

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

Arq. Pablo Antonio Cordero Figueroa

GERENTE GENERAL

RESOLUCIÓN No. 042-EMUVIEP-2022

RESOLUCIÓN DE ANUNCIO DE PROYECTO DE VIVIENDA “RÍO AMARILLO”

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 l, 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 lo 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, Mediante Memorando Nro. 0124-EMUVIEP-DEP-2022 de fecha 09 de septiembre de 2022 se remite el *Informe de prefactibilidad para la compra de terreno en el sector Río Amarillo* para el Proyecto de Vivienda “RÍO AMARILLO”, suscrito por la Directora Estratégica de Proyectos de la EMUVI EP, se determina que, se ha realizado las acciones pertinentes para poder ubicar predios que se enmarquen dentro del objetivo de la EMUVI

EP el cual es procurar y facilitar el acceso a la vivienda y al suelo para vivienda, de acuerdo al nuevo PDYOT Y PUGS del cantón Cuenca el polígono se emplaza dentro del suelo urbano no consolidado, además determina que se puede concluir que el proyecto sería factible.

Que, el mediante Memorando Nro. 0138-EMUVIEP-GR-2022 de fecha 14 de septiembre de 2022, se establece que, del análisis del predio ubicado en Sayausí, el Progreso, realizado por la Dirección Estratégica de Proyectos en el cual se concluye que sería factible la construcción del proyecto de vivienda Río Amarillo, la propuesta deberá ser conocida por el Directorio de la Empresa.

Que, en la Sesión Extraordinaria del Directorio de la EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA DE CUENCA EMUVI EP, de fecha 16 de septiembre del 2022, mediante Resolución No. 005-2022-SE-D-005 los Miembros del Directorio en el orden del día punto 5. *Conocimiento y Resolución del Proyecto de Vivienda RÍO AMARILLO conforme el Memorando Nro. 0124-EMUVIEP-DEP-2022 y Memorando No.138-EMUVIEP-GR-2022*, aprueban la compra del terreno del proyecto de Vivienda RÍO AMARILLO, y que una vez que se adquiera se dé a conocer los estudios a nivel de factibilidad final en el directorio, los mismos que deben priorizar el sentido de vivienda de interés social.

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

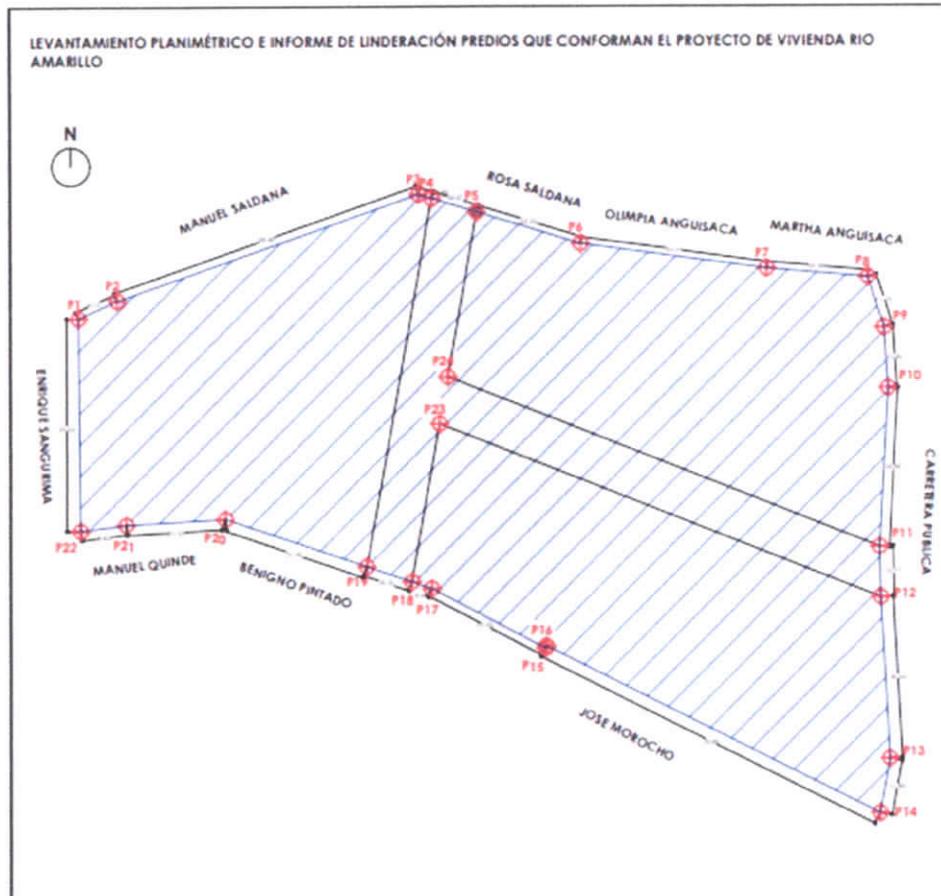
1. Acta de la Sesión Extraordinaria de Directorio de la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda de Cuenca EMUVI EP de fecha 16 de septiembre de 2022 en la cual se trató en el punto 5. *Conocimiento y Resolución del Proyecto de Vivienda RÍO AMARILLO conforme el Memorando Nro. 0124-EMUVIEP-DEP-2022 y Memorando No.138-EMUVIEP-GR-2022*
2. Informe sobre disponibilidad de energía eléctrica- remitido mediante Oficio Nro. CENTROSUR-DIDIS-2022-1315-OF de fecha 18 de octubre de 2022 en el cual se identificó que existe disponibilidad del servicio de energía eléctrica para los predios clave catastral Nro. 01-01-650-171-431, 01-01-650-171-433, 01-01-650-171-434.
3. Informe sobre factibilidad de agua potable, alcantarillado y sistema de voz y datos entre otros, remitido mediante Oficio Nro. O-2022-1661-GG de 02 de noviembre del 2022, por parte del Gerente General de ETAPA EP se adjunta los catastros de infraestructura del sector, en las actuales condiciones estas redes pertenecientes al sistema de agua potable denominado Sayausí, el proyecto de vivienda debe considerar el diseño y la implementación de una línea de distribución.
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-1141-2022 de fecha 28 de octubre del 2022.
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-3637-2022 de fecha 28 de octubre del 2022, de la Dirección de Control Municipal en el cual se determina que los predios solicitados se encuentran emplazados en el sector de planeamiento denominado SE-02, en conformidad al “PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUALIZACIÓN DE LAS DETERMINANTES DEL SECTOR SAN MIGUEL DE PUTUZHI Y OTROS” vigente a la fecha y se remiten la información de determinantes.
7. Oficio Nro. DGAC-10358-2022; de fecha 28 de agosto 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:

<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>PROPIETARIO</b>	<b>AVALÚO DEL AÑO 2021 USD</b>	<b>OBSERVACIÓN</b>
01-01-650-171-431	Vásquez Ordoñez Santiago Eugenio	223.973,12	
01-01-650-171-433	Milton Patricio Salinas Pozo	352.521,36	
01-01-650-171-434	Oscar Solís Espejo	228.596,13	
Área sin clave catastral	Camino de acceso sobre los predios		

8. Levantamiento Planimétrico e informe de linderación suscrito por la Arq. Lorena Merchán, Directora Estratégica de Proyectos de los predios necesarios para el Proyecto Río Amarillo.



Área de terreno necesario para el proyecto: 14.013.50 m<sup>2</sup>

Área de construcción: 0 m<sup>2</sup>.

**Linderos:**

NORTE: con Manuel Saldaña de p1 hasta p4 en 80.44m; con Rosa Saldaña en 33.31m de p4 hasta p6 ;con Olimpia Anguisaca en 40.31m de p6 hasta p7 y con Martha Anguisaca de p7 hasta p8 en 21.66m

SUR: con José Morocho desde p14 hasta p15 en 79.82; con Benigno Pintado desde p15 hasta p20 en 74.48m; y con Manuel Quinde desde p20 hasta p22 en 31.15m

ESTE: con Carretera Pública desde p8 hasta p14 en 114.44m

OESTE: con Enrique Sangurima desde p22 hasta p21 en 45.43m

**Bajo las siguientes coordenadas:**

SISTEMA DE CORDENADAS  
WGS84

PUNtOS	X	Y
1	715947,45	9682791,87
2	715955,75	9682795,64
3	716020,28	9682818,28
4	716023,09	9682817,43
5	716032,73	9682814,51
6	716054,98	9682807,78
7	716094,94	9682802,48
8	716116,52	9682800,65
9	716119,94	9682789,89
10	716120,82	9682777,07
11	716118,97	9682743,13
12	716119,2	9682732,36
13	716121,15	9682697,98
14	716119,04	9682686,28
15	716047,37	9682721,42
16	716047,54	9682721,91
17	716022,96	9682734,14
18	716018,75	9682735,56
19	716009,16	9682738,8
20	715978,9	9682749,01
21	715957,61	9682747,75
22	715947,87	9682746,44
23	716024,72	9682769,31
24	716026,54	9682779,35

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

**Certificado No 761480** de fecha 27 de septiembre del 2022 en el cual consta que de acuerdo a la revisión de los asientos registrales consta a nombre de Milton Patricio Salinas Pozo y Janneth Lucía Vásquez Ordoñez; toman y se adjudican para si el inmueble descrito, correspondiente al predio de clave catastral 01-01-650-171-433.

**Certificado No 761479** de fecha 27 de septiembre del 2022 en el cual consta que de acuerdo a la revisión de los asientos registrales consta a nombre del señor Santiago Eugenio Vásquez Ordoñez y Lorena Lucía Castro Tamariz toman y se adjudican para si el inmueble descrito, correspondiente al predio de clave catastral 01-01-650-171-431.

**Certificado No 761481** de fecha 27 de septiembre del 2022 en el cual consta que de acuerdo a la revisión de los asientos registrales consta a nombre del señor Oscar Solís Espejo y Nancy Rebeca Contreras Brito toman y se adjudican para si el inmueble descrito, correspondiente al predio de clave catastral 01-01-650-171-434.

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

Que mediante Memorando Nro. 0263-EMUVIEP-DT-2022 del 28 de octubre del 2022 el Director Técnico de Planificación informa que se ha actualizado el informe de prefactibilidad y la propuesta del Plan Masa elaborado en los predios ubicados en el sector Río Amarillo correspondiente a las claves catastrales 650171431, 650171433, 650171434 más camino de acceso.

Que mediante Memorando Nro. 0148-EMUVIEP-DEP-2022 del 02 de noviembre del 2022 la Directora Estratégica de Proyectos informa que cuenta con la documentación necesaria para el anuncio del proyecto denominado RÍO AMARILLO, una vez que se encuentra 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 Río Amarillo**, proyecto que se emplazará en los predios de propiedad de las siguientes personas: Milton Patricio Salinas Pozo y Janneth Lucía Vásquez Ordoñez; correspondiente al predio de clave catastral 01-01-650-171-433, Santiago Eugenio Vásquez Ordoñez y Lorena Lucía Castro Tamariz, correspondiente al predio de clave catastral 01-01-650-171-431, Oscar Solís Espejo y Nancy Rebeca Contreras Brito, correspondiente al predio de clave catastral 01-01-650-171-434; incluido el predio sin clave catastral camino de acceso, cuya adquisición es necesaria para la construcción del Proyecto de Vivienda RIO AMARILLO, aceptando los informes técnicos realizados para el proyecto.

**Bajo las siguientes coordenadas:**

SISTEMA DE CORDENADAS WGSM 84		
PUNtOS	X	Y
1	715947,45	9682791,87
2	715955,75	9682795,64

3	716020,28	9682818,28
4	716023,09	9682817,43
5	716032,73	9682814,51
6	716054,98	9682807,78
7	716094,94	9682802,48
8	716116,52	9682800,65
9	716119,94	9682789,89
10	716120,82	9682777,07
11	716118,97	9682743,13
12	716119,2	9682732,36
13	716121,15	9682697,98
14	716119,04	9682686,28
15	716047,37	9682721,42
16	716047,54	9682721,91
17	716022,96	9682734,14
18	716018,75	9682735,56
19	716009,16	9682738,8
20	715978,9	9682749,01
21	715957,61	9682747,75
22	715947,87	9682746,44
23	716024,72	9682769,31
24	716026,54	9682779,35

**Art. 2.- DETERMINAR** que el área de influencia del Proyecto de Vivienda Río Amarillo corresponde a la parroquia Sayausí 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: Milton Patricio Salinas Pozo y Janneth Lucía Vásquez Ordoñez; Santiago Eugenio Vásquez Ordoñez y Lorena Lucía Castro Tamariz; Oscar Solís Espejo y Nancy Rebeca Contreras Brito, incluido el predio sin clave catastral camino de acceso, cuya adquisición es necesaria para la construcción del Proyecto de Vivienda Río Amarillo.

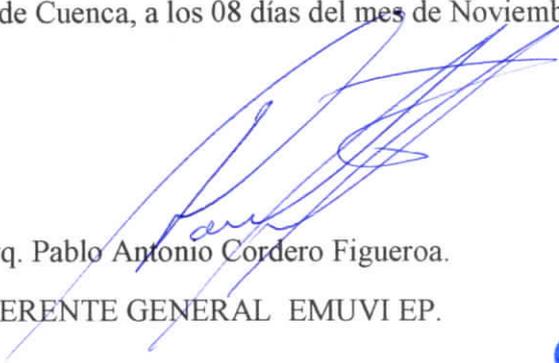
**Art. 4.- PUBLICAR** un extracto del Anuncio del Proyecto de vivienda Río Amarillo en un diario de amplia circulación en la ciudad de Cuenca, localidad donde se realizará la obra, así como en la página web institucional de la EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA DE CUENCA- EMUVI-EP.

**Art. 5.- NOTIFICAR** de esta resolución de Anuncio de Proyecto para le ejecución del proyecto de Vivienda Río Amarillo 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 Río Amarillo así como encargarse de las publicaciones dispuestas en la presente resolución.

Notifíquese y cúmplase.

Dado y firmado en la ciudad de Cuenca, a los 08 días del mes de Noviembre del 2022.



Arq. Pablo Antonio Cordero Figueroa.

GERENTE GENERAL EMUVI EP.

emuvi  
GERENCIA