

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA DE
CUENCA EMUVI-EP

Arq. Pablo Antonio Cordero Figueroa

GERENTE GENERAL

RESOLUCIÓN No. 041-EMUVIEP-2022

RESOLUCIÓN DE ANUNCIO DE PROYECTO DE VIVIENDA “SAN MIGUEL DE
PUTUZHI”

CONSIDERANDO

Que, la Constitución de la República del Ecuador establece en su artículo 30 *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”*;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, determina en su artículo 83 que *“Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley: Numeral 7. Promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme al buen vivir.”*

Que, el literal 1, del numeral 7 del Artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que: *“Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho [...]”*;

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que le sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”*;

Que, el segundo inciso del artículo 315 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: *“Las empresas públicas estarán bajo la regulación y el control específico de los organismos pertinentes, de acuerdo con la Ley; funcionarán como sociedades de derecho público, con personalidad jurídica, autonomía financiera, económica, administrativa y de gestión, con altos parámetros de calidad y criterios empresariales, económicos, sociales y ambientales”*

Que, la Norma Ibídem determina en su artículo *Art. 375.- El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: Numeral 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;*

Que, el artículo 4 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas dispone: *“Las empresas públicas son entidades que pertenecen al Estado en los términos que establece la Constitución de la República, personas jurídicas de derecho público, con patrimonio propio, dotadas de autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa y de gestión. Estarán destinadas a la gestión de sectores estratégicos, la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de recursos naturales o de bienes públicos y en general al desarrollo de actividades económicas que corresponden al Estado.”;*

Que, el Art. 11 numeral 1 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, establece que el Gerente General, como responsable de la administración y gestión de la empresa pública, tendrá los siguientes deberes y atribuciones: 1. Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la empresa pública;

Que, el artículo 34, numeral 2, primer inciso, de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, dispone que las contrataciones de bienes, obras y servicios, incluidos los de consultoría, que realicen las empresas públicas, se sujetarán a lo dispuesto, en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP), su Reglamento General y demás disposiciones administrativas aplicables;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, consagra como uno de los instrumentos para regular el mercado del suelo el anuncio del proyecto como lo determina en su Art. 60.-*Instrumentos para regular el mercado del suelo.- 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, la norma ibídem manda en su Art. 66.- *Anuncio del proyecto.- 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, mediante ordenanza discutida y aprobada en sesiones de 11 y 25 de marzo de 2010 y sancionada con fecha 6 de abril de 2010 por el I. Concejo Cantonal de Cuenca, por disposición expresa de la Ley Orgánica de Empresas Públicas que dispuso que, las empresas municipales existentes, para seguir operando adecuarán su organización y funcionamiento a las normas previstas en la referida ley, por lo cual se emitió la Ordenanza que Regula la Organización y Funcionamiento de la Empresa Pública Municipal De Urbanización y Vivienda - EMUVI EP. la cual fue reformada mediante la Reforma a la Ordenanza de Constitución, Organización y Funcionamiento de la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda de Cuenca “EMUVI EP” reforma que fue conocida, discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal en primer y segundo debate en sus sesiones ordinarias del 17 y 24 de junio de 2010.

Que, el artículo 1 de la Ordenanza que regula la organización y funcionamiento de la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda de Cuenca “EMUVI EP”, determina que es una persona jurídica de derecho público, con patrimonio propio, dotada de autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa y de gestión;

Que, asimismo el artículo 1 de la Ordenanza que regula la organización y funcionamiento de la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda de Cuenca “EMUVI EP”, determina respecto al objeto los siguiente: “...cuyo objeto es procurar y facilitar el acceso a la vivienda y al suelo para vivienda, principalmente para la población vulnerable de escasos recursos económicos o en situación de riesgo, procurando una vida digna y el adecuado desarrollo de la comunidad, a través de la urbanización del suelo y la oferta de soluciones habitacionales, como de servicios complementarios, conexos y afines que pudieren ser considerados de interés colectivo, otros servicios que resuelva el Directorio, [...]”

Que, el artículo 20 literal a) de la Ordenanza de la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda de Cuenca “EMUVI EP” determina que, es deber de la Gerencia General, *Definir, conducir, organizar y coordinar la administración de la EMUVI EP, de acuerdo con el Plan Estratégico y demás resoluciones del Directorio;*

Que, en el *Informe de Factibilidad del Proyecto de Vivienda “San Miguel de Putuzhi”*, suscrito por la Directora Técnica y de Planificación y el Técnico de la EMUVI EP, el 14 de enero de 2022, se determina que, el Proyecto de Vivienda en San Miguel de Putuzhi cuyo

objetivo general es promover el desarrollo de programas habitacionales que ayuden a disminuir el déficit de vivienda popular en el cantón Cuenca y mejorar la calidad de vida de los sectores más vulnerables, mediante la dotación de una vivienda digna.

Que, el mediante Memorando Nro. 0020-EMUVIEP-DP-2022 de fecha 26 de enero de 2022, suscrito por el Director de Proyectos se establece que, *los predios que conforman el polígono donde se emplaza el proyecto se encuentran incluidos en la planificación vigente denominada "PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUALIZACIÓN DE LAS DETERMINANTES DEL SECTOR SAN MIGUEL DE PUTUZHI Y OTROS", conocido y aprobado por el Ilustre Concejo Cantonal el 17 de enero de 2019, en donde, se establece la respectiva reserva de suelo para el POLÍGONO ESPECIAL VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, 7488.00 m² y el I. Concejo Cantonal en Sesión Extraordinaria celebrada el 29 de abril de 2019, aprueba el establecimiento de determinantes de ocupación de suelo para el polígono especial de vivienda de Interés Social, ubicado en el sector de San Miguel de Putuzhí...* por lo cual solicita: *"sea considerado para presentarse en sesión de Directorio de EMUVI EP para la autorización del anuncio del proyecto de vivienda para lo cual se adjunta los documentos habilitantes.*

Que, en la Sesión Ordinaria del Directorio de la EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA EMUVI EP, de fecha 10 de marzo del 2022, mediante Resolución No. 004-2022-SO-D-1 los Miembros del Directorio dan por conocido y aprueban el Anuncio de Proyecto de Vivienda en San Miguel de Putuzhi.

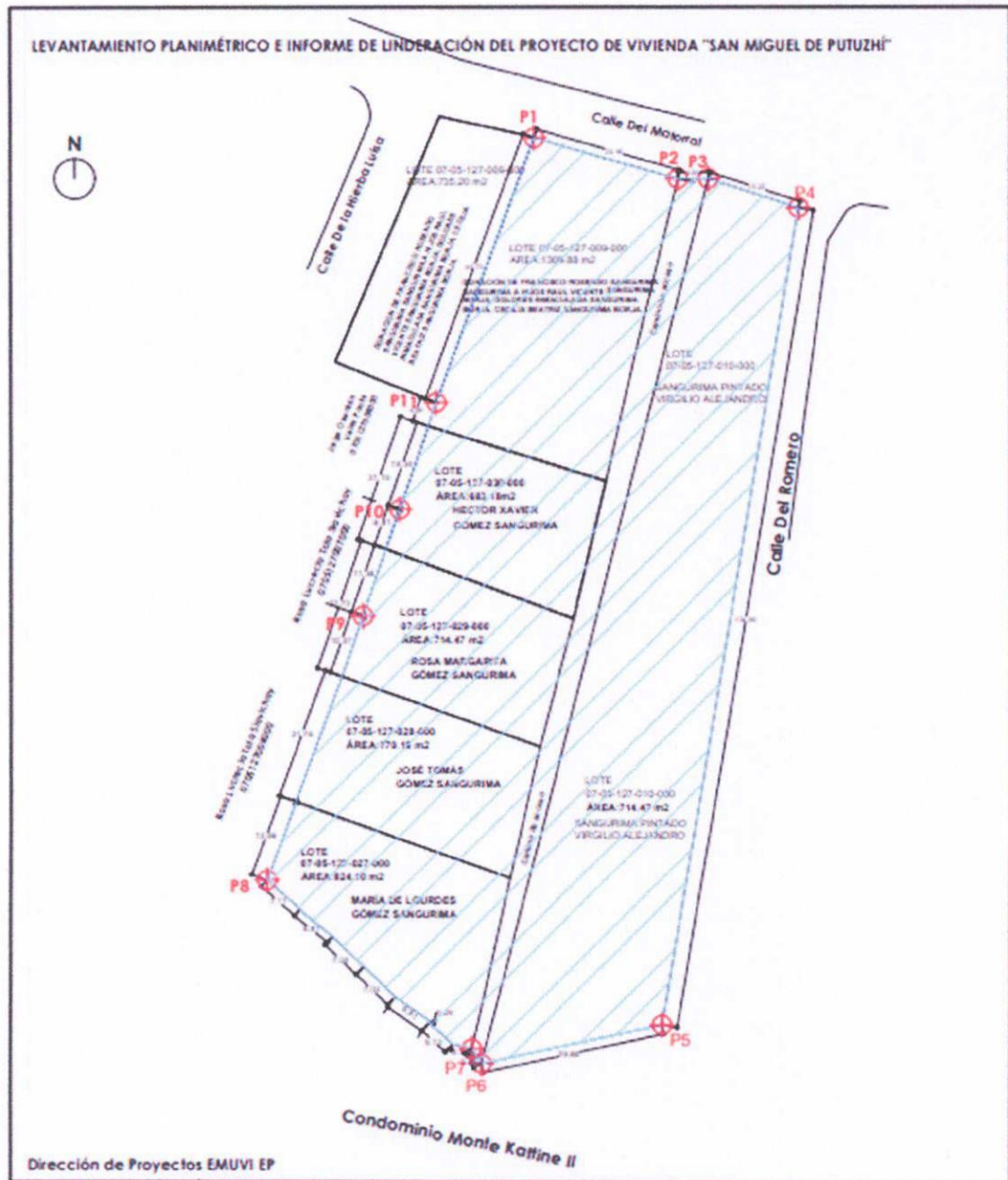
Además de que se cuentan con la siguiente información, como documentos habilitantes:

1. Acta de la Sesión Ordinaria de Directorio de la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda de Cuenca EMUVI EP de fecha 10 de marzo de 2022 en la cual se trató en el punto 4 del orden del día *Conocimiento y Aprobación del memorando Nro. 043-EMUVIEP-GR-2022 para el anuncio del Proyecto de Vivienda en San Miguel de Putuzhi.*
2. Informe sobre disponibilidad de energía eléctrica- remitido mediante Oficio Nro. CENTROSUR-DIDIS-2021-2161-OF de fecha 23 de septiembre de 2021 en el cual se identificó que existe disponibilidad del servicio de energía eléctrica para el predio de San Miguel de Putuzhi.
3. Informe sobre factibilidad de agua potable, telefonía y alcantarillado, remitido mediante Oficio Nro. O-2021-1444-GG de 22 de septiembre del 2021, por parte del Gerente General de ETAPA EP en el cual se indica que el sector cuenta con todas las obras.
4. Informe de evaluación de riesgos emitido por la Dirección de Gestión de Riesgos del GAD Municipal del cantón Cuenca remitido mediante Oficio Nro. DGR-1104-2021 de fecha 13 de septiembre del 2021.
5. Informe de que NO se opone con la planificación municipal vigente emitido por la Dirección General de Planificación Territorial del GAD Municipal del cantón Cuenca; remitido mediante oficio Nro. DGPT-3799-2022 de fecha 18 de octubre del 2022.

6. Informe de Determinantes de Uso y Ocupación del suelo para el polígono remitido mediante Oficio Nro. DGCM-3804-2021 de fecha 14 de septiembre del 2021, de la Dirección de Control Municipal en el cual se determina que el Ilustre Concejo Cantona en fecha 16 de enero del 2019 aprobó el Plan de Actuación Urbanística y Actualización de las determinantes del Sector San Miguel de Putuzhi y otros, en el mismo se estableció sobre los predios consultados un Polígono especial para Vivienda de Interés Social y se remiten según la aprobación las determinantes.
7. Oficio Nro. DGAC-0097-2022; de fecha 08 de enero del 2022, mediante el cual la Dirección General de Avalúos y Catastros del GAD Municipal del cantón Cuenca procede a la revisión de los valores de avalúos correspondientes a los predios consultados para el año 2021, remite los avalúos del año 2021, correspondientes a los siguientes predios:

CLAVE CATASTRAL	PROPIETARIO	AVALÚO DEL AÑO 2021 USD	OBSERVACIÓN
07-05-127-010-000	Virgilio Alejandro Sangurima Pintado	330.003,78	
07-05-127-027-000	María de Lourdes Gómez Sangurima	76.233,48	
07-05-127-028-000	José Tomás Gómez Sangurima	25.039,01	
07-05-127-029-000	Rosa Margarita Gómez Sangurima	23.445,53	
07-05-127-030-000	Héctor Xavier Gómez Sangurima	21.874,41	
07-05-127-009-000	Francisco Rosendo Sangurima Sangurima	196.392,51	Avalúo corresponde a 1.309.88m ² parte del terreno en el cual se levantará el proyecto, área de polígono especial de vivienda de Interés Social.
Área sin clave catastral	Camino de acceso		

8. Levantamiento Planimétrico e informe de linderación del proyecto de vivienda "San Miguel de Putuzhi": Documento suscrito por la Arq. Lorena Merchán, Directora Estratégica de Proyectos del predio necesario para el Proyecto San Miguel de Putuzhi.



Área de terreno necesario para el proyecto: 7.874.18m²

Área de construcción: 0 m².

Linderos:

Norte: CON CALLE DEL MATORRAL EN 44.33M DESDE P1HASTA P4.

Sur: CON PROPIEDAD DE CONDOMINIO MONTE KATTINE II EN 75.86M DESDE P8 HASTA P11

Este: CON CALLE DEL ROMERO EN 134.36M DESDE P4 A P5

Oeste: CON ROSA LUCRECIA TOLA SIAVICHAY EN 45.79M DESDE P8 A P9, EN 18.17M CON ROSA LUCRECIA TOLA SIAVICHAY DESDE P9 HASTA P10, EN 18.38 CONJOSE OSWALDO VELEZ PAUTA DESDE P10 A P11, EN 45.70 CON DONACION DE FRANCISCO ROSENDO SANGURIMA SANGURIMA A HIJO

Bajo las siguientes coordenadas:

Puntos	x	y
1	715823.0678	9681629.5085
2	715846.2991	9681622.8798
3	715851.25	9681622.89
4	715865.74	9681618.24
5	715843.73	9681485.7
6	715814.55	9681479.29
7	715813.0214	9681481.7036
8	715779.8875	9681508.9712
9	715795.344	9681552.0712
10	715801.2646	9681569.2499
11	715807.2247	9681586.6379

9. Certificados del Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca:

Certificado No 758043 de fecha 13 de septiembre del 2022 en el cual consta que de acuerdo a la revisión de los asientos registrales consta a nombre de Virgilio Alejandro Sangurima Pintado; la hijuela de partición en la cual se le adjudica el terreno Pampa de Casa número uno, correspondiente al predio de clave catastral 07-05-127-010-000.

Certificado No 758040 de fecha 13 de septiembre del 2022 en el cual consta que de acuerdo a la revisión de los asientos registrales consta a nombre de la señora María de Lourdes Gómez Sangurima el título escriturario de donación, correspondiente al predio de clave catastral 07-05-127-027-000.

Certificado No 758041 de fecha 13 de septiembre del 2022 en el cual consta que de acuerdo a la revisión de los asientos registrales consta a nombre del señor José Tomás Gómez Sangurima el título escriturario de compraventa, correspondiente al predio de clave catastral 07-05-127-028-000.

Certificado No 758044 de fecha 13 de septiembre del 2022 en el cual consta que de acuerdo a la revisión de los asientos registrales consta a nombre de la señora Rosa Margarita Gómez Sangurima el título escriturario de donación por parte de Rosa Mercedes Sangurima Sangurima y Manuel Ricardo Gómez León quienes se han reservado el derecho de usufructo sobre el bien inmueble, correspondiente al predio de clave catastral 07-05-127-029-000.

Certificado No 758045 de fecha 15 de septiembre del 2022 en el cual consta que de acuerdo a la revisión de los asientos registrales consta a nombre del señor Héctor Xavier Gómez Sangurima el título escriturario de compraventa, por parte de la vendedora Rosa Margarita Gómez Sangurima quien se ha reservado el derecho de usufructo sobre el bien inmueble, correspondiente al predio de clave catastral 07-05-127-030-000.

Certificado No 758039 de fecha 13 de septiembre del 2022 en el cual consta que de acuerdo a la revisión de los asientos registrales consta a nombre del señor Francisco Rosendo Sangurima Sangurima el título escriturario de compraventa, el bien inmueble se encuentra donado a favor de sus hijos Raúl Vicente Sangurima Borja, Dolores Imaculada Sangurima Borja, Cecilia Beatriz Sangurima Borja, correspondiente al predio de clave catastral 07-05-127-009-000.

Certificados con los cuales se justifica la titularidad de los bienes inmuebles materia de este anuncio de proyecto.

Que mediante Memorando Nro. 0138-EMUVIEP-DEP-2022 del 24 de octubre del 2022 la Directora Estratégica de Proyectos informa que al contar con la documentación necesaria para el anuncio del proyecto de vivienda SAN MIGUEL DE PUTUZHI, una vez que se cuenta autorizado por el Directorio de la Empresa solicita se autorice el anuncio del proyecto.

Que, el artículo 20 literal e) de la Ordenanza de la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda de Cuenca "EMUVI EP" determina que, es deber de la Gerencia General *Controlar la ejecución de proyectos y la prestación de servicios, dar cuenta de ello al Directorio y disponer medidas necesarias para el cumplimiento de los objetivos y metas de EMUVI EP;*

Que, en función de la normativa invocada y los considerandos expuestos, al ser el anuncio del proyecto un Acto Administrativo necesario, en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en mi calidad de Gerente General de la EMUVI EP, en uso de las facultades legales;

RESUELVE:

Art. 1.- REALIZAR el Anuncio del Proyecto de Vivienda San Miguel de Putuzhi, proyecto que se emplazará en los predios de propiedad de las siguientes personas: Virgilio Alejandro Sangurima Pintado predio con clave catastral 07-05-127-010-000; María de Lourdes Gómez Sangurima predio con clave catastral 07-05-127-027-000; José Tomás Gómez Sangurima predio con clave catastral 07-05-127-028-000; Rosa Margarita Gómez Sangurima, Rosa Mercedes Sangurima Sangurima y Manuel Ricardo Gómez León predio con clave catastral 07-05-127-029-000; Héctor Xavier Gómez Sangurima, Rosa Margarita Gómez Sangurima predio con clave catastral 07-05-127-030-000; Francisco Rosendo

Sangurima Sangurima, Raúl Vicente Sangurima Borja, Dolores Imaculada Sangurima Borja, Cecilia Beatriz Sangurima Borja predio con clave catastral 07-05-127-009-000; incluido el predio sin clave catastral camino vecinal, ubicado en el polígono de intervención del proyecto, todos estos, predios que conforman el *Polígono Especial de Vivienda Social*, cuya adquisición es necesaria para la construcción del Proyecto de Vivienda San Miguel de Putuzhi, aceptando los informes técnicos realizados para el proyecto.

Bajo las siguientes coordenadas:

Puntos	x	y
1	715823.0678	9681629.5085
2	715846.2991	9681622.8798
3	715851.25	9681622.89
4	715865.74	9681618.24
5	715843.73	9681485.7
6	715814.55	9681479.29
7	715813.0214	9681481.7036
8	715779.8875	9681508.9712
9	715795.344	9681552.0712
10	715801.2646	9681569.2499
11	715807.2247	9681586.6379

Art. 2.- DETERMINAR que el área de influencia del Proyecto de Vivienda San Miguel de Putuzhi corresponde a la parroquia San Sebastián del cantón Cuenca, Provincia del Azuay, se prevé como fecha de inicio de construcción octubre del 2023.

Art. 3.- NOTIFICAR de esta resolución de anuncio de proyecto a los propietarios de los predios señores: Virgilio Alejandro Sangurima Pintado; María de Lourdes Gómez Sangurima; José Tomás Gómez Sangurima; Rosa Margarita Gómez, Sangurima, Rosa Mercedes Sangurima Sangurima y Manuel Ricardo Gómez León; Héctor Xavier Gómez Sangurima, Rosa Margarita Gómez Sangurima; Francisco Rosendo Sangurima Sangurima, Raúl Vicente Sangurima Borja, Dolores Imaculada Sangurima Borja, Cecilia Beatriz Sangurima Borja; incluido el predio sin clave catastral camino vecinal, ubicado en el polígono de intervención del proyecto, todos estos, predios que conforman el Polígono Especial de Vivienda Social, cuya adquisición es necesaria para la construcción del Proyecto de Vivienda San Miguel de Putuzhi.

Art. 4.- PUBLICAR un extracto del Anuncio del Proyecto de vivienda San Miguel de Putuzhi en un diario de amplia circulación en la ciudad de Cuenca, localidad donde se realizará la obra, así como en la página web institucional de la EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA DE CUENCA- EMUVI-EP

Art. 5.- NOTIFICAR de esta resolución de Anuncio de Proyecto para le ejecución del proyecto de Vivienda San Miguel de Putuzhi a la Dirección General de Avalúos y Catastros del GAD municipal del cantón Cuenca y al Registro de la Propiedad del cantón Cuenca.

Art. 6.- DISPONER a la Dirección Jurídica de la EMUVI EP, la notificación de este acto resolutorio a los propietarios de los predios necesarios para la construcción del Proyecto de Vivienda en San Miguel de Putuzhi así como encargarse de las publicaciones dispuestas en la presente resolución.

Notifíquese y cúmplase.

Dado y firmado en la ciudad de Cuenca, a los 07 días del mes de Noviembre del 2022.


Arq. Pablo Antonio Cordero Figueroa.

GERENTE GENERAL EMUVI EP.

emuvi
GERENCIA