DE LA CALLE Y EL RESTO CON PROPIEDAD DE LOS HEREDEROS DE JUAN PABLO FAJARDO, EN LA EXTENSIÓN DE SETENTA Y DOS PUNTO OCHENTA Y SIETE.**

**POR EL SUR: CON CINCUENTA Y UNO PUNTO CERO SEIS METROS CON PROPIEDAD DE JUAN COCHANCELA, Y EN DIEZ Y OCHO PUNTO SETENTA Y CINCO METROS, CON PROPIEDAD DE LA FAMILIA CRIOLLO.**

**POR EL ESTE: VEINTE Y OCHO PUNTO SETENTA Y CINCO METROS CON EL LOTE ADJUDICADO A LUIS NICOLAS CHACHO, Y EN VEINTE Y DOS PUNTO SETENTA Y OCHO METROS, CON PROPIEDAD DE LA FAMILIA CRIOLLO.**

**POR EL OESTE: CON CINCUENTA PUNTO SESENTA METROS CON UN CAMINO VECINAL. DE LA SUPERFICIE DE TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PUNTO ONCE METROS CUADRADOS.**

**Es perteneciente a CHACHO SANCHEZ MARIANA DE JESUS, con CI: 0702820499."**

**Que**, mediante Ficha No. 62507 del Registro de la Propiedad, se certifica que, el lote con linderos registrales:

**"SE ADJUDICA AL SEÑOR LUIS NICOLÁS CHACHO SÁNCHEZ, UN CUERPO DE TERRENO UBICADO EN EL PUNTO MISICATA, DE LA PARROQUIA BAÑOS DE ESTE CANTÓN, COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS:**

**POR EL NORTE, CON CALLE INTERIOR, EN SESENTA Y OCHO PUNTO DIEZ METROS.**



POR EL SUR, EN SETENTA Y DOS PUNTO NOVENTA Y NUEVE METROS, CON PROPIEDAD DE LA FAMILIA CRIOLLO.

POR EL ESTE, CON TREINTA PUNTO VEINTE Y CINCO METROS, CON EL LOTE ADJUDICADO A MARIANA DE JESÚS CHACHO.

POR EL OESTE, CON VEINTE Y OCHO PUNTO SETENTA Y CINCO METROS, CON EL LOTE ADJUDICADO A LA MISMA SEÑORA MARIANA DE JESÚS CHACHO. DE LA SUPERFICIE DE DOS MIL TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS.

Es perteneciente a LUIS NICOLAS CHACHO SANCHEZ, con CI: 0703676866."

**Que**, mediante Ficha No. 62508 del Registro de la Propiedad, se certifica que, el lote con linderos registrales:

"SE ADJUDICA A MARIA DOLORES CHACHO SANCHEZ, UN CUERPO DE TERRENO UBICADO EN EL PUNTO MISICATA DE LA PARROQUIA BAÑOS DE ESTE CANTÓN, Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS:

POR EL NORTE: CON CUARENTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA METROS, CON CALLE SIN NOMBRE;

POR EL SUR: CON CUARENTA Y CINCO PUNTO VEINTE Y CINCO METROS CON CALLE;

POR EL ESTE: CON TREINTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA METROS CON UNA QUEBRADA; POR EL OESTE: EN CUARENTA Y SIETE PUNTO TREINTA METROS, CON EL LOTE ADJUDICADO A LUIS VICTORIA CHACHO. CABIDA DE 2032 METROS CUADRADOS.

Es perteneciente a CHACHO SANCHEZ MARIA DOLORES, con CI: 0102744992."

**Que**, mediante Ficha No. 62511 del Registro de la Propiedad, se certifica que, el lote con linderos registrales:

"A LA SEÑORA LUISA VICTORIA CHACHO SANCHEZ, SE LE ADJUDICA UN CUERPO DE TERRENO BIEN RAÍZ UBICADO EN EL PUNTO MISICATA, ZONA RUSTICA DE LA PARROQUIA BAÑOS DE ESTE CANTÓN COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS:

POR EL NORTE, CON CALLE SIN NOMBRE EN 45 METROS

POR EL SUR, EN 45.75 METROS CON UNA CALLE INTERNA

POR EL ESTE, CON 47.30 METROS CON EL LOTE ADJUDICADO A MARÍA DOLORES CHACHO

POR EL OESTE, EN 41 METROS CON UNA CALLE INTERIOR SUPERFICIE: 2032 METROS CUADRADOS.

Es perteneciente a CHACHO SANCHEZ LUISA VICTORIA, con CI: 0703484071."

**Que**, mediante Memorando Nro. GPA-GSI-2024-0347-M, la Secretaria de Infraestructuras, Mgs. Andrea Brito se dirige al Prefecto de la provincia del Azuay y remite el "...INFORME PARA EL PROCESO DE EXPROPIACIÓN DEL TERRENO





RESERVA VIS PLAYAS DE MISICATA, SIGNADO CON EL CÓDIGO BAÑOS-3, CATEGORÍA VIS, CORRESPONDIENTE EL PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR LAS PLAYAS DE MISICATA Y LA UNIÓN", PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE UN PLAN DE VIVIENDA RURAL DE INTERÉS SOCIAL EN LA PARROQUIA RURAL BAÑOS, CANTÓN CUENCA, mismo que ha sido aprobado por esta Secretaría, para continuar con el proceso de solicitud de autorización para el anuncio del proyecto. Sírvese encontrar adjunto el documento en mención para su conocimiento."

**Que,** a efectos de realizar el anuncio se transcribe la información técnica pertinente del proyecto "PROCESO DE EXPROPIACIÓN DEL TERRENO RESERVA VIS PLAYAS DE MISICATA, SIGNADO CON EL CÓDIGO BAÑOS-3, CATEGORÍA VIS, CORRESPONDIENTE EL PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR LAS PLAYAS DE MISICATA Y LA UNIÓN", PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE UN PLAN DE VIVIENDA RURAL DE INTERÉS SOCIAL EN LA PARROQUIA RURAL BAÑOS, CANTÓN CUENCA.", aprobado por la Secretaria de Infraestructuras del GAD Provincial del Azuay, en fecha 16 de octubre de 2024, conforme el siguiente detalle:

### **"3. COBERTURA Y LOCALIZACIÓN**

Los inmuebles objeto del presente proyecto se encuentra emplazado en los predios de propiedad con clave catastral que se detallan a continuación:

-Lote perteneciente a Chacho Sánchez Mariana de Jesús, con número de cédula 0702820499, linderado al Norte, en parte de la calle, y, en el resto de la propiedad de los herederos de Juan Pablo Fajardo, en la extensión de setenta y dos punto ochenta y siete metros, por el Sur, con cincuenta y uno punto cero seis metros, con propiedad de Juan Cochancela, y, en diez y ocho punto setenta y cinco metros, con propiedad de la Familia Criollo, por el Este, en veinte y ocho punto setenta y cinco metros, con el lote adjudicado a Luis Nicolás Chacho, y, en veinte y dos punto setenta y ocho metros, con propiedad de la Familia Criollo, y, por el Oeste, con cincuenta punto sesenta metros, con un camino vecinal, con un área total de 3.250,11 m<sup>2</sup> (metros cuadrados).

-Lote perteneciente a Chacho Sánchez Luisa Victoria, linderado al Norte, con calle sin nombre, en cuarenta y cinco metros, por el Sur, en cuarenta y cinco punto setenta y cinco metros, con una calle interna, por el Este, con cuarenta y siete punto treinta metros, con el lote adjudicado a María Dolores Chacho Sánchez, y, por el Oeste, en cuarenta y un metros, con una calle interior, con un área total de 2.032 m<sup>2</sup> (metros cuadrados).

-Lote perteneciente a María Dolores Chacho, linderado al Norte, con cuarenta y nueve punto cincuenta metros, con calle sin nombre, por el Sur, con cuarenta y cinco punto veinte y cinco metros, con calle, por el Este, con treinta y seis punto cincuenta metros, con una quebrada, y, por el Oeste, en cuarenta y siete punto treinta metros, con el lote adjudicado a Luisa Victoria Chacho Sánchez, con un área total de 2.032 m<sup>2</sup> (metros cuadrados).

-Lote perteneciente a Chacho Sánchez Luis Nicolás, linderado al Norte, con calle interior, en sesenta y ocho punto diez metros, por el Sur, en setenta y dos punto noventa y nueve metros, con propiedad de la Familia Criollo, por el Este, con treinta punto veinte y cinco metros, con el lote adjudicado a Mariana de Jesús Chacho, y, por el Oeste, con veinte y ocho punto setenta y cinco metros,



con el lote adjudicado a la misma señora Mariana de Jesús Chacho Sánchez , con un área total de 2.032 m<sup>2</sup> (metros cuadrados).

-Lote perteneciente a Luis Vicente Benenaula, linderado al Norte con doce metros, con calle, por el Sur, en catorce metros con propiedad de la Familia Criollo, por el Este, con treinta y uno punto veinte y cuatro metros, con una quebrada, y, por el Oeste, con treinta punto veinte y cinco metros, con el lote adjudicado a Luis Nicolás Chacho Sánchez, con un área total de 415 m<sup>2</sup> (metros cuadrados).



### **Superficie aproximada de bienes a expropiar.**

La superficie aproximada del proyecto a intervenir es de 10.020,51 m<sup>2</sup>, en donde se distribuirán los siguientes espacios: áreas de circulación vial y peatonal, área de emplazamiento de viviendas y áreas verdes.

### **Inversión estimada**

Mediante Oficio Nro. GADPRB-U.T.C.P.-2024-0236-O emitido el 02 de agosto de 2024, por el Arq. Sandro Fabián Sacaquirin Zhunio, Jefe de la Unidad Técnica de Control Parroquial, remite la siguiente información sobre los predios categorizados como reserva VIS:



CUADRO 1: CUADRO DE AVALÚO DEL LOTE DE RESERVA VIS.

| CUADRO DE AVALUOS |                 |                     |             |                     |                                         |                      |
|-------------------|-----------------|---------------------|-------------|---------------------|-----------------------------------------|----------------------|
| Nro.              | Clave Catastral | Dirección           | Terreno     | Avalúo              | Construcción                            | Total                |
| 01                | 510243763       | BAÑOS, MISICATA-s/n | 6.757,15 m2 | \$ 52.615,47        | 0 m2<br>avaluados en<br>\$ 0,00         | \$ 52.615,47         |
| 02                | 510243715       | BAÑOS, MISICATA-s/n | 3.346,05 m2 | \$ 41.959,33        | 0 m2<br>avaluados en<br>\$ 0,00         | \$ 41.959,33         |
| 03                | 510246710       | BAÑOS, MISICATA-s/n | 1.976,00 m2 | \$ 24.778,98        | 0 m2<br>avaluados en<br>\$ 0,00         | \$ 24.778,98         |
| 04                | 510242504       | BAÑOS, MISICATA-s/n | 412,18 m2   | \$ 4.690,10         | 83.95 m2<br>avaluados en<br>\$ 5.952,66 | \$ 10.642,76         |
| <b>TOTAL</b>      |                 |                     |             | <b>\$124.043,88</b> | <b>\$ 5.952,66</b>                      | <b>\$ 129.996,54</b> |

FUENTE: UNIDAD TÉCNICA DE CONTROL PARROQUIAL – BAÑOS, 2024

Según el polígono de intervención territorial PIT UP-BAN-12 Urbano Parroquial Baños 11, código BAÑOS 3 categoría VIS, PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR PLAYAS DE MISICATA Y LA UNIÓN, fecha de reserva 2019-02-15, en cuanto a las áreas de afección de los lotes, se detalla según el siguiente cuadro

CUADRO 2: CUADRO DE LOTES A EXPROPIAR CON AFECCIÓN.

| LOTES DE EXPROPIACIÓN |                 |                        |                              |                     |                                         |                     |
|-----------------------|-----------------|------------------------|------------------------------|---------------------|-----------------------------------------|---------------------|
| Nro.                  | Clave Catastral | Área total del terreno | Área de afección del terreno | Avalúo              | Construcción                            | Total               |
| 01                    | 510243763       | 6.757,15 m2            | 6.757,15 m2                  | \$ 52.615,47        | 0 m2<br>avaluados en<br>\$ 0,00         | \$ 52.615,47        |
| 02                    | 510243715       | 3.346,05 m2            | 875,18 m2                    | \$ 10.974,72        | 0 m2<br>avaluados en<br>\$ 0,00         | \$ 10.974,72        |
| 03                    | 510246710       | 1.976,00 m2            | 1.976,00 m2                  | \$ 24.778,98        | 0 m2<br>avaluados en<br>\$ 0,00         | \$ 24.778,98        |
| 04                    | 510242504       | 412,18 m2              | 412,18 m2                    | \$ 4.690,10         | 83.95 m2<br>avaluados en<br>\$ 5.952,66 | \$ 10.642,76        |
| <b>TOTAL</b>          |                 | <b>12.491,38 m2</b>    | <b>10.020,51 m2</b>          | <b>\$ 93.059,27</b> | <b>\$ 5.952,66</b>                      | <b>\$ 99.011,93</b> |

La inversión estimada es de U S D. 99.011,93 (NOVENTA Y NUEVE MIL ONCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, CON 93/100)

## 8. OBJETIVOS DEL PROYECTO

### 8.1. Objetivo General

Reducir el déficit cuantitativo de vivienda, mediante la implementación de un plan de vivienda de interés social en la parroquia rural de Baños del Cantón Cuenca para las personas de bajos recursos.

### 8.2. Objetivos específicos.





Expropiar un lote de reserva VIS (Vivienda de Interés Social) perteneciente a la parroquia rural de Baños, mediante la anunciación de un proyecto, para la dotación de vivienda asequible a las personas de bajos recursos

#### Requerimientos de diseño

De acuerdo a la ORDENANZA QUE REGULA EL USO, GESTIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL, ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA SANCIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca, en su CAPÍTULO XIII VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO, GENERALIDADES Y SU APROBACIÓN, establece que: Artículo 131.- Del Emplazamiento de los Proyectos de Viviendas de Interés Social y de Viviendas de Interés Público.- Los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de Interés público podrán emplazarse en suelo urbano consolidado y no consolidado de manera prioritaria; y en suelo rural de expansión urbana, mediante la elaboración de un plan parcial. En todos los casos, se deberá aprovechar de forma eficiente los equipamientos, infraestructuras de soporte y servicios instalados, y mantener la integración socio-espacial de este tipo de vivienda en el cantón. Artículo 133.- Del Lote Mínimo para Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Público.- Para los proyectos de vivienda de interés social regirán un tamaño de lote mínimo de 50 metros cuadrados y para los proyectos de vivienda de interés público regirá un tamaño de lote mínimo de 70 metros cuadrados. Para la habilitación del suelo de proyectos de vivienda de interés social y proyectos de vivienda de interés público determinados en el presente artículo, obligatoriamente se deberá realizar mediante procesos de fraccionamiento de conformidad a la legislación vigente. Artículo 134.- Los proyectos de vivienda de interés social, de acuerdo a sus características particulares, podrán variar el tipo de implantación definido para cada PIT. En todos los casos, se deberá respetar de forma obligatoria los retiros establecidos en cada PIT para el perímetro del predio motivo de la actuación urbanística. Artículo 135.- De la Altura.- Para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social se deberá cumplir de manera obligatoria con la altura máxima establecida en cada Polígono de Intervención Territorial en el que se emplacen. Artículo 136.- De las Cargas.- Para la aprobación de proyectos de vivienda de interés social y proyectos de vivienda de interés público, se observará el cumplimiento de las siguientes cargas:

CUADRO 7: CUADRO DE CARGAS PARA PROYECTOS DE VIS.

| Cuadro de Cargas<br>Cargas por estándares urbanísticos |                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a)                                                     | Estándar para vías: 20% del área útil urbanizable.                                                                                                               |
| b)                                                     | Estándar para equipamiento y áreas verdes: Un mínimo de 25 m2 de área útil urbanizable por cada vivienda propuesta para áreas verdes y equipamiento comunitario. |
| c)                                                     | Se garantizará que al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada sea destinada exclusivamente para áreas verdes.                                   |

FUENTE: ORDENANZA QUE REGULA EL USO, GESTIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL, ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA SANCIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca.





Estas cargas se calcularán sobre el área útil urbanizable del predio de conformidad a lo establecido por la planificación municipal, lo cual, se equiparará con el cambio de determinantes generales de cada PIT.

**Imagen 2:** Propuesta N°01 del Plan Masa dentro del terreno destinado a reserva VIS



**ELABORADO POR:** Coordinación de Vivienda Rural de Interés Social, Gobierno Provincial del Azuay 2024.

### Programa arquitectónico

El proyecto se encuentra distribuido entre cuatro espacios fundamentales, según la ordenanza vigente en el cantón Cuenca, se ha distribuido las zonas de circulaciones, conformadas por vías vehiculares de recorrido y acceso hacia las viviendas, así como las veredas y circulaciones peatonales para el proyecto conformando el 20% del área total que debe ser destinada a circulaciones, de igual manera se emplazan las zonas de participación, conformadas por áreas verdes y la zona destinada para uso municipal, según lo regulado por la ordenanza vigente. Una vez definidas las zonas de circulación y participación, se emplazaron los lotes para las viviendas VIS, con un frente mínimo de 6 metros, según lo establecido en las DETERMINANTES DE PAROVECHAMIENTO UP-BAN-11, estableciendo una altura de la edificación de 1 a 2 pisos, tipo de implantación continua y con retiro frontal, retiro frontal de 5 metros, retiro posterior de 3 metros, sin retiros laterales.

De esta manera, se deberá dar cumplimiento dentro del programa arquitectónico general según regula la ORDENANZA QUE REGULA EL USO, GESTIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL, ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA SANCIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del



Cantón Cuenca, en su CAPÍTULO XIII, Art. 136.-De las cargas: -Área de vías (20%)  
-Área verde y Equipamiento 25m2/vivienda -Zonas de viviendas de interés social  
- Área Útil Urbanizable

Cuadro 8: DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS A IMPLEMENTARSE.

| CUADRO DE CARGAS |                                                                 |                    |             |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------|-------------|
| ITEM.            | ÁREA ÚTIL PLANIFICABLE                                          | AREA (m2)          | Porcentaje  |
| 1                | Área de circulaciones (20% vías y veredas)                      | 2.532,25 m2        | 34,04%      |
| 2                | Área de participación (zonas verdes y para uso municipal)       | 1.336,19 m2        | 17,96%      |
| 3                | Zonas de viviendas de interés social (52 lotes aproximadamente) | 3.569,18 m2        | 47,98%      |
| <b>TOTAL</b>     |                                                                 | <b>7.437,62 m2</b> | <b>100%</b> |

ELABORADO POR: Coordinación de Vivienda Rural de Interés Social, Gobierno Provincial del Azuay 2024.

#### Descripción del inmueble – Estado Actual

El área planificada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca, a través del Plan de Uso y Gestión de Suelo, con fecha de reserva 15 de febrero de 2019, se encuentra determinado de reserva destinado a VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) dentro del polígono de intervención PIT-BAN-12 Urbano Parroquial Baños11, código BAÑOS 3 categoría VIS, PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR PLAYAS DE MISICATA Y LA UNIÓN.

Los predios que conforman el área de reserva VIS, abarcan un área total aproximada de 12.491,38 m2 y está situado en la parroquia rural Baños, sector Misicata, en el cantón Cuenca. Según la planificación municipal el área para catalogada como reserva VIS, establece un área de 7.437,62 m2, mientras que las áreas de afección de los terrenos suman un total de 10.020,51 m2.

Mediante Oficio Nro. GPA-GCVRIS-2024-0022-O con fecha de 19 de agosto de 2024, emitido por la Arq. Susana Delgado Orellana, Coordinadora de Vivienda Rural de Interés Social del GAD Provincial del Azuay, dirigido al Señor Armando Guamán, Encargado Zonal de la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur CA, solicitando la emisión de un informe sobre la disponibilidad de servicio en el sector Playas de Misicata, parroquia rural Baño, con número de poste 24051, alimentador 0527 en el cual se encuentra emplazado el lote denominado como RESERVA VIS PLAYAS DE MISICATA, con código BAÑOS-3, categoría VIS.

Mediante Oficio Nro. CENTROSUR-DIDIS-2024-1827-OF con fecha de 09 de septiembre de 2024, emitido por el Mgs. Enrique Molina Alvarado, Director de Distribución (E), dirigido a la Arq. Susana Delgado Orellana, informando lo siguiente:

Para la dotación del servicio eléctrico para el predio solicitado, "(...)si este forma parte de un fraccionamiento, no se podrá otorgar desde las redes de distribución de CENTROSUR de forma directa; por ende el servicio de energía eléctrica de alumbrado que se requieran, así como cualquier modificación o ampliación sobre las redes existentes serán por cuenta del interesado, luego de



lo cual una vez recibidas dichas obras, conforme lo dispuesto en la citada disposición normativa, la CENTRO SUR estará presta a brindar el servicio.

Vale indicar que los recursos que administra esta Empresa constituyen recursos públicos conforme el mandato de la Ley Orgánica de Contraloría General del Estado, recursos que no pueden ser invertidos en emprendimientos privados como sería por ejemplo una urbanización o lotización.

En el caso de que NO sea parte de un fraccionamiento o lotización, si se podría proveer del servicio eléctrico desde las redes eléctricas existentes, debiendo contar con los permisos respectivos otorgados por los Organismos y GAD's pertinentes, de conformidad a las normativas y regulaciones vigentes, en cuyo caso debe justificarse este particular con la presentación de la respectiva escritura pública que evidencie no provenir el inmueble de un proceso de urbanización, lotización o similares."

Mediante Oficio Nro. O-2024-2482-GG con fecha de 12 de septiembre de 2024, emitido por la Mgst. María Verónica Polo Avilés, Gerente General de ETAPA, dirigido al Ing. Juan Cristóbal Lloret, Prefecto del Azuay, comunicando que el predio en mención "(...)se encuentra dentro del área de cobertura de la Junta Administradora de Agua Potable de Baños. Sin embargo, en caso de requerir el servicio de ETAPA EP., y previa coordinación con la Junta de Agua Potable de Baños, es factible la dotación del servicio de agua potable que presta la empresa para cualquier proyecto que cumpla con las determinantes en cuanto a densidades y tamaños de lotes mínimos de acuerdo a la ordenanza de uso de suelo en vigencia, debido a que el predio se encuentra a 230 metros de la red de distribución de agua potable de 200mm PVC perteneciente al sistema Yanuncay que se abastece del Tanque de Reserva RY2-Huzhil, el mismo que cuenta con una capacidad de 4500 m<sup>3</sup> a una altura de 2780 metros sobre el nivel del mar."

Por lo que, a continuación se detallan, según los certificados del Registro de la Propiedad, los lotes que se encuentran en reserva VIS:

1) Mediante Ficha No. 205334 del Registro de la Propiedad, se certifica que, el lote con linderos registrales:

UN CUERPO DE TERRENO UBICADO EN EL SECTOR MISICATA DE LA PARROQUIA BAÑOS DE ESTE CANTÓN, LINDERADO:

POR EL NORTE: EN DOCE METROS, CON CALLE

POR EL SUR: EN CATORCE METROS, CON PROPIEDAD DE LA FAMILIA CRIOLLO

POR EL ESTE: CON TREINTA Y UNO PUNTO VEINTE Y CUATRO METROS, CON UNA QUEBRADA

POR EL OESTE: CON TREINTA PUNTO VEINTE Y CINCO METROS CON EL LOTE DE LUIS NICOLAS CHACHO SANCHEZ. CABIDA DE CUATROCIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS.





Es perteneciente a BENENLA RAMON LUIS VICENTE, con CI: 0102770039.

Clave catastral 510242504

2) Mediante Ficha No. 62506 del Registro de la Propiedad, se certifica que, el lote con linderos registrales:

SE ADJUDICA A MARIANA DE JESUS CHACHO SANCHEZ, UN CUERPO DE TERRENO Y LA CASA DE HABITACIÓN ALLI EXISTENTE, UBICADO EN EL PUNTO MISICATA DE LA PARROQUIA BAÑOS DE ESTE CANTON Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS.

POR EL NORTE: EN LA PARTE DE LA CALLE Y EL RESTO CON PROPIEDAD DE LOS HEREDEROS DE JUAN PABLO FAJARDO, EN LA EXTENSIÓN DE SETENTA Y DOS PUNTO OCHENTA Y SIETE.

POR EL SUR: CON CINCUENTA Y UNO PUNTO CERO SEIS METROS CON PROPIEDAD DE JUAN COCHANCELA, Y EN DIEZ Y OCHO PUNTO SETENTA Y CINCO METROS, CON PROPIEDAD DE LA FAMILIA CRIOLLO.

POR EL ESTE: VEINTE Y OCHO PUNTO SETENTA Y CINCO METROS CON EL LOTE ADJUDICADO A LUIS NICOLAS CHACHO, Y EN VEINTE Y DOS PUNTO SETENTA Y OCHO METROS, CON PROPIEDAD DE LA FAMILIA CRIOLLO.

POR EL OESTE: CON CINCUENTA PUNTO SESENTA METROS CON UN CAMINO VECINAL. DE LA SUPERFICIE DE TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PUNTO ONCE METROS CUADRADOS.

Es perteneciente a CHACHO SANCHEZ MARIANA DE JESUS, con CI: 0702820499.

Clave catastral 510243715

3) Mediante Ficha No. 62507 del Registro de la Propiedad, se certifica que, el lote con linderos registrales:

SE ADJUDICA AL SEÑOR LUIS NICOLÁS CHACHO SÁNCHEZ, UN CUERPO DE TERRENO UBICADO EN EL PUNTO MISICATA, DE LA PARROQUIA BAÑOS DE ESTE CANTÓN, COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS:

POR EL NORTE, CON CALLE INTERIOR, EN SESENTA Y OCHO PUNTO DIEZ METROS. POR EL SUR, EN SETENTA Y DOS PUNTO NOVENTA Y NUEVE METROS, CON PROPIEDAD DE LA FAMILIA CRIOLLO.

POR EL ESTE, CON TREINTA PUNTO VEINTE Y CINCO METROS, CON EL LOTE ADJUDICADO A MARIANA DE JESÚS CHACHO.

POR EL OESTE, CON VEINTE Y OCHO PUNTO SETENTA Y CINCO METROS, CON EL LOTE ADJUDICADO A LA MISMA SEÑORA MARIANA DE JESÚS CHACHO. DE LA SUPERFICIE DE DOS MIL TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS.

Es perteneciente a LUIS NICOLAS CHACHO SANCHEZ, con CI: 0703676866.

Clave catastral 510246710



4) Mediante Ficha No. 62508 del Registro de la Propiedad, se certifica que, el lote con linderos registrales:

SE ADJUDICA A MARIA DOLORES CHACHO SANCHEZ, UN CUERPO DE TERRENO UBICADO EN EL PUNTO MISICATA DE LA PARROQUIA BAÑOS DE ESTE CANTÓN, Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS:

POR EL NORTE: CON CUARENTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA METROS, CON CALLE SIN NOMBRE;

POR EL SUR: CON CUARENTA Y CINCO PUNTO VEINTE Y CINCO METROS CON CALLE;

POR EL ESTE: CON TREINTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA METROS CON UNA QUEBRADA; POR EL OESTE: EN CUARENTA Y SIETE PUNTO TREINTA METROS, CON EL LOTE ADJUDICADO A LUIS VICTORIA CHACHO. CABIDA DE 2032 METROS CUADRADOS.

Es perteneciente a CHACHO SANCHEZ MARIA DOLORES, con CI: 0102744992.

5) Mediante Ficha No. 62511 del Registro de la Propiedad, se certifica que, el lote con linderos registrales:

A LA SEÑORA LUISA VICTORIA CHACHO SANCHEZ, SE LE ADJUDICA UN CUERPO DE TERRENO BIEN RAÍZ UBICADO EN EL PUNTO MISICATA, ZONA RUSTICA DE LA PARROQUIA BAÑOS DE ESTE CANTÓN COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS:

POR EL NORTE, CON CALLE SIN NOMBRE EN 45 METROS

POR EL SUR, EN 45.75 METROS CON UNA CALLE INTERNA

POR EL ESTE, CON 47.30 METROS CON EL LOTE ADJUDICADO A MARÍA DOLORES CHACHO

POR EL OESTE, EN 41 METROS CON UNA CALLE INTERIOR SUPERFICIE: 2032 METROS CUADRADOS.

Es perteneciente a CHACHO SANCHEZ LUISA VICTORIA, con CI: 0703484071.

Debo indicar que los lotes descritos en el numeral 4 y 5 tiene la clave catastral 510243763

En cuanto a la dotación de los servicios básicos, se detalla lo siguiente:

SERVICIO DE AGUA POTABLE: No tiene, pero la empresa ETAPA, instalará el servicio cuando se solicite.

SERVICIO DE RED ELÉCTRICA: Si tiene. SERVICIO DE ALCANTARILLADO: No tiene.

CLASIFICACIÓN DE SUELO: Urbano parroquial de la parroquia rural Baños.

USO DE SUELO GENERAL: R2 Residencial.

USO DE SUELO PRINCIPAL: RAD, RBD, RMD



En cuanto a la cobertura y accesibilidad hacia los lotes determinados como reserva VIS, se detalla lo siguiente

IMAGEN 6: DESCRIPCIÓN Y PLANIFICACIÓN.

| DESCRIPCIÓN                                                                                | AREA m2  | VALOR \$ |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| AREA DE EXPROPIACION                                                                       | 10020,51 | 88037,21 |
| AREA DE PLANIFICACION                                                                      | 7437,62  |          |
| LONGITUD DE VIA DESDE LA Y                                                                 | 282 ml   |          |
| LONGITUD DE VIA DESDE 1° DE SEPTIEMBRE PASANDO POR QUEBRADA FALTA APERTURA Y EMBAULAMIENTO | 353 ml   |          |
| NUMERO DE VIVIENDAS                                                                        | 55       |          |
| LOTES                                                                                      | 72 m2    |          |
| FRENTES                                                                                    | 6 ml     |          |

ELABORADO POR: Coordinación de Vivienda Rural de Interés Social, Gobierno Provincial del Azuay 2024.

## 10. PRESUPUESTO REFERENCIAL APROXIMADO

Presupuesto referencial para la adquisición del predio

Cuadro 9: PRESUPUESTO REFERENCIAL PARA LA EXPROPIACIÓN DE LOS LOTES RESERVA VIS.

| ÍTEM                          | DESCRIPCIÓN            | Unidades | CANTIDAD     | P. UNITARIO<br>(USD. \$) | P. TOTAL<br>(USD. \$) |
|-------------------------------|------------------------|----------|--------------|--------------------------|-----------------------|
| <b>Adquisición del predio</b> |                        |          |              |                          |                       |
| 1                             | Adquisición de predios | m²       | 10.020,51 m2 | 9,88**                   | \$ 99.011,93          |
| <b>Suman</b>                  |                        |          |              |                          | <b>\$ 99.011,93</b>   |

\*Según el avalúo catastral total sin afección de las propiedades, están valuada en USD 129.996,54 (CIENTO VEINTE Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, CON 54/100)

**Que**, con los antecedentes antes descritos, en cumplimiento de las atribuciones y facultades que me confiere la Constitución; los artículos 49, 50 literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD); y, conforme lo establecido en el artículo 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en mi calidad de Prefecto de la provincia del Azuay:

## RESUELVO

**PRIMERO.** - Realizar el anuncio del proyecto: "PROCESO DE EXPROPIACIÓN DEL TERRENO RESERVA VIS PLAYAS DE MISICATA, SIGNADO CON EL CÓDIGO BAÑOS-3, CATEGORÍA VIS, CORRESPONDIENTE EL PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR LAS PLAYAS DE MISICATA Y LA UNIÓN", PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE UN PLAN DE VIVIENDA RURAL DE INTERÉS SOCIAL EN LA PARROQUIA RURAL BAÑOS, CANTÓN CUENCA. ", aceptando para el efecto las especificaciones técnicas descritas en el Proyecto antes descrito y aprobado por la Mgs. Andrea Brito, Secretaria de Infraestructuras del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial del Azuay; cuya área de influencia se encuentra dentro de los predios con clave catastral No. 510242504, 510243715, 510246710 , y 510243763







El plazo de inicio de la obra que es objeto del presente anuncio, será dentro de los tres años contados desde el día siguiente a la fecha de su publicación en un diario de amplia circulación y notificación de conformidad con la ley, del presente acto administrativo.

**SEGUNDO.-** Disponer la publicación de este ANUNCIO DE PROYECTO en un diario de amplia circulación en el cantón Cuenca y página electrónica institucional.

**TERCERO.-** Notificar con este ANUNCIO DE PROYECTO a los señores (as): BENENLA RAMON LUIS VICENTE; CHACHO SANCHEZ MARIANA DE JESUS; LUIS NICOLAS CHACHO SANCHEZ; CHACHO SANCHEZ MARIA DOLORES; CHACHO SANCHEZ LUISA VICTORIA; y, a las demás presuntas y desconocidas personas interesadas, a fin de garantizar sus derechos.

**CUARTO.-** Notificar con este ANUNCIO DE PROYECTO a la Dirección General de Avalúos y Catastros del GAD municipal del cantón Cuenca, así como también al Registrador de la Propiedad del cantón Cuenca.

**QUINTO.-** De las publicaciones contenidas en la disposición SEGUNDA del presente instrumento, se encargará la Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial del Azuay; así como también de las notificaciones contenidas en las disposiciones TERCERA y CUARTA, conforme lo dispuesto en el artículo 164 y siguientes del Código Orgánico Administrativo.

Dado y suscrito en la ciudad de Cuenca, a los 07 días del mes de noviembre de 2024.

Notifíquese y cúmplase.-

Abg. Maritza Alexandra Quintanilla Zamora  
**PREFECTA (S)**  
**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO**  
**PROVINCIAL DEL AZUAY**

