

RESOLUCION NRO. 101-2025

ING. JUAN CRISTÓBAL LLORET VALDIVIESO
PREFECTO DE LA PROVINCIA DEL AZUAY

CONSIDERANDO

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

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, manda 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, norma que “(...) La prefecta o prefecto será la máxima autoridad administrativa (...)”.

Que, el Art. 323 de la Constitución de la República del Ecuador, permite 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, consagra 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. 446 del COOTAD señala que “Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley...”.

Que, el Art. 447 del COOTAD señala que “Para realizar expropiaciones, las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal, resolverán la declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente

motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. A la declaratoria se adjuntará el informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del registrador de la propiedad, el informe de valoración del bien; y, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación...".

Que, el Art. 61 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública establece que "Para la adquisición de un bien inmueble, las máximas autoridades de las instituciones públicas resolverán declararlo de utilidad pública o de interés social, mediante acto debidamente motivado en el que constará, en forma obligatoria, la necesidad pública, la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará.

A la declaratoria se adjuntará el certificado emitido por el Registro de la Propiedad, el avalúo establecido por el respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano u órgano rector del catastro nacional integrado georreferenciado, 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 y gestión del suelo.

La resolución de la máxima autoridad que contenga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, será notificada a los propietarios del o los bienes expropiados, a los acreedores, si los hubiere; y, al Registrador de la Propiedad, dentro del término de tres (3) días contados desde su expedición.

La inscripción de la declaratoria traerá como consecuencia que el Registrador de la Propiedad cancele las inscripciones respectivas, en la parte correspondiente, de modo que el o los inmuebles expropiados queden libres; y además que se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen u órdenes judiciales, salvo que sea a favor de la entidad que realiza la declaración de utilidad pública y de interés social. El Registrador comunicará al juez o a cualquier otra autoridad relacionada, la cancelación en caso de embargo, secuestro o prohibición de enajenar u otras, para los fines consiguientes..."

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:

Nombre 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.

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 Cargas por estándares urbanísticos	
a)	Estándar para vías: 20% del área útil urbanizable.
b)	Estándar para equipamiento y áreas verdes: Un mínimo de 25 m ² 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.

Que, se cuenta con la Resolución Nro. 045-2024 de fecha 07 de noviembre de 2024, suscrita por la Abg. Maritza Alexandra Quintanilla Zamora en calidad de Prefecta (s) de la Provincia del Azuay, que corresponde al **"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.**" misma que ha sido debidamente publicada y notificada conforme a ley.

Que, mediante Oficio Nro. DGPT-5041-2024 de fecha 12 de diciembre de 2024, la Arq. Carla Wazhima, Directora General de Planificación Territorial se dirige al Ingeniero Juan Cristóbal Lloret Valdivieso Prefecto de la Provincia del Azuay, manifestando: "En atención al oficio N° GPA-GSG-2024-8365-O, de 29 de Noviembre de 2024, suscrito por el Ing. Juan Cristobal Lloret V., Prefecto del Azuay, referente a la Reserva VIS Playas de Misicata", con código BAÑOS-3, a través del cual se solicita emitir " informe técnico que certifique que no existe oposición entre el proyecto denominado "Reserva VIS Playas de Misicata", con código BAÑOS-3, categoría VIS"; al respecto me permito manifestar:

El área de Reserva de Suelo denominada BAÑOS-3 RESERVA VIS PLAYAS DE MISICATA, ha sido definida a través de la Planificación denominada "PLAN PARCIAL DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR LAS PLAYAS DE MISICATA Y LA UNIÓN", aprobada por el Concejo Municipal en sesión celebrada el 15 de Febrero de 2019 y posteriormente ratificada en el año 2022 a través del Anexo 3.4.1. FICHAS AFECTACIONES POR OBRA O INTERÉS PÚBLICO, de la "ORDENANZA QUE REGULA EL USO, GESTIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN CUENCA, ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA SANCIÓN DEL PLAN DE USO Y

GESTIÓN DE SUELO", aprobada por el Concejo Municipal el 23 de Agosto de 2022 y publicada en el registro oficial el 20 de Diciembre de 2022.

En este contexto de conformidad con las competencias de la Dirección General de Planificación, me permito señalar que Reserva de Suelo BAÑOS-3 RESERVA VIS PLAYAS DE MISICATA incluida en la Planificación denominada "PLAN PARCIAL DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR LAS PLAYAS DE MISICATA Y LA UNIÓN" y ratificada a través de la Ordenanza PDOT-PUGS, NO SE OPONE CON LA PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL; por tanto se sugiere se continúe con los trámites pertinentes que permitan cumplir con el proceso de declaratoria de utilidad pública respectivo.

Que, mediante Memorando Nro. GPA-GCVRIS-2025-0110-M, Arq. Susana del Carmen Delgado Orellana, COORDINADORA DE VIVIENDA RURAL DE INTERES SOCIAL, se dirige al Prefecto de la provincia del Azuay y remite la "...documentación correspondiente al proceso de regularización y levantamiento de información catastral se encuentra completa y validada por las instancias competentes, a fin de que se proceda con los trámites pertinentes para la generación de la Declaratoria de Utilidad Pública, en el marco del proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) ubicado en la parroquia rural Baños...".

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 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...."

Este lote le pertenece a BENENAUOLA RAMON LUIS VICENTE, con CI: 0102770039.

Que, mediante resolución Nro. IMC-DGAC-2025-0156-R el Mgst. Rómulo Paolo Ortega Mendieta Director General de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Cuenca, Delegado del Señor Alcalde resuelve "RECTIFICAR: El título de dominio del bien inmueble... y sus linderos y dimensiones son los que se detallan a continuación:

NORTE: ANTES Y AHORA CON CALLE DESDE P1-P2 EN 13,43m.

SUR: ANTES CON FAMILIA CRIOLLO; AHORA CON DANIEL GONZALO CRIOLLO JARAMA DESDE P3-P4 EN 14,88m.

ESTE: ANTES Y AHORA CON QUEBRADA DESDE P2-P3 EN 30,31m.

OESTE: ANTES Y AHORA CON LUIS NICOLAS CHACHO SANCHEZ DESDE P4-P1 EN 29,45 m.

EL CUERPO DE TERRENO TIENE UNA AREA DE 415,00 m²"

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 PARTE LA CALLE Y EL RESTO CON PROPIEDAD DE LOS HEREDEROS DE JUAN PABLO FAJARDO, EN LA EXTENSION SE 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...."

Este lote le pertenece 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...."

Este lote le pertenece a LUIS NICOLAS CHACHO SANCHEZ, con CI: 0703676866.

Que, mediante resolución Nro. IMC-DGAC-2025-0154-R el Mgst. Rómulo Paolo Ortega Mendieta Director General de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Cuenca, Delegado del Señor Alcalde resuelve "RECTIFICAR: El título de dominio del bien inmueble... y sus linderos y dimensiones son los que se detallan a continuación:

NORTE: ANTES Y AHORA CON CALLE INTERIOR DE P1-P2 EN 69,11m.

SUR: ANTES CON FAMILIA CRIOLLO; AHORA CON DANIEL GONZALO CRIOLLO JARAMA DESDE P3-P4 EN 14,76m.; y DESDE P4- P5 en 23,12 m; DESDE P5- P6 en 22,82.; DESDE P6 – P7 en 7,57m.; DESDE P7 – P8 en 4,38m.

ESTE: ANTES CON MARIANA DE JESUS CHACHO SANCHEZ AHORA CON LUIS VICENTE BENENAUULA RAMON DESDE P2-P3 EN 29.45m.

OESTE: ANTES Y AHORA CON MARIANA DE JESUS CHACHO SANCHEZ DESDE P8-P1 EN 28,89 m.



EL CUERPO DE TERRENO TIENE UNA AREA DE 2036,63 m²"

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 LUISA VICTORIA CHACHO. CABIDA DE 2032 METROS CUADRADOS...."

Este lote le pertenece a CHACHO SANCHEZ MARIA DOLORES, con CI: 0102744992.

Que, mediante resolución Nro. IMC-DGAC-2025-0155-R el Mgst. Rómulo Paolo Ortega Mendieta Director General de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Cuenca, Delegado del Señor Alcalde resuelve "RECTIFICAR: El título de dominio del bien inmueble... y sus linderos y dimensiones son los que se detallan a continuación:

NORTE: ANTES Y AHORA CON CALLE SIN NOMBRE DESDE P1-P2 EN 0,90 m, DE P2 A P3 EN 16,01m, DE P3 A P4 EN 32,59m.

SUR: ANTES Y AHORA CON CALLE DESDE P5-P6 EN 45,25m.

ESTE: ANTES Y AHORA CON QUEBRADA DESDE P4-P5 EN 36,46 m.

OESTE: ANTES Y AHORA CON LUISA VICTORIA CHACHO SANCHEZ DESDE P6 HASTA P1 EN 47,30 m.

EL CUERPO DE TERRENO TIENE UNA AREA DE 2018,708 m²"

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...."

Este lote le pertenece a CHACHO SANCHEZ LUISA VICTORIA, con CI: 0703484071.

Que, mediante resolución Nro. IMC-DGAC-2025-0153-R el Mgst. Rómulo Paolo Ortega Mendieta Director General de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Cuenca,



Delegado del Señor Alcalde resuelve "RECTIFICAR: El título de dominio del bien inmueble... y sus linderos y dimensiones son los que se detallan a continuación:

NORTE: ANTES Y AHORA CON CALLE SIN NOMBREDE P1-P2 EN 45,00m.

SUR: ANTES Y AHORA CON CALLE INTERNA DESDE P3 – P4 EN 45,75.

ESTE: ANTES Y AHORA CON MARIA DOLORES CHACHO SANCHEZ DESDE P2- P3 EN 47,30m.

OESTE: ANTES Y AHORA CON CALLE INTERIOR DESDE P4 HASTA P1 EN 41,00 m.

EL CUERPO DE TERRENO TIENE UNA AREA TOTAL DE 1995,709 m2"

Que, mediante Oficio Nro. DGAC-14655-2025, de fecha 16 de octubre de 2025, el Mgst. Rómulo Paolo Ortega Mendieta DIRECTOR GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS señala:

"En atención al oficio Nro. GPA-GCVRIS-2025-0046-O, de fecha 29 de septiembre del 2025, mediante el cual solicita:

"...En atención al Oficio Nro. GADMCUENCA-DAC-2025-0045-O, y conforme lo dispuesto en la sentencia No. 52-25-IN/25 de fecha 26 de septiembre de 2025, mediante la cual se deroga y reforma el artículo 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, de acuerdo con la Ley Orgánica de Integridad Pública, me permito solicitar a esa Dirección se otorgue el alcance correspondiente al informe emitido, a fin de que el mismo guarde concordancia con la normativa vigente. En virtud de lo expuesto, se solicita se incorpore este alcance y se actualicen las actuaciones administrativas conforme al nuevo marco jurídico aplicable..."

Respecto a lo cual me permito indicar, una vez que se han realizado las actualizaciones catastrales de superficie en los predios implantados en el área de reserva para proyecto de vivienda VIS; predios que, conforme a la Clasificación del Suelo dentro del PDOT vigente desde el año 2023 a la fecha, corresponden al Polígono de Intervención Territorial UP-BAN-11 denominado como: Suelo urbano planificado de la parroquia rural de Baños, estando dentro del límite político administrativo de la Parroquia Rural de Baños, tal como se detalla en el Oficio Nro. DGPT-1351-2025 emitido por la Dirección General de Planificación Territorial que se adjunta al presente y en base al Oficio Nro. DGAC-4090-2025, en correspondencia a la actualización de áreas, me permito remitir los valores de avalúo correspondientes al año 2023 para los predios solicitados:

Propietario:	Luisa Victoria Chacho Sánchez
Ubicación:	Playas de Misicata
Parroquia:	Baños
Clave Catastral:	16-51-019-056-000
Área total del terreno regularizada por Error de Cabida:	1.995,70 m2
Área afectada para el proyecto de vivienda de interés social (VIS):	1.995,70 m2
Avalúo Total del Terreno (Año 2023):	\$82.096,48

Propietario:	María Dolores Chacho Sánchez
Ubicación:	Playas de Misicata
Parroquia:	Baños
Clave Catastral:	16-51-019-057-000
Área total del terreno regularizada por Error de Cabida:	2.018,70 m2
Área afectada para el proyecto de vivienda de interés social (VIS):	2.018,70 m2
Avalúo Total del Terreno (Año 2023):	\$84.552,07



Propietario:	Luis Vicente Benenaula Ramón
Ubicación:	Playas de Misicata
Parroquia:	Baños
Clave Catastral:	16-51-019-058-000
Área total del terreno regularizada por Error de Cabida:	415,00 m2
Área total de construcción:	72,00 m2
Área afectada para el proyecto de vivienda de interés social (VIS):	415,00 m2
Avalúo de terreno (2023):	\$15.519,67
Avalúo de construcción (2023):	\$5.565,60
Avalúo Total (Año 2023):	\$21.085,27

Propietario:	Luis Nicolás Chacho Sánchez
Ubicación:	Playas de Misicata
Parroquia:	Baños
Clave Catastral:	16-51-019-059-000
Área total del terreno regularizada por Error de Cabida:	2.036,63 m2
Área afectada para el proyecto de vivienda de interés social (VIS):	2.036,63 m2
Avalúo Total del Terreno (Año 2023):	\$ 76.163,44

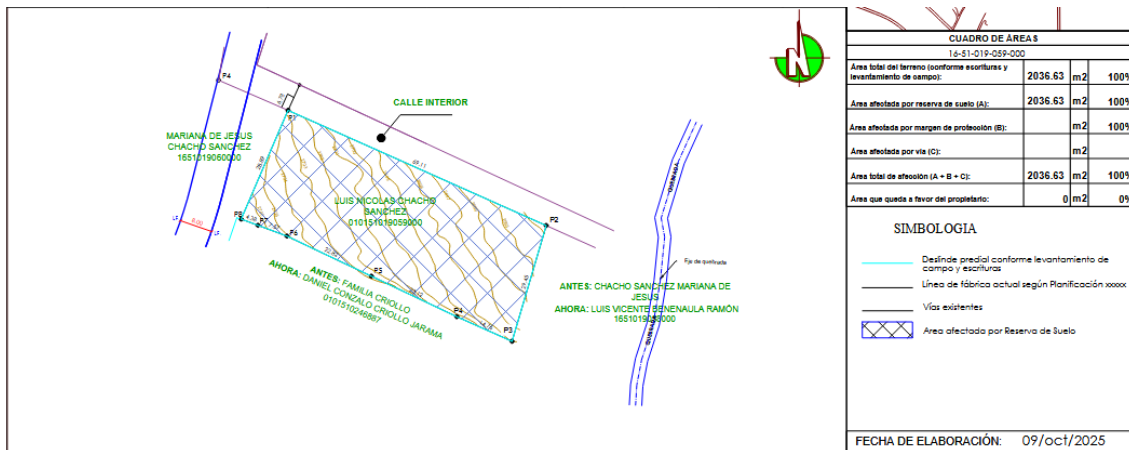
Propietario:	Mariana de Jesus Chacho Sánchez
Ubicación:	Playas de Misicata
Parroquia:	Baños
Clave Catastral:	16-51-019-060-000
Área total del terreno regularizada por Error de Cabida:	3.346,04 m2
Área total de construcción:	177,02 m2
Área afectada para el proyecto de vivienda de interés social (VIS):	245,92m2
Área afectada para vía de acceso al proyecto de vivienda VIS:	244,63 m2
Avalúo de terreno (2023):	\$118.179,46
Avalúo de construcción (2023):	\$29.564,12
Avalúo Total (Año 2023):	\$147.743,58
Avalúo de terreno afectado para vivienda VIS (2023):	\$8.685,69
Avalúo de terreno afectado para vía de acceso (2023):	\$8.640,14

Que, mediante certificación presupuestaria No 001115 No 2025/RPP/1074 de fecha 17 de octubre de 2025, Maria Genoveva Guzman Ochoa en calidad de Directora Financiera (E) del GADPA, certifica que la entidad provincial cuenta con la disponibilidad presupuestaria y existencia presente o futura de recursos suficientes para cubrir éstas obligaciones, conforme la partida presupuestaria: 04.02.04.IYS301.006.840301.000.A13.01.03.05.01.001 | TERRENOS (TERRENOS (EXPROPIACIÓN))".

Que, conforme la "INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO A TRANSFERIRSE AL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PROVINCIAL DEL AZUAY", suscrita por la Arq. Ana Lucía Jadán Heredia; los datos de los predios a declararse de utilidad pública, son los que se citan a continuación:

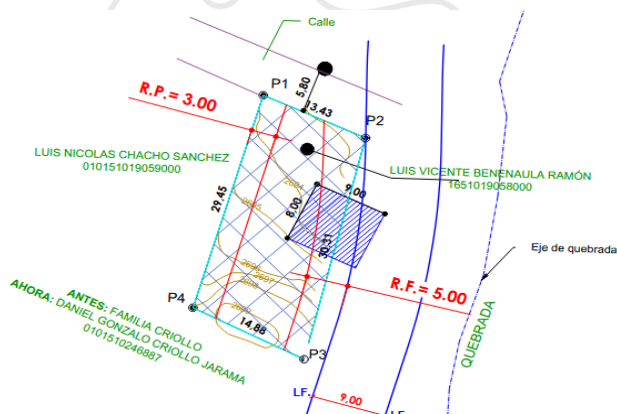
PROPIETARIO (S): LUIS NICOLAS CHACHO SÁNCHEZ				SISTEMA DE COORDENADAS WGS 84			SISTEMA DE COORDENADAS WGS 84			
PARROQUIA: BAÑOS		ESCALA: 1 1000		CLAVE CATASTRAL:		PTOS			X	Y
ANUNCIO-AÑO: POLIGONO DE VIVIENDA RURAL DE INTERES SOCIAL BAÑOS-3				16-51-019-059-000		P1			716131.152	9678600.965
						P2			716194.287	9678572.864
						P3			716185.926	9678544.424
						P4			716172.437	9678550.418
						P5			716151.541	9678540.511
						P6			716130.917	9678570.275
						P7			716123.819	9678572.914
						P8			716119.712	9678574.441
DATOS DEL TERRENO:										
AREA TOTAL TERRENO:		2036.63 m2		AREA DE CONSTRUCCIÓN:		0,00 m2				
AREA TOTAL AFECTADA:		2036.63 m2		AREA CONSTRUCCIÓN AFECIÓN:		0,00 m2				
PORCENTAJE DE AREA AFECTADA:		100%		PORCENTAJE DE AREA AFECTADA:		0%				





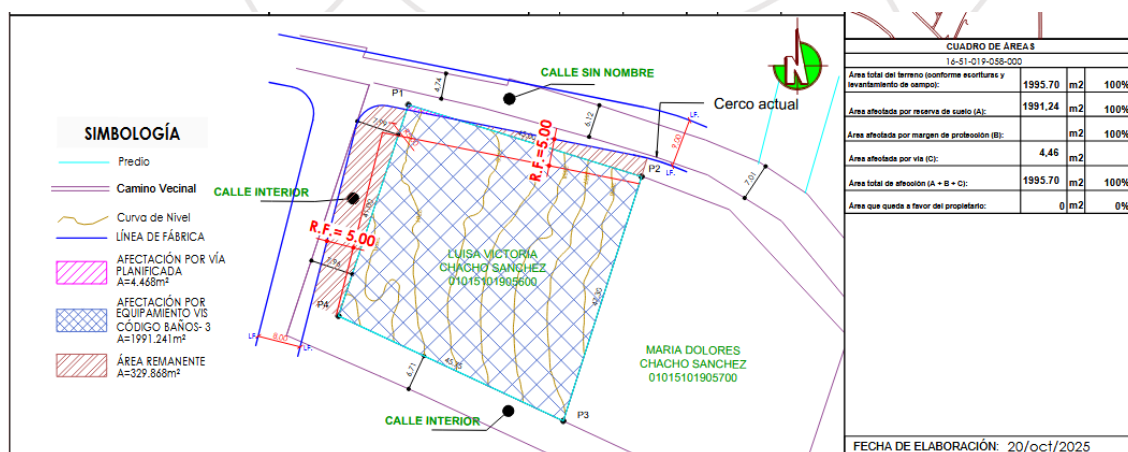
CUADRO DE LINDERACIÓN:	
NORTE:	ANTES Y AHORA CON CALLE INTERIOR DE P1-P2 EN 69,11m.
SUR:	ANTES CON FAMILIA CRIOLLO; AHORA CON DANIEL GONZALO CRIOLLO JARAMA DESDE P3-P4 EN 14,76 m.; y DESDE P4 a P5 en 23,12 m. DESDE P5-P6 EN 22.82.; DESDE P6 A P7 EN 7,57.; DESDE P7 A P8 EN 4,38m.
ESTE:	ANTES CON MARIANA DE JESUS CHACHO SANCHEZ AHORA CON LUIS VICENTE BENENAUULA RAMÓN DESDE P2-P3 EN 29,45 m.
OESTE:	ANTES Y AHORA CON MARIANA DE JESUS CHACHO SANCHEZ DESDE P8-P1 EN 28,89 m.

PROPIETARIO (S): LUIS VICENTE BENENAUULA RAMÓN			SISTEMA DE COORDENADAS WGS 84		SISTEMA DE COORDENADAS WGS 84	
PARROQUIA: BAÑOS	ESCALA: 1 : 500	CLAVE CATASTRAL:	PTOS	X	Y	
ANUNCIO-AÑO: POLIGONO DE VIVIENDA RURAL DE INTERES SOCIAL BAÑOS-3		16-51-019-058-000	P1	716194.287	9678572.844	
			P2	716204.440	9678567.181	
			P3	716199.138	9678537.770	
			P4	716185.924	9678544.624	
DATOS DEL TERRENO:						
ÁREA TOTAL TERRENO:	415,00 m ²	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:	72,00 m ²			
ÁREA TOTAL AFECTADA:	415,00 m ²	ÁREA CONSTRUCCIÓN AFECCIÓN:	72,00 m ²			
PORCENTAJE DE ÁREA AFECTADA:	100%	PORCENTAJE DE ÁREA AFECTADA:	100%			



CUADRO DE LINDERACIÓN:	
NORTE:	CON CALLE DE P1-P2 EN 13,43 m.
SUR:	ANTES CON FAMILIA CRIOLLO; AHORA CON DANIEL GONZALO CRIOLLO JARAMA DESDE P3-P4 EN 14,88 m.
ESTE:	ANTES Y AHORA CON QUEBRADA, DESDE P2-P3 EN 30,31 m.
OESTE:	ANTES Y AHORA CON LUIS NICOLAS CHACHO SANCHEZ DESDE P4-P1 EN 29,45 m.

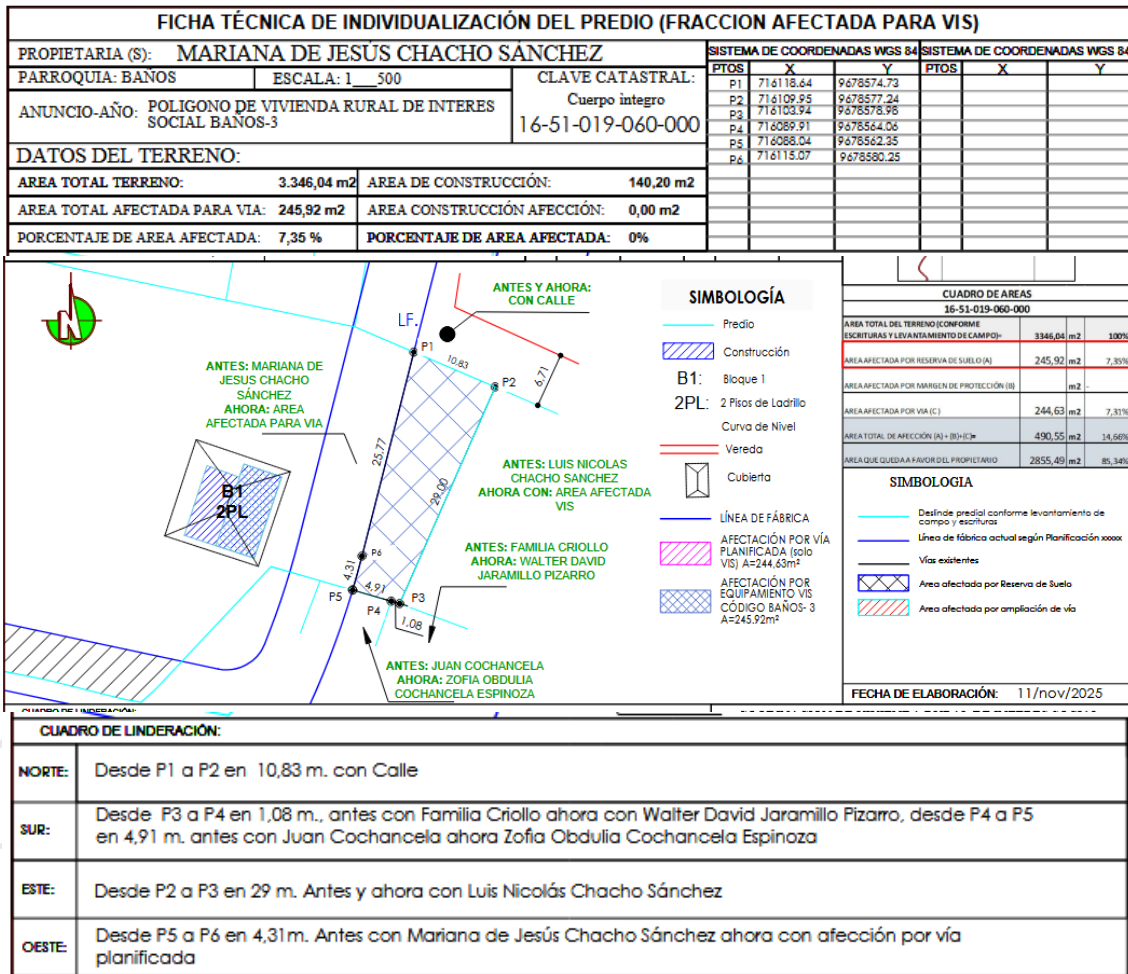
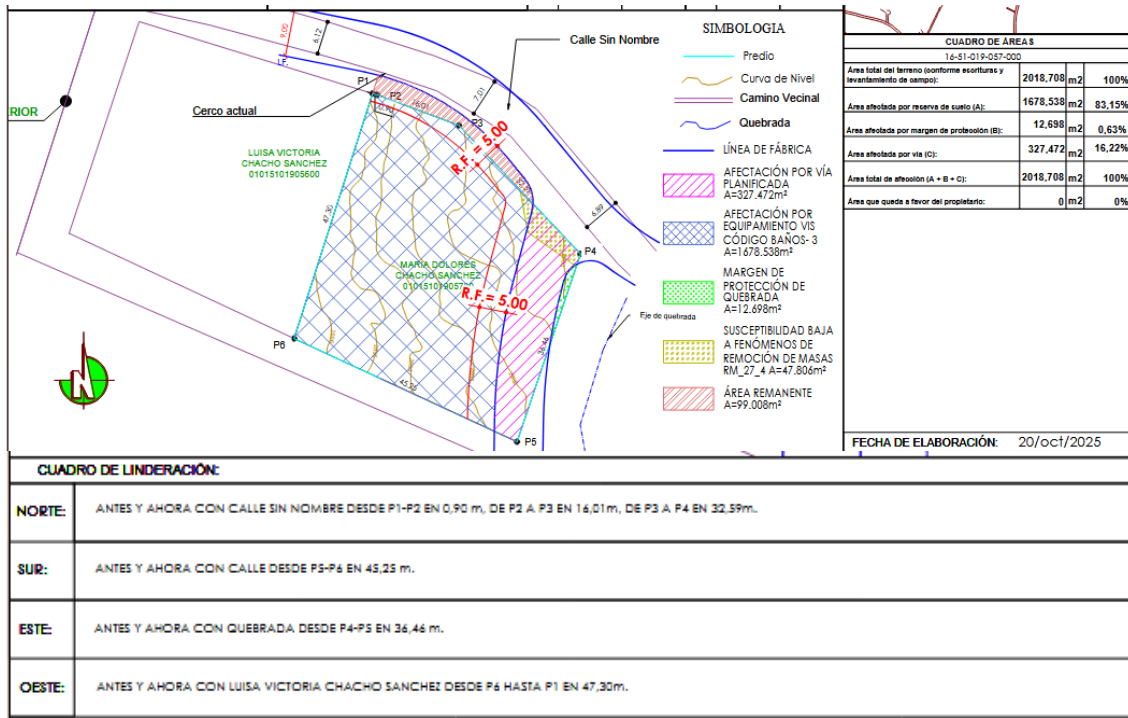
PROPIETARIA (S): LUISA VICTORIA CHACHO SANCHEZ			SISTEMA DE COORDENADAS WGS 84		SISTEMA DE COORDENADAS WGS 84	
PARROQUIA: BAÑOS	ESCALA: 1 750	CLAVE CATASTRAL: 16-51-019-056-000	PTOS	X	Y	
ANUNCIO-AÑO: POLIGONO DE VIVIENDA RURAL DE INTERES SOCIAL BAÑOS-3			P1	716141.116	9678648.846	
			P2	716184.129	9678635.622	
			P3	716169.670	9678590.586	
			P4	716128.210	9678609.930	
DATOS DEL TERRENO:						
AREA TOTAL TERRENO:	1995,709 m ²	AREA DE CONSTRUCCIÓN:	0,00 m ²			
AREA TOTAL AFECTADA:	1995,709 m ²	AREA CONSTRUCCIÓN AFECCIÓN:	0,00 m ²			
PORCENTAJE DE AREA AFECTADA:	100%	PORCENTAJE DE AREA AFECTADA:	0%			



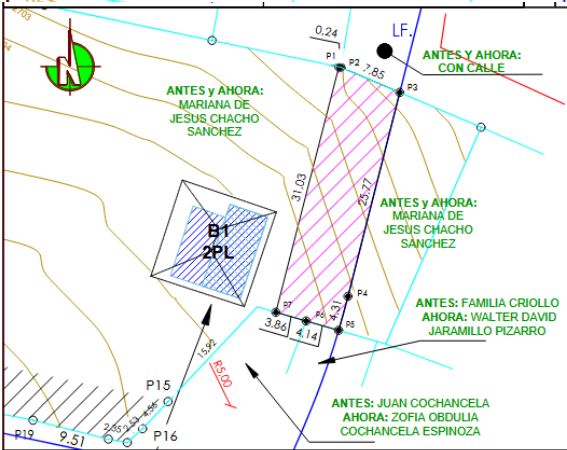
CUADRO DE LINDERACIÓN:	
NORTE:	ANTES Y AHORA CON CALLE SIN NOMBRE DESDE P1-P2 EN 45,00 m.
SUR:	ANTES Y AHORA CON CALLE INTERNA DESDE P3-P4 EN 45,75 m.
ESTE:	ANTES Y AHORA CON MARIA DOLORES CHACHO SANCHEZ DESDE P2-P3 EN 47,30 m.
OESTE:	ANTES Y AHORA CON CALLE INTERIOR DESDE P4 HASTA P1 EN 41,00 m.

PROPIETARIA (S): MARIA DOLORES CHACHO SANCHEZ			SISTEMA DE COORDENADAS WGS 84		SISTEMA DE COORDENADAS WGS 84	
PARROQUIA: BAÑOS	ESCALA: 1 750	CLAVE CATASTRAL: 16-51-019-057-000	PTOS	X	Y	
ANUNCIO-AÑO: POLIGONO DE VIVIENDA RURAL DE INTERES SOCIAL BAÑOS-3			P1	716184.129	9678635.622	
			P2	716184.997	9678635.370	
			P3	716200.003	9678629.781	
			P4	716222.445	9678606.149	
			P5	716210.749	9678571.613	
			P6	716169.670	9678590.586	
DATOS DEL TERRENO:						
AREA TOTAL TERRENO:	2018,708 m ²	AREA DE CONSTRUCCIÓN:	0,00 m ²			
AREA TOTAL AFECTADA:	2018,708 m ²	AREA CONSTRUCCIÓN AFECCIÓN:	0,00 m ²			
PORCENTAJE DE AREA AFECTADA:	100%	PORCENTAJE DE AREA AFECTADA:	0%			





FICHA TÉCNICA DE INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO (FRACCIÓN AFECTADA PARA VÍA)					
PROPIETARIA (S): MARIANA DE JESÚS CHACHO SANCHEZ			SISTEMA DE COORDENADAS WGS 84		
PARROQUIA: BAÑOS	ESCALA: 1:500	CLAVE CATASTRAL: Cuerpo íntegro	PTOS	X	Y
ANUNCIO-AÑO: POLIGONO DE VIVIENDA RURAL DE INTERÉS SOCIAL BAÑOS-3			P1	716131.37	9678600.97
			P2	716119.68	9678574.43
			P3	716118.64	9678574.73
			P4	716115.07	9678580.25
			P5	716086.04	9678542.35
			P6	716085.73	9678542.77
			P7	716076.51	9678545.09
DATOS DEL TERRENO:					
ÁREA TOTAL TERRENO:	3.346,04 m ²	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:	140,20 m ²		
ÁREA TOTAL AFECTADA PARA VÍA:	244,63 m ²	ÁREA CONSTRUCCIÓN AFECIÓN:	0,00 m ²		
PORCENTAJE DE ÁREA AFECTADA:	7,31 %	PORCENTAJE DE ÁREA AFECTADA:	0%		



SIMBOLOGÍA

- Predio
- Construcción
- B1: Bloque 1
- 2PL: 2 Pisos de Ladrillo
- Curva de Nivel
- Vereda
- Cubierta
- LÍNEA DE FÁBRICA
- AFECTACIÓN POR VÍA PLANIFICADA (solo VIS) A=244,63m²
- AFECTACIÓN POR EQUIPAMIENTO VIS CÓDIGO BAÑOS-3 A=245,92m²

CUADRO DE ÁREAS
16-51-019-060-000

ÁREA TOTAL DEL TERRENO (CONFORME ESCRITURAS Y LEVANTAMIENTO DE CAMPO)	3346,04 m ²	100%
ÁREA AFECTADA POR RESERVA DE SUELO (A)	245,92 m ²	7,35%
ÁREA AFECTADA POR MARGEN DE PROTECCIÓN (B)	- m ²	-
ÁREA AFECTADA POR VÍA (C)	244,63 m ²	7,31%
ÁREA TOTAL DE AFECIÓN (A) + (B) + (C)	490,55 m ²	14,66%
ÁREA QUE QUEDA A FAVOR DEL PROPIETARIO	2855,49 m ²	85,34%

SIMBOLOGÍA

- Deslindes predial conforme levantamiento de campo y escrituras
- Línea de fábrica actual según Planificación xxxxx
- Vías existentes
- Área afectada por Reserva de Suelo
- Área afectada por ampliación de vía

FECHA DE ELABORACIÓN: 11/nov/2025

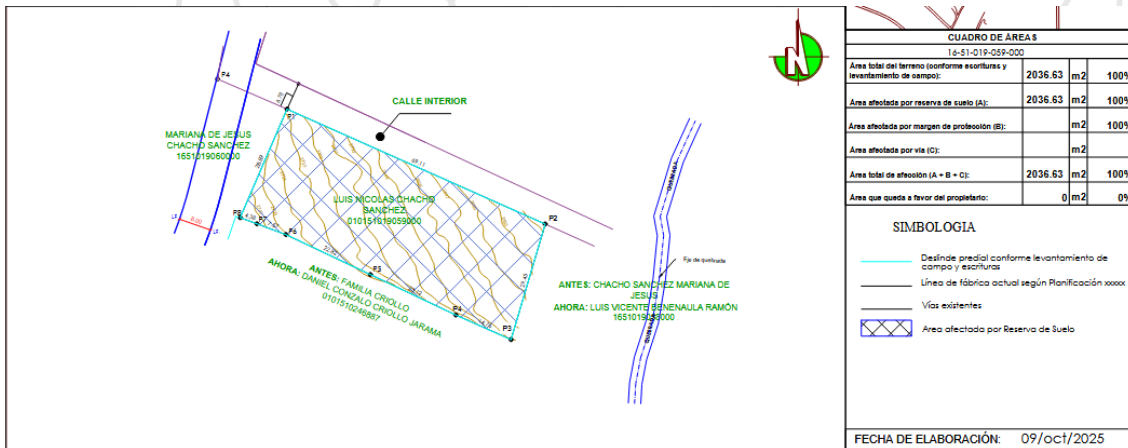
CUADRO DE LINDERACIÓN:	
NORTE:	Desde P1 a P2 en 0,24 m. con Calle, de P2 a P3 en 7,85m., con Calle
SUR:	Desde P5 a P6 en 4,14 m., antes con Familia Criollo ahora con Walter David Jaramillo Pizarro, desde P6 a P7 en 3,86 m. antes con Juan Cochancela ahora Zofia Obdulia Cochancela Espinoza
ESTE:	Desde P3 a P4 en 25,77 m. Desde P4 a P5 en 4,31 m., con Mariana de Jesús Chacho Sánchez
OESTE:	Desde P7 a P1 en 31,03m. con Mariana de Jesús Chacho Sánchez

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 61 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, en mi calidad de Prefecto de la provincia del Azuay:

RESUELVO

PRIMERO. – Declarar de utilidad pública con fines de expropiación y ocupación inmediata, para implementar el 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**”; los inmueble de propiedad de CHACHO SANCHEZ LUIS NICOLAS; BENENAUULA RAMON LUIS VICENTE; CHACHO SANCHEZ LUISA VICTORIA; CHACHO SANCHEZ MARIA DOLORES; y, CHACHO SANCHEZ MARIANA DE JESUS, con su correspondiente avalúo e individualización que a continuación detallo:

PROPIETARIO (S): LUIS NICOLÁS CHACHO SÁNCHEZ			SISTEMA DE COORDENADAS WGS 84			SISTEMA DE COORDENADAS WGS 84				
PARROQUIA: BAÑOS		ESCALA: 1 1000	CLAVE CATASTRAL:		PTOS	X	Y	PTOS	X	Y
ANUNCIO-AÑO: POLIGONO DE VIVIENDA RURAL DE INTERES SOCIAL BAÑOS-3			16-51-019-059-000		P1	716131.152	9678400.945			
					P2	716194.287	9678572.844			
					P3	716185.926	9678544.424			
					P4	716172.437	9678550.218			
					P5	716151.541	9678540.511			
					P6	716130.917	9678570.275			
					P7	716123.819	9678572.914			
					P8	716119.712	9678574.441			
DATOS DEL TERRENO:										
AREA TOTAL TERRENO:		2036.63 m2	AREA DE CONSTRUCCIÓN:		0,00 m2					
AREA TOTAL AFECTADA:		2036.63 m2	AREA CONSTRUCCIÓN AFECCIÓN:		0,00 m2					
PORCENTAJE DE AREA AFECTADA:		100%	PORCENTAJE DE AREA AFECTADA:		0%					

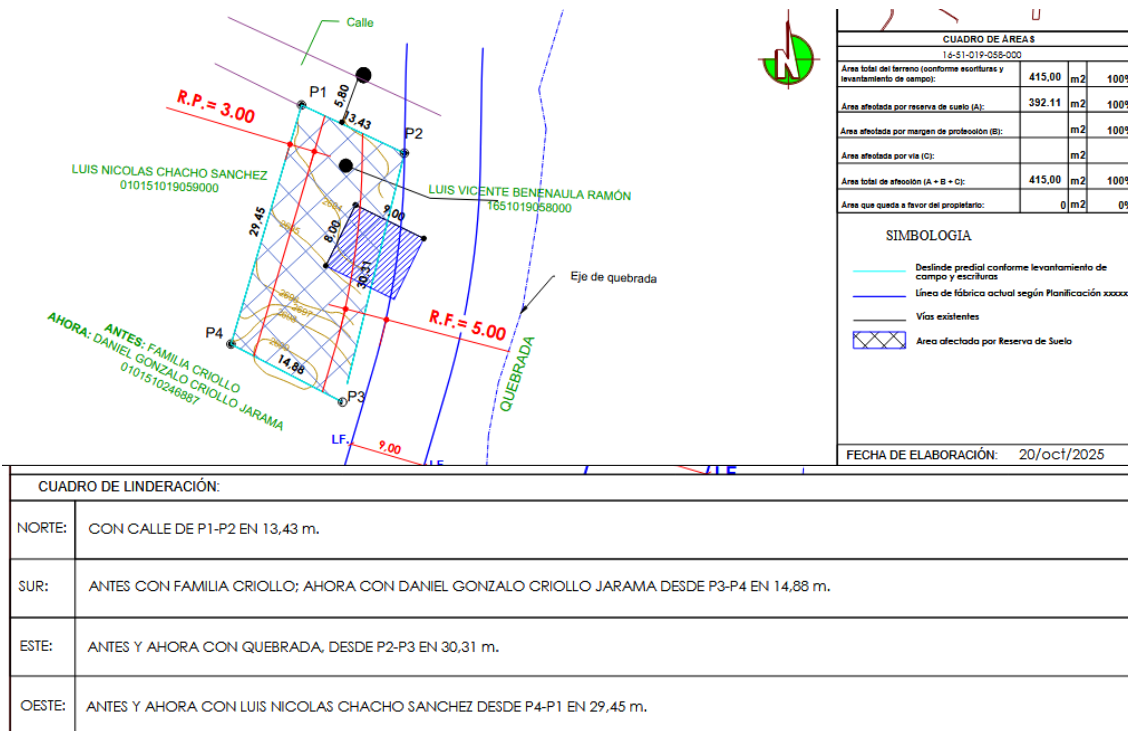


CUADRO DE LINDERACIÓN:	
NORTE:	ANTES Y AHORA CON CALLE INTERIOR DE P1-P2 EN 69,11 m.
SUR:	ANTES CON FAMILIA CRIOLLO; AHORA CON DANIEL GONZALO CRIOLLO JARAMA DESDE P3-P4 EN 14,76 m.; y DESDE P4 a P5 en 23,12 m. DESDE P5-P6 EN 22,82.; DESDE P6 A P7 EN 7,57.; DESDE P7 A P8 EN 4,38m.
ESTE:	ANTES CON MARIANA DE JESUS CHACHO SANCHEZ AHORA CON LUIS VICENTE BENENAUULA RAMÓN DESDE P2-P3 EN 29,45 m.
OESTE:	ANTES Y AHORA CON MARIANA DE JESUS CHACHO SANCHEZ DESDE P8-P1 EN 28,89 m.

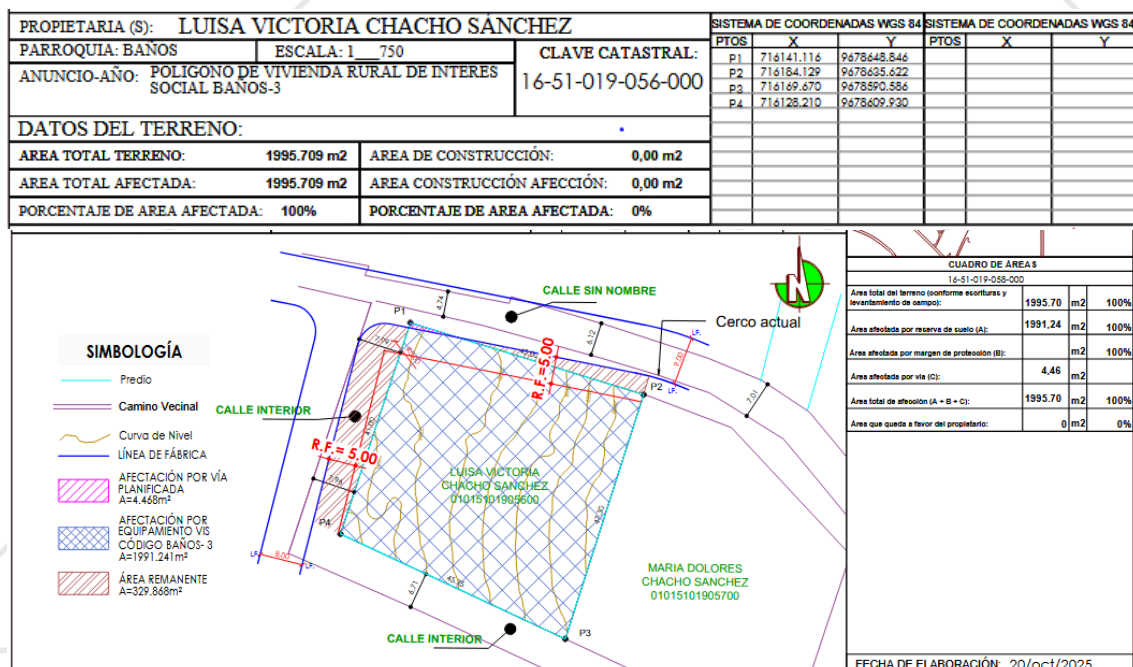
La declaratoria de utilidad pública se la hace sobre la totalidad del bien, con los linderos definidos anteriormente y por el valor de \$ 76.163,44 de conformidad al Oficio Nro. DGAC-14655-2025, de fecha 16 de octubre de 2025, suscrito por el Mgst. Rómulo Paolo Ortega Mendieta DIRECTOR GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS, del GAD Municipal de Cuenca, mediante el cual remite los valores de avalúo correspondientes.

PROPIETARIO (S): LUIS VICENTE BENENAUULA RAMÓN			SISTEMA DE COORDENADAS WGS 84			SISTEMA DE COORDENADAS WGS 84					
PARROQUIA: BAÑOS		ESCALA: 1_500	CLAVE CATASTRAL:			PTOS	X	Y	PTOS	X	Y
ANUNCIO-AÑO: POLIGONO DE VIVIENDA RURAL DE INTERES SOCIAL BAÑOS-3			16-51-019-058-000			P1	716194.287	9678572.844			
						P2	716206.440	9678567.181			
						P3	716199.138	9678537.770			
						P4	716185.926	9678544.424			
DATOS DEL TERRENO:											
AREA TOTAL TERRENO:		415,00 m2	AREA DE CONSTRUCCIÓN:		72,00 m2						
AREA TOTAL AFECTADA:		415,00 m2	AREA CONSTRUCCIÓN AFECCIÓN:		72,00 m2						
PORCENTAJE DE AREA AFECTADA:		100%	PORCENTAJE DE AREA AFECTADA:		100%						





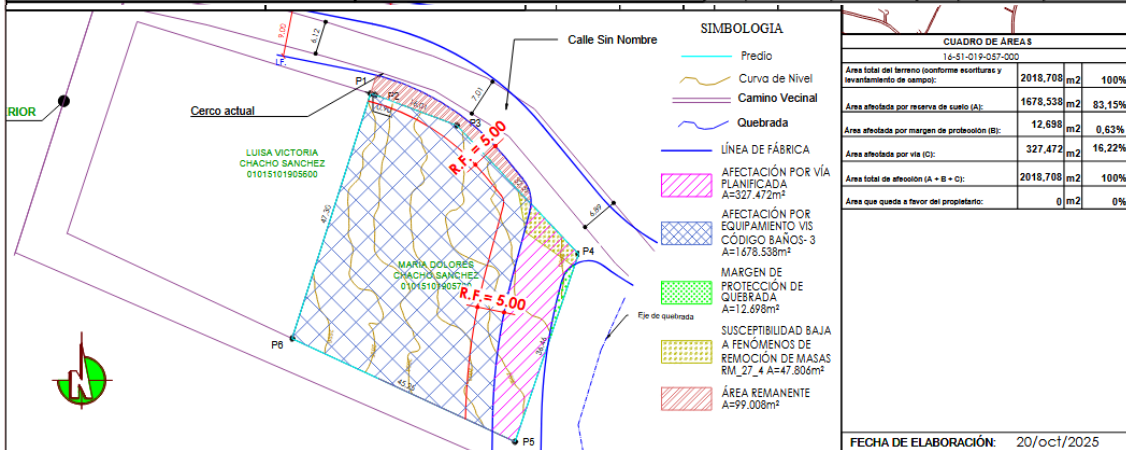
La declaratoria de utilidad pública se la hace sobre la totalidad del bien, con los linderos definidos anteriormente y por el valor de \$ 21.085,27 de conformidad al Oficio Nro. DGAC-14655-2025, de fecha 16 de octubre de 2025, suscrito por el Mgst. Rómulo Paolo Ortega Mendieta DIRECTOR GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS, del GAD Municipal de Cuenca, mediante el cual remite los valores de avalúo correspondientes.



CUADRO DE LINDERACIÓN:	
NORTE:	ANTES Y AHORA CON CALLE SIN NOMBRE DESDE P1-P2 EN 45,00 m.
SUR:	ANTES Y AHORA CON CALLE INTERNA DESDE P3-P4 EN 45,75 m.
ESTE:	ANTES Y AHORA CON MARIA DOLORES CHACHO SANCHEZ DESDE P2-P3 EN 47,30 m.
OESTE:	ANTES Y AHORA CON CALLE INTERIOR DESDE P4 HASTA P1 EN 41,00 m.

La declaratoria de utilidad pública se la hace sobre la totalidad del bien, con los linderos definidos anteriormente y por el valor de \$ 82.096,48 de conformidad al Oficio Nro. DGAC-14655-2025, de fecha 16 de octubre de 2025, suscrito por el Mgst. Rómulo Paolo Ortega Mendieta DIRECTOR GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS, del GAD Municipal de Cuenca, mediante el cual remite los valores de avalúo correspondientes.

PROPIETARIA (S): MARIA DOLORES CHACHO SANCHEZ		SISTEMA DE COORDENADAS WGS 84		SISTEMA DE COORDENADAS WGS 84	
PARROQUIA: BAÑOS	ESCALA: 1:750	CLAVE CATASTRAL:		PTOS	X Y
ANUNCIO-AÑO: POLIGONO DE VIVIENDA RURAL DE INTERES SOCIAL BAÑOS-3		16-51-019-057-000		P1	716184.129 9678635.622
DATOS DEL TERRENO:				P2	716184.997 9678635.370
AREA TOTAL TERRENO:	2018,708 m ²	AREA DE CONSTRUCCIÓN:	0,00 m ²	P3	716200.003 9678629.781
AREA TOTAL AFECTADA:	2018,708 m ²	AREA CONSTRUCCIÓN AFECCIÓN:	0,00 m ²	P4	716222.445 9678606.149
PORCENTAJE DE AREA AFECTADA:	100%	PORCENTAJE DE AREA AFECTADA:	0%	P5	716210.749 9678571.613
				P6	716169.670 9678590.556



CUADRO DE LINDERACIÓN:	
NORTE:	ANTES Y AHORA CON CALLE SIN NOMBRE DESDE P1-P2 EN 0,90 m. DE P2 A P3 EN 16,01 m. DE P3 A P4 EN 32,59m.
SUR:	ANTES Y AHORA CON CALLE DESDE P5-P6 EN 45,25 m.
ESTE:	ANTES Y AHORA CON QUEBRADA DESDE P4-P5 EN 36,46 m.
OESTE:	ANTES Y AHORA CON LUISA VICTORIA CHACHO SANCHEZ DESDE P6 HASTA P1 EN 47,30m.

La declaratoria de utilidad pública se la hace sobre la totalidad del bien, con los linderos definidos anteriormente y por el valor de \$ 84.552,07 de conformidad al Oficio Nro. DGAC-14655-2025, de fecha 16 de octubre de 2025, suscrito por el Mgst. Rómulo Paolo Ortega Mendieta DIRECTOR GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS, del GAD Municipal de Cuenca, mediante el cual remite los valores de avalúo correspondientes



FICHA TÉCNICA DE INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO (FRACCION AFECTADA PARA VIS)			
PROPIETARIA (S): MARIANA DE JESÚS CHACHO SÁNCHEZ		SISTEMA DE COORDENADAS WGS 84	
PARROQUIA: BAÑOS	ESCALA: 1 : 500	CLAVE CATASTRAL: Cuerpo íntegro	SISTEMA DE COORDENADAS WGS 84
ANUNCIO-AÑO: POLIGONO DE VIVIENDA RURAL DE INTERES SOCIAL BAÑOS-3		16-51-019-060-000	
DATOS DEL TERRENO:			
AREA TOTAL TERRENO:	3.346,04 m ²	AREA DE CONSTRUCCIÓN:	140,20 m ²
AREA TOTAL AFECTADA PARA VIA:	245,92 m ²	AREA CONSTRUCCIÓN AFECIÓN:	0,00 m ²
PORCENTAJE DE AREA AFECTADA:	7,35 %	PORCENTAJE DE AREA AFECTADA:	0%

SIMBOLOGÍA			
	Predio		Construcción
	B1: Bloque 1		2PL: 2 Pisos de Ladrillo
	Curva de Nivel		Vereda
	Cubierta		LÍNEA DE FÁBRICA
	AFECTACIÓN POR VÍA PLANIFICADA (solo VIS) A=244,63m ²		AFECTACIÓN POR EQUIPAMIENTO VIS CÓDIGO BAÑOS-3 A=245,92m ²

CUADRO DE AREAS			
16-51-019-060-000			
AREA TOTAL DEL TERRENO (CONFORME ESCRITURAS Y LEVANTAMIENTO DE CAMPO):	3346,04 m ²	100%	
AREA AFECTADA POR RESERVA DE SUELO (A):	245,92 m ²	7,35%	
AREA AFECTADA POR MARGEN DE PROTECCIÓN (B):	m ²		
AREA AFECTADA POR VIA (C):	244,63 m ²	7,31%	
AREA TOTAL DE AFECIÓN (A) + (B) + (C):	490,55 m ²	14,66%	
AREA QUE QUEDA A FAVOR DEL PROPIETARIO	2855,49 m ²	85,34%	

SIMBOLOGÍA	
	Destino predial conforme levantamiento de campo y escrituras
	Línea de fábrica actual según Planificación xxxxx
	Vías existentes
	Area afectada por Reserva de Suelo
	Area afectada por ampliación de vía

FECHA DE ELABORACIÓN:	
11/nov/2025	

CUADRO DE LINDERACIÓN:	
NORTE:	Desde P1 a P2 en 10,83 m. con Calle
SUR:	Desde P3 a P4 en 1,08 m., antes con Familia Criollo ahora con Walter David Jaramillo Pizarro, desde P4 a P5 en 4,91 m. antes con Juan Cochancela ahora Zofia Obdulia Cochancela Espinoza
ESTE:	Desde P2 a P3 en 29 m. Antes y ahora con Luis Nicolás Chacho Sánchez
OESTE:	Desde P5 a P6 en 4,31m. Antes con Mariana de Jesús Chacho Sánchez ahora con afeción por vía planificada

FICHA TÉCNICA DE INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO (FRACCION AFECTADA PARA VIA)			
PROPIETARIA (S): MARIANA DE JESÚS CHACHO SÁNCHEZ		SISTEMA DE COORDENADAS WGS 84	
PARROQUIA: BAÑOS	ESCALA: 1 : 500	CLAVE CATASTRAL: Cuerpo íntegro	SISTEMA DE COORDENADAS WGS 84
ANUNCIO-AÑO: POLIGONO DE VIVIENDA RURAL DE INTERES SOCIAL BAÑOS-3		16-51-019-060-000	
DATOS DEL TERRENO:			
AREA TOTAL TERRENO:	3.346,04 m ²	AREA DE CONSTRUCCIÓN:	140,20 m ²
AREA TOTAL AFECTADA PARA VIA:	244,63 m ²	AREA CONSTRUCCIÓN AFECIÓN:	0,00 m ²
PORCENTAJE DE AREA AFECTADA:	7,31 %	PORCENTAJE DE AREA AFECTADA:	0%

SIMBOLOGÍA			
	Predio		Construcción
	B1: Bloque 1		2PL: 2 Pisos de Ladrillo
	Curva de Nivel		Vereda
	Cubierta		LÍNEA DE FÁBRICA
	AFECTACIÓN POR VÍA PLANIFICADA (solo VIS) A=244,63m ²		AFECTACIÓN POR EQUIPAMIENTO VIS CÓDIGO BAÑOS-3 A=245,92m ²

CUADRO DE AREAS			
16-51-019-060-000			
AREA TOTAL DEL TERRENO (CONFORME ESCRITURAS Y LEVANTAMIENTO DE CAMPO):	3346,04 m ²	100%	
AREA AFECTADA POR RESERVA DE SUELO (A):	245,92 m ²	7,35%	
AREA AFECTADA POR MARGEN DE PROTECCIÓN (B):	m ²		
AREA AFECTADA POR VIA (C):	244,63 m ²	7,31%	
AREA TOTAL DE AFECIÓN (A) + (B) + (C):	490,55 m ²	14,66%	
AREA QUE QUEDA A FAVOR DEL PROPIETARIO	2855,49 m ²	85,34%	

SIMBOLOGÍA	
	Destino predial conforme levantamiento de campo y escrituras
	Línea de fábrica actual según Planificación xxxxx
	Vías existentes
	Area afectada por Reserva de Suelo
	Area afectada por ampliación de vía

FECHA DE ELABORACIÓN:	
11/nov/2025	

CUADRO DE LINDERACIÓN:	
NORTE:	Desde P1 a P2 en 0,24 m. con Calle, de P2 a P3 en 7,85m., con Calle
SUR:	Desde P5 a P6 en 4,14 m., antes con Familia Criollo ahora con Walter David Jaramillo Pizarro, desde P6 a P7 en 3,86 m. antes con Juan Cochancela ahora Zofia Obdulia Cochancela Espinoza
ESTE:	Desde P3 a P4 en 25,77 m. Desde P4 a P5 en 4,31 m., con Mariana de Jesús Chacho Sánchez
OESTE:	Desde P7 a P1 en 31,03m. con Mariana de Jesús Chacho Sánchez

La declaratoria de utilidad pública del bien antes detallado se la realiza sobre una parte del inmueble en una área de 245,92 metros cuadrados, con los linderos detallados anteriormente por el valor de \$ 8.685,69 este terreno será para vivienda VIS; y, la declaratoria de utilidad pública del bien antes detallado se la realiza también sobre una parte del inmueble en una área de 244,63 metros cuadrados, con los linderos detallados anteriormente por el valor de \$ 8.640,14 este terreno será para vía de acceso de conformidad al Oficio Nro. DGAC-14655-2025, de fecha 16 de octubre de 2025, suscrito por el Mgst. Rómulo Paolo Ortega Mendieta DIRECTOR GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS, del GAD Municipal de Cuenca, mediante el cual remite los valores de avalúo correspondientes, quedando en favor del propietario el resto del área.

SEGUNDO.- Notificar con la presente Resolución, en el término de tres días, a los señores (as): CHACHO SANCHEZ LUIS NICOLAS; BENENLAULA RAMON LUIS VICENTE; CHACHO SANCHEZ LUISA VICTORIA; CHACHO SANCHEZ MARIA DOLORES; y, CHACHO SANCHEZ MARIANA DE JESUS, en su calidad de propietarios de los bienes declarados de utilidad, publica; al Registrador de la Propiedad del Cantón Cuenca; y, a las demás presuntas y desconocidas personas interesadas, a fin de garantizar sus derechos.

TERCERO.- Inscribir la presente declaratoria de utilidad pública en el Registro de la Propiedad del cantón Cuenca, conforme lo dispuesto en el Art. 61 de la LOSNCP; a fin de que, se abstenga de registrar cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, sobre el bien inmueble antes descrito.

CUARTO.- Incorporar como documentos adjuntos a la presente resolución: los certificados del Registro de la Propiedad del cantón Cuenca, los avalúos contenidos dentro del Oficio Nro. DGAC-14655-2025, la certificación presupuestaria Nro. No 001115 No 2025/RPP/1074, el anuncio de proyecto contenido dentro de la resolución Nro. 045-2024; y, el informe de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial. Todo esto en estricto cumplimiento de lo establecido en el art. 61 de la LOSNCP y 447 del COOTAD

QUINTO.- De las disposiciones SEGUNDA y TERCERA de la presente resolución, se encargará Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial del Azuay; conforme la normativa vigente.

Dado y suscrito en la ciudad de Cuenca, a los 24 días del mes de noviembre de 2025.

Notifíquese y cúmplase.-

Ing. Juan Cristóbal Lloret Valdivieso
PREFECTO
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
PROVINCIAL DEL AZUAY

📍 Tomás Ordóñez 8-69 y Simón Bolívar
 ☎ Teléfono: (07) 2 842 588 ext. 1000
 ✉ <https://www.azuay.gob.ec/>

Azuay – Ecuador