



PLAN DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DEL CANTÓN CUENCA



PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO



ANEXO 3

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

3.4.2. INFOMRE SOBRE RESERVAS DE SUELO ESPECÍFICAS.



ALCALDÍA DE
CUENCA
2023 - 2027

DIRECCIÓN GENERAL
DE PLANIFICACIÓN
TERRITORIAL

REDEFINICIÓN DEL ÁREA DE EQUIPAMIENTO "CANCHAS DEPORTIVAS" (5) DE LA PLANIFICACIÓN DEL ÁREA URBANO PARROQUIAL DE TURI Y REPLANIFICACIÓN DE CALLE DE RETORNO, REDEFINICIÓN DEL ÁREA DE EQUIPAMIENTO "MIRADOR" (19), Y, RATIFICACIÓN DE PREVALENCIA DEL PLANO DE PELIGROSIDAD G-03, DE LOS ESTUDIOS DEL PLAN DE MANEJO INTEGRAL DE LAS COLINAS DE TURI – ICTO CRUZ Y ÁREAS ALEDAÑAS EN EL ÁREA URBANO PARROQUIAL DE TURI.	
Responsable:	ARQ. EVELYN LUCÍA BRITO BOJORQUE
Fecha Emisión Informe:	04/05/2022

1. REDEFINICIÓN DEL ÁREA DE EQUIPAMIENTO "CANCHAS DEPORTIVAS" (5) DE LA PLANIFICACIÓN DEL ÁREA URBANO PARROQUIAL DE TURI Y REPLANIFICACIÓN DE CALLE DE RETORNO

La elaboración del presente informe técnico se sustenta a la sentencia dictada en segunda instancia por la Unidad Judicial Civil de Cuenca, en torno a la Acción de Protección signada con No. 01333-2021-03194, propuesta por los señores EDGAR EUGENIO AVILA CARTAGENA y SILVANA ELVIRA ORDOÑEZ TALBOT, en contra el GAD Municipal de Cuenca.

En éste sentido mediante oficio PS-2030-2021, se ha solicitado por parte de Sindicatura Municipal, que en se ejecute la sentencia con la mayor brevedad posible, esto con la finalidad de evitar medidas de reparación integral descritas en el Código Orgánico Integral Penal.

1.1 Antecedentes.

- En fecha 16 de noviembre de 1989, el Ilustre Concejo Cantonal aprueba la lotización del predio propiedad de la Sra. SILVANA ELVIRA ORDOÑEZ TALBOT, misma que es protocolizada el 11 de diciembre de 1989 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 28 de julio del 2015.

- El Ilustre Concejo Cantonal en fecha 29 de mayo del 2015, conoce y aprueba el denominado Plan de Ordenamiento del Área Urbano Parroquial de Turi, en donde se define la afectación Equipamiento "Canchas Deportivas" (5), y, calle comprendida entre las coordenadas 720960E, 9676555N / 720970E, 9676636N; sobre parte de los predios de la lotización de la Sra. Ordóñez Tálbot.

- El 06 de julio del 2021, la sentencia dictaminada dentro de la Acción de Protección signada con No. 01333-2021-03194, propuesta por los señores EDGAR EUGENIO AVILA CARTAGENA y SILVANA ELVIRA ORDOÑEZ TALBOT, en contra el GAD Municipal de Cuenca; describe en los numerales 3, 4 y 5 lo siguiente: *"...3.-Como reparación integral, se dispone que el GAD Municipal del cantón Cuenca, por intermedio de sus representantes legales el señor Alcalde y Procurador Síndico Municipal dispongan a quien por ley corresponda se inicie de manera inmediata los trámites respectivos a fin de que proceda con la revisión y de ser el caso la reformulación del Plan de Ordenamiento Territorial de Turi respecto del bien inmueble de propiedad de los accionantes descrito en el demanda y la lotización que consta aprobada, a la que se refiere el oficio suscrito por el señor Procurador Síndico Municipal en el año 1989, el plano inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Cuenca, de manera que cese la afectación. 4.- De no proceder el cese de la afectación la entidad demandada deberá realizar los trámites necesarios para la declaratoria de utilidad pública con los consecuentes efectos jurídicos y proceder con la expropiación.- 5.- La entidad accionada contará con seis meses de plazo para cumplir con lo ordenado en los numerales inmediatos anteriores..."*.

- Mediante oficio DGPT-3678-2021 se solicita a la Dirección de Avalúos y Catastros se informe sobre el avalúo que se deberá cancelar por las afectaciones a los predios de claves catastrales 690101011030000, 690101011031000, 690101011032000, 690101011033000 y 690101011038000. Así también, se solicita, se certifique la tenencia de la vía emplazada dentro de la lotización aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal el 16 de noviembre del 1989, protocolizada el 11 de diciembre de 1989 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 28 de julio del 2015.

- Mediante oficio DGAC-1204-2022 se informa que el costo aproximado para la indemnización de las afectaciones de los predios involucrados dentro de la Acción de Protección es \$ 293.889,59; datos que se refieren a los avalúos catastrales del año 2021, para cumplir con lo determinado en el Art. 58 de la LOSNCP.

- Con oficio DGPT-0899-2022 se consulta al GAD Parroquial de Turi, la necesidad de la parroquia de adquirir esta área para el emplazamiento del equipamiento y si se contaría con los recursos económicos necesarios para la indemnización y la ejecución del emplazamiento del equipamiento y la vía planificada.

- Mediante oficio GAD PT-PST-0137-2022 se informa que “...de acuerdo con el marco legal vigente el GAD parroquial respeta la planificación existente, más debo indicar que el GAD Parroquial no cuenta con el presupuesto necesario para cumplir con el pago de la indemnización requerida.

Por lo expuesto en ejercicio de sus competencias establecidas en el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador solicito que sea analizado el requerimiento ya que a través del presupuesto participativo es imposible que El GAD Parroquial Rural de Turi asuma el costo de esta indemnización que no se encuentra establecida dentro de nuestras prioridades...”

1.2 Ubicación

El predio que se pretende redefinir para equipamiento comunitario – “Canchas Deportivas” se encuentra inscrito en el área de actuación del Plan de Ordenamiento Territorial del Área Urbano Parroquial de Turi, aprobado por el I. Concejo Cantonal de Cuenca el 29 de mayo del 2015, en las coordenadas 721002.44E-9676590.81N. A continuación se muestra el gráfico de ubicación del predio:

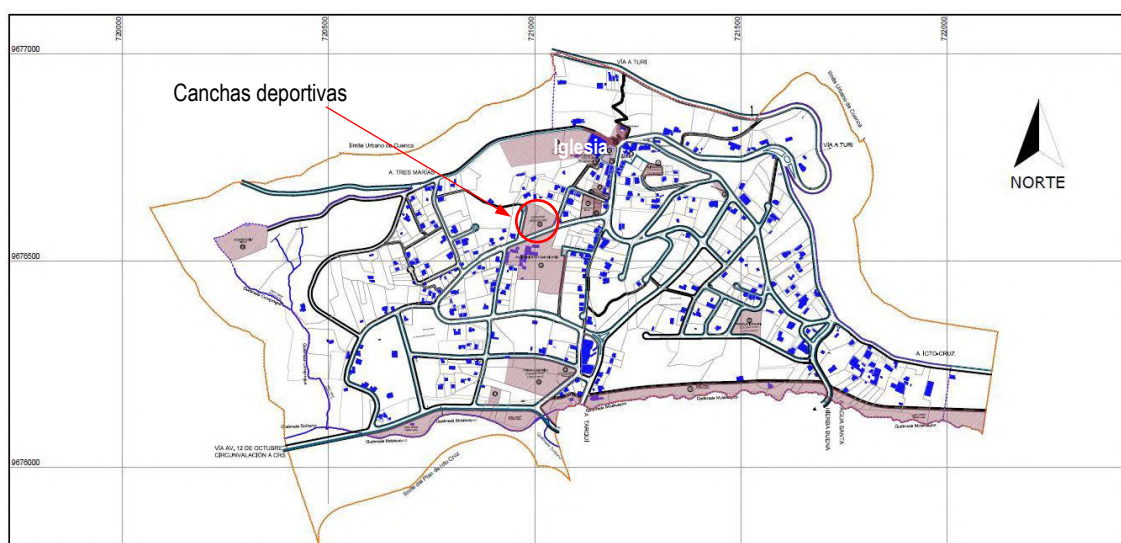


Grafico No. 1: Ubicación del equipamiento dentro de la planificación vigente.

1.3 Criterio Técnico

De acuerdo a lo descrito en el Art. 31 de la ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CABECERA URBANO PARROQUIAL DE TURI: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano, Plan Vial y Reserva de Suelo para Equipamiento Comunitario, “...Se establece la dotación de equipamiento, para satisfacer las necesidades actuales de la población del sector de Turi y garantizar la reserva de suelo para la población futura...”, entendiendo que se han planeado y ejecutado todas las acciones necesarias para superar los déficit que afectan al equipamiento comunitario público, en relación a coberturas y condiciones de prestación de los servicios, al tiempo que se emprenden aquellas destinadas a atender las nuevas demandas derivadas del incremento de población previsto en las proyecciones demográficas.

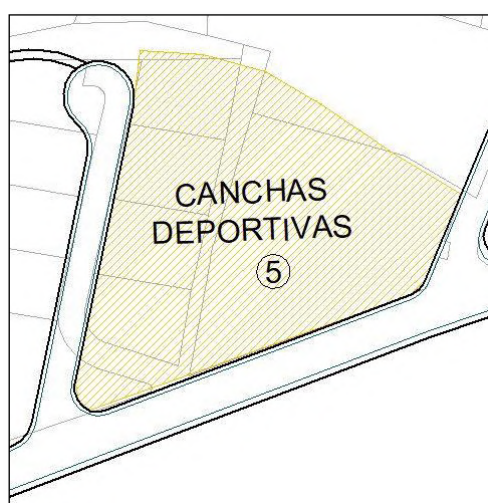


Grafico No. 2: Estado actual de la reserva para equipamiento y ubicación de la calle de retorno.

Por otra parte, la sentencia dictaminada dentro de la Acción de Protección signada con No. 01333-2021-03194, propuesta por los señores EDGAR EUGENIO AVILA CARTAGENA y SILVANA ELVIRA ORDOÑEZ TALBOT, en contra el GAD Municipal de Cuenca; describe en los numerales 3, 4 y 5 lo siguiente: “...3.-Como reparación integral, se dispone que el GAD Municipal del cantón Cuenca, por intermedio de sus representantes legales el señor Alcalde y Procurador Síndico Municipal dispongan a quien por ley corresponda se inicie de manera inmediata los trámites respectivos a fin de que proceda con la revisión y de ser el caso la reformulación del Plan de Ordenamiento Territorial de Turi respecto del bien inmueble de propiedad de los accionantes descrito en el demanda y la lotización que consta aprobada, a la que se refiere el oficio suscrito por el señor Procurador Síndico Municipal en el año 1989, el plano inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Cuenca, de manera que cese la afectación.

4.- De no proceder el cese de la afectación la entidad demandada deberá realizar los trámites necesarios para la declaratoria de utilidad pública con los consecuentes efectos jurídicos y proceder con la expropiación.-

5.- La entidad accionada contará con seis meses de plazo para cumplir con lo ordenado en los numerales inmediatos anteriores...”.

En este contexto, y, luego del análisis realizado se determina que el costo de indemnización de los predios asciende a \$ 293.889,59 (datos que se refieren a los avalúos catastrales del año 2021, para cumplir con lo determinado en el Art. 58 de la LOSNCP), recursos económicos que no están disponibles tanto en el GAD Parroquial de Turi como en el GAD Municipal de Cuenca para el cumplimiento del numeral 4 de la sentencia.

Bajo estas consideraciones, la Dirección de Planificación propone redefinir el área destinada para equipamiento comunitario “Canchas Deportivas”, y, la replanificación de la vía de retorno de la siguiente manera:



Grafico No. 3: Propuesta de redimensionamiento y replanificación de la vía de retorno.

La reserva para “Canchas Deportivas” comprenderá las siguientes áreas:

Área actual donde se emplaza cancha deportiva: 2106.7 m²

Área de camino: 267.36 m²

Área de participación municipal de la lotización de la propiedad de la Sra. Silvana Ordóñez aprobada el 16 de noviembre de 1989: 371.06 m²

Área total del equipamiento propuesta: 2742.12 m²



Foto No. 1: Área actual del equipamiento en donde se emplaza cancha deportiva y juegos infantiles.



Foto No. 2: Camino emplazado entre el equipamiento actual y los predios de la lotización de la Sra. Silvana Espinoza.

En cuanto a la replanificación de la calle de retorno, se propone considerar la constante en la lotización del predio propiedad de la Sra. SILVANA ELVIRA ORDOÑEZ TALBOT, aprobada en fecha 16 de noviembre de 1989, y, protocolizada el 11 de diciembre de 1989 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 28 de julio del 2015.

Cabe mencionar que de acuerdo a lo descrito en el oficio DGAC-1204-2022 se señala que “...Sobre la tenencia de la vía de la lotización, informo que según lo dispuesto en la Ley de Régimen Municipal que se encontraba vigente a la fecha en que se aprobó dicha lotización, en su artículo 249, numeral 3.- Impondrá a los propietarios la obligación de ceder gratuitamente los terrenos comprendidos en el sector en que se han de ejecutar obras municipales de urbanización en las siguientes proporciones: literal b) **Cuando se trate de parcelaciones, ceder gratuitamente la superficie de terreno para vías, espacios abiertos, libres y arbolizados y de carácter educativo, siempre que no exceda del cincuenta por ciento de la superficie total...**”, en éste sentido se debe indicar que la calle es de carácter público y no podrá ser obstaculizada con ningún objeto que no permita el libre transitar peatonal o vehicular.

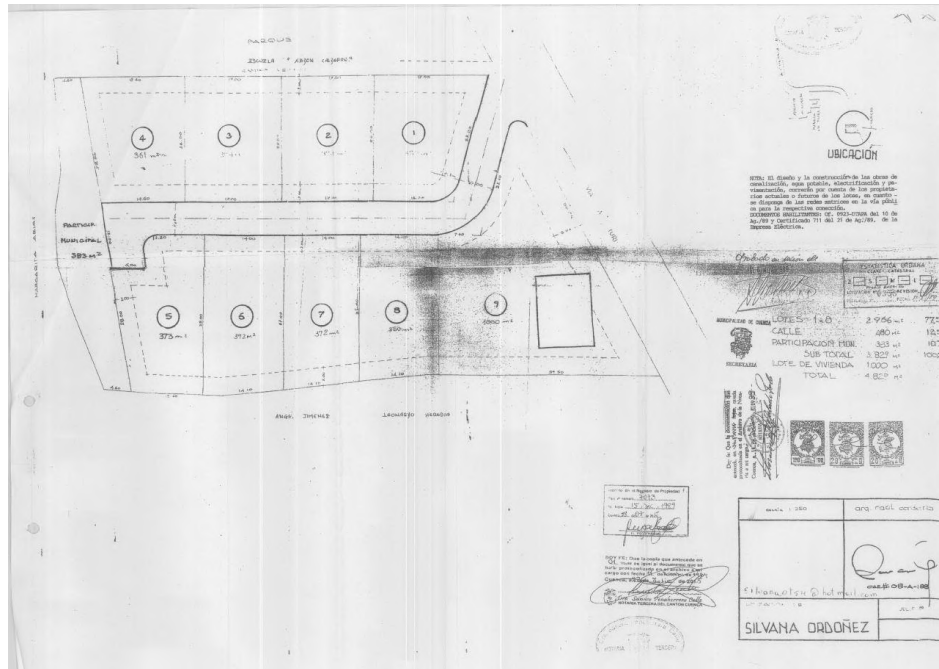


Gráfico No. 4: Lotización del predio propiedad de la Sra. Silvana Ordóñez Tálbot.

1.4 Conclusión y recomendación

En virtud de lo antes descrito, se propone la Reforma del Art. 31, literal a, párrafo final de la ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CABECERA URBANO PARROQUIAL DE TURI: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano, Plan Vial y Reserva de Suelo, en donde se detalla la superficie de la reserva de suelo para Equipamiento Recreacional: Cancha Deportiva Centro. Asimismo, se reforma el plano anexo 7 "Equipamiento del Área Parroquial de Turi", de la ordenanza ibíd.

2. REDEFINICIÓN DEL ÁREA DE EQUIPAMIENTO "MIRADOR" (19)

La elaboración del presente informe técnico se sustenta en el contenido del oficio OFICIO-FB-G-0102-2022 la Fundación El Barranco pone en conocimiento de la Dirección de Planificación que *"...En la zona Noreste, el proyecto plantea la incorporación de pasarelas peatonales en volado que conectan la vereda Este con la Plaza Mirador de Turi, la cual era inexistente debido a la topografía y a la irregularidad del trazado poniendo en riesgo la seguridad de los peatones que transitan por el sector, lo que implicó la afección del terreno colindante para la dotación de una pasarela con una adecuada sección.*

En la zona Noroeste, el proyecto plantea la estabilización del talúd para evitar la erosión y la socavación de la vía que existe en este sector, para ello es necesario afectar el predio colindante que permita la construcción de un muro de tierra armada.

Así mismo, en la sector Noreste, existe un transformador de media a baja tensión que dota de energía eléctrica a sectores de la Parroquia Turi y algunas zonas de la ciudad de Cuenca, el cual, actualmente está ubicado en un poste. En este sentido y de acuerdo a los nuevos requerimientos de la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur, es necesario construir una cabina de transformación la cual debe estar ubicada de manera estratégica en la misma zona donde actualmente se ubica el transformador, siendo necesario afectar parte de un predio de propiedad privada.

*En este contexto, remito adjunto al presente la memoria técnica y el plano georeferenciado del proyecto donde se indican las zonas de afección antes mencionadas, esto con el fin de que se inicie el trámite de indemnización y la respectiva declaratoria de utilidad pública de los predios afectados por el trazado del proyecto, por ello, solicito a Usted de la manera más comedida, se sirva disponer a quien corresponda **se realicen los trámites para la definición del nuevo polígono del Mirador de Turi**, así como la elaboración del anuncio del proyecto en mención...” , lo resaltado me corresponde.*

2.1 Ubicación

El predio que se pretende redefinir para equipamiento comunitario – “Mirador” se encuentra inscrito en el área de actuación del Plan de Ordenamiento Territorial del Área Urbano Parroquial de Turi, aprobado por el I. Concejo Cantonal de Cuenca el 29 de mayo del 2015, en las coordenadas 721183.72E-9676788.25N. A continuación se muestra el gráfico de ubicación del predio:

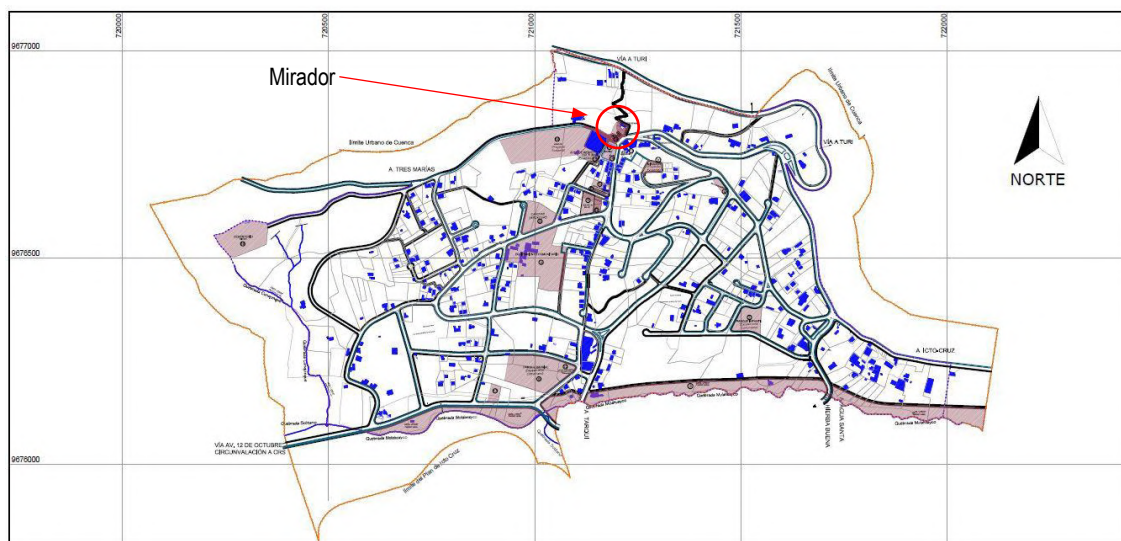


Grafico No. 5: Ubicación del equipamiento dentro de la planificación vigente.

2.2 Criterio Técnico

En la zona Noreste, el proyecto plantea la incorporación de pasarelas peatonales en volado que conectan la vereda Este con la Plaza Mirador de Turi, la cual era inexistente debido a la topografía y a la irregularidad del trazado poniendo en riesgo la seguridad de los peatones que transitan por el sector, lo que implicó la afección del terreno colindante para la dotación de una pasarela con una adecuada sección.

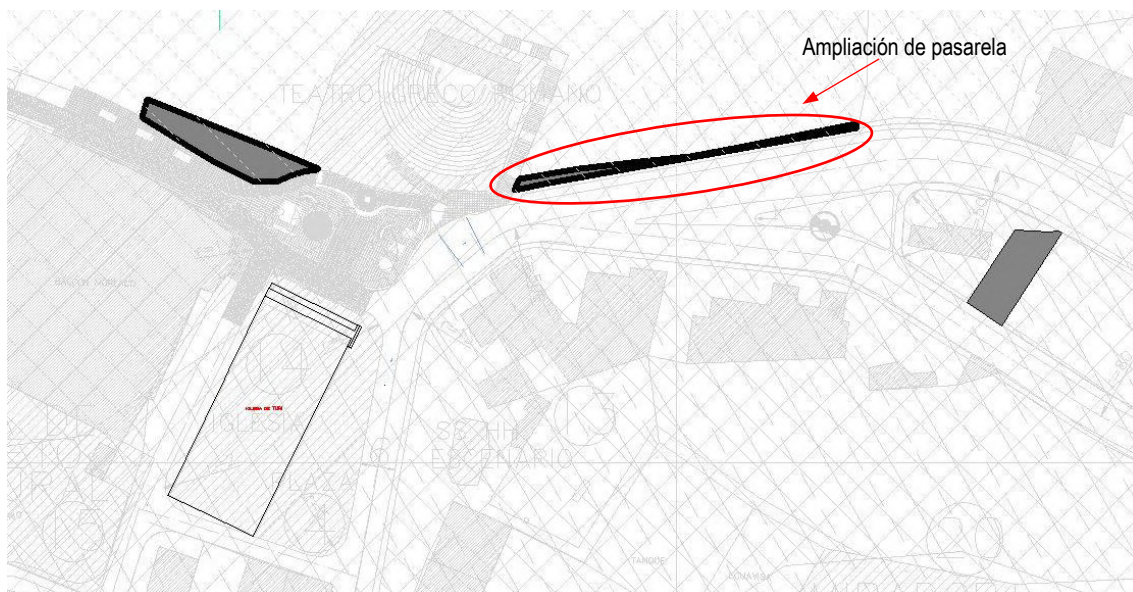


Grafico No. 6: Ubicación de afectación para pasarela.

Área de afectación: 48.74m²

En la zona Noroeste, el proyecto plantea la estabilización del talud para evitar la erosión y la socavación de la vía que existe en este sector, para ello es necesario afectar el predio colindante que permita la construcción de un muro de tierra armada.

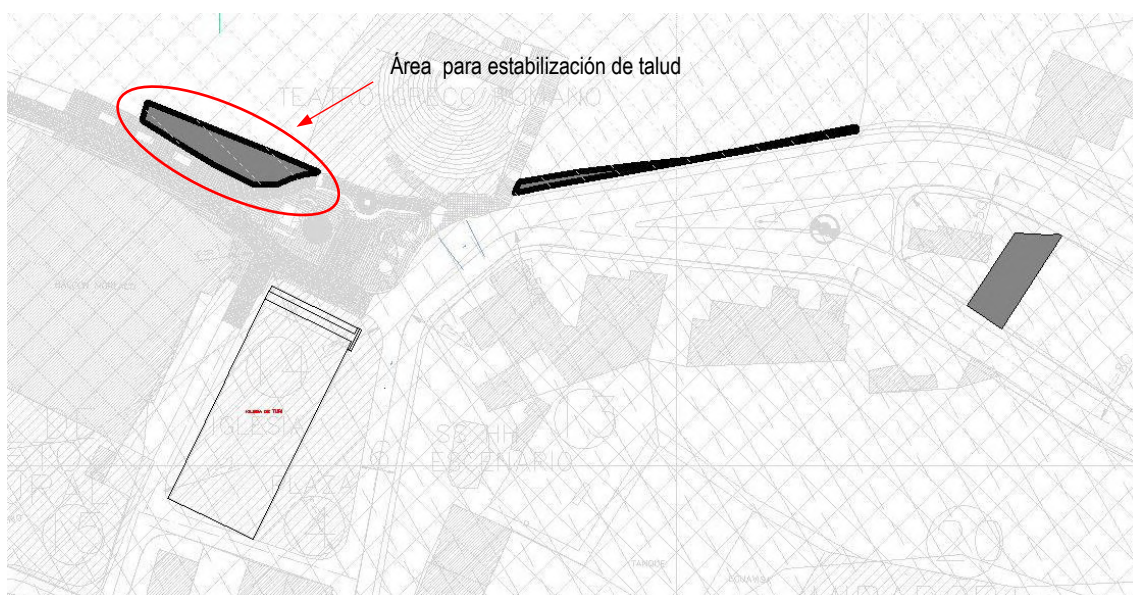


Grafico No. 7: Ubicación de afectación para estabilización de talud.

Área de afectación: 193.9 m²

En la sector Noreste, existe un transformador de media a baja tensión que dota de energía eléctrica a sectores de la Parroquia Turi y algunas zonas de la ciudad de Cuenca, el cual, actualmente está ubicado en un poste. En este sentido, y, de acuerdo a los nuevos requerimientos de la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur, es necesario construir una cabina de transformación de energía eléctrica, la cual

debe estar ubicada de manera estratégica en la misma zona donde actualmente se ubica el transformador, siendo necesario afectar parte de un predio de propiedad privada.



Grafico No. 8: Ubicación de afectación para cabina de transformación de energía eléctrica

Área de afectación: 122.33 m²

2.3 Conclusión y recomendación

De acuerdo a lo antes manifestado, se propone la Reforma del Art. 31, literal a, párrafo sexto de la ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CABECERA URBANO PARROQUIAL DE TURI: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano, Plan Vial y Reserva de Suelo, en donde se detalla la superficie de la reserva de suelo para Equipamiento Recreacional: Cancha Deportiva Centro. Asimismo, se reforma el plano anexo 7 “Equipamiento del Área Parroquial de Turi”, de la ordenanza ibíd.

En el mismo Art. 31, literal b, de la ordenanza ibíd, se adicionará la nueva reserva de uso de suelo para el emplazamiento de la cabina de transformación para la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur.

3. RATIFICACIÓN DE PREVALENCIA DEL PLANO DE PELIGROSIDAD G-03, DE LOS ESTUDIOS DEL PLAN DE MANEJO INTEGRAL DE LAS COLINAS DE TURI – ICTO CRUZ Y ÁREAS ALEDAÑAS EN EL ÁREA URBANO PARROQUIAL DE TURI.

3.1 Antecedentes

- En fecha 22 de enero del 2015 el Ilustre Concejo Cantonal aprueba la prevalencia del mapa de riesgos en el sector de la Cabecera Urbano Parroquial de **Turi y sus alrededores**.
- El Ilustre Concejo Cantonal en fecha 29 de mayo del 2015, conoce y aprueba el denominado Plan de Ordenamiento del Área Urbano Parroquial de Turi

3.2 Criterio Técnico

Mediante oficio DP-2697-2014 se expone la problemática suscitada entre la vigencia de los planos N° 6 y 8 de la REFORMA, ACTUALIZACIÓN, COMPLEMENTACIÓN Y CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CUENCA. DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, y, lo determinado en el Reglamento que Norma la Planificación y Construcción de Obras de Urbanización y Edificaciones en la Zona Turi-Icto Cruz y Áreas Aledañas (Plano G-03), ya que en muchas zonas dichos planos difieren en cuanto a la restricción o permisibilidad para la ejecución de proyectos inmobiliarios. En éste sentido la Dirección de Planificación realizó las respectivas consultas a la Unidad de Riesgos de aquel entonces y a Asesoría Jurídica (Sindicatura), mismos que mediante oficios DOOPP-2700-2014 y AJ-2995-2014 se pronunciaron en torno al tema, señalando:

Oficio DOOPP-2700-2014:

“...1. Es criterio de esta Dirección que tanto los Mapas del Proyecto PRECUPA cuanto los de la zona de Turi Icto- Cruz, se refieren a las acciones a establecer sobre la peligrosidad que representa la construcción de edificacioanes en la zona en mención.

2. Debido a que el mapa de peligrosidad (G-03) se realizó posteriormente a los mapas elaborados por el Proyecto PRECUPA, mas bien tomándolos como referencia para su propuesta, considero que en la zona específica de Icto-Cruz estos serían los que sirven de base para las certificaciones correspondientes.

3. Es evidente que a fin de poder tramitar las peticiones en este sector se debería observar las disposiciones que constan en el respectivo reglamento al momento del despacho de las licencias urbanísticas, debiendo requerir los estudios geológicos y geotécnicos necesarios para la toma de decisiones, así como la respectiva certificación por parte de los promotores sobre su absoluta responsabilidad en el caso de ocurrir acciones que afecten las construcciones ahí realizadas...”

Oficio AJ-2995-2014:

“...de conformidad con lo dispuesto en la Disposición General Décimo Cuarta del COOTAD y al Reglamento ibídem publicado el 17 de diciembre de 1999 (referencia Reglamento que norma la Planificación y Construcción de Obras de Urbanización y Edificaciones en la zona Turi - Icto Cruz y Areas Aledañas, dentro del Sector comprendido entre los Ríos Tarqui y Yanuncay, Av. de Circunvalación Sur, Camino a El Valle (Quebrada de Mal, Paso) y el Guzho (Quebrada de Agua Santa)), cuyo objeto es diferente a la Ordenanza, pues éste pretende reglar un asunto particular, debe aplicarse el mismo para los casos específicos de predios que se hallen ubicados en áreas calificadas como de “peligrosidad media y baja”; toda vez que incluso en los Determinantes Adicionales para los sectores arriba indicados se dispone que se observarán las disposiciones de este Reglamento; esto sin perjuicio de los estudios técnicos previos de factibilidad que permitan determinar precisamente las características del área y si se tratan de zonas urbanizables o de restricción...”

Por otro lado, dentro del Plano Anexo N° PPUT 03 “Áreas No Urbanizables”, adjunto a la ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CABECERA URBANO PARROQUIAL DE TURI: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano, Plan Vial y Reserva de Suelo para Equipamiento Comunitario, no se consideró lo antes descrito y, en este se superpone el contenido del Plano N° 8 y Plano G-03 generando de esta manera conflictos para la emisión de determinantes de uso y ocupación de suelo.

3.3 Conclusión y recomendación

Bajo éstas consideraciones, la Dirección de Planificación propone la reforma del Plano Anexo N° PPUT 03 “Áreas No Urbanizables”, adjunto a la ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CABECERA URBANO PARROQUIAL DE TURI: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano, Plan Vial y Reserva de Suelo para Equipamiento Comunitario, en donde se respetará lo determinado en el Plano G-03 y la estricta aplicación del Reglamento que Norma la Planificación y Construcción de Obras de Urbanización y Edificaciones en la Zona Turi-Icto Cruz y Áreas Aledañas.

INFORME TÉCNICO SOBRE EL ANÁLISIS Y PROCEDIMIENTO PARA LA DOTACIÓN DEL EQUIPAMIENTO “ESTACIÓN DE BOMBEROS TIPO A Y B” DENTRO DE LA PARROQUIA SAN SEBASTIÁN.

Responsable:	ARQ. JUAN ANDRÉS CASTILLO VÁSCONEZ.
Fecha Emisión Informe:	22/02/2022

1. Antecedentes

Bajo Oficio Nro. BCBVC-JF-2021-0608-OFICIO, remitido por el ABG. SIXTO BENJAMIN HERAS ABRIL, en calidad de **JEFE DEL BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS VOLUNTARIOS DE CUENCA, SUBROGANTE**; luego de las respectivas inspecciones de campo y reuniones de trabajo con las entidades pertinentes, se establece el análisis de seis predios ubicados en las parroquias Molleturo, San Sebastián, Yanuncay y Totoracocha, predios que se encuentran inmersos en el “INFORME Y SOLICITUD PARA LA ADQUISICIÓN DE TERRENOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 4 ESTACIONES DE BOMBEROS”, con los respectivos informes de soporte suscrito por el Econ. Edmundo Villavicencio Sarmiento, solicitando en el mismo se analice la factibilidad de uso de suelo, reserva y determinantes de ocupación.

Siendo así, para la parroquia San Sebastián se han analizado dos propuesta de lotes para el mencionado equipamiento, los cuales se definen como **ESTACIÓN DE BOMBEROS TIPO A**. (2500 m2).

2. Objetivo

Establecer dentro del polígono de la parroquia San Sebastián una reserva de suelo para Estación de Bombero misma que deberá cubrir la mayor cantidad de territorio dentro de los tiempos establecidos.

3. Fundamento Técnico – jurídico.

LOTE 1:

Bajo la inspección respectiva del predio signado bajo clave catastral **0705085017000**, el mismo de acuerdo a su ubicación geográfica, forma parte de cuatro usos de suelo, presentando las siguientes determinantes:

USO DE SUELO: Áreas Urbanas.

VIVIENDA: principal.

CATEGORÍA: Áreas Urbanas.

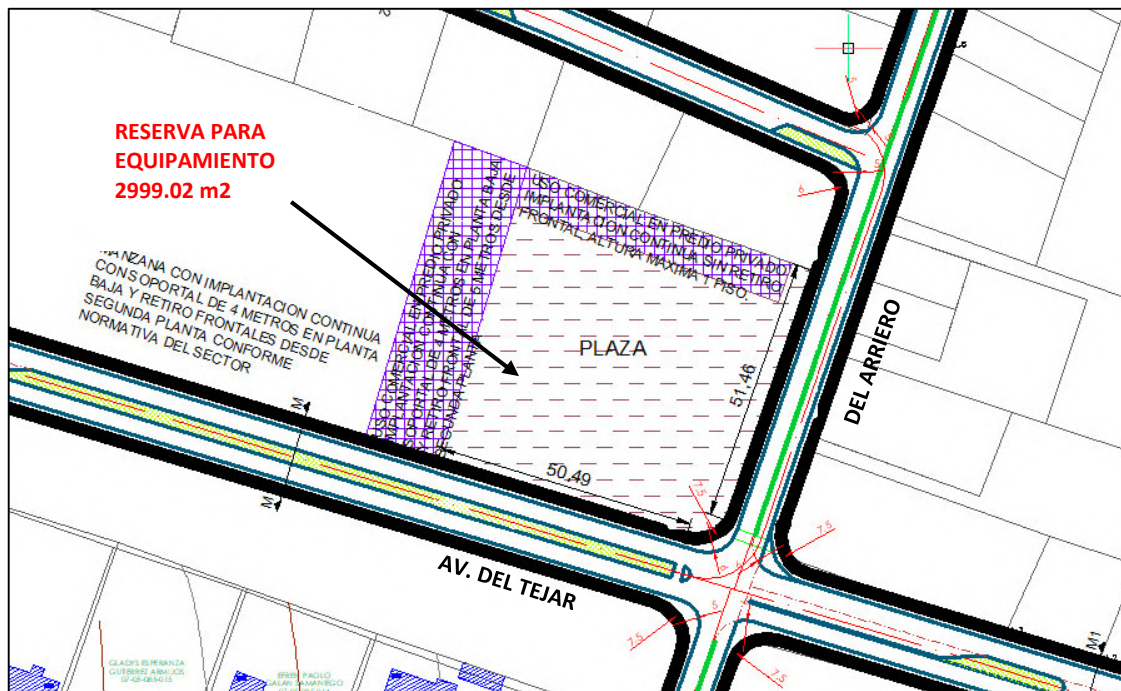
Lote vacante en un 100%, presenta vegetación espesa en pequeña proporción contando con un frente de 50.49 metros aproximadamente hacia la Av. Del Tejar y 51.46 metros hacia la calle Del Arriero.

Cabe mencionar que la reserva de suelo no abarca la totalidad del cuerpo de terreno, la misma que establece un área de **2999.02m2 destinada para PLAZA**, incluida en la planificación vigente denominada “**PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR RÍO AMARILLO**”, conocido y aprobado por el Ilustre Concejo Cantonal el 17 de Abril de 2014, cumpliendo con el área para la implantación de la Estación de Bomberos tipo A (2500 m2).

Gráfico 1: LOTE 1.



Gráfico 2: Reserva de suelo, LOTE 1.



LOTE 2:

Bajo la inspección respectiva a los predios signados bajo clave catastral **0705026070000**, **0705026071000**, **0705026072000**, **0705026001000**, ubicado en la Av. Del Tejar y calle Del Matorral (polígono esquinero), el mismo de acuerdo a su ubicación geográfica, forma parte de las siguientes determinantes:

USO DE SUELO: Áreas Urbanas.

VIVIENDA: principal.

CATEGORÍA: Áreas Urbanas.

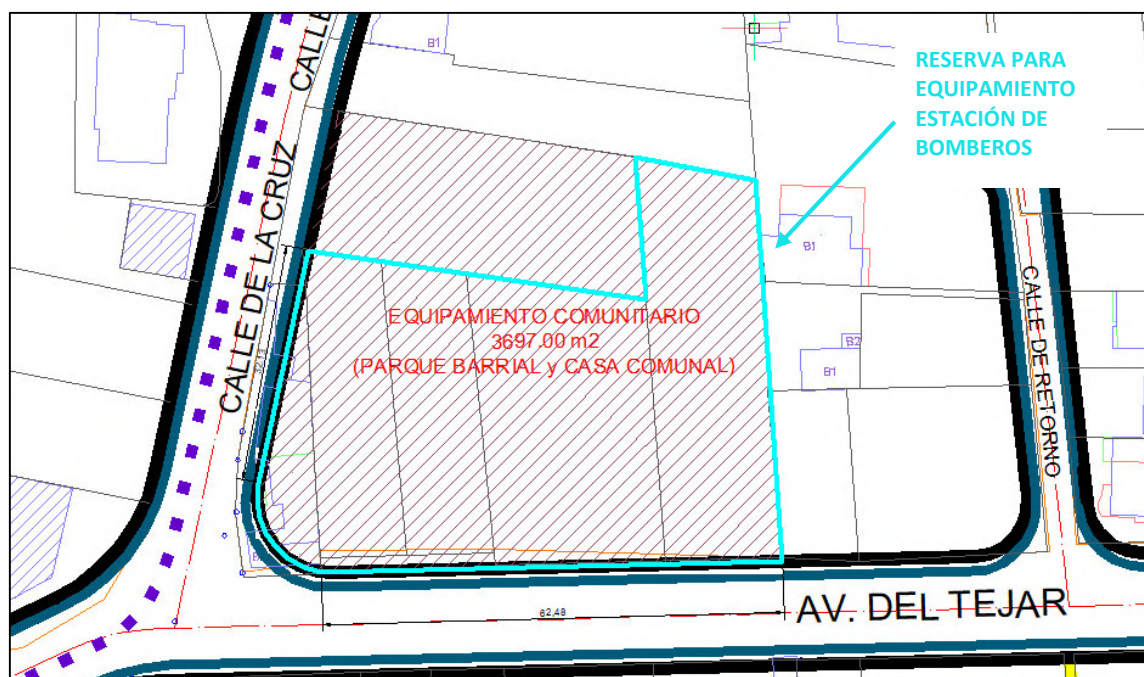
Lote vacante en un 95%, presenta cultivos de la zona en pequeña proporción contando con un frente de 62.48 metros aproximadamente hacia la Av. Del Tejar y 32.13 metros hacia la calle Del Matorral.

Cabe mencionar que la futura estación de bomberos no será implantada en la totalidad del polígono de reserva, la misma que establece un área de **2913.74 m²** destinada para **EQUIPAMIENTO COMUNITARIO – PARQUE BARRIAL**, incluida en la planificación vigente denominada **“REFORMAS A LA REPLANIFICACIÓN DE LOS SECTORES LA LIBERTAD Y SANTA MARÍA”**, conocido y aprobado por el Ilustre Concejo Cantonal el 08 de mayo de 2014, cumpliendo con el área para la implantación de la Estación de Bomberos tipo A (2500 m²).

Gráfico 3: LOTE 2



Gráfico 4: Reserva de suelo, LOTE 2.



4. Conclusiones y Recomendaciones.

Con las intervenciones expuestas anteriormente, es factible la incorporación en el LOTE 1 con la reserva de suelo denominado “**EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SEGURIDAD**”, mismo que será visible el polígono de reserva una vez aprobado el Plan Urbano de la ciudad de Cuenca, de igual manera en el LOTE 2, se ratifica el equipamiento existente incrementando el destino de Uso – Bomberos, propiciando de tal manera el inicio de los respectivos procesos de indemnización por parte de la entidad solicitante, en este caso el Benemérito Cuerpo de Bomberos.

INFORME TÉCNICO SOBRE ELIMINACIÓN DEL ÁREA DE RESERVA DE SUELO PARA GUARDERÍA INFANTIL, PRE-PRIMARIA, PRIMARIA Y; DEL ÁREA DE RESERVA DE SUELO PARA PARQUE BARRIAL, CONSTANTES EN EL PAU 44, BARRIO LA FLORESTA.

Responsable:	ARQ. LILIANA MARISSEL CÉLLERI GARCÍA.
Fecha Emisión Informe:	04/05/2022

1. Antecedentes

Mediante Oficio Nro. PS-0115-2022 se solicita a la Dirección General de Planificación Territorial se "...proceda a realizar una aclaración de los oficios No. DGPT-1236-2021 de fecha 19 de abril de 2021, y DGPT-0107-2022 emitido con fecha 07 de enero de 2022 con el objeto de establecer las áreas correctas, así como las reales afecciones en el predio y continuar con el trámite de ejecución de sentencia emitida en la acción de protección No. 01333-2021-4432(1), seguida por el Señor Brian Fernando Guzmán Almeida, en contra del GAD Municipal de cantón Cuenca...". Al respecto, y en alcance a la información emitida por la Dirección General de Planificación Territorial en los citados oficios, se informó mediante Oficio Nro. DGPT-0348-2022, y su informe técnico anexo, de fecha 28 de enero de 2022, lo que a continuación se resume:

Luego de revisar la documentación física que reposa en los archivos de la Dirección General de Planificación Territorial respecto del "PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS SECTORES EL CEBOLLAR – MIRAFLORES – COLINA DE CULLCA" conocido y aprobado por el I. Concejo Cantonal el 1ero de marzo del 2000, (Referencia: Oficio No. 664 de fecha 15 de marzo del 2000 Secretaria I. Concejo Cantonal) dentro del que se encuentra inmerso el predio materia de consulta, se determina que existen inconsistencias entre los planos generales y a detalle aprobados, respecto de las reservas de suelo para equipamientos y que son motivo de afectación para el predio de clave catastral 0601033218000; en tal virtud, se realizó un análisis de dicha información a fin de determinar las directrices para el despacho de las áreas con afectación y restricción de uso, informe del cual se pudo concluir lo que a continuación se cita.

"...En virtud de lo expuesto en este documento, es criterio de la Dirección General de Planificación Territorial que, para el establecimiento y definición de las áreas con afectación por reservas de suelo para equipamiento propuesto constantes dentro del "PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS SECTORES EL CEBOLLAR – MIRAFLORES – COLINA DE CULLCA" conocido y aprobado por el I. Concejo Cantonal el 1ero de marzo del 2000, (Referencia: Oficio No. 664 de fecha 15 de marzo del 2000 Secretaria I. Concejo Cantonal); para el predio de clave catastral 0601033218000 propiedad del señor Brian Fernando Guzmán Almeida sea considerada la información constante dentro de las láminas:

- **LÁMINA 2/2 SIMBOLOGIA – EQUIPAMIENTO PROPUESTO** (PAU 44 - ORIGINAL - HOJA-2 - SIMBOLOGIA – 2000.jpg), a fin de determinar la **afectación** producida sobre el predio clave catastral 0601033218000, por el polígono definido para la reserva de suelo que corresponde al equipamiento propuesto denominado: **3c-1, 3c-2, y 3c-3 (GUARDERÍA INFANTIL, PRE-PRIMARIA Y PRIMARIA)**.
- **LÁMINA N°8 y N°9** (PAU 44 - ORIGINAL - HOJA-8 – 2001.jpg y PAU 44 -ORIGINAL -HOJA-9 – 2000.jpg, respectivamente), para el establecimiento de la afectación sobre el predio de clave catastral 0601033218000, por el polígono definido para la reserva de suelo que corresponde al equipamiento propuesto denominado: **MIRADOR**, y;

Además, se considere el **Plano N°2** de la ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE LA ZONA DENOMINADA “**EL TABLÓN DE PATAMARCA**”, conocida y aprobada por el I. Concejo Cantonal el 03 de octubre de 2013; para el establecimiento de las características de uso y ocupación del suelo de acuerdo a su clasificación; plano conforme el cual el predio de clave catastral 0601033218000 propiedad del señor Brian Fernando Guzmán Almeida **se encuentra inmerso íntegramente en ÁREA NO URBANIZABLE**; lo que implica una **RESTRICCIÓN DE USO**; en consecuencia, no es susceptible de recibir edificaciones.

Debiendo indicarse que las Afectaciones y Restricciones deberán ser definidas in situ por la Dependencia competente para tales fines.

Cabe por lo tanto rectificar el contenido de los oficios No. DGPT-1236-2021 de fecha 19 de abril de 2021 y DGPT-0107-2022 emitido con fecha 07 de enero de 2022 y; resaltar que, el predio de clave catastral 0601033218000 NO presenta afectación por reserva de suelo para Parque Barrial.

En ese sentido y de acuerdo al análisis realizado, el predio de clave catastral 0601033218000 presenta: **AFECTACIÓN** por reserva de suelo para **GUARDERÍA INFANTIL, PRE-PRIMARIA Y PRIMARIA** de acuerdo a lo constante en la **LAMINA 2/2 SIMBOLOGIA – EQUIPAMIENTO PROPUESTO** (PAU 44 - ORIGINAL - HOJA-2 - SIMBOLOGIA – 2000.jpg); adicionalmente presenta **AFECTACIÓN** por reserva de suelo para **MIRADOR** conforme lo establecido en la **LÁMINA N°8 y N°9** (PAU 44 - ORIGINAL - HOJA-8 – 2001.jpg y PAU 44 - ORIGINAL - HOJA-9 – 2000.jpg, respectivamente; y finalmente, el predio materia de consulta presenta **RESTRICCIÓN DE USO** conforme lo establecido en el **Plano N°2** de la ACTUACIÓN URBANISTICA DE LA ZONA DENOMINADA “**EL TABLON DE PATAMARCA**”, por emplazarse íntegramente en **ÁREA NO URBANIZABLE**.

Es imperativo resaltar que producto del análisis realizado respecto de las reservas de suelo aquí descritas, así como de las inconsistencias detectadas, se estima necesario que la Dirección General de Planificación Territorial; en torno a la reserva de suelo para equipamiento constante en la LAMINA 2/2 SIMBOLOGIA – EQUIPAMIENTO PROPUESTO (PAU 44 - ORIGINAL - HOJA-2 - SIMBOLOGIA – 2000.jpg), referida a **GUARDERÍA INFANTIL, PRE-PRIMARIA Y PRIMARIA (3c-1, 3c-2, y 3c-3)**; realice las gestiones necesarias ante la Comisión de Urbanismo así como del Concejo Cantonal de Cuenca, a fin de poner en su consideración la propuesta, sustentada con el debido informe técnico, que permita el levantamiento de la afectación por dicha reserva de suelo, ello en razón de que a la fecha tanto las condiciones topográficas, así como de consolidación del sector no brindan las condiciones propicias para la implantación del equipamiento propuesto. Se debe acotar que en el año 2000 fecha de aprobación del “**PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS SECTORES EL CEBOLLAR – MIRAFLORES – COLINA DE CULLCA**”, el área destinada para **GUARDERÍA INFANTIL, PRE-PRIMARIA Y PRIMARIA (3c-1, 3c-2, y 3c-3)** no se emplazaba sobre suelo clasificado como Área Forestal, situación que luego con la aprobación de la ACTUACIÓN URBANISTICA DE LA ZONA DENOMINADA “**EL TABLON DE PATAMARCA**” cambió, ya que parte de la superficie del polígono territorial de esta reserva de suelo actualmente se emplaza sobre **Área No Urbanizable**.

Como consecuencia de lo manifestado en el párrafo anterior, es pertinente indicar que el área del predio de clave catastral 0601033218000, propiedad del señor Brian Fernando Guzmán Almeida, que a la fecha deberá ser objeto de declaratoria de utilidad pública será aquella que tenga **AFECTACIÓN** por reserva de suelo para el equipamiento denominado: **MIRADOR**; puesto que, la reserva de suelo denominada: **GUARDERÍA INFANTIL, PRE-PRIMARIA Y PRIMARIA**, será objeto de levantamiento de afectación (eliminación) ante las instancias pertinentes. Área que una vez sea liberada no será susceptible de recibir edificación alguna por emplazarse en suelo No Urbanizable.

*En tanto que para la superficie restante del predio de clave catastral 0601033218000 y que a la fecha no presenta afección por ninguna reserva de suelo para equipamiento y que corresponde a Suelo No Urbanizable continuará perteneciendo a la propiedad privada puesto que sobre ella **NO** se desarrollarán estudios o proyectos destinados al uso público y, tampoco será susceptible de recibir edificación alguna...”*

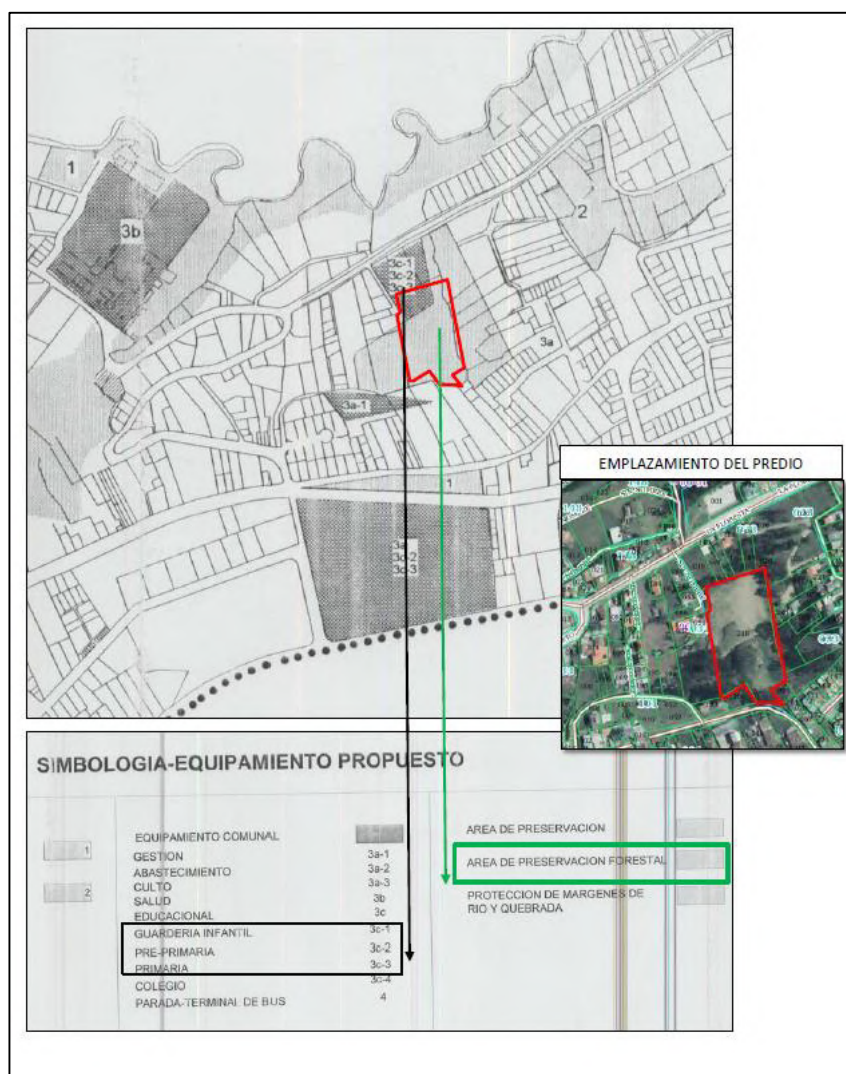
En virtud de los antecedentes descritos, principalmente en lo que refiere a las inconsistencias encontradas en los planos vigentes del PAU 44 respecto de la existencia de las reservas de suelo constantes en varias láminas a detalle de dicha actuación urbanística; es criterio de la Dirección General de Planificación Territorial desarrollar la propuesta de **“ELIMINACIÓN DEL ÁREA DE RESERVA DE SUELO PARA GUARDERÍA INFANTIL, PRE-PRIMARIA, PRIMARIA Y; DEL ÁREA DE RESERVA DE SUELO PARA PARQUE BARRIAL, CONSTANTES EN EL PAU 44, BARRIO LA FLORESTA”**, con el objeto de liberar suelo sobre el cual la Ilustre Municipalidad de Cuenca no desarrollará estudios para la construcción de equipamiento alguno, dadas las condiciones propias del terreno, ya que gran porcentaje del área total de estas reservas de suelo se emplazan en Área No Urbanizable, en la cual el Uso es el Forestal. Es pertinente resaltar que en esta propuesta se incluye la eliminación de la reserva de suelo para Parque Barrial dado que tanto la topografía del sector, cuanto la existencia de un parque barrial adecentado a pocos metros de la reserva descartan la factibilidad técnica de emplazar sobre esta superficie dicho equipamiento comunitario.

A continuación se resume de manera gráfica los antecedentes expuestos:

Gráfico N° 1. “PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS SECTORES EL CEBOLLAR - MIRAFLORES, COLINA DE CULLCA”. PAU 44. 1ero marzo año 2000.

Captura de Lámina 2/2: “PAU 44 - ORIGINAL - HOJA-2 - PLANO GENERAL – 2000.jpg”

Lámina en la cual consta la reserva de suelo para **GUARDERÍA INFANTIL, PRE-PRIMARIA, PRIMARIA** y para **MIRADOR**



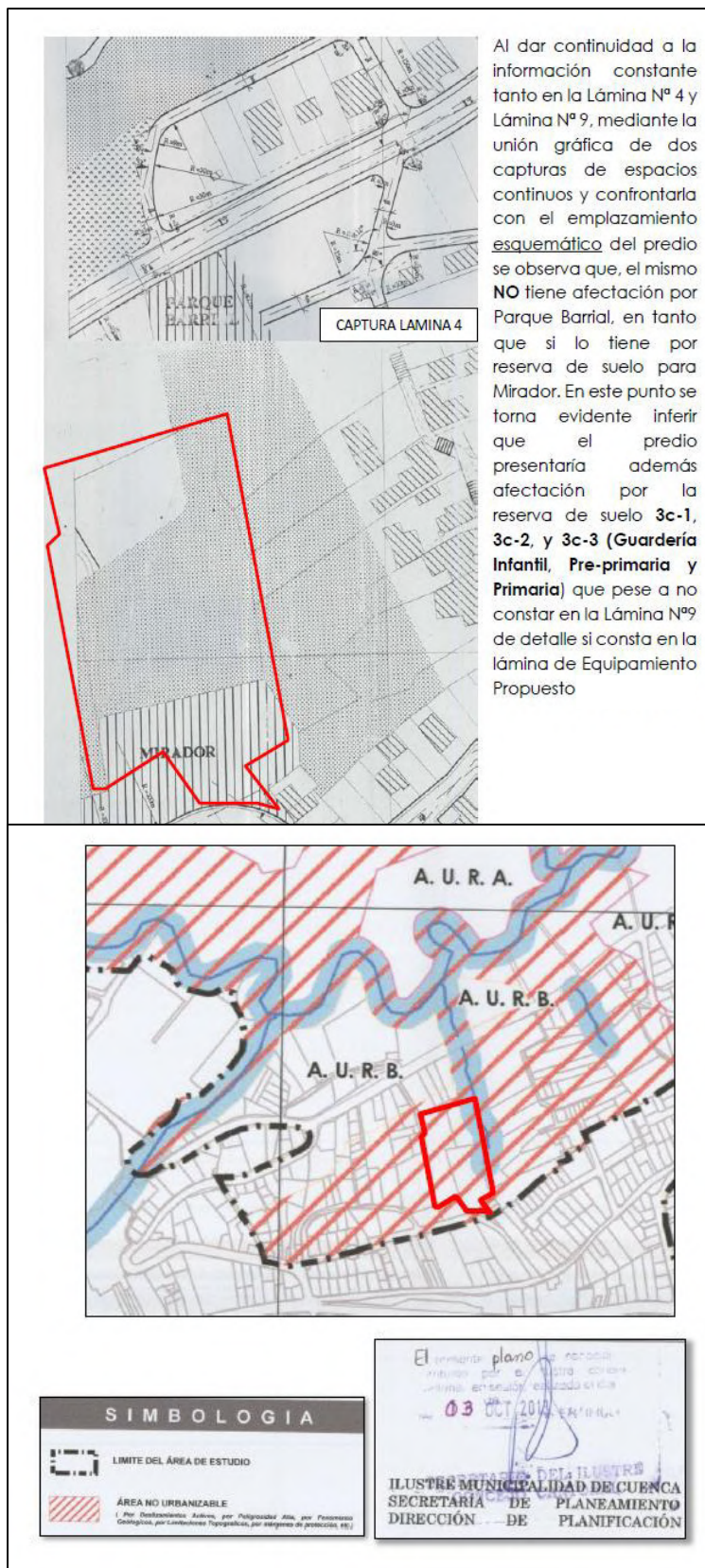


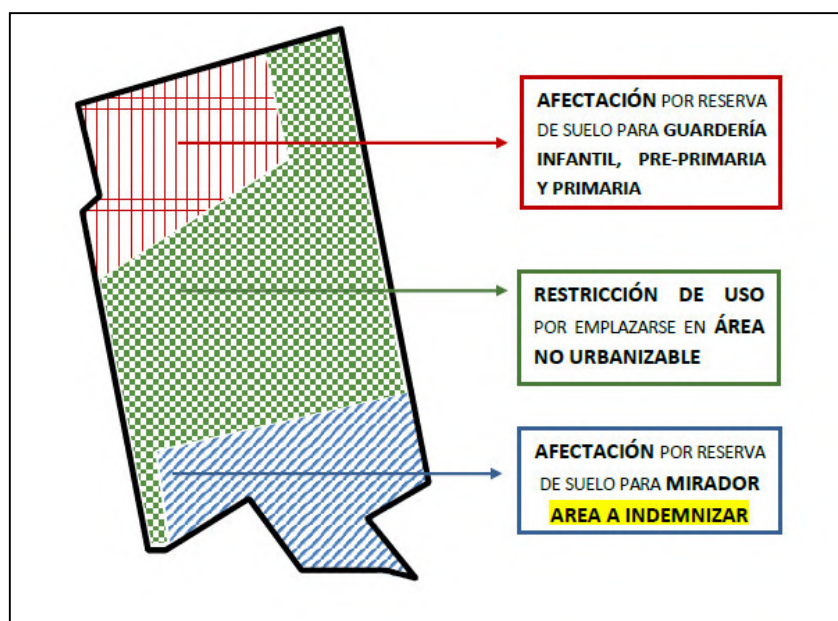
Gráfico N° 2. Captura de las láminas Nro. 4 y 9 del "PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS SECTORES EL CEBOLLAR - MIRAFLORES, COLINA DE CULLCA". PAU 44. 1ero marzo año 2000.

*En color rojo se grafica de manera esquemática el emplazamiento del predio de propiedad del Señor Brian Fernando Guzmán Almeida, de clave catastral 0601033218000, se observa además la reserva de suelo para **PARQUE BARRIAL** y parcialmente la reserva de suelo para **MIRADOR***

Gráfico N° 3. Captura de Plano N°2 de la ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE LA ZONA DENOMINADA "EL TABLON DE PATAMARCA"

Conocido y aprobado por el I. Concejo Cantonal el 03 de octubre de 2013
Clasificación del suelo para el sector

Gráfico N° 4. ESQUEMA QUE REPRESENTA LAS AREAS DE AFECTACION Y RESTRICCION DE USO PARA EL PREDIO DE CLAVE CATASTRAL 0601033218000 PROPIEDAD DEL SEÑOR BRIAN FERNANDO GUZMÁN ALMEIDA



2. Marco Legal

Las actuaciones de la Dirección General de Planificación Territorial, se las realiza en apego a la normativa vigente:

-Constitución de la República del Ecuador

- **Art. 264.-** Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

-Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización

- **Art 55** “Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural”.

3. Ubicación de la reserva de suelo para guardería infantil, pre-primaria y primaria y; de la reserva de suelo para parque barrial

La reserva de suelo para **Guardería Infantil, Pre-primaria y Primaria**; se emplaza, en la coordenada referencial **UTM WGS84 Z17S (X: 721662.36; Y: 9677318.32)**; en tanto que, la reserva de suelo para **Parque Barrial**, se emplaza en la coordenada referencial **UTM WGS84 Z17S (X: 721692.29, Y:9677364.39)**; ambas reservas de suelo se ubican en el barrio La Floresta de la parroquia Bellavista.

Gráfico N° 5. Ubicación esquemática de las reservas de suelo para: GUARDERÍA



Fuente: Visor del Geoportal Municipal (<http://ide.cuenca.gob.ec/geoportal-web/viewer.jsf>)

4. Estado actual.



Gráfico N° 6. EMPLAZAMIENTO ESQUEMÁTICO DE LAS RESERVAS DE SUELO, SOBRE IMAGEN SATELITAL QUE MUESTRA LA CONSOLIDACIÓN DEL SECTOR

Fuente: <https://earth.google.com/web/@2.88016046,79.02174731,2667.52609933a,969.62263144d,35y,0h,0t,0r>

Como se observa in situ, en el área en la cual se emplazan actualmente las reservas de suelo tanto para Guardería Infantil, Pre-primaria, y Primaria así como para Parque Barrial, se emplazan edificaciones; evidenciando en este punto el desfase de información encontrada en los planos aprobados del “PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS SECTORES EL CEBOLLAR - MIRAFLORES, COLINA DE CULLCA”. PAU 44. 1ero marzo año 2000; información con la cual se realiza el control sobre el uso y ocupación del suelo; ante tal escenario mediante Oficio Nro. DGPT-0900-2022 se solicitó a la Dirección General de Control Municipal se remitan los permisos de construcción mayor y menor, otorgados para los predios que se encuentran inscritos dentro de las áreas en las cuales se emplazan las reservas en mención; como respuesta se emitió el Oficio Nro. DGCM-1069-2022 en el cual se adjuntó luego de revisar predio por predio, los permisos emitidos:

Permisos de construcción emitidos dentro del área en la cual se emplazan las reservas de suelo:

CLAVE CATASTRAL	TIPO DE PERMISO	FECHA DE DESPACHO	FOTOGRAFIA
0601033149000	PERMISO DE CONSTRUCCIÓN MENOR (Construcción de losa sobre planta baja existente)	20/3/2012	
0601033149000	PERMISO DE CONSTRUCCION MENOR (Ampliación en planta alta en un área de 35,90m ²)	3/4/2012	

De las 5 edificaciones identificadas y que se emplazan en las áreas de reserva de suelo, una cuenta con historial de permisos para su intervención, emitidos por la Dirección de Control Municipal; cabe resaltar que de ser aprobada la presente propuesta la misma no legaliza las intervenciones que se hubieran realizado en los predios sin cumplir el debido proceso ante la Ilustre Municipalidad de Cuenca.

LEVANTAMIENTO FOTOGRAFICO DEL ESTADO ACTUAL DEL TRAMO EN EL CUAL SE EMPLAZAN LAS RESERVAS DE SUELO MOTIVO DEL PRESENTE INFORME (tramo con frente a la calle La Floresta):





F2



F1



F4



F3



F6



F5



PARQUE LA FLORESTA II



5. PLANIFICACION VIGENTE

Con fecha 1ero de marzo del año 2000, el Ilustre Concejo Cantonal conoce y aprueba el “PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS SECTORES EL CEBOLLAR - MIRAFLORES, COLINA DE CULLCA”. PAU 44; en el cual constan las reservas de suelo para GUARDERÍA INFANTIL, PRE-PRIMARIA, PRIMARIA y; PARQUE BARRIAL.

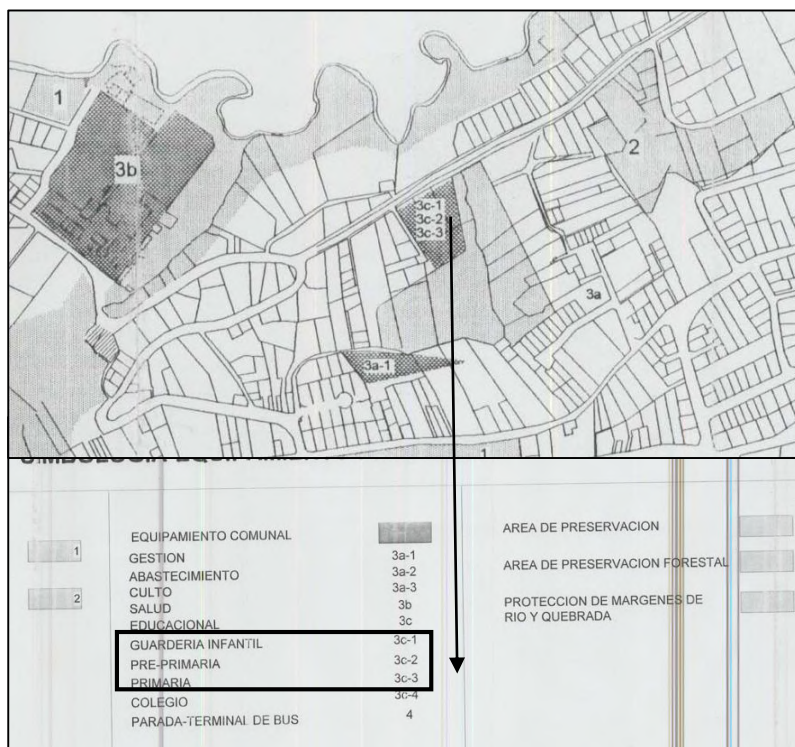


Gráfico N° 7. “PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS SECTORES EL CEBOLLAR - MIRAFLORES, COLINA DE CULLCA”. PAU 44. 1ero marzo año 2000.

CAPTURA de Lámina 2/2: “PAU 44 - ORIGINAL - HOJA-2 - SIMBOLOGIA – 2000.jpg”. Se indica la reserva de suelo para **GUARDERÍA INFANTIL, PRE-PRIMARIA, PRIMARIA**

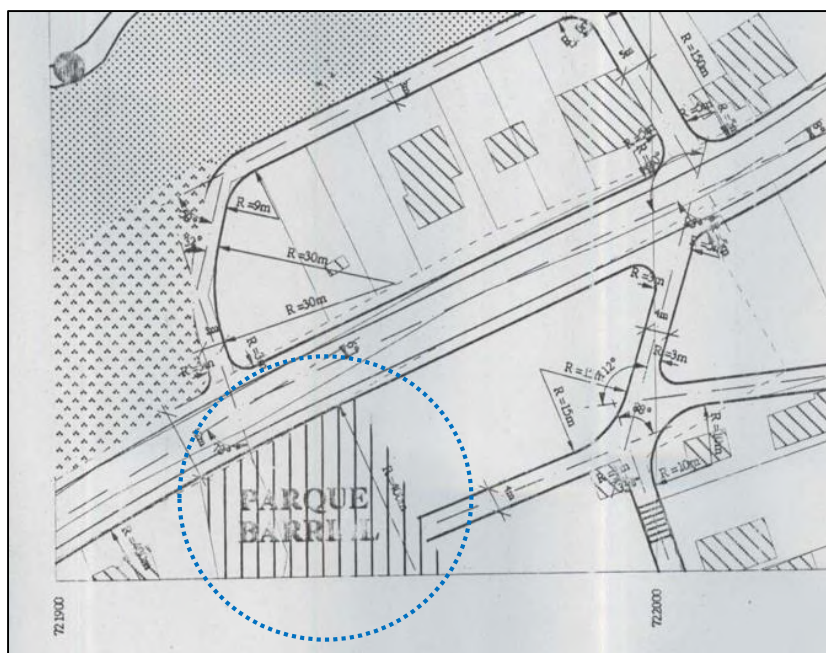
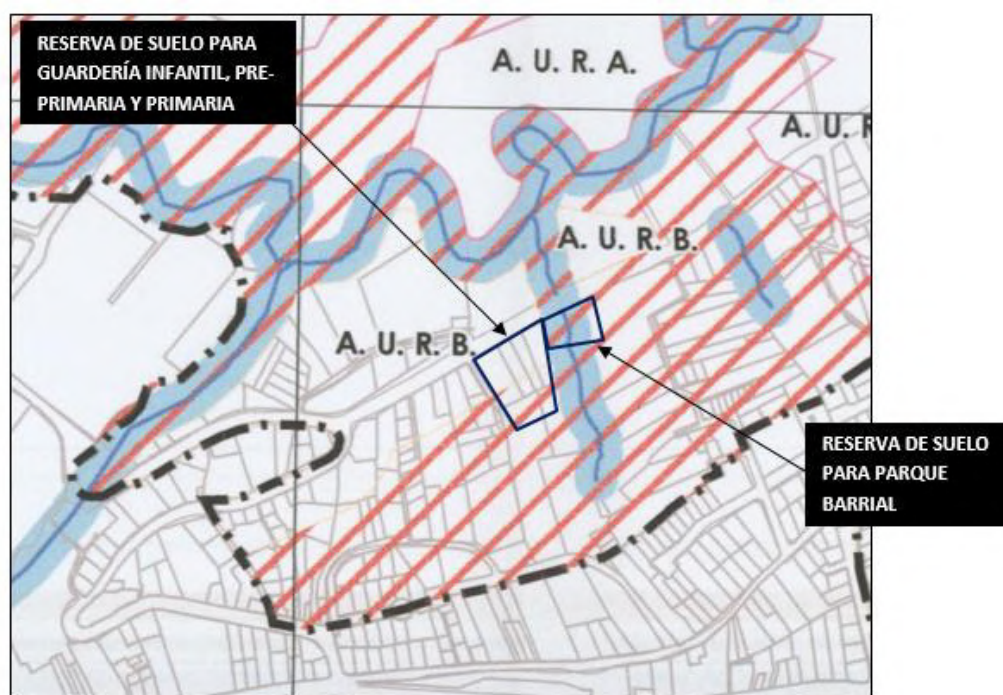


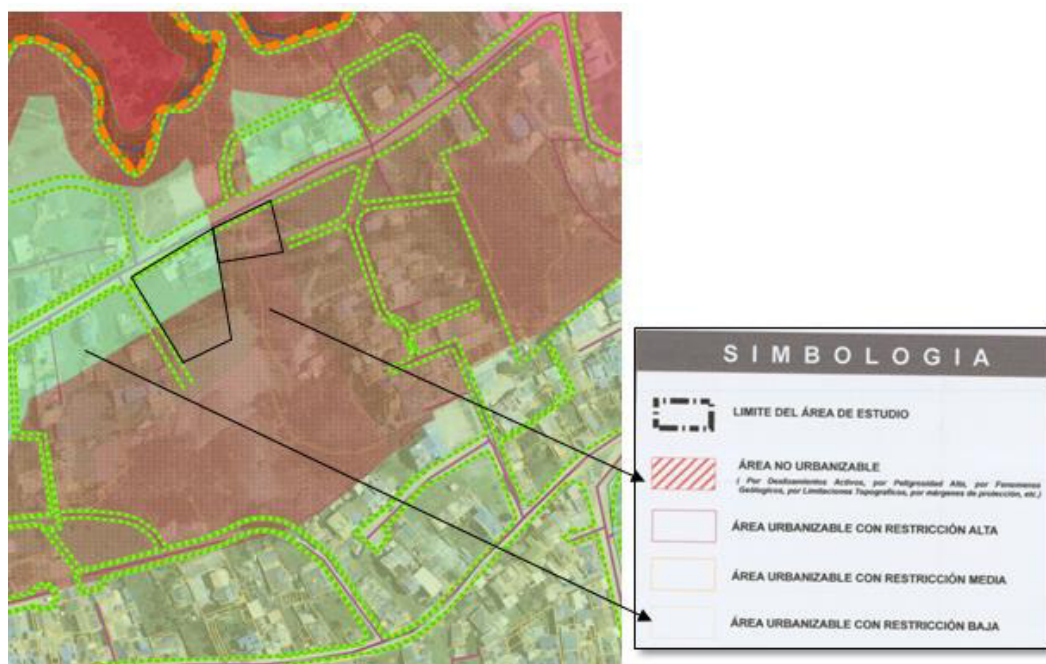
Gráfico N° 8. "PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS SECTORES EL CEBOLLAR - MIRAFLORES, COLINA DE CULLCA". PAU 44. 1ero marzo año 2000.

Captura de Lámina 4: Se observa la reserva de suelo para **PARQUE BARRIAL**

Por otra parte, es importante mencionar que la zona en la cual se emplazan las reservas de suelo motivo de este informe se encuentran inmersas además, dentro de la ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE LA ZONA DENOMINADA "EL TABLÓN DE PATAMARCA", conocida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal el 03 de octubre de 2013, planificación que delimita las Áreas No Urbanizables y las Áreas Urbanizables con restricción alta, media y baja, en varios sectores de la zona Norte de la Ciudad; planificación según la cual las reservas de suelo en mención se emplazan en **Área No Urbanizable** y en **Área Urbanizable con Restricción Baja**.

Gráfico N° 9. Captura de Plano N°2 de la ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE LA ZONA DENOMINADA "EL TABLÓN DE PATAMARCA"
Conocido y aprobado por el I. Concejo Cantonal el 03 de octubre de 2013
Clasificación de suelo sobre el cual se emplazan las reservas de suelo vigentes.





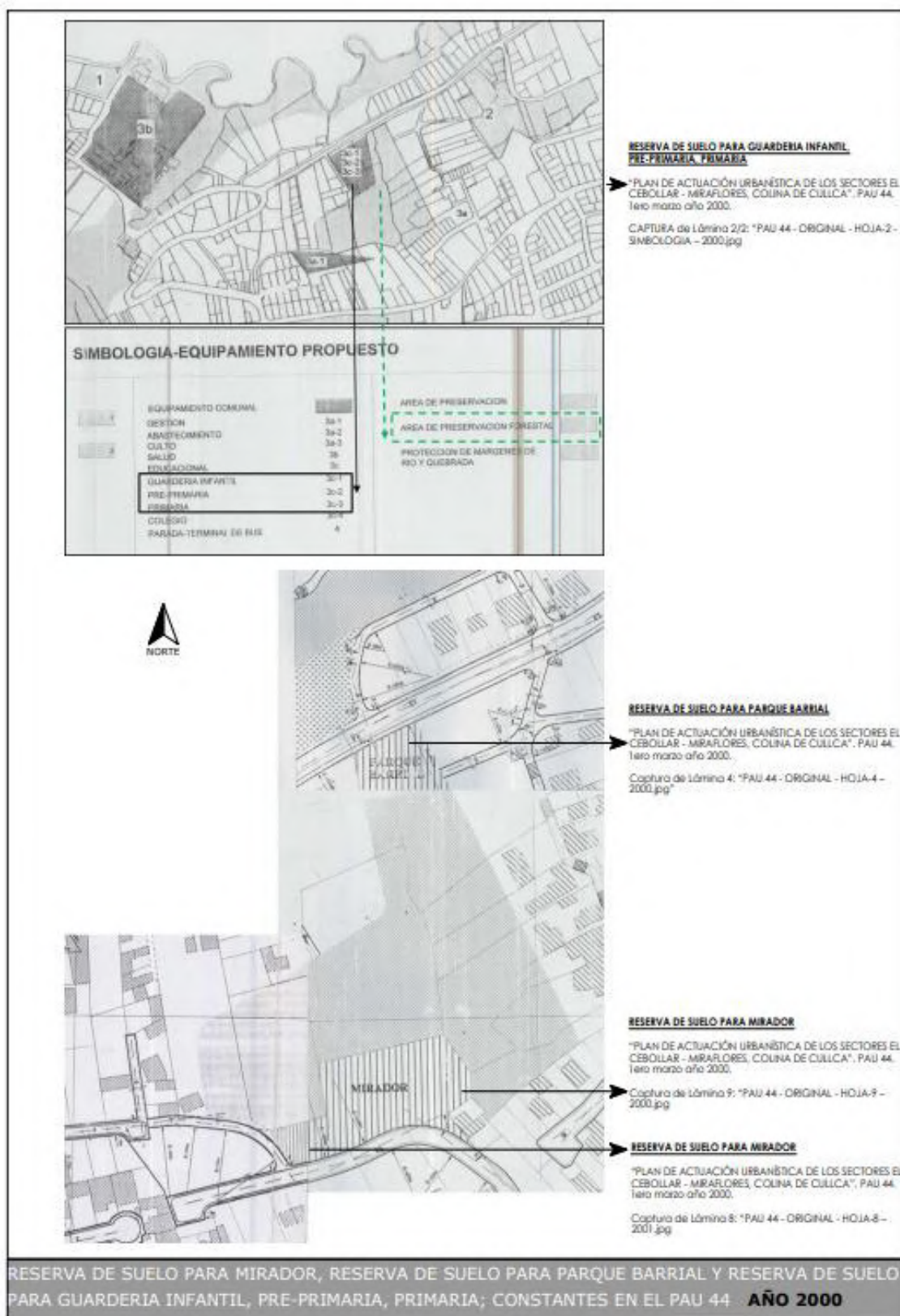
6. PROPUESTA DE “ELIMINACIÓN DEL ÁREA DE RESERVA DE SUELO PARA GUARDERÍA INFANTIL, PRE-PRIMARIA, PRIMARIA Y; DEL ÁREA DE RESERVA DE SUELO PARA PARQUE BARRIAL, CONSTANTES EN EL PAU 44, BARRIO LA FLORESTA”.

En virtud tanto de las inconsistencias encontradas en las láminas generales y a detalle del PAU 44, respecto de las reservas de suelo destinadas a GUARDERÍA INFANTIL, PRE-PRIMARIA, PRIMARIA y; a PARQUE BARRIAL; considerando además las condiciones topográficas del terreno, así como su vocación respecto del uso de suelo definido como Forestal, para un porcentaje considerable del área total de las reservas y; finalmente advirtiendo que dentro del sector se encuentra adecentado ya un parque barrial, la Dirección General de Planificación Territorial determina factible proponer la eliminación de las reservas de suelo mencionadas; acciones que permitirán despachar de manera adecuada las afecciones y restricciones de uso que pesan sobre los predios inmersos dentro de los actuales polígonos de reserva de suelo, evitando de esta manera se continúen cometiendo omisiones en razón de la información dispersa en lo que se refiere a los planos aprobados del “PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS SECTORES EL CEBOLLAR – MIRAFLORES – COLINA DE CULLCA” conocido y aprobado por el I. Concejo Cantonal el 1ero de marzo del 2000.

En este sentido, se plantea la **eliminación total** de las superficies de reserva de suelo para los equipamientos denominados: GUARDERÍA INFANTIL, PRE-PRIMARIA, PRIMARIA y; PARQUE BARRIAL.

Se muestra a continuación de manera gráfica la propuesta descrita:

Gráfico N° 10. Captura de LAMINA 1/1 que contiene ESTADO ACTUAL de las reservas de suelo PARA GUARDERÍA INFANTIL, PRE-PRIMARIA, PRIMARIA Y; PARQUE BARRIAL, CONSTANTES EN EL PAU 44.



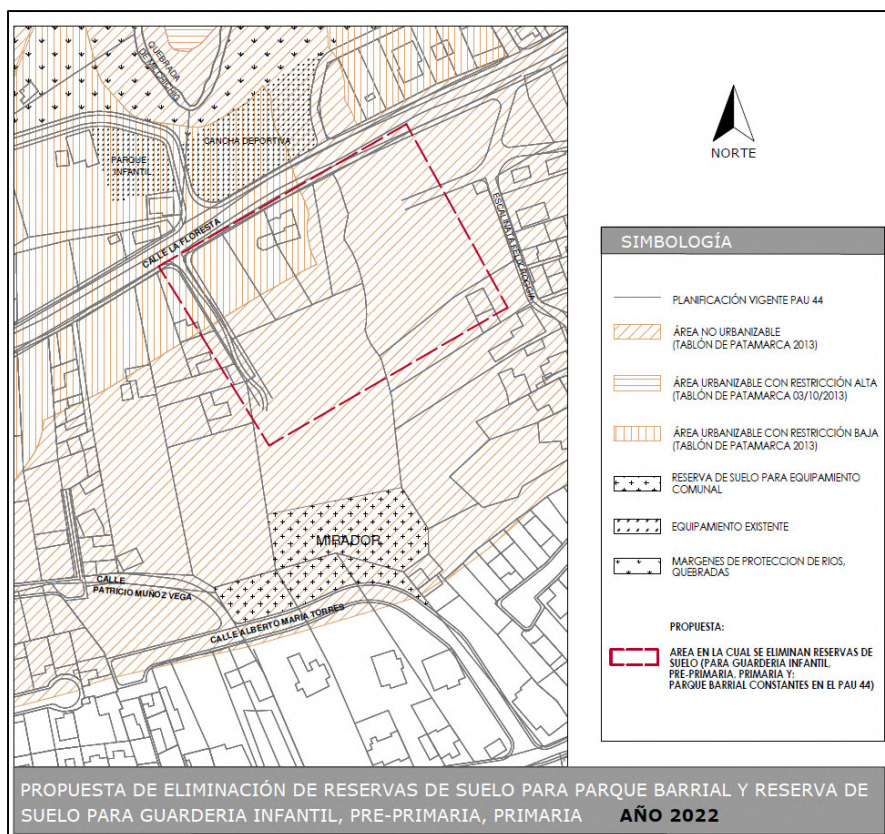
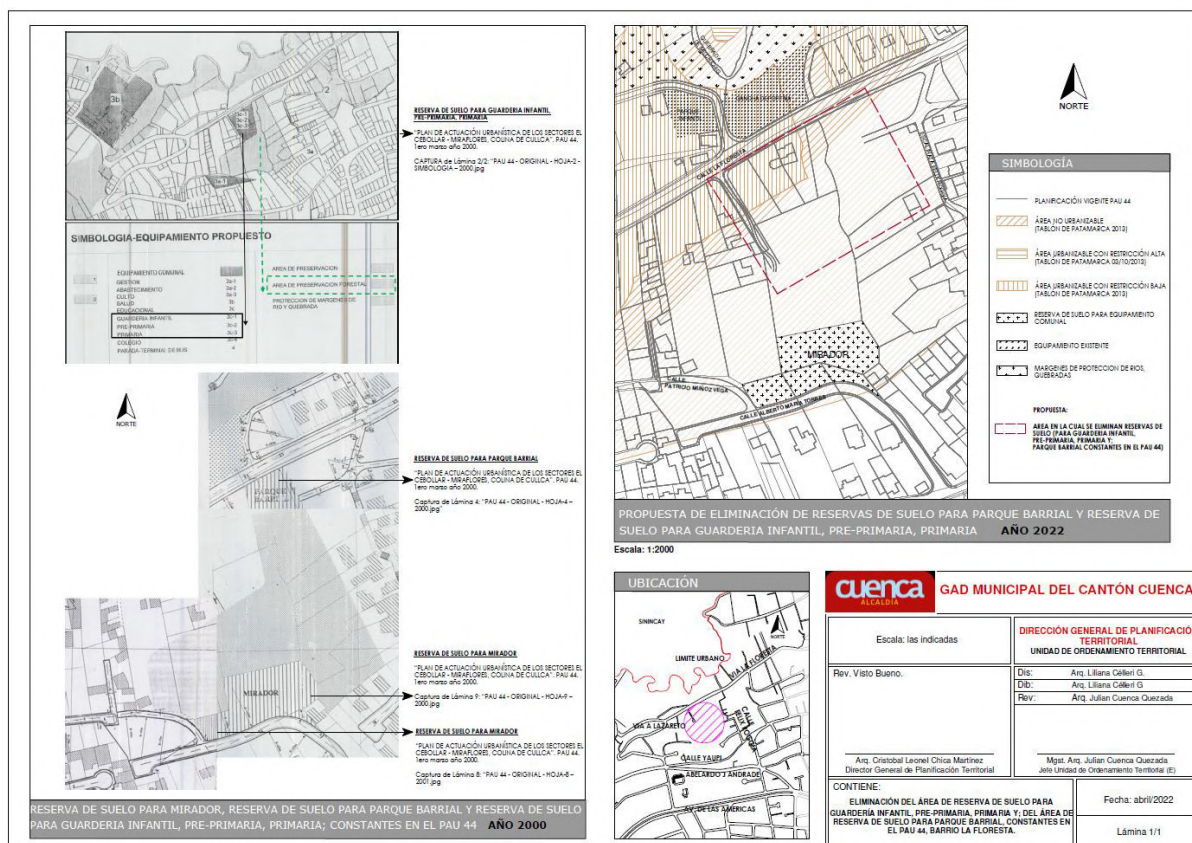


Gráfico N° 11. Captura de LAMINA 1/1 que contiene la PROPUESTA de "ELIMINACIÓN DEL ÁREA DE RESERVA DE SUELO PARA GUARDERÍA INFANTIL, PRE-PRIMARIA, PRIMARIA Y; DEL ÁREA DE RESERVA DE SUELO PARA PARQUE BARRIAL, CONSTANTES EN EL PAU 44, BARRIO LA FLORESTA"

Gráfico N° 12. LAMINA 1/1 **COMPLETA** que contiene la **PROPUESTA** de “ELIMINACIÓN DEL ÁREA DE RESERVA DE SUELO PARA GUARDERÍA INFANTIL, PRE-PRIMARIA, PRIMARIA Y; DEL ÁREA DE RESERVA DE SUELO PARA PARQUE BARRIAL, CONSTANTES EN EL PAU 44, BARRIO LA FLORESTA



6. OBSERVACIONES

- Es pertinente resaltar que se ratifica la reserva de suelo para **MIRADOR** constante en el “PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS SECTORES EL CEBOLLAR – MIRAFLORES – COLINA DE CULLCA” conocido y aprobado por el I. Concejo Cantonal el 1ero de marzo del 2000, (Referencia: Oficio No. 664 de fecha 15 de marzo del 2000 Secretaria I. Concejo Cantonal), en las láminas: 8 y 9.
- La presente propuesta no legaliza las intervenciones que se hubieran realizado en los predios inmersos dentro de las áreas de reserva de suelo, sin cumplir el debido proceso ante la Ilustre Municipalidad de Cuenca.

7. CONCLUSIONES

La Dirección General de Planificación Territorial en el marco de lo establecido en el Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, respecto de “...*Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón...*”; así como los dispuesto en el Artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización respecto de la competencia exclusiva otorgada al gobierno autónomo descentralizado municipal, de planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial... y; con el objeto de facilitar el despacho de trámites institucionales relacionados a los predios inmersos dentro de las áreas de reserva de suelo actuales; remite el presente informe, que corresponde a la “**ELIMINACIÓN DEL ÁREA DE RESERVA DE SUELO PARA GUARDERÍA INFANTIL, PRE-PRIMARIA, PRIMARIA Y; DEL ÁREA DE RESERVA DE SUELO PARA PARQUE BARRIAL, CONSTANTES EN EL PAU 44, BARRIO LA FLORESTA**”; para que sea analizada y de considerarlo pertinente sea remitida al Ilustre Concejo Cantonal para su tratamiento y aprobación.

Particular que se informa para los fines pertinentes.

Atentamente;



Firmado electrónicamente por:
**LILIANA
MARISSEL
CELLERI GARCIA**

Arq. Liliana Marissel Céleri García.

TÉCNICA DE LA UNIDAD DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Cuenca, 04 de mayo de 2022.



INFORME TÉCNICO PARA LA REFORMA A LA “ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN PARCIAL DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR LAS PLAYAS DE MISICATA Y LA UNIÓN.

1. ANTECEDENTES:

- El Ilustre Concejo Cantonal En sesión celebrada el 15 de Febrero de 2019, aprobó en segundo debate la *“Ordenanza que sanciona el Plan de Actuación Urbanística del sector Playas de Misicata y La Unión”*, en la cual se define un trazado vial para el sector, normativa de uso y ocupación y establecimiento de reservas de suelo para equipamiento, quedando la superficie de reserva para Equipamiento Comunitario, definida en 5869.74 m².

- Conforme a la convocatoria realizada por la Dirección de Participación y Gobernabilidad, con fecha 17 de Septiembre de 2020 se llevó a cabo en las oficinas de dicha Dependencia una reunión con los representantes del GAD Parroquial de Baños, el Abg. Jorge Tacuri, Presidente del Comité Pro-mejoras Misicata, los representantes de CLT-CITY CONSTRUCCIONES CIA. LTDA, y los técnicos de la Dirección de Participación y Gobernabilidad, Sindicatura y la Dirección General de Planificación. En la reunión de trabajo los representantes de CLT-CITY CONSTRUCCIONES CIA. LTDA, en pleno conocimiento de que el predio adquirido a la Fundación Hogar de Nazareth se encuentra afectado por planificación vial y por la Reserva de Suelo denominada EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, expusieron su interés en que estas áreas sean indemnizadas e indican su negativa de cumplir con los acuerdos establecidos en el acta de compromiso firmada en el año 2019 y en la cual se estableció que a través de un proceso de fraccionamiento las áreas afectadas como Reserva de Suelo, sean entregadas como participación Municipal tal cual lo establece la ley; además plantean una propuesta de modificación de la reserva de manera que la variación les permita incrementar la densidad de vivienda, a cambio proponen que la comunidad haga uso de las áreas comunales del condominio.

- Con fecha 20 de noviembre de 2020, miembros de la Comisión de Urbanismo, entre ellos Arq. Pablo Burbano, Presidente de la Comisión, Sra. Paola Flores, Dr. Cristian Zamora, realizaron la inspección al predio en el cual se ubica la Reserva de suelo, en la que además estuvieron presentes, representantes de CLT-CITY CONSTRUCCIONES CIA. LTDA, así como representantes de la Comunidad de Misicata entre ellos el Dr. Jorge Tacuri. En la inspección los presentes se comprometieron a dar factibilidad a la redefinición de la Reserva siempre y cuando los representantes de CLT-CITY CONSTRUCCIONES CIA. LTDA, se cumplan con la entrega gratuita la superficie de terreno afectada, así como las obras de infraestructura ofrecidas.

- Mediante CU-0021-2021 de 04 de marzo de 2021, el Arq. Pablo Burbano, Presidente de la Comisión de Urbanismo, hace llegar a la Dirección General de Planificación, el acta N°054 de la Sesión Ordinaria del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Baños, realizada el 10 de Febrero de 2021 y en la cual se da a conocer la solicitud de la Comunidad de Misicata y los representantes de CLT-CITY CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

2. MARCO LEGAL VIGENTE

Constitución de la República del Ecuador

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 241 prescribe que: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.”;

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, numerales 1 y 2 respectivamente, establece: “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.”, y “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 7, establece que: “Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley. (...)”;

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 55, literales a) y b) respectivamente determinan: “Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;”, y “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;”;

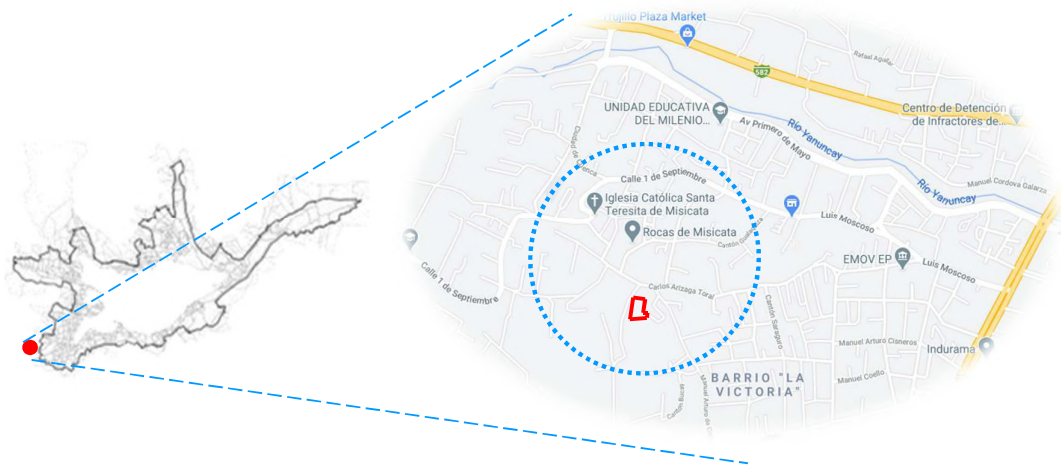
El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 57, literales a) y x) respectivamente determina: “El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;”, y “Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra...”.

3. UBICACIÓN.

El límite de actuación del “*Plan de Actuación Urbanística del sector Playas de Misicata y La Unión*”, aprobada en el año 2019 comprende un área de actuación aproximada de 116,29 Ha, y se encuentra comprendida dentro del territorio rural de la Parroquia Baños.



Grafico N° 1
Ubicación de área de estudio



4. PROPUESTA TÉCNICA

En la actualidad en consideración del acelerado proceso de consolidación de la zona denominada Playas de Misicata y con el objeto de permitir un mejor aprovechamiento del suelo en las zonas en las cuales técnicamente resulta factible, se ha visto necesario realizar el presente informe técnico en el cual se analiza el sistema vial de la zona, las condiciones del equipamiento comunitario ubicado en las coordenadas geográficas UTM E: 716604.3, N: 9678259.45 así como las características de uso y ocupación hasta ahora vigentes.

4.1 REAJUSTE DEL EJE VIAL DE LA CALLE CARLOS ARÍZAGA TORAL POR MOTIVOS DE GEOREFERENCIACIÓN.

Realizadas las inspecciones de campo y conforme la coordinación con los técnicos de la Dirección General de Control Municipal se ha verificado que en la calle Carlos Arízaga Toral, tramo comprendido entre las coordenadas geográficas UTM WGS P1 E: 716618.76, N:9678449.06; y P2 E:716766.88, N:9678355.42 existen problemas de georreferenciación de la planificación digital vigente, particular que actualmente genera remanentes con frente a los predios ubicados en la lateral norte de la vía.

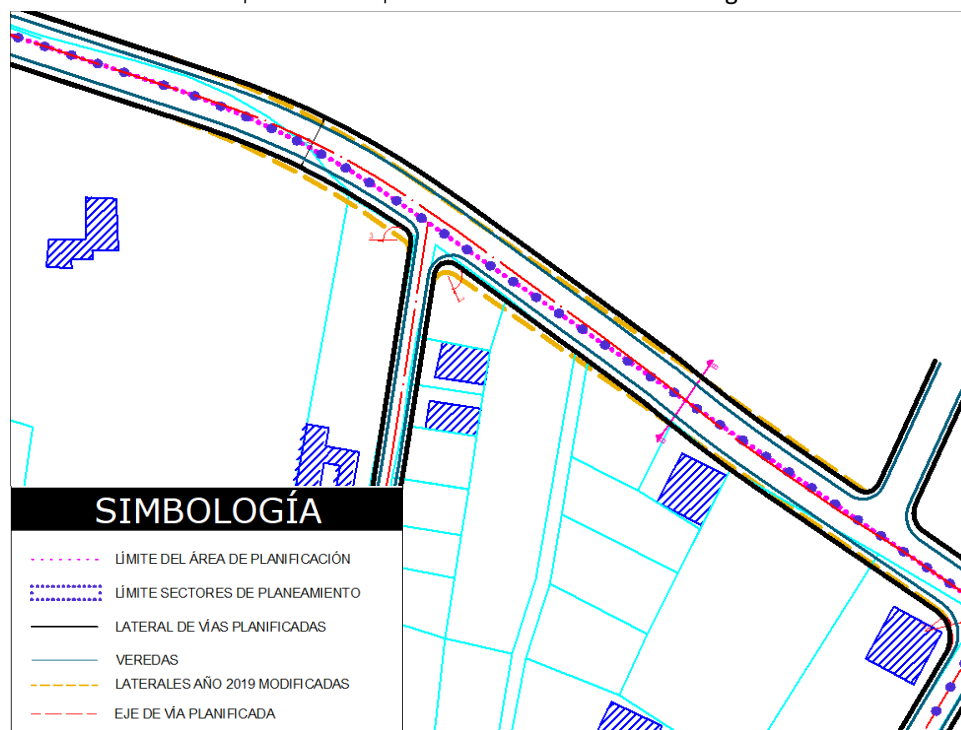
En este contexto la propuesta de replanificación de la calle Carlos Arízaga Toral, abarca una longitud aproximada de 175 metros y proyecta una variación en el eje vigente planteando un desplazamiento del mismo hacia el norte, con el objeto de respetar las líneas de fábrica emitidas en la zona y por ende los cerramientos definitivos existentes; evitando así afectaciones innecesarias. Cabe mencionar que la propuesta de replanificación, en parte modifica parte del tramo de la vía ubicado al norte del predio signado con la clave catastral N° 0101510241838 en el cual se ubica la Reserva de Suelo, motivo del presente informe.



A continuación, se muestra la propuesta de replanificación de la calle Carlos Arízaga Toral.

Grafico N° 2

Propuesta de replanificación de la Carlos Arízaga Toral



Fuente: UOT-Dir. Planificación.

4.2 REDEFINICIÓN DE LA RESERVA DE SUELO “EQUIPAMIENTO COMUNITARIO”, UBICADA EN LAS COORDENADAS GEOGRÁFICAS UTM WGS 84 17 E 716602.22, 9678259.69

4.2.1 UBICACIÓN DE RESERVA DE SUELO

La Reserva de suelo denominada EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, ubicada las coordenadas geográficas UTM WGS 84 17 E 716602.22, 9678259.69, se halla emplazada en el sector en el cual se encuentra vigente la planificación denominada *“PLAN PARCIAL DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR LAS PLAYAS DE MISICATA Y LA UNIÓN”* aprobado por el I. Concejo cantonal el 15 de Febrero de 2019.



Grafico N° 3

Ubicación de Reserva de Suelo EQUIPAMIENTO COMUNITARIO



Fuente: Google maps.

4.2.2 ESTADO ACTUAL DE LA RESERVA DE SUELO

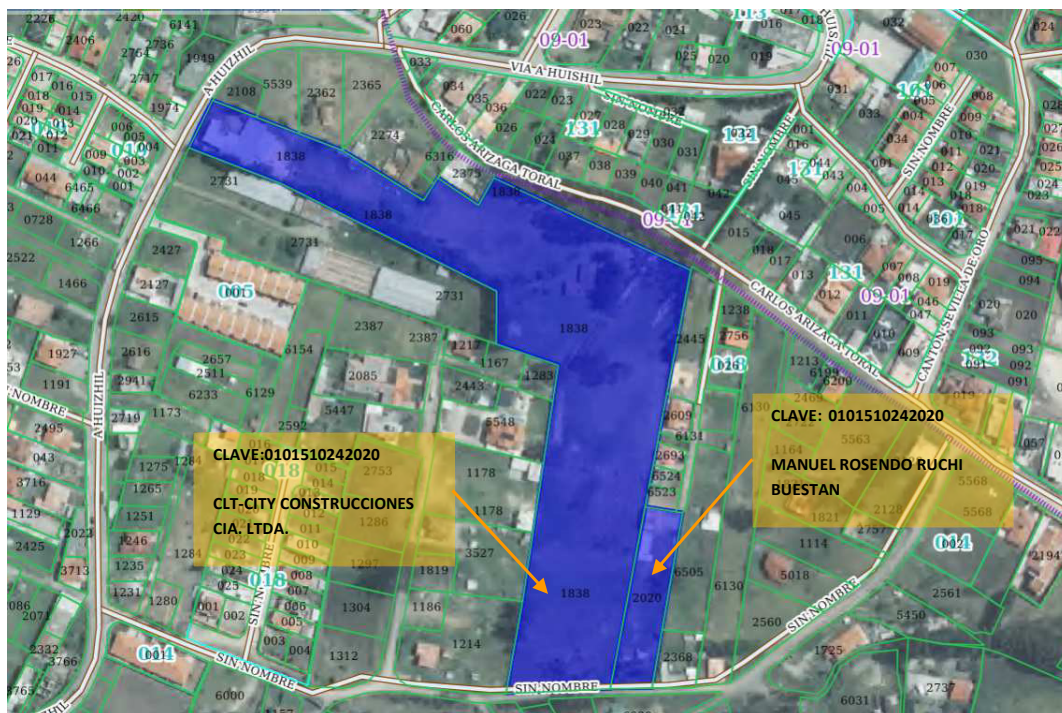
La Reserva de suelo denominada EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, definida en el "*PLAN PARCIAL DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR LAS PLAYAS DE MISICATA Y LA UNIÓN*", actualmente cuenta con una superficie 5869.74 m2 aproximadamente y estaría produciendo una afectación en los predios registrados con las claves catastrales N° 0101510241838 y 0101510242020.

Clave	Pedio	Representante	Conflicto	Num_propietarios	Clave_anterior
0101510242020	2020	MANUEL ROSENDO RUCHI BUESTAN	N	1	0519993551EMISION2.
0101510241838	1838	CLT-CITY CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	N	1	0512151026



Grafico N° 4

Predios afectados por Reserva de Suelo EQUIPAMIENTO COMUNITARIO



Fuente: Geovisor Municipal.

La reserva de suelo en mención, fue definida en consideración de la ausencia de áreas verdes y recreativas en el sector y se emplazó en la zona tomando en cuenta la accesibilidad para la misma a través de vías como la calle Primero de Septiembre (eje vial Huizhil-Misicata-Cuenca), la calle Carlos Arízaga Toral, y la calle S/N existente y planificada en la zona y que une las dos anteriores.

Cabe mencionar que para la definición del área de Reserva la Dirección de Planificación tomó en consideración los requerimientos de la Comunidad de Playas de Misicata área determinada considerando el emplazamiento de una cancha de fútbol, una casa comunal y una pequeña plaza itinerante.

De esta manera la reserva de suelo quedo definida de acuerdo al grafico mostrado a continuación, de cuya superficie total, aproximadamente 5150.93 m2 corresponden a área de afectación del predio signado con la clave catastral N°0101510241838, hoy de la Compañía CLT-CITY CONSTRUCCIONES CIA. LTDA, mientras que el área restante corresponde al predio colindante, es decir 718.81 aproximadamente.



Grafico N° 5

Reserva de suelo definida en el Plan de Playas de Misicata-2019



Fuente: Plan Parcial de Playas de Misicata-2019

Cuadro N°1

Superficies afectadas por Reserva de Suelo

CLAVE CATASTRAL	PROPIETARIO	AREA DE AFECTACIÓN APROXIMADA (m2)
0101510241838	CLT-CITY CONSTRUCCIONES CIA. LTDA	5150.93
0101510242020	MANUEL ROSENDO RUCHI BUESTAN	718.81
AREA TOTAL		5869.74

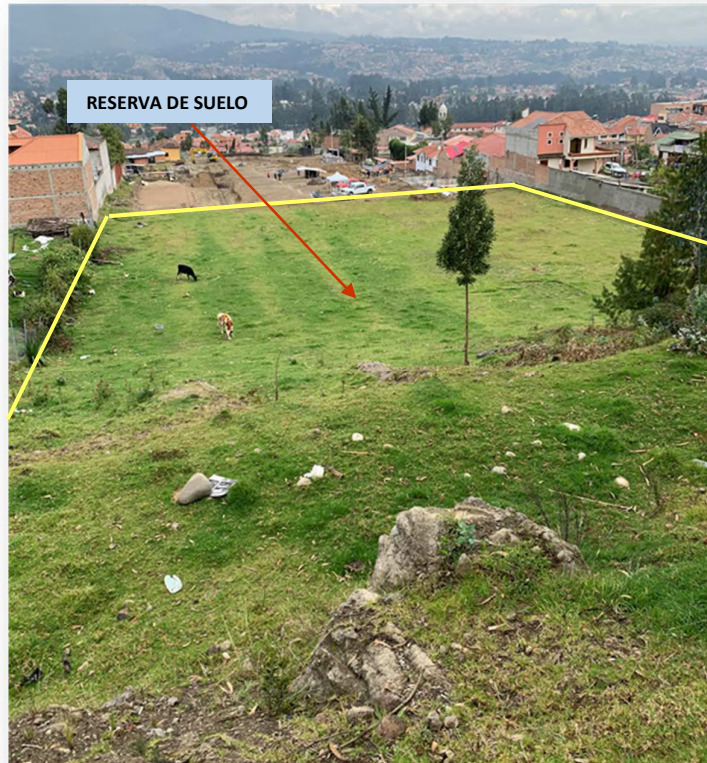
Además, como puede observarse en el grafico anterior parte de la Reserva de Suelo se encuentra emplazada en una zona definida por el "PLAN PARCIAL DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR LAS PLAYAS DE MISICATA Y LA UNIÓN", como "AREAS CON SUSCEPTIBILIDAD BAJA",



“ÁREAS CON SUSCEPTIBILIDAD MEDIA A TERRENOS INESTABLES” y ÁREAS NO URBANIZABLES POR LIMITACIONES TOPOGRAFICAS.

Fotografía N° 1

Estado actual de la Reserva



Fuente: UOT.

4.2.3 PROPUESTA DE LA PARTE INTERESADA CLT-CITY CONSTRUCCIONES CIA. LTDA. Y LOS REPRESENTANTES DE LA COMUNIDAD DE MISICATA

Mediante oficio N° O-PRE-0107-2021-GADPRB de 26 de Febrero de 2021, se pone en conocimiento de la Comisión de Urbanismo el acta N° 054 ordinaria del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Baños, entregada por el Economista Luis Segundo Guamán, Presidente del GAD Parroquial, en la que como punto 4 del orden del día se conoce el acta de acuerdo firmada entre los representantes de la Empresa CLT-CITY CONTRUCCIONES CIA LTDA y la Comunidad de Misicata representada por el Dr. Jorge Tacuri, Presidente del Comité Promejoras Misicata. En el acta de acuerdo se establece lo siguiente:

a. Las partes conjuntamente solicitaran a las Autoridades Municipales competentes la reforma de la planificación existente de manera que:

- i. En el lote de terreno hoy de propiedad de CLT-CITY CONTRUCCIONES CIA LTDA, el área prevista para equipamiento comunitaria sea modificada, recorriendo su lindero en 23 mts lineales, de manera que el área prevista para equipamiento comunitario corresponda a un total de 3876.73 metros cuadrados, conforme se indica en el plano adjunto.*



- ii. *Una vez realizada tal modificación, aprobado por el Consejo (sic) Cantonal y publicada en el Registro Oficial, CLT-CITY CONSTRUCCIONES CIA LTDA, se compromete a entregar la referida área de equipamiento comunitario a favor de la Comunidad de Misicata a través de Escritura Pública. Y luego dentro del plazo de TRES meses construir en dicha área a costo de CLT-CITY CONSTRUCCIONES CIA LTDA. a) Una cancha de uso múltiple de 26 m por 14 m, dando un área de 364 M2 hormigonada, b) la conformación de una plataforma para la adecuación de una cancha de fútbol, con su respectivo drenaje, conforme las dimensiones que consta en el plano adjunto, c) una casa comunal de 80 m2 conforme las dimensiones y especificaciones que constan en el plano adjunto y d) servidumbre de paso para las aguas servidas y aguas lluvia para uso exclusivo del Equipamiento Comunitario de la Comunidad de Misicata.*

Las partes se comprometen mutuamente a realizar las gestiones y esfuerzos necesarios para que estos acuerdos sean implementados y aceptados por parte de las instancias municipales competentes entendiendo que en caso de que las autoridades municipales competentes no autoricen o aprueben tales modificaciones, lo acordado no podrá tener efecto alguno. Es importante recalcar que el Equipamiento Comunitario es de uso exclusivo de la Comunidad de Misicata."

Como se indica anteriormente la propuesta de los representantes de CLT-CITY CONTRUCCIONES CIA LTDA y la Comunidad de Misicata plantea reducir la superficie de afectación de la Reserva de Suelo recorriendo el lindero norte del mismo hacia el sur en 23 metros, comprometiéndose que una vez aprobada esta redefinición de la reserva por parte del I. Concejo Cantonal, CLT-CITY CONTRUCCIONES CIA LTDA, ejecutará y entregará gratuitamente a través de una escritura pública la superficie de equipamiento afectada así como una cancha de uso múltiple hormigonada, la plataforma para una cancha de fútbol y una casa comunal de 80 m2.

La Reserva de suelo definida en el año 2019 a la fecha no ha sido declarada de utilidad pública para cumplir con el diseño y la ejecución del equipamiento propuesto por la planificación vigente.

Cabe mencionar que la reserva, al estar emplazada dentro del territorio rural de la Parroquia Baños, los valores de indemnización deberían ser cubiertos por el GAD Parroquial esto, conforme el oficio N° PS-1926-2019 remitido por el Síndico Municipal de ese entonces, en torno al pago de indemnizaciones dentro de las cabeceras parroquiales y áreas de expansión de la Ciudad, mismo en el que se establece lo siguiente: ***"...Por su parte los Gobiernos Parroquiales Rurales en coordinación el GAD Municipal, en la gestión y manejo de los presupuestos participativos, por medio de la Dirección General de Participación y Gobernabilidad priorizarán sus obras y proyectos, para la financiación de estos, cumpliendo así el GAD Municipal con su obligación de contribuir al mejoramiento de las condiciones de vida de la ruralidad***

Por el antecedente expuesto, es mi criterio que los valores que correspondan a las indemnizaciones para los gobiernos parroquiales deben ser gestionados por medio de los presupuestos participativos ya que es el mecanismo legal establecido para la distribución equitativa de los recursos."; no obstante a la fecha no se tiene conocimiento de que el GAD Parroquial haya priorizado el pago por concepto de indemnización de las áreas afectadas por la Reserva.



Al realizar el análisis correspondiente considerando la petición de los interesados, de recorrer el lindero norte de la Reserva vigente, 23 m hacia el sur, de manera que la reserva redefinida se reduce de 5869.74 a 4569.22, es decir existe una disminución de 22.15 % de la superficie actualmente afectada. Sobre esta superficie se ha analizado la posibilidad de emplazamiento de los equipamientos solicitados por la Comunidad esto es: cancha de futbol, cancha de uso múltiple y casa Comunal, por lo considerados las dimensiones mínimas.

Cuadro N°2

Superficie actual de la reserva y superficie propuesta por parte interesada

AREA ACTUAL	5869.70
AREA PROPUESTA	4569.22
PORCENTAJE REDUCIDO	22.15 %

4.2.4 ANALISIS DE PROPUESTA DE REDEFINICION PLANTEADA POR INTERESADOS

Revisada la propuesta de disminución de la reserva planteada por los interesados, se ha procedido a realizar el análisis técnico de los equipamientos que podrían plantearse en una superficie de 4569.22 m2, para lo cual se ha considerado lo siguiente:

1. Numero de equipamientos requeridos por la Comunidad desde el año 2019, mismos que fueron ya considerados al momento de aprobación de la planificación vigente, esto es:
 - casa Comunal (1)
 - cancha de futbol (1)
 - cancha de uso múltiple (1)

De esta manera se ha procedido a emplazar los límites espaciales de equipamientos antes indicados sobre la reserva ya redefinida, esto con el objeto de verificar si la configuración y nueva superficie de la misma, admiten la implantación adecuada de la infraestructura básica necesaria para el correcto funcionamiento de las actividades que se desarrollen in situ.

Cuadro N°3

Superficies de los equipamientos requeridos

EQUIPAMIENTO	PORCENTAJE DE LA RESERVA REDEFINIDA	APROX. RESERVA
CANCHA DE FUTBOL	32.82 %	
CANCHA DE USO MÚLTIPLE	11.31 %	
Casa Comunal	2.07 %	
Áreas de circulación	15.71%	
TOTAL	61.91 %	

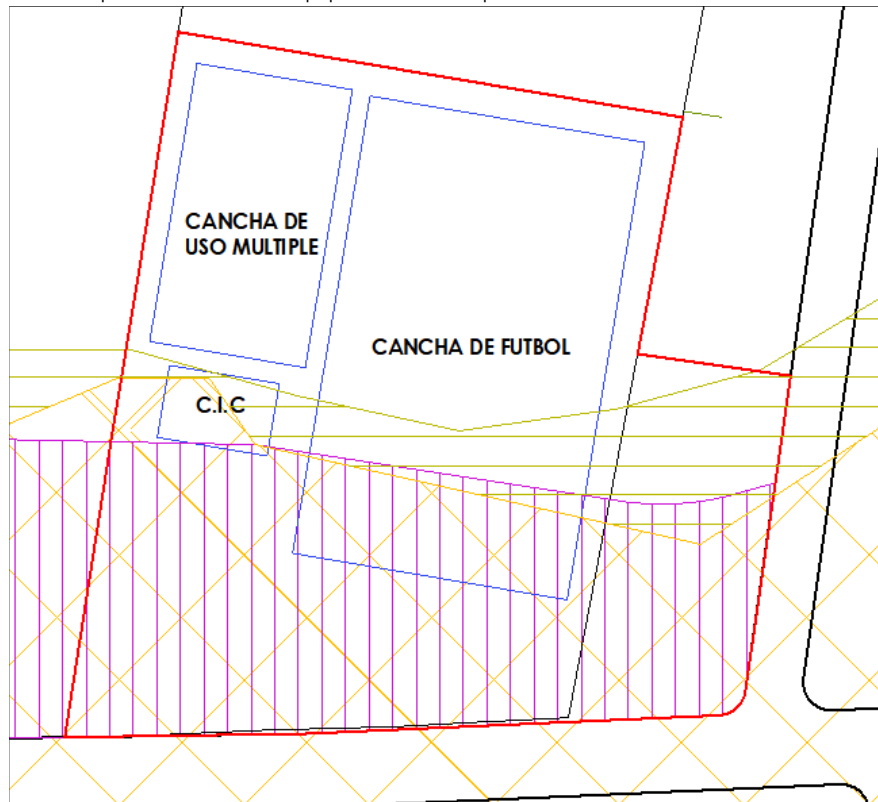
Como puede observarse en el cuadro antes indicado, una vez emplazados los equipamientos básicos requeridos se da una ocupación del 61.91 % de la Reserva de suelo ya redefinida



(4569.22 m²), quedando así libre, una superficie del 38.08 % que corresponde en su mayoría a ÁREAS CON LIMITACIONES TOPOGRÁFICAS, ÁREAS CON SUSCEPTIBILIDAD MEDIA A TERRENOS INESTABLES Y ÁREAS CON SUSCEPTIBILIDAD BAJA sobre las cuales se plantea el emplazamiento de áreas verdes y en las zonas de menor pendiente la implantación de juegos recreativos, tal como se indica en el gráfico mostrado a continuación.

Gráfico N° 6

Emplazamiento de equipamientos requeridos en la reserva redefinida



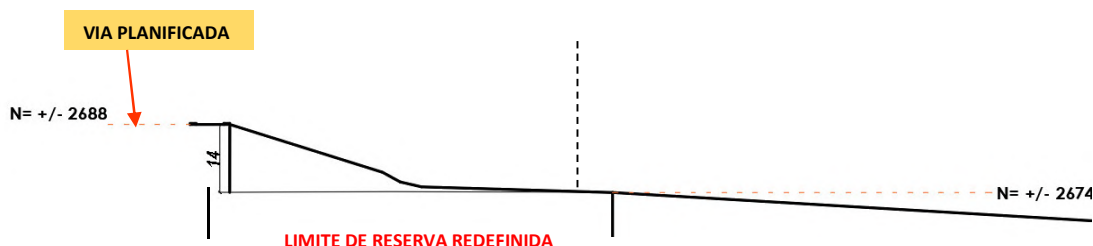
Fuente: Análisis UOT-Dirección de Planificación

Sin embargo como se puede verificar en el gráfico anterior la reserva de suelo ya redefinida admitiría el emplazamiento de los equipamientos solicitados por la Comunidad de Misicata; no obstante el emplazamiento considera la ocupación de parte de los suelos con limitaciones topográficas y de susceptibilidad baja y susceptibilidad media a terrenos inestables.

Por otra parte, en relación a la propuesta de los interesados de establecer una “*servidumbre de paso para las aguas servidas y aguas lluvia para uso exclusivo del Equipamiento Comunitario de la Comunidad de Misicata.*”, se ha procedido con el análisis de la ubicación de la reserva en relación a los niveles o alturas de las vías planificadas en la zona, evidenciándose así que hasta que la vía proyectada al este de la reserva pueda ser apertura y habilitada de acuerdo a la planificación, existe la necesidad de conectar el sistema de desfogue de aguas servidas de los equipamientos hacia la matriz de alcantarillado ubicado en la calle Carlos Arizaga Toral. En relación a la vía planificada al sur del equipamiento resulta no factible la descarga de aguas residuales hacia la misma, considerando el desnivel de aproximadamente 14m, existente en el



sitio, debiendo señalar además que sobre esta vía, en la actualidad no existe un sistema de alcantarillado sanitario.



Fotografía N° 2

Topografía existente en la reserva



Fuente: UOT

4.2.5 PROPUESTA DE REDEFINICION DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

En la actualidad, debido a la crisis sanitaria y económica que afecta a la población mundial, los recursos económicos de los GAD Municipales y Parroquiales se han visto drásticamente limitados, existiendo así menores posibilidades de cumplir con los pagos por concepto de expropiación de bienes afectados. En este contexto se ha realizado un análisis de acuerdo a los avalúos municipales de la zona, estableciéndose que el valor aproximado a cubrir por el área afectada de la reserva vigente, asciende a **\$322.441.77**, conforme el oficio N° DGAC-6958-2021 de 30 de Junio de 2021, remitido por la Dirección General de Avalúos, Catastros y Estadísticas.

Cuadro N° 4

Cálculo de avalúo municipal aproximado

CLAVE CATASTRAL	ÁREA DE TERRENO (m2)	AVALÚO DE TERRENO (USD)	VALOR M2 DE TERRENO (USD)	ÁREA AFECTADA PARA VÍAS (m2)	INDEMNIZACIÓN VÍAS (USD)	ÁREA AFECTADA PARA EQUIPAMIENTO (m2)	INDEMNIZACIÓN EQUIPAMIENTO (USD)	INDEMNIZACIÓN TOTAL (USD)
01-01-510-241-838	20.706,20	\$1.150.184,95	\$55,55	594,68	\$33.033,21	5.017,22	\$278.695,87	\$311.729,07
01-01-510-242-020	1.852,82	\$19.591,11	\$10,57	234,73	\$2.481,95	778,42	\$8.230,74	\$10.712,70
TOTALES	22.559,02	\$1.169.776,06		829,41	\$35.515,16	5.795,64	\$286.926,61	\$322.441,77



Al haberse comprobado que al redefinirse la reserva, disminuyendo su superficie, es factible que si se puedan emplazar los equipamientos requeridos por la Comunidad de Misicata y considerando además que mediante el documento de reconocimiento de firmas N° 20210101017D00202 CLT-CITY CONSTRUCCIONES CIA. LTDA, se compromete a la entrega gratuita de las áreas afectadas por la Redefinición de la Reserva, a favor del GAD de Cuenca así como a la construcción de la infraestructura necesaria para una cancha de futbol, cancha de uso múltiple y casa comunal, esta Dependencia ha planteado la propuesta de “REDEFINICIÓN DE LA RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, en la cual se contemplan los siguientes aspectos:

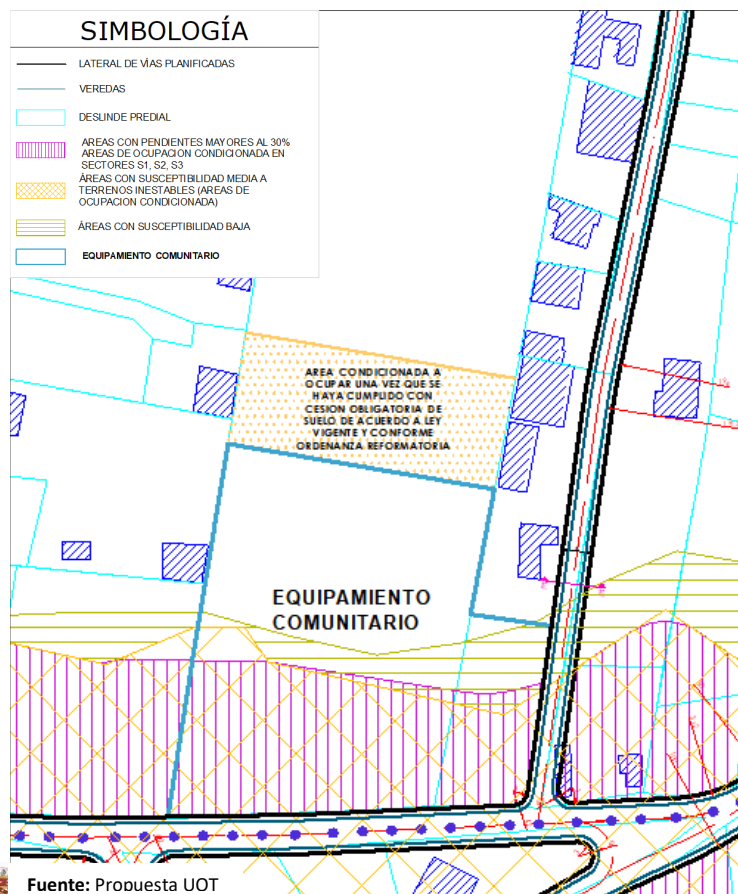
- Re-definición de la reserva de suelo para equipamiento comunitario.
- Compromisos de los propietarios-promotores para la redefinición de Reserva de Suelo.
- Condiciones generales para ocupación de área producto de levantamiento parcial de la afectación para equipamiento

a) Redefinición de la reserva de suelo

Realizado el análisis antes indicado, y en consideración al levantamiento taquimétrico actualizado y georreferenciado del predio de CLT-CITY CONSTRUCCIONES CIA. LTDA, la propuesta de redefinición plantea que el área para equipamiento recreativo se reduzca de 5869.74 m² a 4569.22 m²; de los cuales 3893.72 m² corresponden al predio de CLT-CITY CONSTRUCCIONES CIA. LTDA y 675.50 m² que pertenecen al predio con clave catastral N° 0101510242020, tal como se indica en el cuadro N° 6.

Grafico N° 7

Redefinición de Reserva de suelo para equipamiento comunitario.





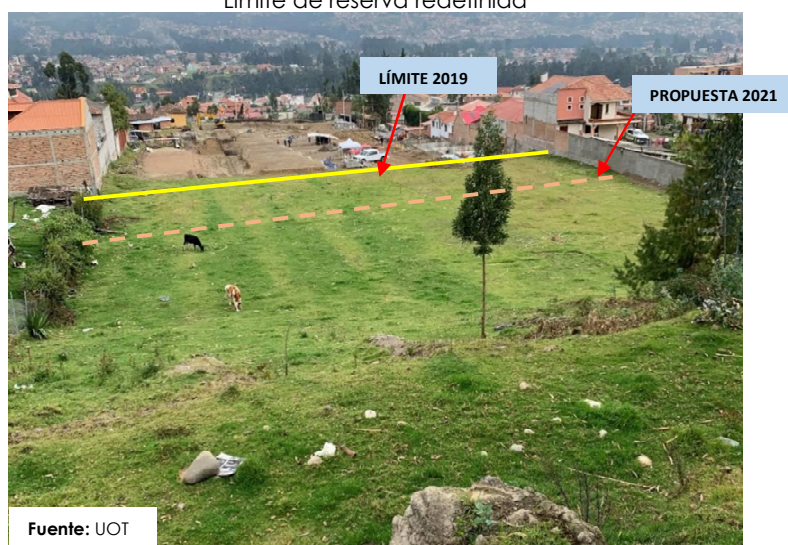
Cuadro N°5

Áreas afectadas de acuerdo a redefinición

CLAVE CATASTRAL	PROPIETARIO	AREA DE AFECTACIÓN REDEFINIDA APROXIMADA (m2)
0101510241838	CLT-CITY CONSTRUCCIONES CIA. LTDA	3893.72
0101510242020	MANUEL ROSENDO RUCHI BUESTAN	675.5
AREA TOTAL		4569.22

Fotografía N° 3

Límite de reserva redefinida



Fotografía N° 4

Superficie que se prevé levantar



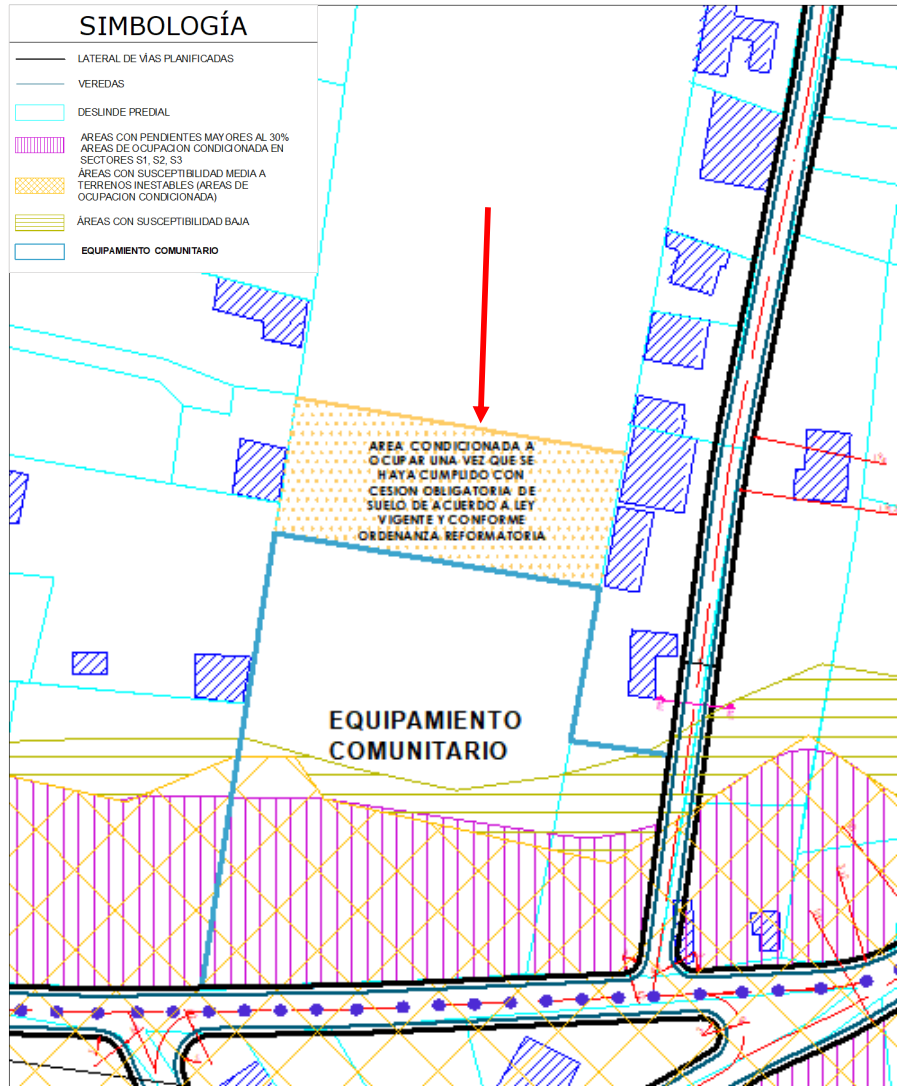
Con el objetivo de dar cumplimiento a las obligaciones que los promotores adquieren a cambio del levantamiento parcial de la afectación, se condiciona la ocupación de esta área en el predio de clave catastral N° 0101510241838 de propiedad de CLT-CITY CONSTRUCCIONES CIA. LTDA; definiéndose así como **“AREA CONDICIONADA A OCUPAR UNA VEZ QUE SE HAYA CUMPLIDO**



CON CESION OBLIGATORIA DE SUELO DE ACUERDO A LEY VIGENTE Y CONFORME ORDENANZA REFORMATORIA”.

Grafico N° 8

Superficie de reserva que se plantea levantar afectación



Fuente: Propuesta UOT

b) Compromisos de los propietarios-promotores para la redefinición de Reserva de Suelo.

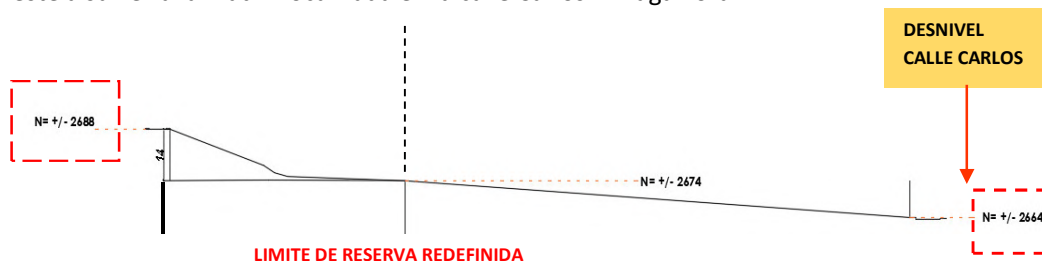
Los propietarios-promotores solicitantes deberán cumplir con los compromisos establecidos en el **“ACTA DE ACUERDO”** entregada mediante el reconocimiento de firmas N° 202101010017D00202 de 26 de Enero 2021, y de conformidad al ordenamiento jurídico vigente.

c) Condiciones generales para ocupación del área producto del levantamiento parcial de la afectación para equipamiento.

- a. Realizar el fraccionamiento y cumplir con la cesión obligatoria de suelo para vías, y equipamiento comunitario.
- b. Construir para el sistema de desfogue de aguas pluviales y sanitarias de los equipamientos comunitarios a emplazarse sobre la Reserva de Suelo redefinida; dos pozos de cabecera en el lindero norte del equipamiento, los cuales deberán ser construidos de manera que se cubran las necesidades de los equipamientos a implantarse en la zona.
- c. Para la implantación de los equipamientos en el área de Reserva, y en el caso de ser necesarios cortes sobre la zona que presenta pendientes mayores al 30%, se deberá conformar el talud desde el nivel donde se emplace la cancha y la casa comunal o centro de Integración comunitaria.
- d. En caso de no ejecutarse la construcción de la infraestructura (equipamientos), las canchas y los compromisos señalados por propietarios-promotores en un plazo de 6 meses, contados a partir de la sesión obligatoria de áreas verdes, equipamientos y vías la “REFORMA A LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN PARCIAL DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR LAS PLAYAS DE MISICATA Y LA UNIÓN”, quedará sin efecto, debiendo el Concejo Cantonal en un mismo acto, ratificar la reserva de suelo “EQUIPAMIENTO COMUNITARIO” aprobada en el año 2019 como vigente y notificar a la Dirección General de Control Municipal para que de forma inmediata proceda a la suspensión de la actividad y a la revocatoria de los permisos otorgados por incumplimiento. Observando el debido proceso el tiempo que las instituciones públicas demanden para la revisión y aprobación del proyecto del equipamiento comunitario, no será imputable (descontado) a los 6 meses.

4.3. SISTEMA DE DESFOGUE DE AGUAS SERVIDAS DE EQUIPAMIENTOS.

Debido a la topografía y desnivel que existe entre el área destinada para EQUIPAMIENTO COMUNITARIO y las vías planificadas en la zona, y con el objeto de permitir la descarga de aguas residuales de los equipamientos a emplazarse en el sitio, se ha visto necesario que CLT-CITY CONSTRUCCIONES CIA. LTDA, construya un sistema combinado de desfogue de aguas pluviales y sanitarias para los equipamientos mediante la construcción de pozos de revisión que se conectarán al sistema de alcantarillado del predio de CLT-CITY CONSTRUCCIONES CIA. LTDA y este a su vez a la matriz localizada en la calle Carlos Arízaga Toral.





Cabe mencionar que, los promotores del proyecto conjunto habitacional “AKARI deberán asegurar que el diseño de alcantarillado cubra las necesidades tanto del proyecto como de los equipamientos a emplazarse en el sitio.

4.4. AJUSTE A DETERMINANTES DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO.

El presente informe a determinado realizar además ajustes a las determinantes de uso y ocupación vigentes en la zona, aprobados a través del “PLAN PARCIAL DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR LAS PLAYAS DE MISICATA Y LA UNIÓN”; mismos que se detallan a continuación.

4.4.1 Ajuste de la densidad de Vivienda

Con el objeto de evitar interpretaciones al cuadro de determinantes de ocupación al momento de la aplicación de la normativa, específicamente en relación al cálculo de densidad de vivienda se ha visto necesario realizar una aclaración, estableciéndose la siguiente fórmula:

$$DV = \frac{\text{Número de viviendas propuesto en el proyecto}}{\text{área útil urbanizable del lote en HA.}}$$

Por tanto la fórmula establece que el cálculo de la densidad será igual al número de Viviendas propuestas en el proyecto dividido para el área útil urbanizable del terreno, es decir el área producto de restar áreas equipamientos, vías planificados, áreas con pendientes mayores al 30%, áreas con riesgo geológico, etc.

Teniendo para el efecto, la definición de “área útil urbanizable” establecida en el Artículo 3 de la “ORDENANZA QUE REGULA Y ESTABLECE LOS PROCEDIMIENTOS DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS DE SUELO PRODUCTO DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA” establece:

“b) Área útil urbanizable.- Superficie resultado de restar del área bruta o total, las áreas que han sido definidas por el Ordenamiento Territorial Vigente, para equipamientos, vías y aquellas que se consideran no urbanizables por su valor natural y paisajístico, que presentan limitaciones para ser urbanizadas por pendientes mayores al 30%, riesgo geológico, inundabilidad, servidumbres y pendientes, y otras consideraciones de orden técnico que impiden su uso para fines urbanos.”

Además con la finalidad de mejorar el aprovechamiento del suelo en los sectores de planeamiento que componen el plan, se propone el incremento a la densidad de vivienda tal como se establece en el cuadro mostrado a continuación.



CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO									
SECTORES DE PLANEAMIENTO	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN (pisos)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	DENSIDAD DE VIVIENDA (DV)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS		
							F	L	P
SP-01	1 a 3 pisos	120	7	70	Menor o igual a 170 Viv/Ha	Continua	5		3
SP-02	1 a 2 Pisos	300	12	50%	Menor o igual a 67 Viv/Ha	Pareada con retiro frontal	5	3	3
SP-03	1 a 2 Pisos	300	12	50%	Menor o igual a 67 Viv/Ha	Aislada con retiro frontal	5	3	3
SP-04	1 a 2 Pisos	500	18		Menor o igual a 40 Viv/Ha	Aislada con retiro frontal	5	3	3
NOTA: Para los lotes inmersos dentro del Sector de Planeamiento SP-04, el Coeficiente de Ocupación del Suelo esta condicionado a los retiros establecidos, con un área máxima de construcción total de 200 m ² dentro del lote.									

Para proyectos de Vivienda la densidad se calculará aplicando la siguiente formula: $DV = \frac{\text{Número de viviendas propuesto en el proyecto}}{\text{area util urbanizable del lote en HA.}}$

Por otra parte, para proyectos de Propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal, es decir aquellos que constituyen una “Coproiedad sobre una superficie de suelo, en la cual, se desarrollan varias unidades de vivienda unifamiliar en la que cada una de ellas ocupa una superficie exclusiva de terreno, en un plano horizontal, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común.”; la densidad de vivienda se aplicará en función del Lote mínimo establecido para cada sector:

Para el SP-01 en donde el Lote mínimo es 120m², la DV= 83Viv/ha
 Para el SP-02 y el SP-03 en donde Lote mínimo 300m², la DV= 33 Viv/ha
 Para el SP-04 en donde Lote mínimo 500m², la DV = 20 Viv/ha

Sin embargo, se ha visto factible que para proyectos de Propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal en lotes producto de fraccionamientos debidamente aprobados por el GAD Municipal, con el objeto de conseguir un mayor aprovechamiento del suelo, se puedan acoger a la densidad de vivienda establecida para cada sector de planeamiento, siempre y cuando se haya realizado la cesión obligatoria de suelo, de conformidad con las leyes vigentes.

Para el SP-01 en donde Lote mínimo 120m², la DV = 170 Viv/Ha;
 Para el SP-02 y el SP-03 en donde Lote mínimo 300m², la DV= 67 Viv/Ha;
 Para el SP-04 en donde Lote mínimo 500m², la DV=40 Viv/Ha.

4.4.2 Condiciones de ocupación para áreas de susceptibilidad baja incluyendo pendientes mayores al 30% en sectores SP-01- SP-02 y SP-03.

Los lotes que presenten pendientes mayores al 30% y que no estén dentro de áreas de susceptibilidad media y alta, se podrán acoger a las determinantes vigentes en el sector de planeamiento; para lo cual se estará dispuesto al procedimiento establecido para la aplicación del Art 90 de la “Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza Que Sanciona El Plan De Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo”. Cabe indicar que cualquier intervención



deberá estar fundamentada en un Estudio geotécnico y en estas zonas los predios deben mantener una técnica de drenaje adecuado de las aguas de escorrentía.

4.4.3 Condiciones de ocupación para áreas de susceptibilidad media incluyendo pendientes mayores al 30% en sectores SP-01- SP-02 y SP-03.

La Planificación vigente en el sector denominada "*PLAN PARCIAL DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR LAS PLAYAS DE MISICATA Y LA UNIÓN*", establece entre una de sus determinantes adicionales la restricción total de suelos con pendientes superiores al 30%, señalando:

"En las zonas no urbanizables denominadas, suelo de recuperación y protección, ya sea por sus limitaciones topográficas, alta susceptibilidad a terrenos inestables márgenes de protección de quebradas y zonas de conservación y protección natural; no podrán ser subdivididos, ni ocupados con edificación alguna, constituyendo por lo tanto suelos destinados exclusivamente para actividades agrícolas pecuarias, forestales y de recreación pasiva, excepto las áreas de protección cuyo uso permitido será la conservación estricta"

Sin embargo, en la actualidad se ha procedido a realizar un análisis de las restricciones que se producen en estos suelos, por lo que, en base a los estudios geológicos geotécnicos realizados en la zona durante la formulación del "*PLAN PARCIAL DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR LAS PLAYAS DE MISICATA Y LA UNIÓN*", se ha determinado que en las áreas con susceptibilidad media predominan las pendientes muy bajas, bajas (0-30%) a medias (30-50%); es decir zonas que actualmente el plan las define como ÁREAS NO URBANIZABLES POR LIMITACIONES TOPOGRAFICAS; sin embargo el mismo "*PLAN PARCIAL DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR LAS PLAYAS DE MISICATA Y LA UNIÓN*" señala que las zonas de susceptibilidad media pueden ser consideradas como ÁREAS DE OCUPACIÓN CONDICIONADA *"en las cuales no se debe permitir la densificación de viviendas, principalmente por las características geomorfológicas (pendiente) y litológicas (arcillas). Dentro de esta zona se evidenciaron los siguientes fenómenos geodinámicos: deslizamiento relicto (código D01); derrumbes (d01 y d02); reptación (código R01, R03, R04, R05 y R07), por lo que no se recomienda generar una sobrecarga al terreno en estas zonas. Los lotes en esta zona no deberán ser menores a 500 m², el tipo de vivienda para esta área se recomienda que sea unifamiliar y aislada, que se encuentre rodeada de terreno, pero para la construcción de las mismas es necesario que se disponga del respectivo sistema de alcantarillado para evitar la construcción de pozos sépticos que favorecen a la generación de fenómenos geodinámicos..."* (lo subrayado me corresponde).

Con este antecedente y con la finalidad de mejorar las condiciones de ocupación de los Sectores SP-01- SP-02 y SP-03, se plantea que las ÁREAS CON SUSCEPTIBILIDAD MEDIA A TERRENOS INESTABLES incluyendo las áreas que presentan pendientes mayores al 30% (a excepción del sector SP-04) podrán acogerse al procedimiento establecido para la aplicación del Art 90 de la "*Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza Que Sanciona El Plan De Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo*" para lo cual se deberán cumplir las siguientes condiciones:

-  Lote mínimo 500 m
-  Vivienda unifamiliar aislada desde planta baja.
-  Frente mínimo 18 m.
-  Retiro frontal 5 metros.
-  Retiros laterales y posterior 3 metros.
-  COS 20%.



■ Número de pisos: 2 pisos sin buhardilla.

- Para la ocupación de estas áreas, las mismas deberán contar con un sistema de alcantarillado pluvial y sanitario.
- En estas zonas todos los predios deberán mantener una técnica de drenaje adecuado de las aguas de escorrentía, desde su captación, conducción y descarga, mediante la construcción de canales para evitar estancamientos de agua que pudieran generar fenómenos geodinámicos.
- Para la conformación del terreno (construcción de terrazas), no se podrán realizar cortes de talud mayores a 3.5 metros, la vivienda deberá ajustarse a las características topográficas del terreno y en ningún punto sobrepasaran el número de pisos permitidos.
- Los taludes artificiales, muros de contención y las viviendas deberán ser construidos bajo un Estudio geotécnico y diseños elaborados por un profesional relacionado con la materia. Estos estudios deberán contemplar un análisis minucioso de los taludes naturales, para lo cual se deberá determinar las propiedades físico mecánicas de los suelos, mediante ensayos de campo y perforaciones, ensayos de laboratorio que permitan calcular el Factor de Seguridad (Fs), aplicando cargas estáticas y dinámicas. Los estudios que deberán estar sujetos a lo que indica la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente (NEC15).

4.4.4 Condiciones de ocupación para sectores SP-04.

En el Sector SP-04 se mantienen las zonas no urbanizables por limitaciones topográficas hasta que se cuente con estudios de planificación complementaria.

5. SOCIALIZACIÓN

En concordancia con el artículo 95 de la Constitución de la República, y el artículo 6 de la LOOTUGS, los cuales garantizan el derecho a la participación de los ciudadanos, los interesados han presentado la documentación que certifica que se han llevado los procesos de socialización con la Comunidad de Misicata, respecto a la redefinición de la Reserva.

Cabe además indicar que con fecha 20 de Noviembre de 2020, varios miembros de la Comisión de Urbanismo, entre ellos Arq. Pablo Burbano, Presidente de la Comisión, Sra. Paola Flores, Dr. Cristian Zamora, realizaron la inspección al predio de propiedad de CLT-CITY CONSTRUCCIONES CIA. LTDA, en la que además estuvieron presentes Ing. Diego León y el Econ. Eduardo Cordero, representantes de la compañía, así como representantes de la Comunidad de Misicata entre ellos el Dr. Jorge Tacuri, existiendo el compromiso de los miembros de la Comisión presentes, de dar factibilidad a la redefinición de la Reserva siempre y cuando los representantes de CLT-CITY CONSTRUCCIONES CIA. LTDA, se comprometan a entregar de manera gratuita la superficie de terreno afectada, así como las obras de infraestructura ofrecidas.



cuenca
ALCALDÍA

DIRECCIÓN GENERAL DE
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

Fotografía N° 5

Socialización realizada el 20 de Noviembre de 2020



Fuente: UOT

Fotografía N° 6

Socialización realizada el 20 de Noviembre de 2020



Fuente: UOT

Con fecha 24 de Noviembre de 2020, la Dirección General de Planificación, en base a los acuerdos realizados en la inspección realizada el día viernes 20 de Noviembre de 2020, asiste nuevamente la inspección al sitio de la reserva, en la cual el Dr. Jorge Tacuri y los representantes



DIRECCIÓN GENERAL DE
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.
UNIDAD DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Mariscal Sucre y Benigno Malo.
Cuarto piso.
Teléfono: (07) 2845 499 Ext. 400
Cuenca, Ecuador
www.cuenca.gob.ec

@municipiocuenca
 MunicipioCuenca



de CLT-CITY CONSTRUCCIONES CIA. LTDA, socializan con la Comunidad el planteamiento de redefinición así como los compromisos planteados por la Compañía.

Fotografía N° 7

Socialización realizada el 24 de Noviembre de 2020



Fuente: UOT

Fotografía N° 8

Socialización realizada el 24 de Noviembre de 2020



INFORME TÉCNICO PARA EL ANÁLISIS DE EMPLAZAMIENTO DE LA RESERVA DE SUELO EQUIPAMIENTO “ESTACIÓN DE BOMBEROS TIPO A Y B” DENTRO DE LA PARROQUIA MOLLETURO

Responsable:	Arq. Sofía Luzuriaga
Fecha Emisión Informe:	13/06/2022

1. Antecedentes

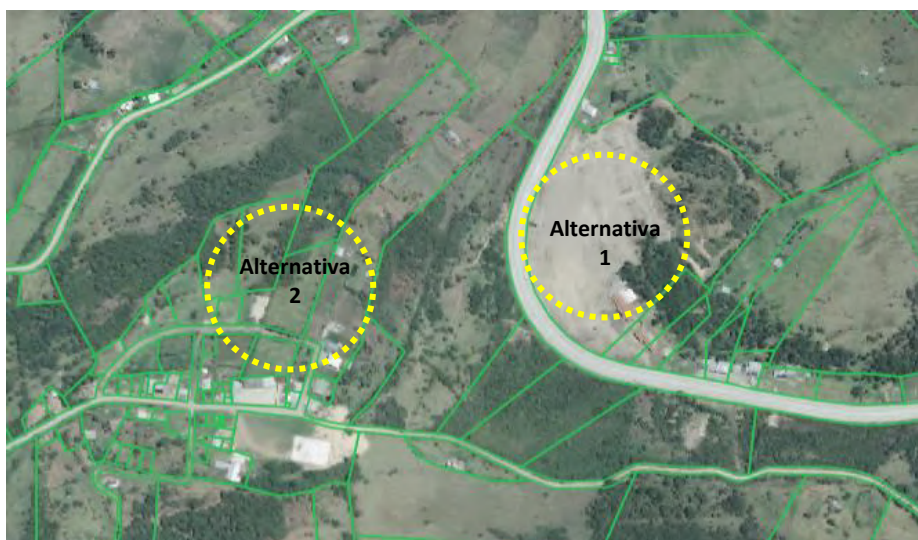
Bajo Oficio Nro. BCBVC-JF-2021-0608-OFICIO, remitido por el ABG. SIXTO BENJAMIN HERAS ABRIL, en calidad de **JEFE DEL BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS VOLUNTARIOS DE CUENCA, SUBROGANTE**; luego de las respectivas inspecciones de campo y reuniones de trabajo con las entidades pertinentes, se establece el análisis de seis predios ubicados en las parroquias Molleturo, San Sebastián, Yanuncay y Totoracocha, predios que se encuentran inmersos en el “INFORME Y SOLICITUD PARA LA ADQUISICIÓN DE TERRENOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 4 ESTACIONES DE BOMBEROS”, con los respectivos informes de soporte suscrito por el Econ. Edmundo Villavicencio Sarmiento, solicitando en el mismo se analice la factibilidad de uso de suelo, reserva y determinantes de ocupación.

Siendo así, para la parroquia Molleturo se han analizado dos propuesta de lotes para el mencionado equipamiento, los cuales se definen como **ESTACIÓN DE BOMBEROS TIPO B. (1500 m2)**.

Sin embargo, luego de la coordinación posterior con otras entidades estatales, se indica que la propuesta elegida no cumple con los requisitos exigidos por el MTOP desde la vía Estatal; por lo que se propone una nueva alternativa de localización de la Estación de Bomberos, misma que se ubica en la población de San Pedro de Yumate a escasos 230 metros de la primera alternativa y de la vía Estatal Cuenca Molleturo Naranjal.

Grafico N° 1

Alternativa inicial registrada por el PUGS



2. Objetivo

Establecer dentro de la parroquia Molleturo una reserva de suelo para Estación de Bomberos misma que deberá cubrir las emergencias que se susciten en la cabecera parroquial, el Parque Nacional Cajas, otras áreas protegidas y demás asentamientos humanos localizados en su radio de cobertura. Es preciso que esta reserva reemplace el anterior proyecto en el sector de Ilincocha.

3. Fundamento Técnico

La propuesta de nueva Estación de Bomberos para la parroquia Molleturo, se establece en el predio con clave catastral 0101570270391 perteneciente al COMITE DE DESARROLLO COMUNITARIO SAN PEDRO DE YUMATE. De acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial la norma de ordenación es la siguiente:

NIVEL DE USO: Producción

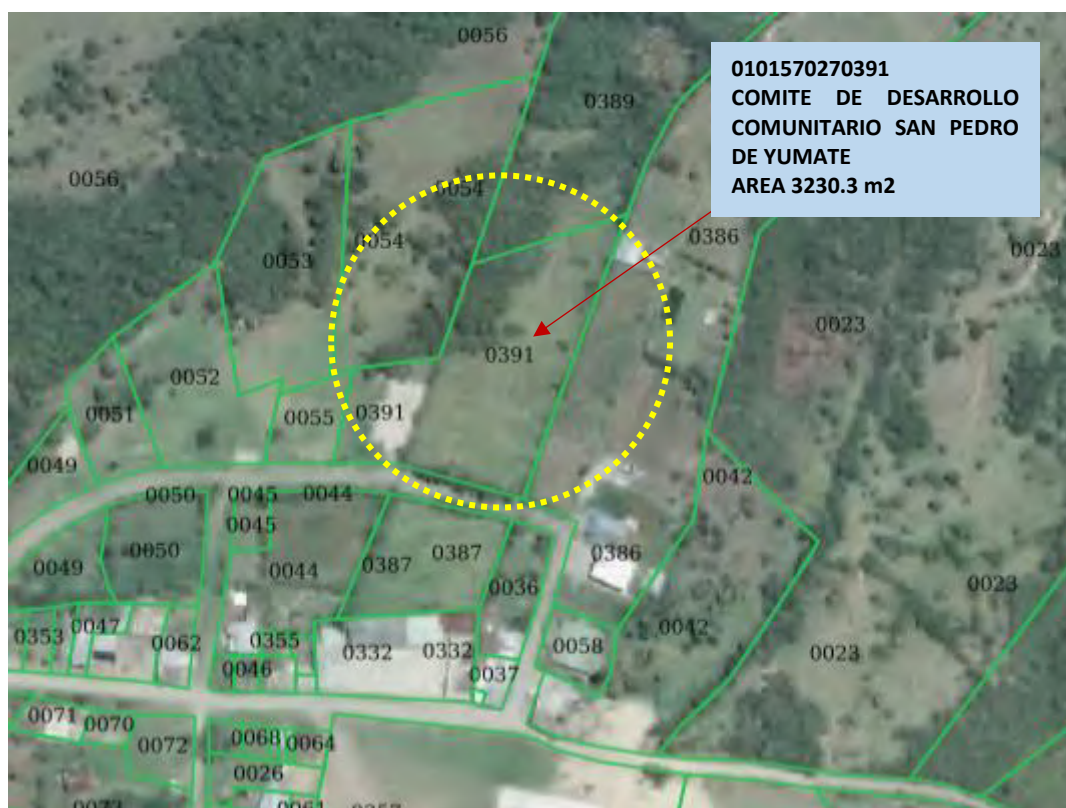
CATEGORIA DE ORDENACION: Área con Sistemas Silvopastoriles

EQUIPAMIENTO: Condicionado

El predio tiene una superficie de 3230.3 m² con un frente de 37.3 m. Está localizado a 300 metros de la vía estatal y se encuentra a una distancia de 2 km de la cabecera urbana de Molleturo es decir a menos de 10 minutos de recorrido en vehículo motorizado. Al estar dentro del asentamiento rural, es posible que el cuerpo de bomberos pueda abastecerse de agua y suministros durante su permanencia. De igual manera al ser un predio de la Comunidad de san Pedro de Yumate, los trámites de adquisición o donación se encontrarían simplificados.

Grafico N° 1

Ubicación de inmueble para posible emplazamiento de equipamiento



Fuente: Geovisor municipal.

4. Conclusiones

Siendo una alternativa más viable la planteada dentro de la comunidad de San Pedro de Yumate, y considerando la necesidad urgente de proveer de estos servicios a gran parte de la parroquia Molleturo, se considera FACTIBLE esta nueva localización en cuanto los procesos de donación o adquisición son viables en el corto plazo y permiten lograr los objetivos institucionales y de ciudad. La localización, morfología del predio, así como su cercanía a sitios de provisión de agua, son condiciones que dan más valor a esta alternativa.

INFORME TÉCNICO SOBRE EL ANÁLISIS Y PROCEDIMIENTO PARA LA DOTACIÓN DEL EQUIPAMIENTO “ESTACIÓN DE BOMBEROS TIPO A Y B” DENTRO DE LA PARROQUIA SAN SEBASTIÁN.

Responsable:	ARQ. JUAN ANDRÉS CASTILLO VÁSCONEZ.
Fecha Emisión Informe:	22/02/2022

1. Antecedentes

Bajo Oficio Nro. BCBVC-JF-2021-0608-OFICIO, remitido por el ABG. SIXTO BENJAMIN HERAS ABRIL, en calidad de **JEFE DEL BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS VOLUNTARIOS DE CUENCA, SUBROGANTE**; luego de las respectivas inspecciones de campo y reuniones de trabajo con las entidades pertinentes, se establece el análisis de seis predios ubicados en las parroquias Molleturo, San Sebastián, Yanuncay y Totoracocha, predios que se encuentran inmersos en el “INFORME Y SOLICITUD PARA LA ADQUISICIÓN DE TERRENOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 4 ESTACIONES DE BOMBEROS”, con los respectivos informes de soporte suscrito por el Econ. Edmundo Villavicencio Sarmiento, solicitando en el mismo se analice la factibilidad de uso de suelo, reserva y determinantes de ocupación.

Siendo así, para la parroquia San Sebastián se han analizado dos propuesta de lotes para el mencionado equipamiento, los cuales se definen como **ESTACIÓN DE BOMBEROS TIPO A**. (2500 m2).

2. Objetivo

Establecer dentro del polígono de la parroquia San Sebastián una reserva de suelo para Estación de Bombero misma que deberá cubrir la mayor cantidad de territorio dentro de los tiempos establecidos.

3. Fundamento Técnico – jurídico.

LOTE 1:

Bajo la inspección respectiva del predio signado bajo clave catastral **0705085017000**, el mismo de acuerdo a su ubicación geográfica, forma parte de cuatro usos de suelo, presentando las siguientes determinantes:

USO DE SUELO: Áreas Urbanas.

VIVIENDA: principal.

CATEGORÍA: Áreas Urbanas.

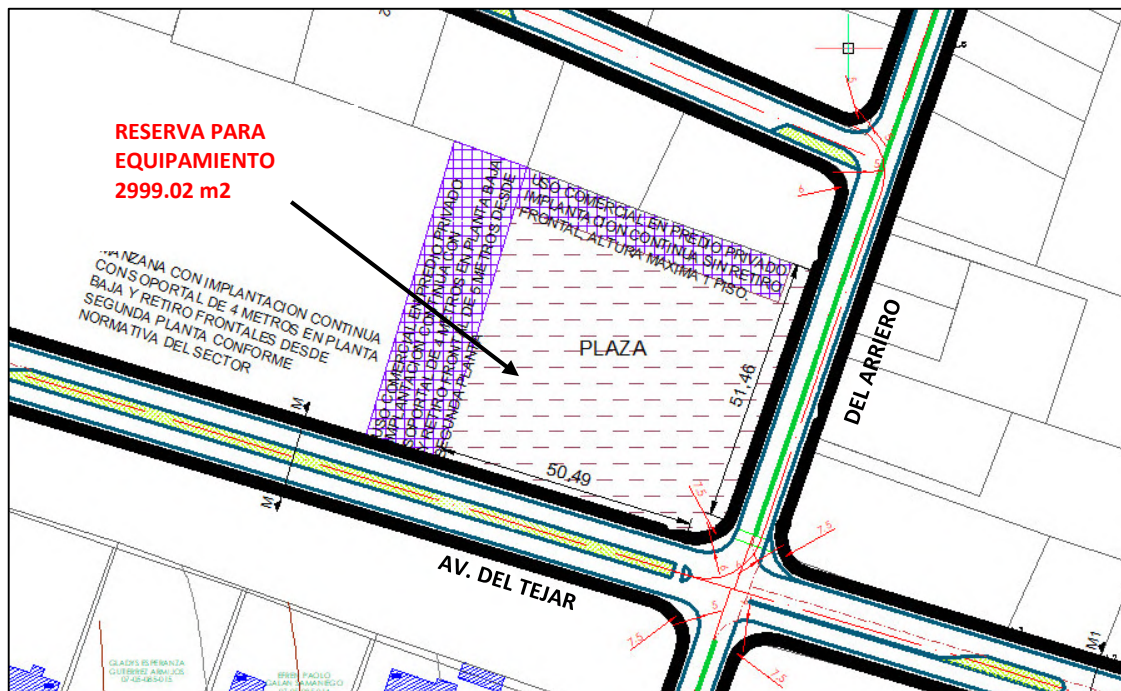
Lote vacante en un 100%, presenta vegetación espesa en pequeña proporción contando con un frente de 50.49 metros aproximadamente hacia la Av. Del Tejar y 51.46 metros hacia la calle Del Arriero.

Cabe mencionar que la reserva de suelo no abarca la totalidad del cuerpo de terreno, la misma que establece un área de **2999.02m2 destinada para PLAZA**, incluida en la planificación vigente denominada “**PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR RÍO AMARILLO**”, conocido y aprobado por el Ilustre Concejo Cantonal el 17 de Abril de 2014, cumpliendo con el área para la implantación de la Estación de Bomberos tipo A (2500 m2).

Gráfico 1: LOTE 1.



Gráfico 2: Reserva de suelo, LOTE 1.



LOTE 2:

Bajo la inspección respectiva a los predios signados bajo clave catastral **0705026070000**, **0705026071000**, **0705026072000**, **0705026001000**, ubicado en la Av. Del Tejar y calle Del Matorral (polígono esquinero), el mismo de acuerdo a su ubicación geográfica, forma parte de las siguientes determinantes:

USO DE SUELO: Áreas Urbanas.

VIVIENDA: principal.

CATEGORÍA: Áreas Urbanas.

Lote vacante en un 95%, presenta cultivos de la zona en pequeña proporción contando con un frente de 62.48 metros aproximadamente hacia la Av. Del Tejar y 32.13 metros hacia la calle Del Matorral.

Cabe mencionar que la futura estación de bomberos no será implantada en la totalidad del polígono de reserva, la misma que establece un área de **2913.74 m²** destinada para **EQUIPAMIENTO COMUNITARIO – PARQUE BARRIAL**, incluida en la planificación vigente denominada **“REFORMAS A LA REPLANIFICACIÓN DE LOS SECTORES LA LIBERTAD Y SANTA MARÍA”**, conocido y aprobado por el Ilustre Concejo Cantonal el 08 de mayo de 2014, cumpliendo con el área para la implantación de la Estación de Bomberos tipo A (2500 m²).

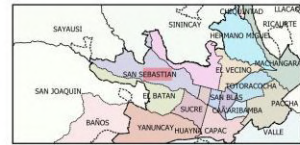
Gráfico 3: LOTE 2



RESERVA ORIGINAL

FICHA DE AFECTACIONES POR OBRA PÚBLICA

SAN SEBASTIAN-5 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO



NOMBRE: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

CÓDIGO: SAN SEBASTIAN-5

CATEGORÍA: GENERICO

PLAN: PLAN DE ORDENAMIENTO SAN VICENTE DE LAS CALERAS

FECHA DE RESERVA: 2006-10-04

SUPERFICIE: 3807.92m2

OBSERVACIONES:
SE GESTIONARÁ A TRAVÉS DE UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

RESERVA REUBICADA

FICHA DE AFECTACIONES POR OBRA PÚBLICA

SAN SEBASTIAN-5 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO



NOMBRE: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

CÓDIGO: SAN SEBASTIAN-5

CATEGORÍA: GENERICO

PLAN: PLAN DE ORDENAMIENTO SAN VICENTE DE LAS CALERAS

FECHA DE RESERVA: 2006-10-04

SUPERFICIE: 3590.1m2

OBSERVACIONES:
LA CARGA URBANÍSTICA ES DE 3590.1 m2 POR EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y ÁREA VERDE, COMO CONSTA EN LAS ESCRITURAS DEL PROCESO DE INDEMNIZACIÓN POR VÍAS PLANIFICADAS. EL PREDIO AFECTADO QUEDA SOMETIDO A LA APLICACIÓN DEL ART. 57 DE LA LOOTUGS

ALCANCE AL INFORME TECNICO SOBRE EL REQUERIMIENTO ESTABLECIDO EN EL EXT-10023-2022, SUSCRITO POR EL ARQ. JORGE SAQUICELA	
Responsable:	Arq. Sofía Luzuriaga
Fecha Emisión Informe:	13/06/2022

Mediante oficio No. DGPT-1895-2022 la Dirección General de Planificación Territorial, atiende el requerimiento del Arq. Jorge Saquicela Samaniego representante técnico del Sr. Juan Gabriel Guanga, propietario del predio de clave catastral 0701064362000 y el cual se encuentra afectado por una reserva para equipamiento comunitario. La solicitud precisa se refiere a la posibilidad de reubicación de la afectación, y en este caso se remitió la siguiente respuesta:

"De la conclusión del informe técnico sobre la factibilidad de reubicar el equipamiento en las especificaciones expuestas, esta Dirección considera que, si bien es factible la reubicación, las condiciones de la misma no son las adecuadas. Es decir que la nueva ubicación no cumple con los parámetros de accesibilidad, topografía y localización en la manzana, siendo lo correcto relocalizar el equipamiento en la cabecera de la manzana..."; además: "...se recomienda que se cambie el destino de uso a PARQUE INFANTIL Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Para el cambio de uso y relocalización se consideran dos alternativas de orden legal, la misma que implica una reforma al PAU 59 con el que se realizó la afectación del predio en el año 2006, o caso contrario se incluya este análisis dentro del Plan de uso y gestión del suelo, en la etapa de evaluación de Afectaciones por obra pública, haciendo en primera instancia una aclaración de las áreas a considerarse, en cuanto la reserva constante en el archivo digital municipal se hace constar un área de reserva de 3807.92 m2, a diferencia de los datos entregados por el representante técnico del propietario del predio afectado que establece una superficie de 3590.1 m2."

Para continuar con el trámite solicitado se remiten las escrituras del predio para su análisis, en donde se determina que la reserva de suelo fue disminuida una vez se cumplieron los trámites de declaratoria de utilidad de las vías planificadas en el sector. Donde la Dirección de Avalúos y Catastros remite las superficies nuevas a ser legalizadas y en donde consta la nueva superficie de la reserva en 3590.1 m2.

Es así que habiéndose constatado que las nuevas áreas se encuentran legalizadas mediante escritura pública (que se adjunta), se incluye en el anexo 3.4. de las Fichas de las afectaciones por obra pública la relocalización de la reserva, respetando las áreas determinadas por la Dirección de Avalúos y Catastros y que posteriormente han sido legalizadas. La reserva al encontrarse localizada en suelo no consolidado, deberá garantizar a través de una unidad de actuación urbanística la distribución equitativa de cargas y beneficios, así como las cesiones obligatorias de suelo.

Sin otro particular suscribo.

Atentamente,

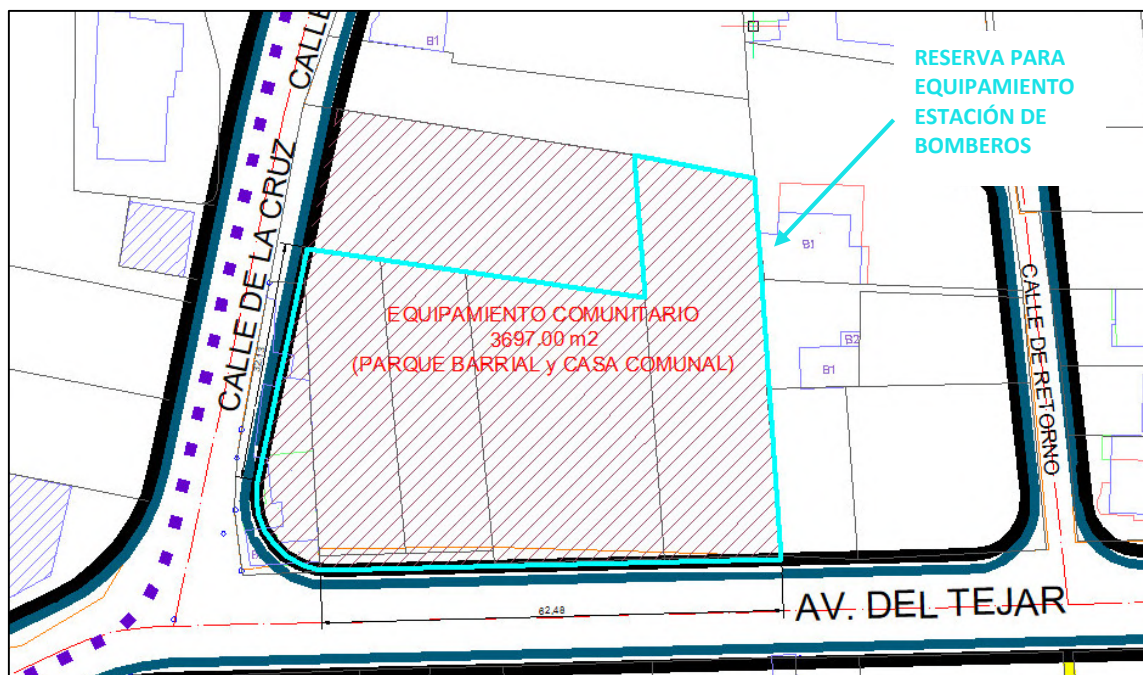


Firmado electrónicamente por:
**SOFIA DEL CARMEN
LUZURIAGA QUINDE**

Arq. Sofía Luzuriaga Quinde

Técnica de la Unidad de Ordenamiento Territorial

Gráfico 4: Reserva de suelo, LOTE 2.



4. Conclusiones y Recomendaciones.

Con las intervenciones expuestas anteriormente, es factible la incorporación en el LOTE 1 con la reserva de suelo denominado “**EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SEGURIDAD**”, mismo que será visible el polígono de reserva una vez aprobado el Plan Urbano de la ciudad de Cuenca, de igual manera en el LOTE 2, se ratifica el equipamiento existente incrementando el destino de Uso – Bomberos, propiciando de tal manera el inicio de los respectivos procesos de indemnización por parte de la entidad solicitante, en este caso el Benemérito Cuerpo de Bomberos.

INFORME TECNICO SOBRE EL REQUERIMIENTO ESTABLECIDO EN EL EXT-10023-2022, SUSCRITO POR EL ARQ. JORGE SAQUICELA.

Viernes, 6 de mayo de 2022

En atención a su oficio No. EXT-10023-2022, de fecha 12 de abril de 2022, en el que Usted como representante técnico del Sr. Juan Gabriel Guanga Luna, propietario del predio con clave catastral 07-01-064-362-000, ubicado en la calle de la Magnolia y calle las Granadillas, parroquia San Sebastián, solicita "...que se tome en consideración la propuesta de Reubicación del Equipamiento Comunitario que se encuentra emplazado con reserva de suelo en el terreno..." "... para que se pueda revisar dentro del proyecto del Plan de uso y gestión del suelo del GAD Municipal de Cantón Cuenca..."

Del informe técnico adjunto se destaca: "...En fecha 19 de abril de 2019 se realiza la escritura de Indemnización por parte de la Ilustre Municipalidad de Cuenca por medio de su representante el Ing. Hugo Marcelo Cabrera Palacios Alcalde de la Ciudad de Cuenca de C.I. N.º 010087807-3, a favor del Señor Juan Gabriel Guanga Luna C.I. N.º 010049811-2, en el cual se da paso a la Indemnización y apertura de las vías planificadas en el terreno de Clave Catastral 07-01-064-362-000, en el que hace referencia al PAU 59, del PLAN DE ORDENAMIENTO DEL SECTOR DE SAN VICENTE DE LAS CALERAS, aprobado el 16 de octubre del 2006, además queda afectado en un área de 3590,10 m², para un Equipamiento Comunitario ubicado en el terreno denominado "Y" "entre las Calles 2 y Calle 4 esquina, motivo del presente análisis solicitando en el mismo se analice la factibilidad de uso de suelo, reserva y determinantes de ocupación..."

"...Siendo así, para la parroquia San Sebastián se han analizado la reubicación de este equipamiento, de lo cual se define como reserva para el EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, en el Terreno denominado "Z"..." (Se adjunta oficio)

"4.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Con las intervenciones expuestas anteriormente, es factible la incorporación con la reserva de suelo denominado "EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" estimando la reconsideración de reubicar de acuerdo las especificaciones antes expuestas, para su funcionamiento y la cobertura de servicio que prestara en este sector..."

Análisis Técnico de la reserva de suelo actual y la propuesta:

Nombre: Equipamiento Comunitario

Instrumento: PAU 59. PLAN DE ORDENAMIENTO DEL SECTOR DE SAN VICENTE DE LAS CALERAS

Fecha de probación: 16 de octubre del 2006

Superficie: 3807,92 m²

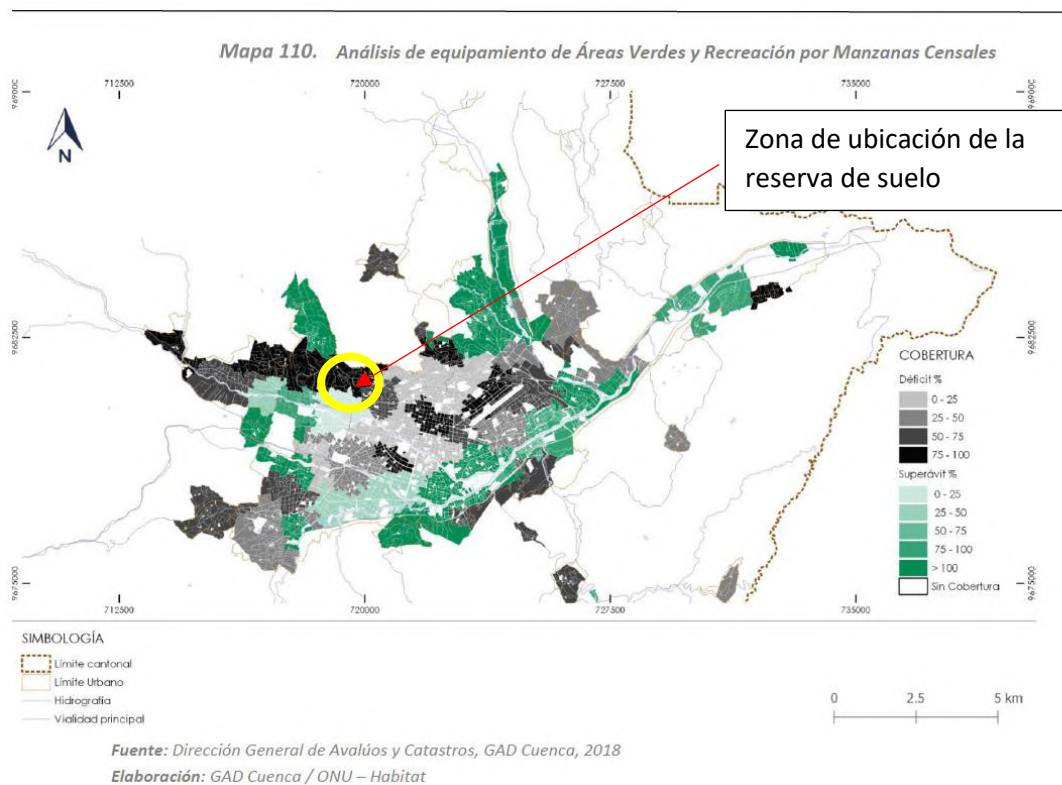
Topografía: pendiente variada entre el 12 y 30%

Contexto urbano:

Analizado el diagnóstico elaborado para el Plan de uso y gestión del suelo, el área en donde se emplaza la reserva, se reconoce como un suelo no consolidado, que si bien tiene 15 años de tener un plan aprobado, con respecto a la dotación de equipamientos de la parroquia San Sebastián se evidencia un claro déficit de manera general para todos los equipamientos, pero

se destaca la falta de cobertura total en materia de Áreas Verdes y Recreación para el área circundante a la reserva de suelo en análisis. En el Gráfico 1 se puede observar dicho déficit.

Gráfico No. 1



En el gráfico 2 se puede observar la reserva de suelo original con respecto a las reservas circundantes y su nivel de complementariedad.

Gráfico 2. Ubicación de reservas de suelo en el sector



Fuente: PAU 59

El destino de uso de la reserva en cuestión es EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, pero de acuerdo a los datos de los párrafos anteriores el principal déficit es el de área verde y recreación siendo importante considerar en caso del cambio de la reserva, se determine un nuevo uso de PARQUE INFANTIL Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

En cuanto a la normativa de equipamiento de recreación establecida en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, los parques infantiles a nivel de parroquia deben estar a una distancia entre sí de no más allá de 500 m, y deberán tener una superficie de 3640 m². En contraste con la propuesta del Plan de uso y gestión del suelo propone un estándar para esta tipología de 400 m de radio de cobertura y un rango de superficie entre 1000 y 5000m². Considerando estas normativas y estudios técnicos, la reserva de suelo cumpliría en cobertura y superficie lo requerido para el sector.

Con respecto a la morfología del predio, la topografía de la reserva de suelo actual oscila entre los 12 y 30%, se ubica en la manzana como un lote esquinero con accesibilidad directa por dos frentes desde el vecindario. La propuesta de reubicación motivo de la solicitud se localiza de forma intermedia con respecto a los demás predios de la manzana, tiene pendientes mayores al 30% en proporción aproximada al 30% de la superficie. Su accesibilidad se da desde la calle de

la Magnolia y una vía indemnizada pero sin obras. Al respecto de la accesibilidad este se encuentra limitado a las dos calles a las cuales tiene frente.

Gráfico 3. PAU 59, del PLAN DE ORDENAMIENTO DEL SECTOR DE SAN VICENTE DE LAS CALERAS

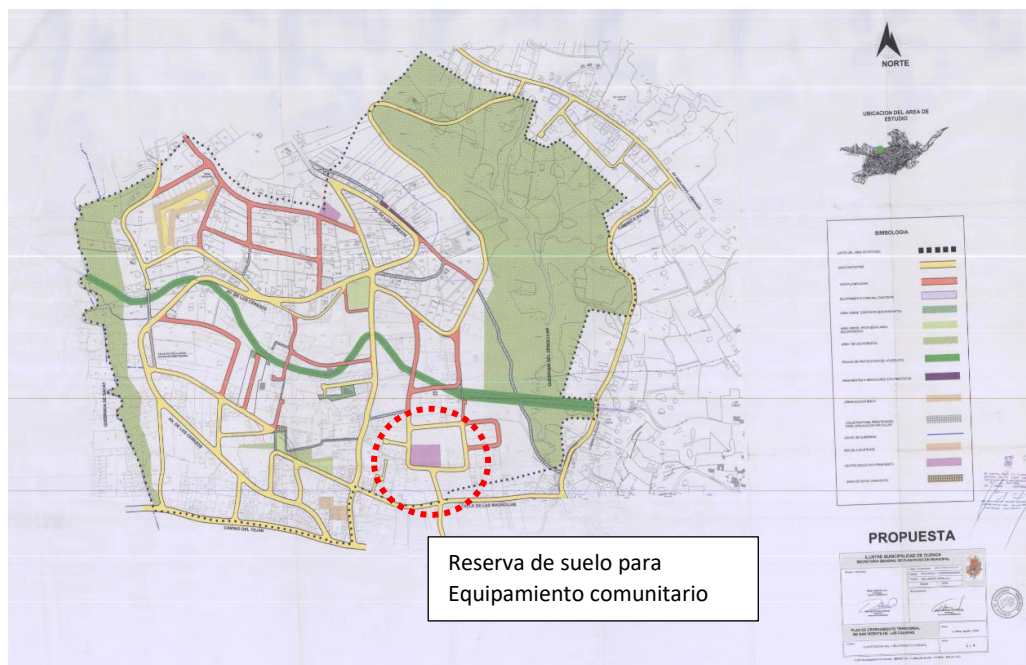


Gráfico 4. Propuesta de reubicación requerida



Fuente: oficio No. EXT-10023-2022

Conclusión:

De la conclusión del informe técnico sobre la factibilidad de reubicar el equipamiento en las especificaciones expuestas, esta Dirección considera que, si bien es factible la reubicación, las

condiciones de la misma no son las adecuadas. Es decir que la nueva ubicación no cumple con los parámetros de accesibilidad, topografía y localización en la manzana, siendo lo correcto relocalizar el equipamiento en la cabecera de la manzana como se indica en el gráfico siguiente:

Gráfico 5. Propuesta de reubicación de la Dirección de Planificación Territorial



Elaboración: propia

Además se recomienda que se cambie el destino de uso a PARQUE INFANTIL Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Para el cambio de uso y relocalización se consideran dos alternativas de orden legal, la misma que implica una reforma al PAU 59 con el que se realizó la afectación del predio en el año 2006, o caso contrario se incluya este análisis dentro del Plan de uso y gestión del suelo, en la etapa de evaluación de Afectaciones por obra pública, haciendo en primera instancia una aclaración de las áreas a considerarse, en cuanto la reserva constante en el archivo digital municipal se hace constar un área de reserva de 3807.92 m², a diferencia de los datos entregados por el representante técnico del propietario del predio afectado que establece una superficie de 3590.1 m².

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
**SOFIA DEL CARMEN
LUZURIAGA QUINDE**

Arq. Sofía Luzuriaga Quinde

Técnica de la Unida de Ordenamiento Territorial

FICHA DE INDEMNIZACION

PROPIETARIO: **JUAN GABRIEL GUANGA LUNA**

DATOS DEL TERRENO:

CUADRICULA:

AREA: **23255.45m²**

AVALUO CATASTRAL:

AFECCION:

AREA: **8148.25m²**

PORCENTAJE: **35.04%**

AVALUO CATASTRAL:

CAUSA: **PLANIF. SAN VICENTE DE LAS CALERAS**

CALLE: **DE LA MAGNOLIA Y CAMINO A RACAR**

DATOS DE CONSTRUCCION:

AREA:

MATERIAL PREDOMINANTE:

ESTADO:

BUENO () MALO () REGULAR ()

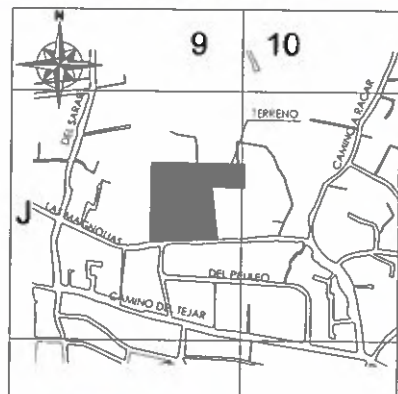
AFECCION:

AREA:

AVALUO CATASTRAL:

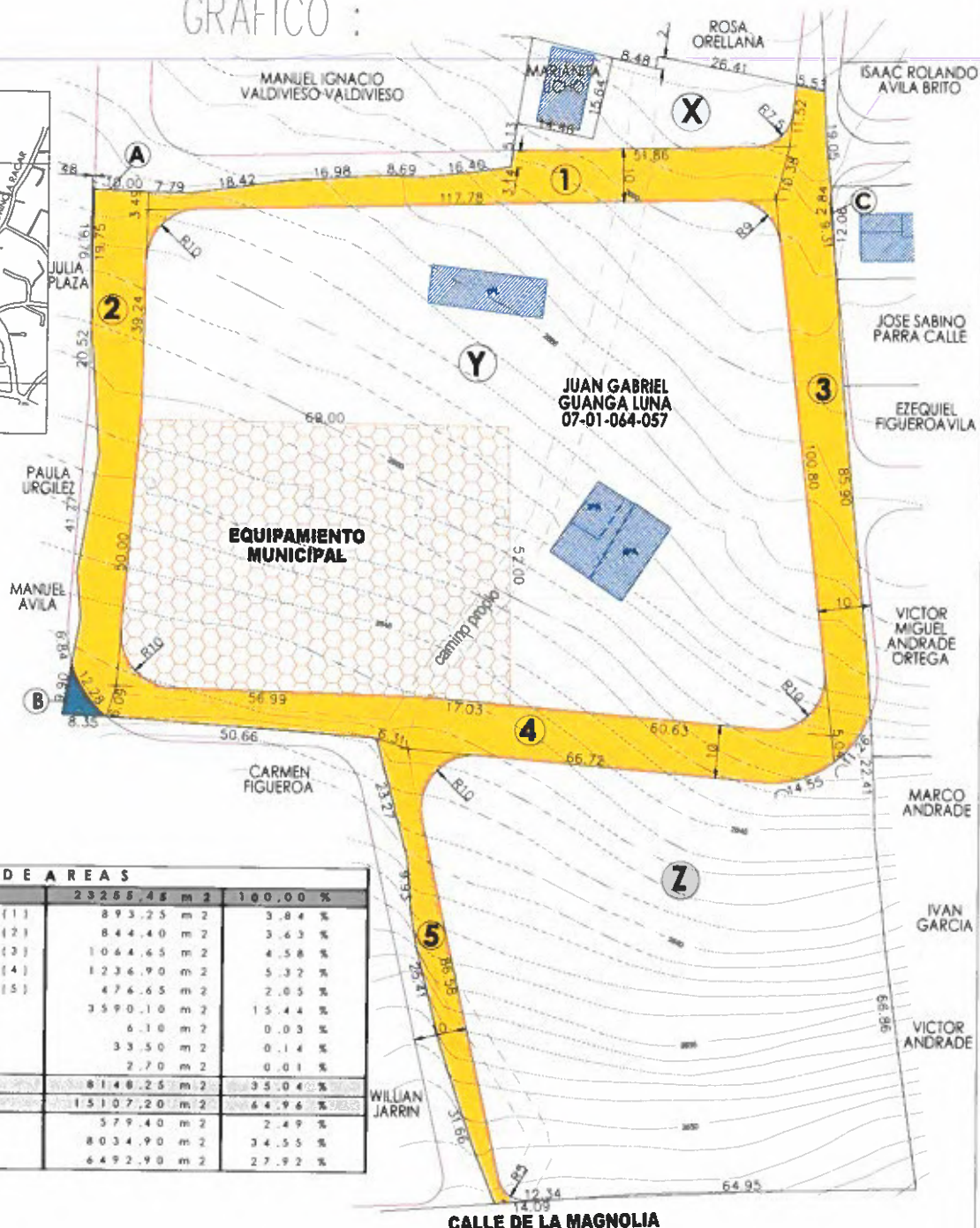
UBICACION:

GRAFICO:



GAD Municipal del Cantón Cuenca
AVALUOS, CATASTROS Y ESTADISTICAS
07-01-064-057

- AREA AFFECT. PLANIF. VIAL
- AREA AFFECT. EQUIPAMIENTO
- AREA DE REMANENTE (AFFECT.)



CUADRO DE AREAS

AREA TOTAL DEL TERRENO	23255.45 m ²	100.00 %
AREA AFFECT. POR CALLES PLANIF. (1)	893.25 m ²	3.84 %
AREA AFFECT. POR CALLES PLANIF. (2)	844.40 m ²	3.63 %
AREA AFFECT. POR CALLES PLANIF. (3)	1044.65 m ²	4.58 %
AREA AFFECT. POR CALLES PLANIF. (4)	1236.90 m ²	5.32 %
AREA AFFECT. POR CALLES PLANIF. (5)	476.65 m ²	2.05 %
AREA AFFECT. EQUIPAMIENTO	3590.10 m ²	15.44 %
AREA DE REMANENTE A (AFFECT.)	6.10 m ²	0.03 %
AREA DE REMANENTE B (AFFECT.)	33.50 m ²	0.14 %
AREA DE REMANENTE C (AFFECT.)	2.70 m ²	0.01 %
AREA TOTAL AFECTADA	8148.25 m ²	35.04 %
AREA UTIL	15107.20 m ²	64.96 %
AREA UTIL (X)	579.40 m ²	2.49 %
AREA UTIL (Y)	8034.90 m ²	34.55 %
AREA UTIL (Z)	6492.90 m ²	27.92 %

ESCALA: 1:1250
LVTO. TOP. F.B.
DIB. C.M.

OBSERVACIONES:

Resp. Ing. Diego Sarmiento

CALLE DE LA MAGNOLIA

\\E01calidib1\carlos muñoz\planos 2015\diego sarmiento\07-01-064-057\fc_juan_guanga.dwg

ESCRITURA PUBLICA DE

COMPRAVENTA

OTORGA: JUAN GABRIEL GUANGA LUMA

A FAVOR DE: GOBIERNO AUTONOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTON CUENCA

CUANTIA: \$. 255.160,67

DI: 3 COPIAS

1.

En la ciudad de Cuenca, Provincia del Azuay, República del Ecuador, a veinticuatro de abril del dos mil diecinueve, ante mí, Doctor Homero Moscoso Jaramillo, Notario Público Octavo de este cantón, comparecen con plena capacidad, libertad y conocimiento a la celebración de la presente escritura, por una parte, en calidad de VENDEDOR, el señor JUAN GABRIEL,

GUANGA LUNA, como único y universal heredero del señor Nicolás Antonio Guanga León; y, por otra parte, en calidad de COMPRADOR el GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CUENCA, GAD MUNICIPAL DEL CANTON CUENCA, Representado por el Ingeniero Hugo Marcelo Cabrera Palacios como Alcalde la ciudad de Cuenca y como tal su representante legal, de conformidad como lo establece el literal a) del artículo sesenta del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, conforme se justifica con los documentos habilitantes que se acompañan; quienes para efectos de su identificación y conocimiento por mi parte, presentan las cédulas de identidad números: 010049811-2; y, 010087807-3 respectivamente. Los comparecientes declaran ser ecuatorianos, de profesión chofer profesional e Ingeniero en su orden, domiciliados en la Calle Las Magnolias s/n y Granadillas de esta ciudad; teléfono: 4089481; correo: juangabrielguanga@yahoo.com ; y, en la Calle Simón Bolívar y Presidente Córdova-Cuenca; teléfono: 4134900 correo

electrónico: www.cuenca.gob.ec ; hábiles para obligarse y contratar; y, manifiestan que es su deseo elevar a escritura pública el contenido de la siguiente minuta: **SEÑOR NOTARIO:** En el protocolo de escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una de compraventa, al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA:**

INTERVINIENTES.- Comparecen a la celebración del presente contrato, por una parte el GAD Municipal del Cantón Cuenca, representado por el Ingeniero Hugo Marcelo Cabrera Palacios, **ALCALDE DE CUENCA**, calidad que la justifica con el documento que se agrega como habilitante, representación que la ejerce al amparo de lo determinado en el Artículo 60, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, por otra, el señor Juan Gabriel Guanga Luna, como único y universal heredero del señor Nicolás Antonio Guanga León, de conformidad con la declaración juramentada contenida en el Acta Notarial de Posesión Efectiva que se adjunta dentro de los documentos habilitantes, los comparecientes son ecuatorianos, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad de Cuenca y legalmente capaces para celebrar todo acto o contrato. **SEGUNDA:**

ANTECEDENTES.- 1) El Alcalde de Cuenca, cumplidos los requisitos establecidos en el Artículo 447 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el veintidós de agosto de dos mil dieciocho, resolvió declarar de Utilidad Pública con fines expropiatorios para ocupación inmediata, el inmueble de propiedad del señor Juan Gabriel Guanga Luna como heredero conocido y herederos presuntos y desconocidos del señor Nicolás Antonio Guanga León, ubicado en la Parroquia San Sebastián, del cantón Cuenca, de la Provincia del Azuay, con clave catastral No. 07-01-064-057-000, adquirido por el causante señor Nicolás Antonio Guanga León, mediante título escriturario autorizado ante el Notario de este Cantón, Belisario Serrano Abad, el once de junio de mil novecientos treinta y siete, inscrito con el número trescientos cincuenta y cinco (355) del Registro Mayor de Propiedad, el diecisiete de junio de mil novecientos treinta y siete. Posteriormente con el número seis mil ochocientos noventa y ocho (6898) del Registro de Propiedades el veintidós de junio de dos mil siete, se encuentra inscrita la Posesión Efectiva mediante acta notarial suscrita por el Notario Décimo Segundo de este cantón, el

veinte de junio de dos mil siete, de los bienes dejados por el señor NICOLÁS ANTONIO GUANGA LEÓN, a favor del señor Juan Gabriel Guanga Luna, especialmente el inmueble ubicado en el sector El Tejar de la Parroquia San Sebastián de este Cantón, adquirido mediante el título escriturario antes descrito, según como consta en el Certificado del Registro de la Propiedad No. 462397 de tres de julio de dos mil dieciocho, conferido por la Registradora de la Propiedad del cantón Cuenca, Dra. Andrea Brasales Jiménez. 2) El área total del inmueble sobre el que pesa la declaratoria de utilidad pública es de 23255,45m², que según el oficio No. DACE-29-15-2018, suscrito por el señor Director de Avalúos, Catastros y Estadísticas, las áreas afectadas son las siguientes: DATOS GENERALES DEL PREDIO AFECTADO: PROPIETARIO: JUAN GABRIEL GUANGA PARROQUIA: San Sebastián CLAVE CATASTRAL: 07-01-064-057-000 UBICACIÓN: Calle la Magnolia y las Granadillas DATOS DE ÁREAS Y LINDEROS DE ACUERDO AL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO Y TITULO ESCRITURARIO. DATOS ORIGINALES: ÁREA TERRENO: 23255,45 m² NORTE: 0,48 m + 10m + 7,79 m + 18,42 m + 16,98m + 18,69m + 16,40 m con

Manuel Valdivieso +11,46 m Marianita Ucho +8,48
 m+26,41 m+5,53 m con Rosa Orellana. SUR: 8,35
 m +50,66 m con Carmen Figueroa+14,09 m+64,95
 m con Calle de la Magnolia. ESTE: 19,05 m+12,06
 m+85,90 m+22,41 m+66,86m Isaac Ávila, José
 Parra, Ezequiel Figueroa, Marco Andrade, Iván
 García, Victor Andrade. OESTE: 31,66 m+25,41
 m+9,93 m+23,27 m con William Jarrin y Carmen
 Figueroa+9,90 m+6,48 m+41,77 m+20,52 m+19,76
 m con Manuel Ávila, Paula Urgiles, Julia
 Plaza+5,13 m+15,64 m+2,31m con Manuel
 Valdivieso y Marianita Ucho. DATOS QUE SE
 TRANSFIEREN AL GAD MUNICIPAL DE
 CUNCA Se transfiere al GAD área de Vías y Área
 de remanentes inútiles CALLE 1 ÁREA VIA:
 893,25 m2 NORTE: 7,79 m+18,42 m+16,98 m+8,69
 m+16,40 m 3,14 m con Manuel Valdivieso+51,86 m
 con Juan Gabriel Guanga. SUR: 117,78 m con Juan
 Gabriel Guanga. ESTE: 10,38 m con Calle 3
 OESTE: 3,49 m con Calle de las Granadillas
 (calle2) CALLE 2 ÁREA VIA: 844,40 m2 NORTE:
 10 m con Calle de las Granadillas SUR: 12,28 m
 con Remanente B ESTE: 3,49 m con Calle 1 +
 39,24m+50,06 m con Juan Gabriel Guanga +6,09 m
 con Calle (1). OESTE: 6,84 m+ 41,77 m+20,52
 m+19,76 m con Manuel Ávila, Paula Urgiles y Julia

Plaza. CALLE 3 ÁREA VIA: 1064,65 m² NORTE: 5,53 m con Rosa Orellana SUR: 11,26 m con Juan Gabriel Guanga ESTE: 19,05 m + 12,05 m + 85,90 m con Isaac Ávila, José Parra, Ezequiel Figueroa y Victor Andrade. OESTE: 5,04 m con Calle (4) + 100,80 m con Juan Gabriel Guanga + 10,38 m con Calle (1) + 11,52 m con Juan Gabriel Guanga. CALLE 4 ÁREA VIA: 1236,90 m² NORTE: 56,99 m + 17,03 m + 60,63 m con Juan Gabriel Guanga. SUR: 50,66 m² con Carmen Figueroa + 6,31 m con Calle (5) + 66,72 m + 14,56 m con Juan Gabriel Guanga. ESTE: 5,04 m con Calle (3). OESTE: 6,09 m con Calle (2) CALLE 5 ÁREA VIA: 476,65 m² NORTE: 6,31 m con Calle (4) SUR: 14,09 m con Calle de la Magnolia. ESTE: 86,58 m con Juan Gabriel Guanga OESTE: 31,86 m + 25,41 m + 9,93 m + 23,27 m con Carmen Figueroa. REMANENTE A ÁREA REMANENTE: 6,10 m² NORTE: 0,48 m con Manuel Valdivieso SUR: 0,00 m² m con Julia Plaza ESTE: 19,75 m con Calle de la Granadillas (Calle 2) OESTE: 79,76 m con Julia Plaza REMANENTE B ÁREA REMANENTE: 33,50 m² NORTE: 0,00 m con Manuel Ávila SUR: 8,35 m con Carmen Figueroa ESTE: 12,28 m con Calle de la Granadillas (Calle 2) OESTE: 9,90 m con Manuel Ávila. REMANENTE C ÁREA REMANENTE:

2,70 m² NORTE: 0,00 m con Calle 3 SUR: 0,00 m
con Calle 3 ESTE: 12,08 m con José Parra OESTE:
2,84 m + 9,31 m con Calle (3) DATOS DEL ÁREA
QUE QUEDA CON EL PROPIETARIO: ÁREA
UTIL X ÁREA UTIL: 579,40 m² NORTE: 14,46 m
con Marianita Ucho + 8,48 m + 2,31 m + 26,41 m con
Rosa Orellana SUR: 51,86 m con Calle Sin Nombre
(calle1) ESTE: 11,52 m con Calle Sin Nombre
(Calle 3) OESTE: 5,13 m con Manuel Valdivieso
+ 15,64 m con Marianita Ucho. ÁREA UTIL Y
ÁREA UTIL: 8034,90 m² NORTE: 117,78 m con
Calle Sin Nombre SUR: 69 m con Equipamiento
Comunitario + 60,53 m con Calle Sin Nombre
ESTE: 100,80 m con Calle Sin Nombre OESTE:
39,24 m con Calle las Granadillas + 52 m con
Equipamiento comunitario ÁREA
EQUIPAMIENTO ÁREA UTIL: 3590,10 m²
NORTE: 69,00 m con Juan Gabriel Guanga SUR:
56,99 m + 17,03 m con Calle Sin Nombre. ESTE: 52
m con Juan Gabriel Guanga OESTE: 50 m con Calle
de las Granadillas. ÁREA UTIL Z ÁREA UTIL:
6492,90 m² NORTE: 66,72 m + 14,55 m + 11,26 m
con Calle Sin Nombre SUR: 12,34 m + 64,95 m con
Calle de la Magnolia ESTE: 22,41 m + 66,86 m con
Marco Andrade, Iván García y Víctor Andrade
OESTE: 86,58 m con Calle Sin Nombre AVALÚO

DE ACUERDO AL ARTICULO 58 DE LEY ORGANICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA AVALÚO DE TERRENO (REGISTRO CATASTRAL 2017): \$ 231964,25 AVALÚO TOTAL: \$231964,25.

TERCERA. COMPRAVENTA.- Con los antecedentes expuestos, el señor Juan Gabriel Guanga Luna, da en venta real y perpetua enajenación a favor del GAD Municipal del Cantón Cuenca, parte del inmueble de su propiedad referido en la cláusula anterior, concretamente las áreas afectadas por el "APERTURA VIAL PARA EL SECTOR DE SAN VICENTE DE LAS CALERAS POMAROSAS", detalladas en la cláusula que antecede.

CUARTA: PRECIO.- El precio por el que se hace esta venta es el de: DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CIENTO SESENTA CON 67/100 (USD 255.160,67), que se desglosa de la siguiente manera: USD 231.964,25 que corresponde al avalúo fijado por el GAD Municipal del Cantón Cuenca para la declaratoria de utilidad pública, concerniente al terreno afectado. Por negociación con el propietario: USD 23,196.42 que corresponde al 10% que como máximo faculta el Art. 58.1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; valores que

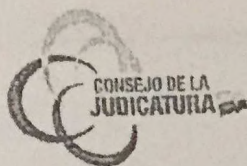
suman el total de USD 255.160,67 que el GAD Municipal de Cuenca, lo pagará de contado una vez se inscriba esta escritura en el Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca, en cuya virtud el tradente transfiere el dominio y posesión de las áreas descritas y delimitadas, con sus entradas y salidas, libres de gravamen, con sus usos, costumbres y servidumbres que le correspondan, sujetándose al saneamiento de Ley. **QUINTA: ACEPTACIÓN:** El GAD Municipal del Cantón Cuenca, a través de su representante, acepta esta escritura y el contrato de compraventa que ella contiene, en todas sus partes, por estar de acuerdo con sus estipulaciones, dejando constancia que para el otorgamiento de este instrumento se han cumplido todos los preceptos legales y administrativos. El señor Juan Gabriel Guanga Luna, expresa por su parte no tener nada que reclamar a futuro a la Municipalidad en relación al inmueble de su propiedad. **SEXTA: CUANTÍA.-** La cuantía queda fijada en DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CIENTO SESENTA CON 67/100 (USD 255.160,67). El egreso de la indicada suma se aplicará a la partida presupuestaria número No. 8.3.30.4.03.01 "Terrenos", conforme consta del oficio No. DGF-1028-2018, de veintiocho de marzo

[Handwritten signature]
Cuentas de la
Cuentas de la

de dos mil diecinueve, conferido por el Director Financiero del GAD Municipal del Cantón Cuenca. Los datos constantes en el presente documento han sido tomados del contenido del oficio No. DACE-2945-2018, de treinta de mayo de dos mil dieciocho, suscrito por el Ingeniero Pablo Raúl Peñafiel Tenorio, Director de Avalúos, Catastros y Estadísticas del GAD Municipal del Cantón Cuenca.

SÉPTIMA: Los gastos que demanden la celebración de esta escritura y su inscripción serán a cargo del GAD Municipal del Cantón Cuenca, debiendo restituirse al tradente una vez inscrita esta escritura. Usted señor Notario se dignará agregar las formalidades de Ley para la perfecta validez de la escritura a celebrarse e incorporará los documentos que habilitan la intervención de los comparecientes.

Atentamente, f) Ilegible. Doctor Fernando Andrade Romero. Procurador Síndico (E) ; f) Ilegible. Abogada María Daniela Iniguez Soto. Abogada de Sindicatura. **DOCUMENTOS HABILITANTES:**



DIRECCIÓN PROVINCIAL DE AZUAY
CONSEJO DE LA JUDICATURA

OCHO
(8)
gite 7

ACTA DE SORTEO DE NOTARÍAS PARA CONTRATOS PROVENIENTES DEL
SECTOR PÚBLICO

N° 201901SCP00357

En el Cantón Cuenca, con fecha 15 de abril del 2019 a las 16:32, en mi calidad de Ejecutor Sorteo de la Dirección Provincial de Azuay, en atención a la solicitud efectuada por medio de Formulario Único para Sorteo de Notarías para Contratos Provenientes del Sector Público, se procedió a efectuar el siguiente sorteo:

NOMBRE DEL CONTRATO	COMPRAVENTA MEDIANTE LA CUAL EL SENOR JUAN GABRIEL GUANGA LUNA VENDE AL GAD MUNICIPAL DEL CANTON CUENCA UN AREA DECLARADA DE UTILIDAD PUBLICA.
OTORGADO POR	GUANGA LUNA JUAN GABRIEL
A FAVOR DE	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CUENCA
NOTARIA SORTEADA	NOTARIA OCTAVA - AZUAY - CUENCA
NOTARIO	RAUL HOMERO MOSCOSO JARAMILLO (TITULAR)

DAVID SANTIAGO PALACIOS GUZMAN
Ejecutor Sorteo

Elaborado por: DAVID SANTIAGO PALACIOS GUZMAN
Fecha Sorteo: 15 DE ABRIL DEL 2019 16 32

Señor Notario:

A partir de la fecha del presente sorteo, usted tiene 72 horas para la presentación de excusas debidamente motivadas en caso que sea pertinente, por medio de oficio a la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura que corresponda.

BASE LEGAL

- Constitución de la República del Ecuador

Artículo 177.- "La Función Judicial se compone de órganos jurisdiccionales, órganos administrativos, órganos auxiliares y órganos autónomos. La ley determinará su estructura, funciones, atribuciones, competencias y todo lo necesario para la adecuada administración de justicia."

Artículo 178.- "(...) El Consejo de la Judicatura es el órgano de gobierno, administración, vigilancia y disciplina de la Función Judicial.

La Función Judicial tendrá como órganos auxiliares el servicio notarial, los martilladores judiciales, los depositarios judiciales y los demás que determine la ley.

La Defensoría Pública y la Fiscalía General del Estado son órganos autónomos de la Función Judicial.

La ley determinará la organización, el ámbito de competencia, el funcionamiento de los órganos judiciales y todo lo necesario para la adecuada administración de justicia."

Artículo 227.- "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación".

- Código Orgánico de la Función Judicial

Artículo 254.- "ORGANO ADMINISTRATIVO.- El Consejo de la Judicatura es el órgano único de gobierno, administración, vigilancia y disciplina de la Función Judicial, que comprende: órganos jurisdiccionales, órganos administrativos, órganos auxiliares y órganos autónomos.

El Consejo de la Judicatura es un órgano instrumental para asegurar el correcto, eficiente y coordinado funcionamiento de los órganos jurisdiccionales, autónomos y auxiliares. En ningún caso, el Consejo de la Judicatura se considerará jerárquicamente superior ni podrá atentar contra la independencia para ejercer las funciones específicas de las juezas y jueces, de las y los fiscales y de las defensoras y defensores públicos".

-Resolución No. 184-2016 emitida por el pleno del Consejo de la Judicatura

Numeral 4.1.1 literal o) misma que establece como potestad exclusiva de la Dirección Provincial: "(...) Coordinar y Supervisar, dentro de su competencia el funcionamiento de las notarías en la provincia (...)".

- Ley Orgánica de Contratación Pública

Artículo 69.- "Los contratos que por su naturaleza o expreso mandato de la Ley lo requieran se formalizarán en escritura pública dentro del término de quince (15) días desde la notificación de la adjudicación. Los contratos cuya cuantía sea igual o superior a la base prevista para la licitación se protocolizarán ante Notario Público. Los gastos derivados del otorgamiento del contrato son de cuenta del contratista".

- Ley Notarial

Artículo innumerado primero siguiente al artículo 19, referente a la suscripción de contratos establece: "La unidad correspondiente se encargará de realizar el sorteo entre las notarías y los notarios de la jurisdicción donde se celebran los contratos que provengan del sector público y las empresas públicas".

Artículo innumerado segundo, siguiente al artículo 19 referente a la suscripción de contratos establece: "Los contratos de obra o prestación de servicios celebrados con el sector público, que conforme a la Ley requieran de escritura pública, deberán autorizarse preferentemente ante un notario de la jurisdicción donde se ejecute la obra".

Señor Notario:

A partir de la fecha del presente sorteo, usted tiene 72 horas para la presentación de excusas debidamente motivadas en caso que sea pertinente, por medio de oficio a la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura que corresponda.

Homero Moscoso

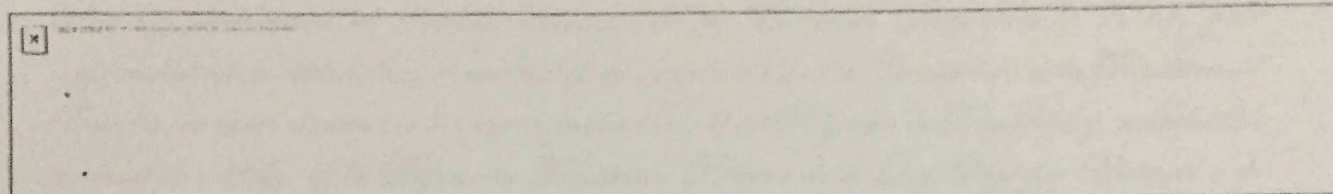
De: Notificaciones.sorteosnotarias@funcionjudicial.gob.ec

Enviado el: lunes, 15 de abril de 2019 16:33

Para: moscosoh@etapanet.net

Asunto: Notificación del Sistema de Sorteo de Notarías para contratos provenientes del sector público

NUEVE
(9)



SISTEMA DE SORTEO DE NOTARÍAS PARA CONTRATOS PROVENIENTES DEL SECTOR PÚBLICO

A continuación los detalles del sorteo 201901SCP00357:

Nombre del Contrato	COMPRAVENTA MEDIANTE LA CUAL EL SEÑOR JUAN GABRIEL GUANGA LUNA VENDE AL GAD MUNICIPAL DEL CANTON CUENCA UN AREA DECLARADA DE UTILIDAD PUBLICA.
Fecha Sorteo	15 DE ABRIL DEL 2019 16:32
Categoría	CUANTÍA DETERMINADA
Otorgado por	1. GUANGA LUNA JUAN GABRIEL
A favor de	1. GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CUENCA

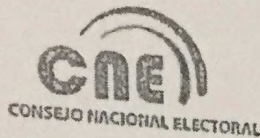
DATOS DE LA NOTARÍA SORTEADA:

Notaría	NOTARIA OCTAVA - AZUAY - CUENCA
Notario	RAUL HOMERO MOSCOSO JARAMILLO (III)
Provincia	AZUAY
Cantón	CUENCA
Dirección	MARIANO CUEVA 9-27 Y BOLIVAR
Teléfono	072822320

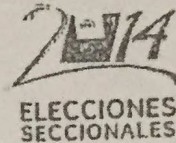
Email

moscosoh@etapanet.net

Para más información, acceda al siguiente enlace: [Consulta de Sorteos](#)



REPÚBLICA DEL ECUADOR



Mera

Una vez proclamados los resultados definitivos de las Elecciones Seccionales de 2014, y de conformidad con lo establecido en el numeral 1 del artículo 219 de la Constitución de la República del Ecuador; en concordancia con lo prescrito en el artículo 9 del Régimen de Transición; y, artículos 25 numeral 1; 166; y, la Disposición Transitoria Primera de la Ley Orgánica Electoral y de Organizaciones Políticas de la República del Ecuador, Código de la Democracia.

La Junta Provincial Electoral del Azuay

Confiere a

Cabrera Palacios Hugo Marcelo

la credencial de:

Alcalde del Cantón Cuenca

15 mayo 2014
Mera

Para el período comprendido entre el 15 de mayo de 2014 hasta el 14 de mayo de 2019.

Cuenca, a los 0 días del mes de mayo de 2014

José Vázquez Paratos
VICEPRESIDENTE

Elizabeth Kainz Lasso
PRESIDENTA

Fabián Arias Maldonado
VOCAL

Fernando Sánchez Aguilera
VOCAL

Wery Vicuña Troles
SECRETARIA

Alvarado Jiménez Jiménez
VOCAL



Ing. Hugo Marcelo Cabrera Palacios
ALCALDE DE CUENCA

CONSIDERANDO:

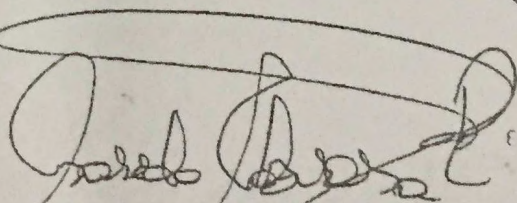
Que, conforme lo determina el Art. 60 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD), la representación judicial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, la ostentamos el Alcalde y el Procurador Síndico. En tal virtud, en uso de la facultad que concede el Art. 60 literal l) del citado cuerpo legal, delego al Dr. Luis Fernando Andrade Romero, Procurador Síndico (E), a fin de que, en mi representación, como Alcalde de Cuenca, intervenga en todas las acciones judiciales que a continuación detallo:

La delegación a favor del Procurador Síndico Municipal, la otorgo para proponer, contestar demandas o requerimientos constitucionales, civiles, contenciosos administrativos, contenciosos tributarios, laborales; para comparecer, contestar y defender acciones constitucionales, presentar denuncias y querellas en la Fiscalía General del Estado o en otras dependencias, incluyendo las unidades judiciales penales de la Corte de Justicia. Así mismo podrá el Procurador Síndico, comparecer a diligencias, juntas, audiencias, inspecciones judiciales, diligencias en la Defensoría del Pueblo, Procuraduría General del Estado, Contraloría General del Estado, Servicio de Rentas Internas, Ministerio de Relaciones Laborales, Centros de Arbitraje y Mediación. También podrá el delegado, interponer recursos, de apelación, de hecho, de revisión, de casación, de aclaración, de ampliación, entre otros, así como plantear acciones de protección y extraordinarias de protección; y, en general, comparezca en toda acción judicial en que se requiera la intervención o comparecencia de quien suscribe, razón por la que no podrá argumentarse falta de delegación o insuficiencia de ésta por no haberse señalado en este instrumento.

La delegación entrará en vigencia desde la presente fecha.

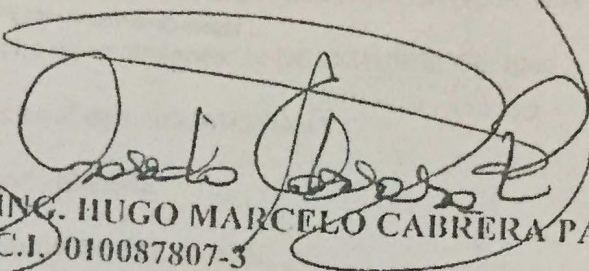
Se deja sin efecto las delegaciones anteriormente emitidas para estos fines.

Dado a los veinte y cuatro días del mes de julio del dos mil diez y siete.


Ing. Marcelo Cabrera Palacios
ALCALDE DE CUENCA

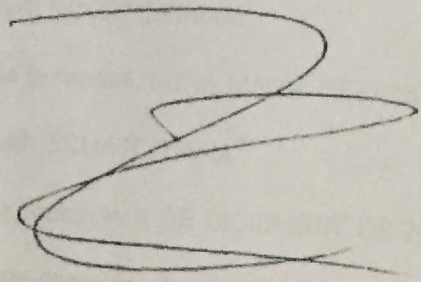
one 11

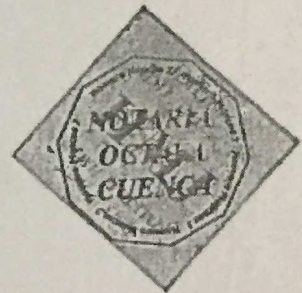
HASTA AQUÍ LOS DOCUMENTOS HABILITANTES .
LEIDA QUE LES FUE LA PRESENTE ESCRITURA A
LOS OTORGANTES , POR MI EL NOTARIO, SE
RATIFICAN EN SU CONTENIDO Y FIRMAN CONMIGO
EN UNIDAD DE ACTO; QUEDANDO INCORPORADA
EN EL PROTOCOLO DE ESTA NOTARIA: DOY FE.

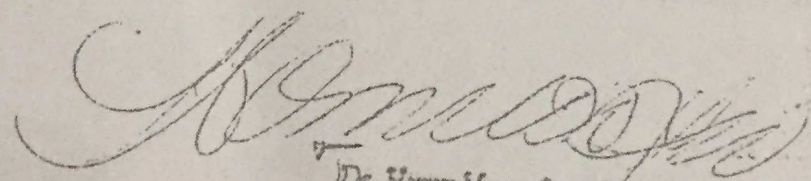

ING. HUGO MARCELO CABRERA PALACIOS
C.I. 010087807-3

y Gabriel Guanga Luna

JUAN GABRIEL GUANGA LUNA
C.I. 010049811-2






Dr. Hamiro Marcos Jaramillo
Notario Octavo del Cantón Guercia

SE OTORGO ANTE MI, EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA
PRIMERA COPIA CERTIFICADA, QUE LA FIRMO Y
SELLO EN LA CIUDAD DE CUENCA, EL DIA DE SU
CELEBRACION.

Dr. Homero Moreno Samalá

Notario Octavo del Cantón Cuenca

Notaria Octava
CUENCA - ECUADOR

TRECE
(13)

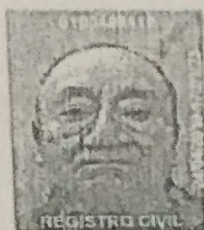


REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación



Dirección General de Registro Civil
Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



J. Gabriel Guanga

Número único de identificación: 0100498112

Nombres del ciudadano: GUANGA LUNA JUAN GABRIEL

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/AZUAY/CUENCA/SAN SEBASTIAN

Fecha de nacimiento: 24 DE OCTUBRE DE 1940

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: ELEMENTAL

Profesión: CHOFER PROFESIONAL

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: ROLDAN MARIA

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: GUANGA NICOLAS

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: LUNA MARIA GETRUDES

Nacionalidad: ECUATORIANA

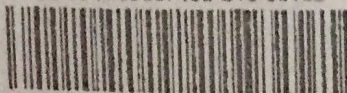
Fecha de expedición: 4 DE DICIEMBRE DE 2015

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 24 DE ABRIL DE 2019

Emisor: RAUL HOMERO MOSCOSO JARAMILLO - AZUAY CUENCA NT 8 - AZUAY - CUENCA

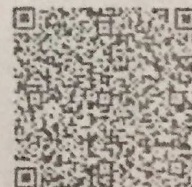
N° de certificado: 192-218-96152



192-218-96152

Vicente Talano G.

Ldo. Vicente Talano G.
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulaación
Documento firmado electrónicamente





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0100878073

Nombres del ciudadano: CABRERA PALACIOS HUGO MARCELO

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/AZUAY/CUENCA/EL SAGRARIO

Fecha de nacimiento: 21 DE ENERO DE 1951

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: VELEZ ANDRADE MIREYA JULIETA

Fecha de Matrimonio: 10 DE FEBRERO DE 1978

Nombres del padre: CABRERA GUILLERMO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: PALACIOS MARIA T

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 16 DE OCTUBRE DE 2015

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha 24 DE ABRIL DE 2019

Emisor RAUL HOMERO MOSCOSO JARAMILLO - AZUAY-CUENCA NT 8 - AZUAY - CUENCA

Nº de certificado: 192-218-96048



192-218-96048

Ldo. Vicente Talano G
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



Quince
(15)

SRJ		DECLARACION DEL IMPUESTO A LA RENTA SOBRE INGRESOS PROVENIENTES DE HERENCIAS, LEGADOS Y DONACIONES		No. 0 0039180	
FORMULARIO 108 RESOLUCION N° 0604		IMPORTANTE: SIRVASE LEER INSTRUCCIONES AL REVERSO		100 IDENTIFICACION DE LA DECLARACION	
200 IDENTIFICACION DE LAS PARTES		101 MES		102 AÑO	
IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE (HEREDERO, LEGATARIO O DONATARIO)		104 No. FORMULARIO QUE SE RECTIFICA			
201 RUC, CEDULA DE CIUDADANIA O PASAPORTE		202 RAZON SOCIAL, DENOMINACION O APELLIDOS Y NOMBRES COMPLETOS		203 CIUDAD	
204 PARROQUIA		205 CALLE PRINCIPAL		206 TELEFONO	
207 NUMERO		208 INTERSECCION		209 TELEFONO	
IDENTIFICACION DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL CONTRIBUYENTE (TUTOR, CURADOR O APODERADO)		210 APELLIDOS Y NOMBRES COMPLETOS		211 CIUDAD	
212 PARROQUIA		213 CALLE PRINCIPAL		214 TELEFONO	
215 NUMERO		216 INTERSECCION		217 TELEFONO	
IDENTIFICACION DEL CAUSANTE Y DE LA SUCESION		218 APELLIDOS Y NOMBRES COMPLETOS (CAUSANTE)		219 CIUDAD	
220 ESTADO CIVIL		221 No. HEREDEROS		222 No. LEGATARIOS	
223 TESTAMENTO		224 Si		225 No	
226 FECHA DE FALLECIMIENTO		227 FECHA DE OTORGAMIENTO DEL TESTAMENTO		228 DIA	
229 MES		230 AÑO		231 AÑO	
232 RUC (SUCCESION INDIVISA)		233 DENOMINACION (SUCCESION INDIVISA)		234 CANTON	
IDENTIFICACION DEL DONANTE Y DE LA DONACION		235 RUC, CEDULA DE CIUDADANIA O PASAPORTE (DONANTE)		236 RAZON SOCIAL, DENOMINACION O APELLIDOS Y NOMBRES COMPLETOS	
237 CIUDAD		238 PARROQUIA		239 CALLE PRINCIPAL	
240 NUMERO		241 INTERSECCION		242 TELEFONO	
243 ESTADO CIVIL		244 No. DONATARIOS		245 No. DONANTES	
246 FECHA DE ESCRITURA		247 CODIGO TIPO DE ACTO		248 CANTON	
300 INGRESOS Y EGRESOS		DESCRIPCION		NUMERO	
NEGOCIOS UNIPERSONALES		311		312	
BIENES INMUEBLES		313		314	
VEHICULOS		315		316	
MENAJE DE HOGAR, OBRAS DE ARTE Y JOYAS		317		318	
DINERO EN EFECTIVO		319		320	
ACRENCIAS FINANCIERAS Y CIVILES		321		322	
ACCIONES, PARTICIPACIONES, DERECHOS Y TITULOS VALORES		323		324	
OTROS NO ESPECIFICADOS		325		326	
SUBTOTAL SUMAR 311 AL 328		329		330	
400 DEDUCIBLES (SOLO PARA HERENCIAS)		TIPO		TOTAL PAGO O GASTO	
GASTOS ULTIMA ENFERMEDAD NO CUBIERTOS POR SEGUROS		411		412	
GASTOS FUNERALES NO CUBIERTOS POR SEGUROS		413		414	
TRIBUTOS PENDIENTES DE PAGO DEL CAUSANTE CUBIERTO POR HEREDEROS (EXCLUYE NEGOCIOS UNIPERSONALES)		415		416	
DEUDAS HEREDITARIAS Y GASTOS DE SUCESION (EXCLUYE DEUDAS PENDIENTES EN NEGOCIOS UNIPERSONALES)		417		418	
DERECHOS DE ALBACEA		419		420	
SUBTOTAL SUMAR 421 AL 425		426		427	
DEDUCIBLES (SOLO PARA DONACIONES)		DEDUCCION POR DERECHO DE USUFRUCTO (332 * 50%)		428	
DEDUCCION POR RUDA PROPIEDAD (332 * 40%)		429		430	
800 CALCULO DEL IMPUESTO		CUOTA O PORCION LIQUIDADA		801	
DEDUCCION LEGAL (VER TABLA REVERSO)		802		803	
BASE IMPONIBLE 801-802		804		805	
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO 803 * 4%		806		807	
900 VALORES A PAGAR Y FORMA DE PAGO		PAGO PREVIO		901	
TOTAL IMPUESTO A PAGAR		902		903	
INTERES POR MOROSIDAD		904		905	
MULTAS		906		907	
TOTAL PAGAR		908		909	
MEDIANTE CHEQUE, DEBITO BANCARIO, EFECTIVO U OTRAS FORMAS DE PAGO		910		911	
MEDIANTE NOTAS DE CREDITO		912		913	
914 RUC No.		915 RUC No.		916 RUC No.	
917 RUC No.		918 RUC No.		919 RUC No.	
920 RUC No.		921 RUC No.		922 RUC No.	
923 RUC No.		924 RUC No.		925 RUC No.	
926 RUC No.		927 RUC No.		928 RUC No.	
929 RUC No.		930 RUC No.		931 RUC No.	
932 RUC No.		933 RUC No.		934 RUC No.	
935 RUC No.		936 RUC No.		937 RUC No.	
938 RUC No.		939 RUC No.		940 RUC No.	
941 RUC No.		942 RUC No.		943 RUC No.	
944 RUC No.		945 RUC No.		946 RUC No.	
947 RUC No.		948 RUC No.		949 RUC No.	
950 RUC No.		951 RUC No.		952 RUC No.	
953 RUC No.		954 RUC No.		955 RUC No.	
956 RUC No.		957 RUC No.		958 RUC No.	
959 RUC No.		960 RUC No.		961 RUC No.	
962 RUC No.		963 RUC No.		964 RUC No.	
965 RUC No.		966 RUC No.		967 RUC No.	
968 RUC No.		969 RUC No.		970 RUC No.	
971 RUC No.		972 RUC No.		973 RUC No.	
974 RUC No.		975 RUC No.		976 RUC No.	
977 RUC No.		978 RUC No.		979 RUC No.	
980 RUC No.		981 RUC No.		982 RUC No.	
983 RUC No.		984 RUC No.		985 RUC No.	
986 RUC No.		987 RUC No.		988 RUC No.	
989 RUC No.		990 RUC No.		991 RUC No.	
992 RUC No.		993 RUC No.		994 RUC No.	
995 RUC No.		996 RUC No.		997 RUC No.	
998 RUC No.		999 RUC No.		1000 RUC No.	

20 OCT 2004
N° 73

SELO Y FIRMAS DE RECEPCION

RP Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca
Razon de Inscripción: 356938



Razón de Inscripción

Número de Repertorio: 9743

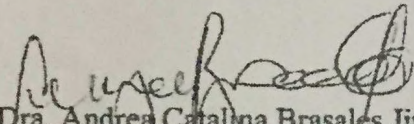
Fecha de Repertorio: Lunes, 29 de Abril de 2019

El Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca, certifica que a la fecha se inscribieron los siguientes actos:

1 - **COMPRAVENTA** con el No. 8165 del Registro de **PROPIEDADES**, correspondiente a la presente fecha: Martes, 28 de Mayo de 2019.

Flujo de trabajo:

1. **Dig. Ingreso:** Dominguez Alexandra
2. **Ingreso de Acto y Partes:** Espinoza Sarmiento Sulay Esthela
3. **Busquedas Inscripciones:** Guzmán Palomeque Patricio Ruben
4. **Elaboración de Fichas:** Beltran Pacurucu Diana Soledad
5. **Asesor:** Cordero Astudillo Maria Gabriela
6. **Razones:** Verdugo Torres Diana Beatriz
7. **Firma:** Dra. Andrea Catalina Brasales Jiménez


Dra. Andrea Catalina Brasales Jimenez
Registradora de la Propiedad del Cantón Cuenca

INFORME TÉCNICO PARA EL ANÁLISIS DE EMPLAZAMIENTO DE LA RESERVA DE SUELO DE EQUIPAMIENTO “ESTACIÓN 3 DE BOMBEROS” AV. 27 DE FEBRERO

Responsable:	Arq. Sofía Luzuriaga
Fecha Emisión Informe:	13/06/2022

1. Antecedentes

Mediante oficio No. BCBVC-JF-2022-0103-OFICIO de fecha 9 de mayo de 2022, el Cptn. (B) Abg. Pmd. Sixto Benjamín Heras Abril, JEFE (E) BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS, considerando la ejecución del Plan Estratégico Institucional 2021-2026, dentro del cual se tiene planificado la construcción de estaciones bomberiles y la adquisición de terrenos adecuados para la implementación de las mismas; cuyo objetivo es el de reducir el tiempo de respuesta en la atención de emergencias; solicita el levantamiento parcial de afección municipal para implementación de la Estación N° 3.

2. Objetivo

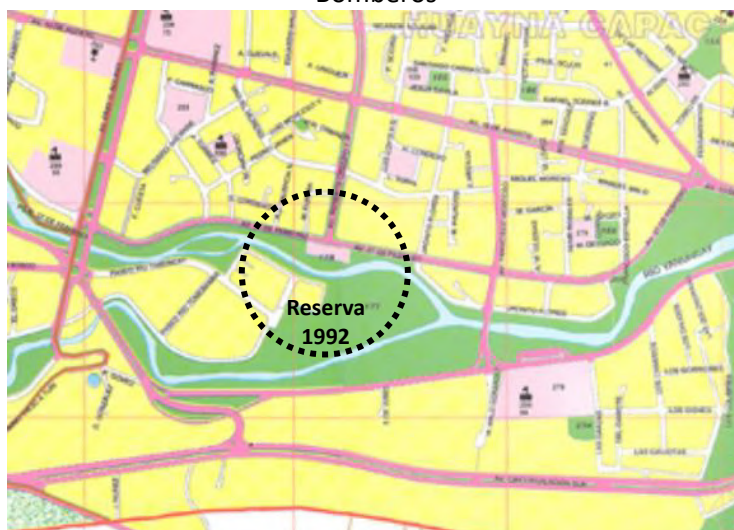
Mantener el servicio de emergencias en la parroquia Huayna Cápac y otros sectores aledaños, por su localización estratégica y preexistente.

3. Fundamento Técnico

En la AV. 27 de febrero, en las orillas del río Yanuncay, con fecha 30 de julio de 1992, el Concejo Cantonal al aprobar el plano de la ciudad, establece una reserva de suelo para Equipamiento comunal, mismo que fue ocupado años posteriores por el BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS. Es decir que este equipamiento cumplía con lo especificado

Grafico N° 1

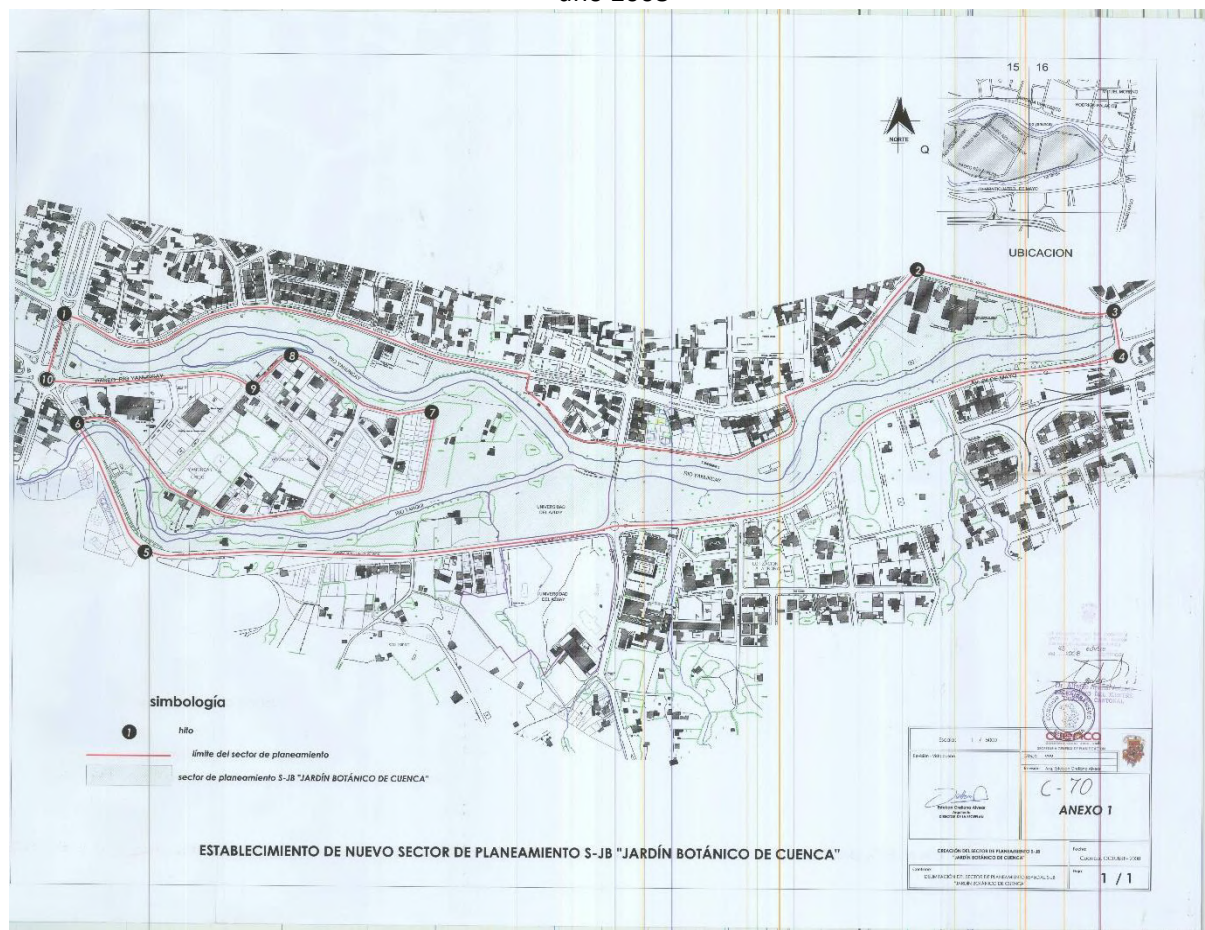
Reserva Equipamiento comunitario efectuada en 1992. Localización actual de la Estación 3 de Bomberos



Con fecha 23 de octubre de 2008 el Concejo Cantonal, aprueba la **Creación del sector de planeamiento S-JB "Jardín botánico de Cuenca"**, en donde el plano normativo reconoce la localización de la Estación de Bomberos dentro del sector de planeamiento. No se establece ninguna restricción.

Grafico N° 2

Plano 1/1. Creación del sector de planeamiento S-JB "Jardín botánico de Cuenca". Aprobado en el año 2008



Dentro del proyecto arquitectónico del Jardín botánico de Cuenca se indica que, se deben recuperar las márgenes de protección, señalando a la estación de bomberos como se indica en el gráfico 3. Es preciso aclarar que no existe resolución que ponga en vigencia lo establecido en el proyecto arquitectónico del Jardín Botánico, por tanto no tiene régimen normativo, ni restringe la localización actual del equipamiento.

Grafico N° 3

Recorte de lámina de presentación del proyecto Jardín Botánico de Cuenca.



Antes de abordar la propuesta, es preciso se analice la ubicación estratégica de esta Estación; en cuanto a emergencias se atienden alrededor de 1157 llamados, de los cuales el que mas tiempo de respuesta ha tenido es de 13 minutos en la parroquia el Valle. Se debe recalcar que el radio de cobertura de esta Estación es de 1000 metros, es decir debe cubrir una superficie de área urbana consolidada de 314.15 has, no obstante tambien se atienden emergencias externas.

Grafico N° 4

Estadísticas de emergencias de la Estación 3

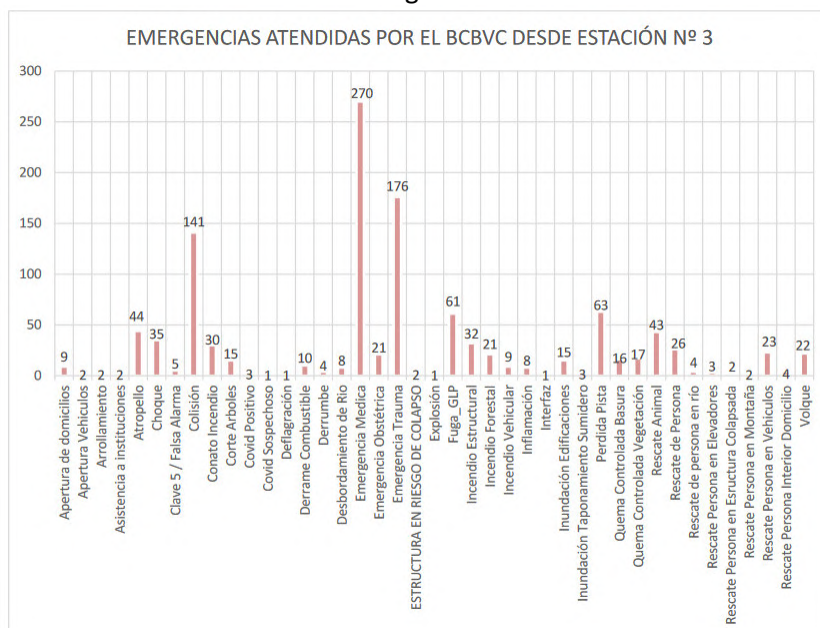
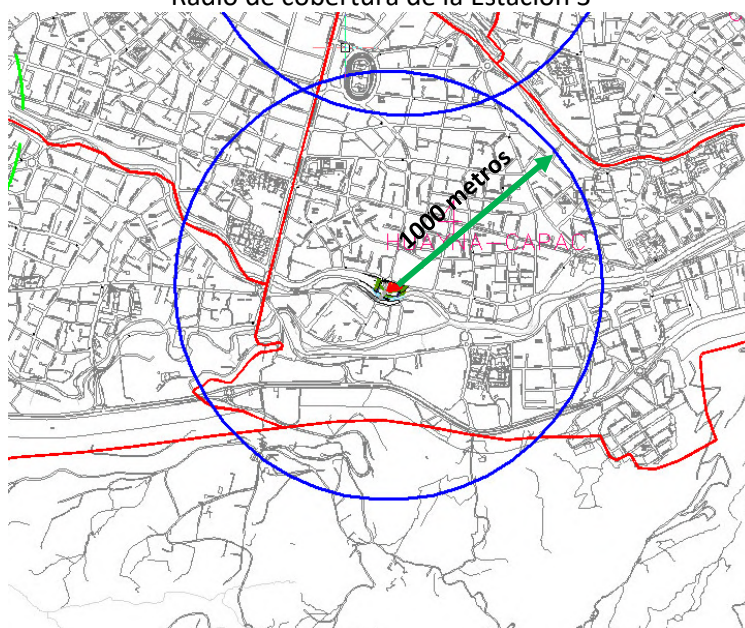


Grafico N° 5
Radio de cobertura de la Estación 3



4. Conclusiones

El predio localizado en la Av. 27 de febrero se ratifica mediante el Plan de uso y gestión del suelo bajo estos parámetros:

- Se reduce la Estación de Bomberos a una superficie de 1860 m²
- Las áreas que se reducen se incorporan como márgenes de protección de quebradas planificadas que suman aproximadamente 5054.4 m²
- El proyecto urbano arquitectónico de la Estación No. 3 deberá integrarse al proyecto del Parque Botánico de Cuenca.

Grafico N° 1
Reducción de la Estación de Bomberos No. 3



MERCADOS ESTRATÉGICOS EN PARROQUIAS RURALES

MERCADO MINORISTA OCHOA LEÓN

Informe Técnico

Descripción breve

Propuesta de ubicación y zonificación para Mercado Minorista de Ochoa León

17 de septiembre de 2021

CONTENIDO

DATOS GENERALES.....	2
Ubicación.....	2
Área de análisis	2
Objetivo.....	2
Objetivos específicos.....	2
INTRODUCCIÓN.....	3
Antecedentes	3
Análisis de la Zonificación.....	3
Conclusión	5

DATOS GENERALES

Ubicación

El área de estudio se ubica en la Parroquia urbana de Machángara. Debido a la morfología de la Parroquia de Machángara, el lote correspondiente al Mercado Minorista Ochoa León se encuentra próximo a las diferentes parroquias rurales de la zona noreste de la ciudad.

El área propuesta para el mercado está dentro del área de reserva de suelo, destinada para un parque sectorial que forma parte de la “Reforma a la Planificación de los sectores “El Camal, “Ochoa León” y “San Vicente de Patamarca”

La reserva de suelo está ubicado en el sector de planeamiento N-14 y según la normativa aplicada a este sector, se admiten edificaciones de hasta 6 pisos en un lote mínimo de 500 metros. Los usos del sector tienen vocación para vivienda por lo que es compatible con el uso de expendio de víveres.

Parroquia: Machángara.

Referencia: Av. De los Migrantes y calle Javier Maldonado.

Área de análisis

Parqueadero	1675.00 m ²
Mercado Ochoa León	3650.00 m ²

Objetivo

Determinar mediante una evaluación técnica, la ubicación del mercado dentro del área de reserva de suelo. La ubicación de este espacio debe generar un punto para el comercio de viveres con mayor número de usuarios a través de un mejoramiento y ordenamiento funcional, potenciar los usos originales del mercado y no interferir con el uso de vivienda del sector.

Objetivos específicos

- Analizar si la ubicación mitiga el impacto del mercado en el sector
- Determinar si la ubicación posibilita un ingreso de clientes y productos

INTRODUCCIÓN

Antecedentes

Los proyectos de ciudad cobran mayor sentido cuando responden a un proyecto integral. En el caso de la generación de nuevos equipamientos de aprovisionamiento, el plan de trabajo del Alcalde responde a estas necesidades con el “Plan Cuenca con Visión de futuro”, el cual busca “proyectar el Cantón con visión a futuro determinando objetivos, metas, indicadores y estrategias para lograr una verdadera planificación que permita a las siguientes generaciones gozar de infraestructura y equipamiento Logrando una ciudad referente de progreso económico, social, ambiental, y sobre todo generadora de valor agregado para el ciudadano.” (Plan de trabajo Pedro Palacios, 2019)

Actualmente el Municipio cuenta con una reserva de suelo para uso de parque sectorial y para vivienda de interés social, la misma que está conformada por 33 predios de propiedad privada cuya superficie aproximada es de 6.8 Ha. De esa reserva, se considera como área de actuación 3.650 metros cuadrados para emplazar el Mercado Minorista Ochoa León, conformada por 6 predios de propiedad privada.

El presente análisis, para la ubicación del mercado, toma como base los lineamientos planteados en el “Informe de Localización del mercado Minorista de Ochoa León “que se recibió mediante oficio DGPT-1484-2021, por parte de la Dirección de Planificación el 07 de mayo de 2021.

De igual manera, para el análisis de la ubicación del mercado, este documento toma como base la información que resultó de la consultoría “Estudios de Pre factibilidad Cuatro Mercado Minoristas Parroquiales” realizado por EIF Consultoría, en diciembre de 2020. Tomando como datos los estudios que se realizaron para el Mercado de Ochoa León, tanto para áreas y número de comercios, así como el análisis de espacios necesarios para el correcto funcionamiento.

Análisis de la Zonificación

Dada la cantidad de lotes vacíos y a las extensas áreas verdes de los alrededores del predio propuesto para el Mercado Minorista Ochoa León, esta zona puede considerarse como un área en proceso de consolidación.

Dotar de espacios de aprovisionamiento de manera ordenada y en base a las necesidades de ciudad es de esencial importancia, ya que contar con una correcta cadena de comercialización permite no solo un uso más eficiente de los equipamientos, sino también recortar los desplazamientos y traslados de movilización.

De igual manera, la relación con la ruralidad es cada vez más latente, pues la población sigue creciendo y desplazándose hacia la periferia de la ciudad, por lo que dotar de espacios que permitan la conexión con la ruralidad es conveniente.

La propuesta de zonificación se realizó en el cuadrante determinado por la Dirección de Planificación, que se encuentra dentro de la reserva de suelo para parque sectorial, en esta cuadrante se implantará el nuevo mercado rural de Ochoa León.

Dentro del análisis, para la zonificación se tomaron en cuenta factores al interior del lote y factores externos como la movilidad, vialidad y accesibilidad al lote.

En el emplazamiento del mercado se tomó como entrada principal la Av. de los Migrantes que actualmente está siendo brindada de una ampliación y readecuación, misma que está siendo intervenida por fases. En la actualidad, en el sector de la reserva de suelo, la vía no es pavimentada, por esta razón se toma en cuenta la planificación del sector para identificar la sección de vía que tendrá a futuro.

Dentro de la planificación del sector se propone para la vía los Capulíes una sección de 16m y para la ampliación de la Av. de los Migrantes una sección de 22m.

La manzana seleccionada para la reserva de suelo del mercado tiene un área aproximada de 25.490m², que forma parte de la reserva de suelo para el parque sectorial.

En el documento de “Informe de Localización del mercado Minorista de Ochoa León” realizado por la Dirección de Planificación el 07 de mayo de 2021, se determina el área óptima para el mercado considerando los estudios del Plan de Uso y Gestión de Suelo. El lote mínimo para el emplazamiento de un mercado minorista oscila en un área entre 3.000 a 5.000 m², esto con la proyección de que dicho mercado pueda tener una capacidad a futuro de entre 500 a 800 puestos. Dicho esto y para el correcto funcionamiento del mercado es necesario un parqueadero público, según datos de la consultoría “Estudios de Pre factibilidad Cuatro Mercado Minoristas Parroquiales”. En el mencionado estudio, se establece que para un mercado con área mínima de 1.500m², se considera 67 puestos de parqueaderos.

De esta manera se propone que el área de emplazamiento para el mercado cuente con un primer cuadrante destinado para el parqueadero público, con un área aproximada de 1.675 m², este cuadrante tiene una conexión directa con la Av. de Los Migrantes, y el ingreso al parqueadero deberá desarrollarse en la vía perpendicular a la Av. de Los Migrantes, disminuyendo de esta manera la posible congestión vehicular que se pueda dar. El segundo cuadrante corresponde al mercado como tal, cuenta con un área aproximada de 3.650 m², como se mencionaba anteriormente el área recomendada es 3.000 a 5.000 m². Por esta razón, deberá considerarse un área para futuras ampliaciones en donde se pueda implantar servicios públicos adicionales que sean afines al mercado.

Este segundo cuadrante destinado al mercado se encuentra en el límite sur de la reserva de suelo del parque sectorial y tiene una conexión directa con el parqueadero público. La ubicación del mercado promueve facilitar el abastecimiento de víveres y productos por la vía perpendicular a la Av. de Los Migrantes, de igual manera, esta conexión con un vía lateral permitirá una adecuada recolección de basura.

Dicho esto, para la zonificación de la manzana se debe considerar un área para parqueadero público con la finalidad de dar servicio al parque, esta área puede mantener una continuidad del parqueadero del mercado. Como se indica en el “Informe de Localización del mercado Minorista de Ochoa León” se debe considerar el emplazamiento de un plaza como espacio de transición entre el mercado y parque, este espacio debe funcionar como punto de encuentro e ingreso al mercado, y como se indica en la consultoría “Estudios de Pre factibilidad Cuatro Mercado Minoristas Parroquiales”, una plaza multifuncional es un espacio en el que se desarrollan actividades de comercio y programas afines a las actividades del mercado, Sin embargo esta área no está considerada en el área de reserva del suelo para el mercado.

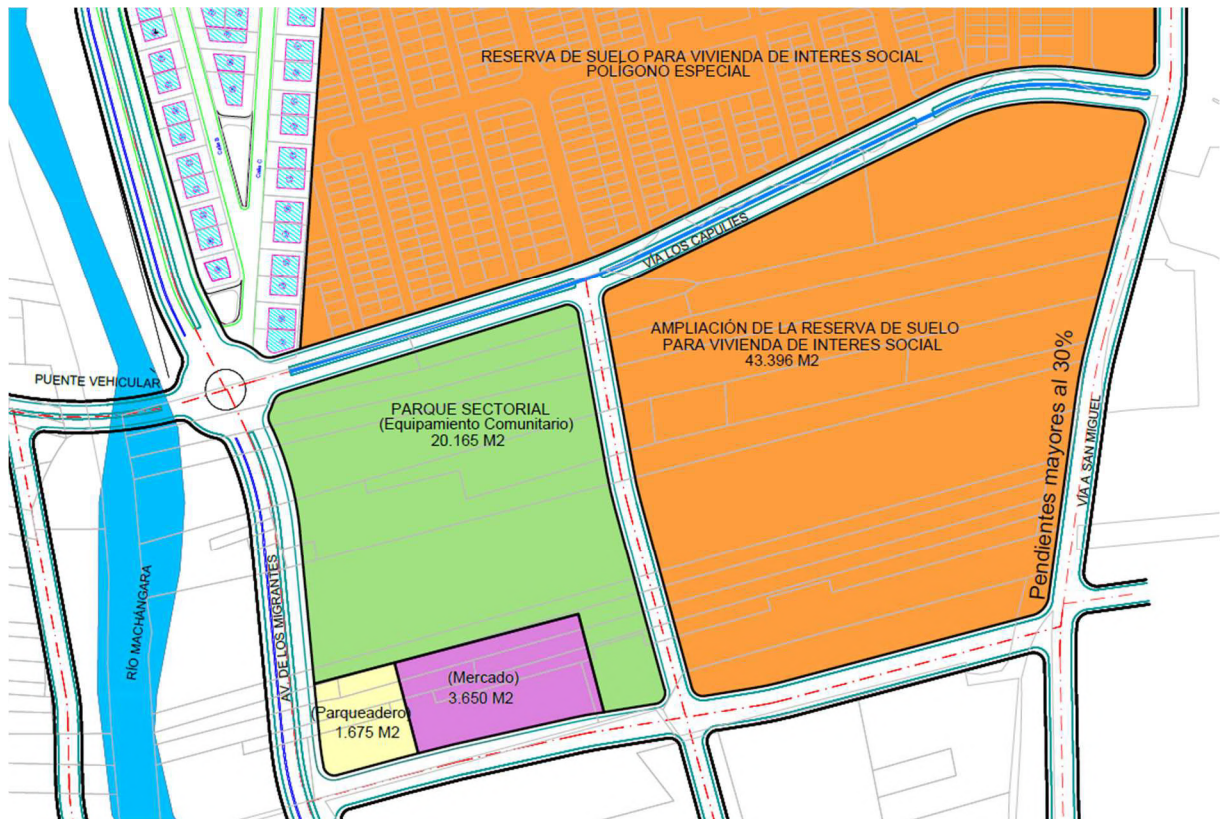


Ilustración 1 Propuesta de zonificación

Conclusión

Con estos antecedentes, se establece que el área que ocupara el mercado en la reserva de suelo es de 3.650m², esta área está dentro del rango de 3.000m² sugerido por Planificación en varios talleres de trabajo. Sin embargo, se debe considerar el rango de los 5.000 m² para márgenes de área verde exclusiva del mercado y como posible zona de ampliación para usos afines a actividades del mercado, por lo que si se ve la pertenecía de manejar el rango de 5.000 m², la reserva de suelo del mercado y parqueadero del mercado debería ocupar la totalidad del límite sur de la reserva de suelo del parque sectorial.



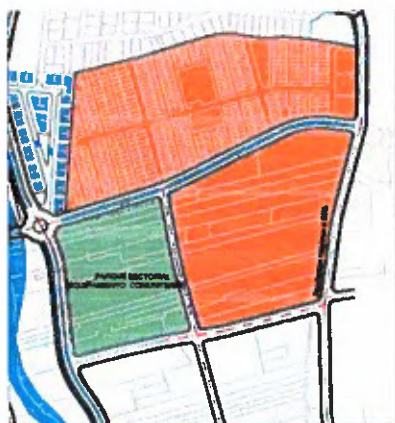
EXPEDIENTE PARTICIPATIVO

Cambio de uso de suelo del área constante en la planificación denominada "PROPUESTA DE AMPLIACION DEL POLIGONO ESPECIAL DESTINADO A VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REDEFINICION DEL PARQUE SECTORIAL CONSTANTES EN LA PLANIFICACION DEL SECTOR OCHOA LEON", de reserva de suelo para Parque Sectorial (Equipamiento Comunitario) a Abastecimiento: Mercados y ferias.



EXPEDIENTE PARTICIPATIVO CIUDADANO

La "REFORMA A LA "PROPUESTA DE AMPLIACION DEL POLIGONO ESPECIAL DESTINADO A VIVIENDA DE INTERES SOCIAL" Y REDEFINICION DEL PARQUE SECTORIAL CONSTANTES EN LA PLANIFICACION DEL SECTOR OCHOA LEON"



UBICACION



SIMBOLOGÍA

- LATERALES
- ÁREAS DESTINADAS PARA VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, APROBADO EL 23 DE ENERO DEL 2017
 - ÁREA DESTINADA PARA PARQUE SECTORIAL APROBADO EL 23 DE ENERO DEL 2017
 - ÁREA PROPUESTA PARA MERCADO MINORISTA

ESTADO ACTUAL

PROPUESTA

CUADRO DE ÁREAS

MERCADO MINORISTA	5325 M2
-------------------	---------

COMISIÓN DE PLANEAMIENTO Y URBANISMO

PRESIDENTE:

Arq. José Pablo Burbano Serrano

MIEMBROS:

Sra. Paola Elizabeth Flores Jaramillo

Abg. Roque Martín Ordóñez Quezada

Abg. Telmo Xavier Barrera Vidal

PhD. Cristian Eduardo Zamora Matute

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN GENERAL TERRITORIAL

Arq. Leonel Chica

JEFE DE LA UNIDAD DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E)

Arq. Julián Cuenca Q.

EQUIPO TÉCNICO

Arq. Mónica Quezada

Soc. Remigio Sarmiento

Índice



Introducción	1 pág.
Antecedentes	2 pág.
Metodología	3 pág.
Agenda	4 pág.
Conclusiones	6 pág.
Anexos	7pág.

Introducción

La participación ciudadana es un eje transversal en las políticas públicas del Estado Ecuatoriano, en donde la participación y el control social se encuentra en los asuntos de interés público, para la gestión de los intereses ciudadanos. “....., participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos...” y “.... es propiciar, fomentar y garantizar el ejercicio de los derechos de participación de las ciudadanas y los ciudadanos.... fortalecer el poder ciudadano y sus formas de expresión; y, sentar las bases para el funcionamiento de la democracia participativa, así como, de las iniciativas de rendición de cuentas y control social.”; establecer en sus diferentes niveles de gobierno de acuerdo a la Constitución de la República del Ecuador 2008 en su art. 95 y la Ley Orgánica de Participación Ciudadana 2010 en su art. 1. Es un proceso de construcción dentro de la planificación participativa territorial existiendo democracia representativa y mucho más participativa, el objetivo es fortalecer que la ciudadanía se vincule a estos procesos de planificación territorial local y cantonal.

La participación es el derecho de los ciudadanos a presentar individual o colectivamente sus quejas, opiniones o sugerencias a las instituciones públicas. Basándose en el derecho de petición o de expresión.

Antecedentes

La Dirección General de Planificación Territorial despacha el "Informe del terreno para el Mercado Minorista de Ochoa León" mediante oficio Nro.DGPT-1484-2021, bajo las siguientes consideraciones:

- Se define como superficie para mercado de 3000 m2 a 5000m2.
- Alternativa ubicada en la Av. De los Migrantes y Calle de los Capulíes, junto a la Urbanización de los Capulíes, parroquia urbana de Machángara.
- Constante en la planificación denominada "PROPUESTA DE AMPLIACION DEL POLIGONO ESPECIAL DESTINADO A VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REDEFINICION DEL PARQUE SECTORIAL CONSTANTES EN LA PLANIFICACION DEL SECTOR OCHOA LEON", aprobado por el I. Concejo Cantonal el 20 de enero de 2017,
- Según la planificación aprobada 2017 define el terreno como "reserva de suelo para Parque Sectorial" (Equipamiento Comunitario).

La Fundación Municipal El Barranco, cuenta con los "Estudios de Pre factibilidad Cuatro Mercado Minoristas Parroquiales" realizado por EIF Consultoría, en diciembre de 2020, del cual toma como base la información que se realizaron para el Mercado de Ochoa León,

Mediante oficios Nro. FB-G0093-2021 y FB-G117-2021, la Fundación el Barranco indica que "...para la continuidad del anteproyecto arquitectónico con especial énfasis en las recomendaciones emitidas por EIF Consultoría para el predio que había sido seleccionado en el sector de Ochoa León", "...se defina la localización del terreno así como el proceso de reserva de uso de suelo para poder dar continuidad al anteproyecto arquitectónico "Mercado Minorista Ochoa León"

Mediante oficio Nro. DGPT-1484-2021, esta Dependencia remite el informe del terreno para el Mercado Minorista de Ochoa León e indica que previo a pronunciarse al proceso de reserva de suelo deberá presentar la zonificación del mercado minorista dentro del terreno que se envía como apto para la localización del mercado para luego presentar ante la comisión de Urbanismo y el Concejo Cantonal con el objetivo de adicionar este uso a la reserva de suelo que está dentro de la "PLANIFICACIÓN DE LOS SECTORES EL CAMAL, OCHOA LEÓN Y SAN VICENTE DE PATAMARCA".

La "PROPUESTA DE AMPLIACION DEL POLIGONO ESPECIAL DESTINADO A VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REDEFINICION DEL PARQUE SECTORIAL CONSTANTES EN LA PLANIFICACION DEL SECTOR OCHOA LEON" contempla una superficie total de área de reserva de 3.4 ha., de las cuales, se establece que el lote mínimo para el emplazamiento de un mercado minorista oscila en un área entre 3.000 a 5.000 m2, con la proyección de que dicho mercado pueda tener una capacidad a futuro de entre 500 a 800 puestos. Es así que la propuesta plantea un requerimiento de 3.650 m2 destinado a Mercado Minorista y una reserva de 1675 m2 destinada a parqueaderos, superficie que permitirá cubrir la demanda de ampliación futura del mercado y servicios adicionales como Farmasol, ETAPA EP, etc...

Metodología

- Se crea una mesa de trabajo intra-institucional con las diferentes dependencias de la Corporación Municipal como son: Fundación el Barranco, Dirección de Participación y Gobernanza y la Dirección General de Planificación Territorial, con el objeto de definir estrategias de socialización de la propuesta del mercado minorista en el territorio con los diferentes actores sociales.
- Se coordina la reunión de socialización con diferentes actores sociales de las siguientes parroquias rurales como son: Sinincay, Checa, Chiquintad, Octavio Cordero y Ricaurte.
- El equipo de trabajo planificó el taller de socialización, antes, en el momento y luego del taller como son:
 - Realizar las invitaciones
 - Entrega de las invitaciones
 - Confirmación de las participaciones
 - Gestionar la Salón
 - Realizar la agenda
 - Preparación del documento

Cuadro 1 Mesa de trabajo intra-institucional

Parroquia Machágara
Casa Comunal del Ocho León
Martes, 28 del 2021

N°	NOMBRE/APELLIDO	E-MAIL	N° TELEFONO	DEPENDENCIA	H	M
1	Ortega Cando Christian Adrian	chisadrianoc@autlock.com	0995023433	Gobernabilidad	1	0
2	Muñoz Calle Juan Pablo	jpmunoz@fundacionelbarranco.org	0998092643	Fund. Barranco	1	0
3	González Javier	jgonzalez@fundacionelbarranco.org	0984286131	Fund. Barranco	1	0
4	Cuenca Julian O.	jcuenca@cuenc.gob.ec	0993962745	Planificación	1	0
5	Quezada Mónica	mquezada@cuencia.gob.ec	0997991865	Planificación	0	1
6	Sarmiento Remigio	rsarmiento@cuencia.gob.ec	0985012032	Planificación	1	0
TOTAL					5	1

Fuente: Archivo DGPT-UOT

Elaborado: Equipo Técnico UOT

En donde se observa los nombres de los miembros de diferentes dependencia Municipal (Fundación del Barranco, Dirección de Participación y Gobernanza, Dirección General de Planificación Territorial), que integran la mesa de trabajo para el proceso de Socialización a la propuesta del mercado minorista.

Agenda

Cambio de uso de suelo del área constante en la planificación denominada "PROPUESTA DE AMPLIACION DEL POLIGONO ESPECIAL DESTINADO A VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REDEFINICION DEL PARQUE SECTORIAL CONSTANTES EN LA PLANIFICACION DEL SECTOR OCHOA LEON", de reserva de suelo para Parque Sectorial (Equipamiento Comunitario) a Abastecimiento: Mercados y ferias.

Objetivo.

Involucrar proactivamente a la ciudadanía en general al proceso de participación a la Propuesta Mercado Minorista de Ochoa León.

Lugar: Hora: 19h00

Participantes: Actores Sociales como: Comerciantes, Presidentas del GAD-Parroquiales, Dirigentes y funcionarios de la Corporación Municipal de Cuenca.

Coordinación: GAD-Parroquial de San Joaquín y GAD- Municipal de Cuenca.

Moderador: Arq. Mónica Quezada y Arq. Javier González

19h00 Bienvenida

19h05 Intervención del Arq. Mónica Quezada, funcionaria de la Dirección de Planificación de la Unidad de Ordenamiento Territorial del GAD- Municipal de Cuenca.

19h20 Intervención del Arq. Javier González funcionario de la Fundación el Barranco del GAD- Municipal de Cuenca

19h35 Participación con preguntas y respuestas

20h15 Conclusiones de Socialización.

20h16 Cierre

Cuadro N°2 Participación al Taller de Socialización

Parroquia Machagara

Casa Comunal del Ocho León

Martes, 28 del 2021

N°	NOMBRE/APELLIDO	E-MAIL	N° TELEFONO	N° CEDULA	H	M
1	Juan Pablo Muñoz Calle	jpmunos@fundacionelbarranco.org	0998092649	0104428701	1	0
2	Diego Valzallo	dvalzallo@fundacionelbarranco.org	072820404	0104602909	1	0
3	Gabriel Piña	carlospia8l@gmail.com	0990202040	0102206422	1	0
4	Rafael Vivar	rafaelvivar1990@gmail.com	0992494601	0106058225	1	0
5	Germania Ramon	elviragermania@gmail.com	0987310755	0104102496	0	1
6	Jesús Salazar	jesus-512r@hotmail.com	0959472868	0102722296	1	0
7	Adriana Morocho	amoroch034@gmail.com	0979646883	0106003833	1	0
8	Priscila Guachichulca	ninaguachichulca@hotmail.com	099875340	0105882112	0	1
9	Christian Ortega	cortega@hotmail.com	0995023433	0302126941	1	0
10	Benito Piña	Ochoa León	0989746400	0101042505	1	0
11	Monica Quezada	mquezada@cuenca.gob.ec	0997991865	0102541117	0	1
12	Remigio sarmiento	rsarmiento@cuenca.gob.ec	0985012032	0103416103	1	0
13	Javier Gonzalez	jgonzalez@fundacionelbarranco.org	0984286131	0103181855	1	0
14	Adrián García P.	agarcia@fundacionelbarranco.org	0998263318	0103720561	1	0
Total					11	3

Fuente: Archivo DGPT-UOT
Elaborado: Equipo Técnico UOT

En el cuadro 2, se observa diferentes Actores Sociales que participan en el taller Socialización a la propuesta del Mercado Minorista en el Sector Ochoa León

Conclusiones del Taller

El Taller de Socialización para el cambio de uso de suelo para el emplazamiento del mercado minorista de Ochoa León se llevó acabo el día martes, 28 de diciembre del 2021 a las 19H00, para lo cual se convocó a diferentes actores sociales de las cinco parroquiales rurales como son: Sinincay, Checa, Chiquintad, Octavio Cordero y Ricaurte sin embargo, se contó con poca participación, considerando el numero actores sociales que estaban inicialmente invitados al taller;

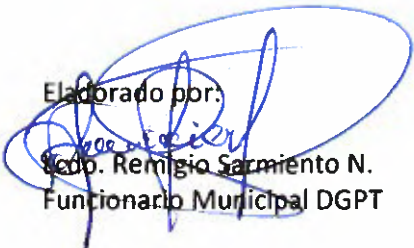
Durante la exposición intervinieron casi todos los participantes, en donde se dieron a conocer sus criterios y preocupaciones respecto al tema; así también, se pudo solventar varias inquietudes y dar respuesta a las preguntas con el equipo técnicos de la corporación Municipal.

Es importante resaltar que la Fundación el Barranco sustentó la necesidad del emplazamiento del mercado en base a los estudios de prefactividad con los que cuenta y que recoge información de primera mano de la ciudadanía para sustentar la propuesta.

Se dejo sentado que en un primer momento de acercamiento y criterio de la ciudadanía para el proyecto al mercado minorista del sector, donde se socializa el trabajo en el campo con los diferentes actores sociales, en donde existirán procesos de participación en el segundo momento luego de la aprobación de la propuesta.

Debo manifestar que los participantes del taller de socilización piden participar en el proceso de elaboración del diseño del mercado y se consideren a los comerciantes que viene laborando en el sector y las parroquias cercanas.

Elaborado por:


Edo. Remigio Sarmiento N.
Funcionario Municipal DGPT

Anexos

Copias de los documentos de verificación

- ✓ Oficio Nro. OFICIO-FB-G-0093-2021 Cuenca, 24 de marzo de 2021
- ✓ Oficio Nro. OFICIO-FB-G-0117-2021 Cuenca, 21 de abril de 2021
- ✓ Oficio Nro. DGPT-1484-2021 de fecha Cuenca, 07 de mayo de 2021.
- ✓ Memorando Nro. MEMO-FB-G-0093-2021 Cuenca, 20 de septiembre de 2021
- ✓ Memorando Nro. MEMO-DGPT-0368-2021 Cuenca, 22 de septiembre de 2021
- ✓ Oficio Nro. DGPT-1484-2021 de fecha Cuenca, 07 de mayo de 2021.
- ✓ Mesa de trabajo

Oficio Nro. OFICIO-FB-G-0093-2021
Cuenca, 24 de marzo de 2021

 **cuenca barranco**

Oficio Nro. OFICIO-FB-G-0093-2021
 Cuenca, 24 de marzo de 2021

Asunto:
 Circular Local Clara Maturín
 Director General de Planificación Territorial
 GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA
 En su Despacho

De su consideración:

Por medio de la presente y después de examinar el contenido, me permito manifestarle que de acuerdo a la sesión de trabajo sostenida el día 10 de marzo del 2021 sobre el tema del anteproyecto "Mercado Municipal Clara Maturín" con la presencia del Sr. Jairo Caceres, Jefe de la Unidad de Ordenamiento Territorial, del Mgtr. Guillermo Chacón, Director General de Gestión de Identidad, y ante la ausencia de la Dirección de Planificación y Gestión de Identidad en la que se debatieron varios temas para la continuidad del anteproyecto arquitectónico en su totalidad se ha recomendado al Sr. Jairo Caceres para el punto que todos ellos relacionados en el anexo de Clara Maturín.

De esta manera y según lo establecido en la sesión de trabajo, se le informa que en la medida en que se defina la localización del terreno del proyecto de terreno de uso de suelo para poder dar continuidad al anteproyecto arquitectónico "Mercado Municipal Clara Maturín".

Para los fines pertinentes, adjunto al final, la información digital del "ANEXO DE LA ALIACIÓN PARA LA LEX ALIACIÓN DE NUEVA ALIACIÓN" y "ESTADO DE LA ACTIVIDAD DE LA ACTIVIDAD VI".

<http://bit.ly/3gqgqgq> <http://bit.ly/3gqgqgq> <http://bit.ly/3gqgqgq> <http://bit.ly/3gqgqgq> <http://bit.ly/3gqgqgq> <http://bit.ly/3gqgqgq> <http://bit.ly/3gqgqgq> <http://bit.ly/3gqgqgq> <http://bit.ly/3gqgqgq> <http://bit.ly/3gqgqgq>

Se adjunta por lo tanto, como parte de este.

Atentamente,

 **Mgtr. Adolfo Maza Clara Maturín**
 GERENTE MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

 **cuenca barranco**

Oficio Nro. OFICIO-FB-G-0093-2021
 Cuenca, 24 de marzo de 2021

Asunto:
 Circular Local Clara Maturín
 Director General de Planificación Territorial
 GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA
 En su Despacho

De su consideración:

Por medio de la presente y después de examinar el contenido, me permito manifestarle que de acuerdo a la sesión de trabajo sostenida el día 10 de marzo del 2021 sobre el tema del anteproyecto "Mercado Municipal Clara Maturín" con la presencia del Sr. Jairo Caceres, Jefe de la Unidad de Ordenamiento Territorial, del Mgtr. Guillermo Chacón, Director General de Gestión de Identidad, y ante la ausencia de la Dirección de Planificación y Gestión de Identidad en la que se debatieron varios temas para la continuidad del anteproyecto arquitectónico en su totalidad se ha recomendado al Sr. Jairo Caceres para el punto que todos ellos relacionados en el anexo de Clara Maturín.

De esta manera y según lo establecido en la sesión de trabajo, se le informa que en la medida en que se defina la localización del terreno del proyecto de terreno de uso de suelo para poder dar continuidad al anteproyecto arquitectónico "Mercado Municipal Clara Maturín".

Para los fines pertinentes, adjunto al final, la información digital del "ANEXO DE LA ALIACIÓN PARA LA LEX ALIACIÓN DE NUEVA ALIACIÓN" y "ESTADO DE LA ACTIVIDAD DE LA ACTIVIDAD VI".

<http://bit.ly/3gqgqgq> <http://bit.ly/3gqgqgq> <http://bit.ly/3gqgqgq> <http://bit.ly/3gqgqgq> <http://bit.ly/3gqgqgq> <http://bit.ly/3gqgqgq> <http://bit.ly/3gqgqgq> <http://bit.ly/3gqgqgq> <http://bit.ly/3gqgqgq> <http://bit.ly/3gqgqgq>

Se adjunta por lo tanto, como parte de este.

Atentamente,

 **Mgtr. Adolfo Maza Clara Maturín**
 GERENTE MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

Oficio Nro. OFICIO-FB-G-0117-2021
Cuenca, 21 de abril de 2021

 **cuenca barranco**

Oficio Nro. OFICIO-FB-G-0117-2021
 Cuenca, 21 de abril de 2021

Asunto:
 Circular Local Clara Maturín
 Director General de Planificación Territorial
 GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA
 En su Despacho

De su consideración:

Reciba un saludo y cordial bienvenida, como es de su conocimiento, la Universidad Municipal El Barro Colorado está trabajando en el anteproyecto arquitectónico "Mercado Municipal Clara Maturín" con la presencia del Sr. Jairo Caceres, Jefe de la Unidad de Ordenamiento Territorial, del Mgtr. Guillermo Chacón, Director General de Gestión de Identidad, y ante la ausencia de la Dirección de Planificación y Gestión de Identidad en la que se debatieron varios temas para la continuidad del anteproyecto arquitectónico en su totalidad se ha recomendado al Sr. Jairo Caceres para el punto que todos ellos relacionados en el anexo de Clara Maturín.

De esta manera y según lo establecido en la sesión de trabajo, se le informa que en la medida en que se defina la localización del terreno del proyecto de terreno de uso de suelo para poder dar continuidad al anteproyecto arquitectónico "Mercado Municipal Clara Maturín".

Para los fines pertinentes, adjunto al final, la información digital del "ANEXO DE LA ALIACIÓN PARA LA LEX ALIACIÓN DE NUEVA ALIACIÓN" y "ESTADO DE LA ACTIVIDAD DE LA ACTIVIDAD VI".

<http://bit.ly/3gqgqgq> <http://bit.ly/3gqgqgq> <http://bit.ly/3gqgqgq> <http://bit.ly/3gqgqgq> <http://bit.ly/3gqgqgq> <http://bit.ly/3gqgqgq> <http://bit.ly/3gqgqgq> <http://bit.ly/3gqgqgq> <http://bit.ly/3gqgqgq> <http://bit.ly/3gqgqgq>

Se adjunta por lo tanto, como parte de este.

Atentamente,

 **Mgtr. Adolfo Maza Clara Maturín**
 GERENTE MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

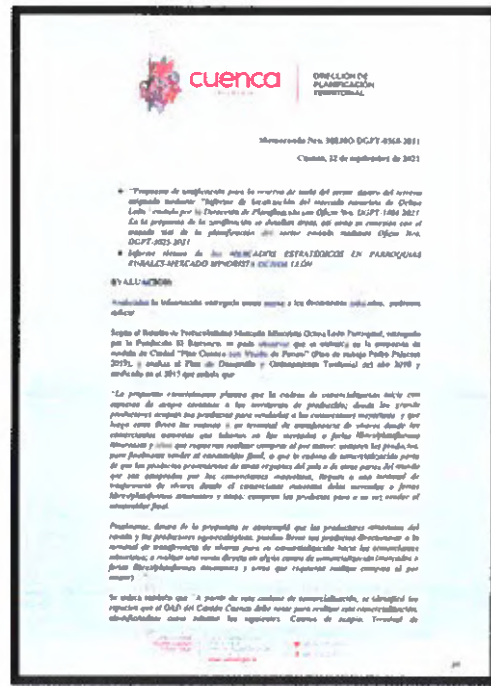
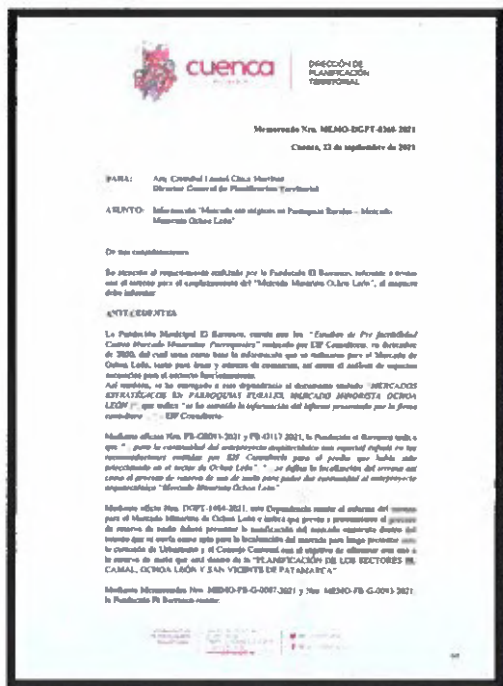
**Oficio Nro. DGPT-1484-2021 de fecha
Cuenca, 07 de mayo de 2021.**

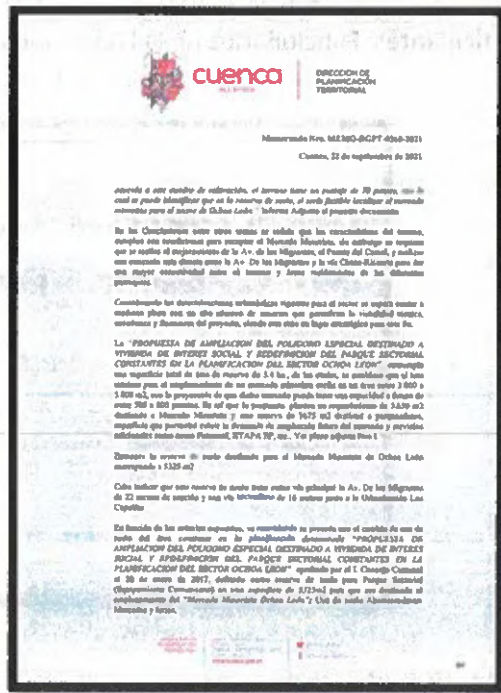
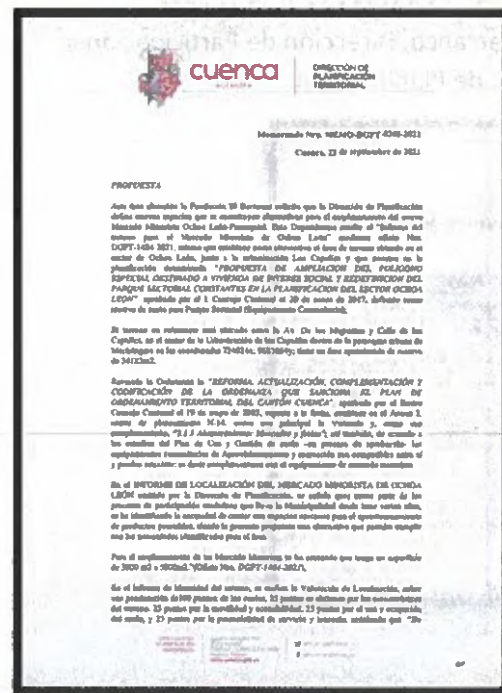
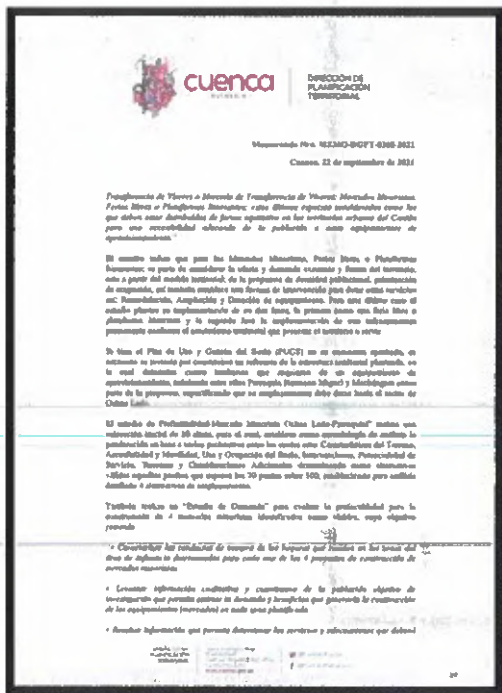


**Memorando Nro. MEMO-FB-G-0093-2021
Cuenca, 20 de septiembre de 2021**



**Memorando Nro. MEMO-DGPT-0368-2021
Cuenca, 22 de septiembre de 2021**





Archivo de Fotos del Taller de Socialización



Casa Comunal del Sector Ochoa León







Participantes en la Socialización de la Ordenanza Actualización, ..., 2.1.5 Abastecimiento: Mercados y Ferias

cuenca DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

Reunión de trabajo para la Socialización de la ORDENANZA ACTUALIZACIÓN, COMPLEMENTACIÓN Y CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CUENCA, 2003, Anexo 2, sector de planeamiento -14, determinando como uso principal la vivienda y como uso complementario, 2.1.5. Abastecimiento: Mercados y Ferias.

Parroquia: Machangara Participantes: Actores Sociales (Comerciantes, Dirigentes y Presidentes de los GADs-Parroquiales)

Lugar: Sede de la Casa Comunal de Ochoa Leon: Martes, 28 de diciembre del 2021. Hora: 10:00

NOMBRE/APELLIDO	E-MAIL	Nº TELÉFONO	Nº CÉDULA	FIRMA
Don Roldán Celi	rolandoceli@gmail.com	0983344444	060489001	[Firma]
Don Roldán Celi	rolandoceli@gmail.com	0983344444	060489001	[Firma]
Don Roldán Celi	rolandoceli@gmail.com	0983344444	060489001	[Firma]
Don Roldán Celi	rolandoceli@gmail.com	0983344444	060489001	[Firma]
Don Roldán Celi	rolandoceli@gmail.com	0983344444	060489001	[Firma]
Don Roldán Celi	rolandoceli@gmail.com	0983344444	060489001	[Firma]
Don Roldán Celi	rolandoceli@gmail.com	0983344444	060489001	[Firma]
Don Roldán Celi	rolandoceli@gmail.com	0983344444	060489001	[Firma]
Don Roldán Celi	rolandoceli@gmail.com	0983344444	060489001	[Firma]
Don Roldán Celi	rolandoceli@gmail.com	0983344444	060489001	[Firma]

cuenca DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

Reunión de trabajo para la Socialización de la ORDENANZA ACTUALIZACIÓN, COMPLEMENTACIÓN Y CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CUENCA, 2003, Anexo 2, sector de planeamiento -14, determinando como uso principal la vivienda y como uso complementario, 2.1.5. Abastecimiento: Mercados y Ferias.

Parroquia: Machangara Participantes: Actores Sociales (Comerciantes, Dirigentes y Presidentes de los GADs-Parroquiales)

Lugar: Sede de la Casa Comunal de Ochoa Leon: Martes, 28 de diciembre del 2021. Hora: 10:00

NOMBRE/APELLIDO	E-MAIL	Nº TELÉFONO	Nº CÉDULA	FIRMA
Don Roldán Celi	rolandoceli@gmail.com	0983344444	060489001	[Firma]
Don Roldán Celi	rolandoceli@gmail.com	0983344444	060489001	[Firma]
Don Roldán Celi	rolandoceli@gmail.com	0983344444	060489001	[Firma]
Don Roldán Celi	rolandoceli@gmail.com	0983344444	060489001	[Firma]
Don Roldán Celi	rolandoceli@gmail.com	0983344444	060489001	[Firma]
Don Roldán Celi	rolandoceli@gmail.com	0983344444	060489001	[Firma]
Don Roldán Celi	rolandoceli@gmail.com	0983344444	060489001	[Firma]
Don Roldán Celi	rolandoceli@gmail.com	0983344444	060489001	[Firma]
Don Roldán Celi	rolandoceli@gmail.com	0983344444	060489001	[Firma]
Don Roldán Celi	rolandoceli@gmail.com	0983344444	060489001	[Firma]

INFORME TÉCNICO PARA EL ANÁLISIS DE EMPLAZAMIENTO DE LA RESERVA DE SUELO EQUIPAMIENTO “ESTACIÓN DE BOMBEROS TIPO A Y B” DENTRO DE LA PARROQUIA YANUNCAY

Responsable:	Arq. Sofía Luzuriaga
Fecha Emisión Informe:	13/06/2022

1. Antecedentes

Mediante Oficio Nro. BCBVC-JF-2021-0608-OFICIO, se pone en conocimiento de esta Dependencia que el Benemérito Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Cuenca tendría la intención de adquirir de terrenos para la construcción de cuatro estaciones de bomberos en la parroquia Molleturo y en las Parroquias urbanas Totoracocha, San Sebastián y Yanuncay, motivo por el cual se solicita emitir informe de factibilidad de uso de suelo, Reserva de suelo de los terrenos señalados así como determinantes de generales de ocupación.

Con fecha 06 de Octubre de 2021, el personal técnico del Benemérito Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Cuenca y de la Dirección General de Planificación Territorial lleva a cabo los recorridos de campo para el reconocimiento de las posibles áreas de equipamiento a ocupar.

En relación a la parroquia Yanuncay se analizó la posible ocupación de varios predios, ubicados con frente a la Av. Ricardo Duran y con frente a varias calles cercanas con suficiente conexión vehicular como para dar servicio principalmente a la parroquia Baños; entre los varios predios analizados se prioriza el que reúne mejores condiciones y se ubica en las coordenadas 716808 ; 9677234.

2. Objetivo

Establecer dentro de los límites territoriales de la parroquia Yanuncay o de la parroquia Baños una reserva de suelo para el emplazamiento de una Estación de Bomberos, con el objetivo de ofrecer seguridad integral permanente y una respuesta efectiva en situaciones de amenaza o emergencia para los habitantes de la zona sur-oeste de la Ciudad.

3. Fundamento Técnico – jurídico

Luego de analizada la alternativa, de acuerdo a las necesidades del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Cuenca, se determinó que la zona con coordenadas geográficas UTM WGS 84 E: 716808 N: 9677234 presenta condiciones óptimas para el emplazamiento del equipamiento requerido. Se ha verificado que en el punto indicado, en la actualidad existe un sitio vacante, el cual se encuentra registrado con la clave catastral N° 090112000300, registrado a nombre de **Lojano Pesantez María Isabel**. El inmueble actualmente privado, presenta una superficie aproximada es 2762.2 m2 con un frente de 41.2 m y la accesibilidad al mismo puede darse a través de la calle cantón Buena Fé (frente a la quebrada del Salado) pudiendo ingresar al mismo desde la Av. Ricardo Duran, por la calle Salvador Fernández y desde la Calle Antonio Lloret Bastidas por la calle Primera Convención, ó desde la Av. De las Américas por la calle Juan Larrea. El predio se ubica en el sector de Planeamiento O-20 en el cual las determinantes de ocupación vigentes son las siguientes:

Lote mínimo: 350 m²
Altura de la edificación: 1-4 pisos
Frente mínimo: 12 m.
Cos máximo: 75 %
Implantación: Aislada con retiro frontal
Retiro frontal: 5 m
Retiro lateral y posterior: 3 m
Densidad: igual o mayor a 40 viv/ha.

Grafico N° 1

Ubicación de inmueble para posible emplazamiento de equipamiento



Fuente: Geovisor municipal.

4. Conclusiones

Analizada la alternativa en el predio con la clave catastral N° 090112000300, se considera por parte de la Dirección General de Planificación Territorial que la propuesta es FACTIBLE, por lo que se recomienda que se incluya dentro del Plan de Uso y Gestión del suelo esta reserva para ESTACION DE BOMBEROS, en cuanto el radio de cobertura de este servicio de emergencia abarcará la parroquia Baños y la parroquia urbana Yanuncay.

**INFORME TÉCNICO SOBRE LEVANTAMIENTO DEL ÁREA DE RESERVA DE SUELO PARA
PARQUE BARRIAL DE LA PARROQUIA DE BELLAVISTA CONSTANTE EN EL PLAN DE
ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS SECTORES EL CEBOLLAR – MIRAFLORES - COLINA DE
CULLCA**

Responsable:	ARQ. DAVID ZHINDÓN M.
Fecha Emisión informe:	24/10/2024

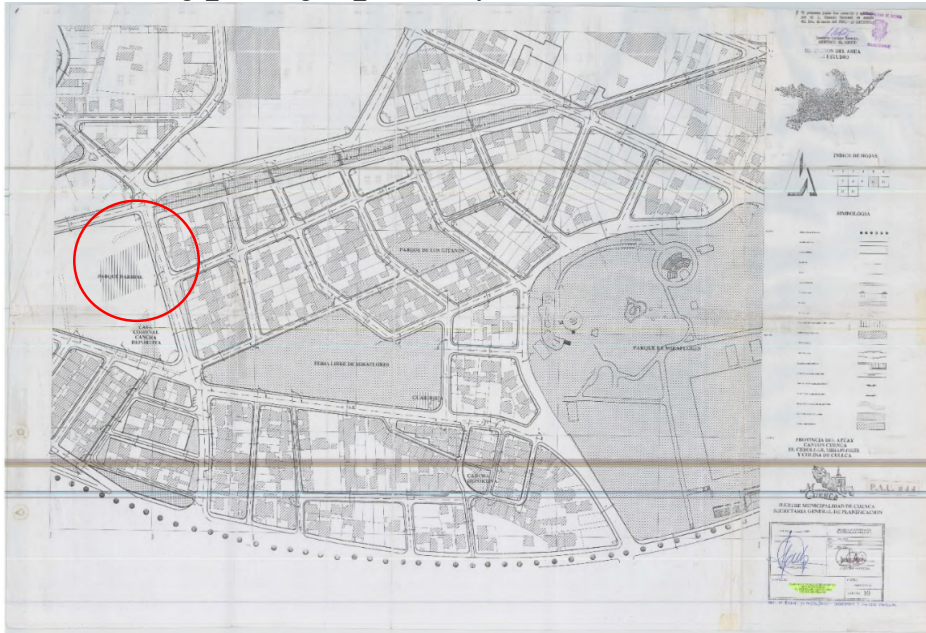
La elaboración del presente informe técnico se en sustenta en la resolución “Levantamiento de afectación de los predios de propiedad de los Hdros. De Sr. Manuel Jesús Morocho, Zoila Flores, José Quinde Espejo y otros”; dada por el Concejo Cantonal el 26 de febrero del 2003; en el cual al tratar del punto 6.2 del orden del día se resolvió levantar la afectación del Parque Barrial considerando que existen suficientes parques recreacionales en el sector que satisfacen los requerimientos de la población, que la vía de acceso es reducida, que los usuarios directos serían exclusivamente los habitantes de la lotización adyacente.

Afectación que en el año 2022 al realizarse el PUGS y PDOT fue incorporado nuevamente, esto debido a que en la revisión de las planificaciones, en el PAU 44 Plan de Actuación Urbanística de los Sectores “El Cebollar – Miraflores – Colina de Cullca” constaba la mencionada reserva como Parque Barrial.

1. Ubicación

Los predios sobre los que se pretende levantar el equipamiento de Parque Barrial se encuentra inscrito en el área de actuación del Plan de Actuación Urbanística de los Sectores “El Cebollar – Miraflores – Colina de Cullca”, aprobado por el I. Concejo Cantonal de Cuenca el 1 de marzo del 2000, en las coordenadas 722424.31E -9681083.85N. A continuación se muestra el gráfico de ubicación del predio:

Gráfico: N°1 Estado Actual y Propuesta Aprobada de la Replanificación del Sector Medio Ejido _Esp. Verde entre Av. E. Arizaga_ I- Rodriguez _ V. Tinoco y Cisneros

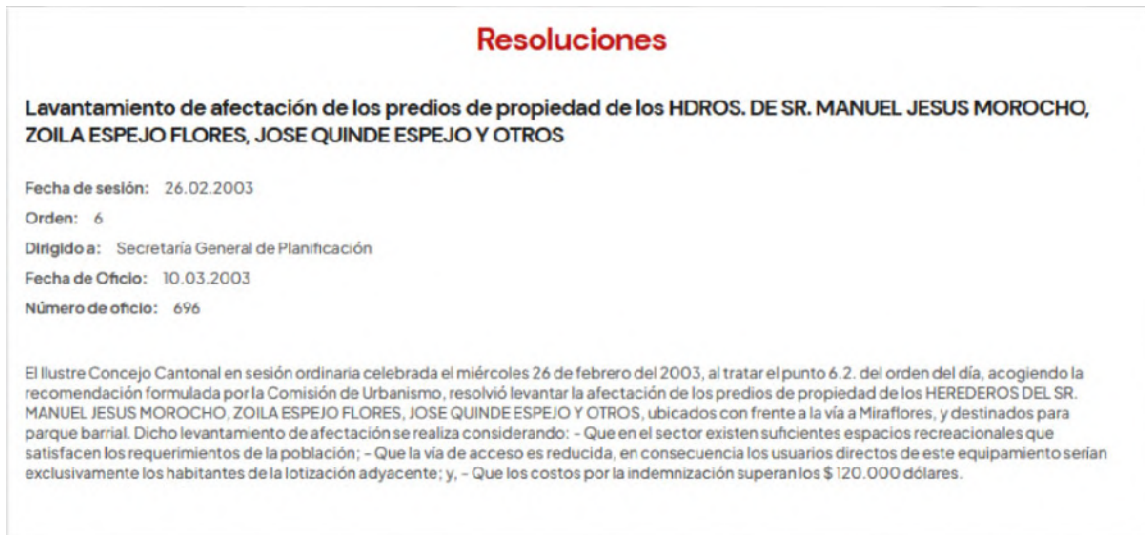


Fuente: Dirección General de Control Municipal 2023

2. Criterio Técnico

Del análisis realizado dentro del **INFORME TÉCNICO DE LA REVISIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS RESERVAS PARA EQUIPAMIENTOS Y VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL DEL CANTÓN CUENCA CON LA FINALIDAD DE VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS, Y SU RATIFICACIÓN, RECTIFICACIÓN O LEVANTAMIENTO**; a pesar de que los análisis de estándar urbanístico determina como necesaria esta reserva para el cumplimiento de los mismos; se pudo identificar que existen tres predios con permisos emitidos sobre el área afectada en los últimos años ya construidos; así como al realizar una revisión con la imagen satelital de los predios que conforman esta afectación se pudo observar que de los 9 predios sobre los que esta la afectación, únicamente 1 predio no está edificado; esto debido a que como se mencionó; existió la siguiente resolución

Gráfico: N°2 Resolución del Levantamiento de Afectación BELLAVISTA – 6; REC 75



Fuente: Portal del GAD Cuenca 2024 / <https://www.cuenca.gob.ec/node/3104>

Lo que dio paso a que esta reserva sea ocupada casi en su totalidad con edificaciones privadas de manera legal; motivo por el cual a pesar de que se reincorpora la afectación con el Plan de Uso y Gestión de Suelo, que reconocía todas las afectaciones que se dejaron en las diferentes planificaciones; en este caso para indemnizar esta reserva de suelo debería reconocerse el costo de las edificaciones legalmente construidas.

Por otra parte es importante considerar que la planificación en donde constaba la afectación de estos predios, fue aprobada en el año 2000 por el Consejo Cantonal, que en el año 2003 el mismo Consejo Cantonal lo levanto; debiendo esta cronología de tiempo darnos a

entender que al momento de incorporar la reserva de suelo en el PUGS esta reserva ya no formaba parte de la planificación de este sector; por tanto considerando que la Disposición General Octava menciona “Se ratifican todas las **reservas de suelo para equipamientos**, vías y vivienda de interés social, y las restricciones por canales de riego y servidumbres de infraestructura, **constantes en las planificaciones previas a la aprobación de la presente ordenanza**” está en realidad ya no debía ser considerada.

3. Conclusiones y Recomendación

Bajo estas consideraciones, la Dirección General de Planificación Territorial propone levantar la reserva de suelo para Parque Barrial que consta en el Plan de Actuación Urbanística de los Sectores “El Cebollar – Miraflores – Colina de Culca” aprobado en el año 2000, y reconocer el “Levantamiento de afectación de los predios de propiedad de los Hdros. De Sr. Manuel Jesús Morocho, Zoila Flores, José Quinde Espejo y otros”; dada por el Concejo Cantonal el 26 de febrero del 2003.

**INFORME TÉCNICO SOBRE LA RECTIFICACIÓN DEL ÁREA DE RESERVA DE SUELO PARA PARQUE
BARRIAL E INFANTIL CONSTANTE EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ÁREA
URBANO PARROQUIAL DE RICAURTE**

Responsable:	ARQ. DAVID ZHINDÓN M.
Fecha Emisión informe:	24/10/2024

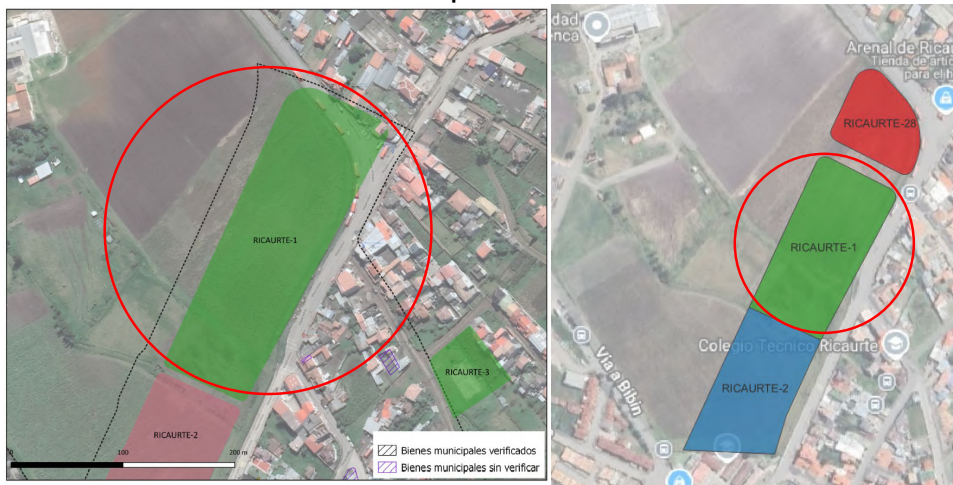
La elaboración del presente informe técnico se sustenta en la REFORMA A LA “ORDENANZA QUE REGULA EL USO, GESTIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL, ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA SANCIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO”, aprobada en segundo debate el 25 de noviembre de 2023; en el cual se resolvió redefinir la reserva de suelo y la re-planificación vial del sector El Arenal, de la parroquia Ricaurte, para establecer el área de equipamiento de salud (Hospital).

En esta aprobación se sustituyeron la ficha de afectación por obra pública de Ricaurte – 1 Parque Barrial, por la ficha de afectación por obra pública de Ricaurte – 1; en el cual consta la redefinición del límite del Parque Barrial; disminuyendo el área de la reserva de suelo de 24962 m2 a 14838 m2; Afectación que fue redefinida y aprobada posteriormente a la aprobación del PUGS y PDOT.

1. Ubicación

El predio sobre el que se rectifica el equipamiento de Parque Barrial se encuentra inscrito en el área de actuación del Plan de Ordenamiento Territorial del Área Urbano Parroquial de Ricaurte; aprobado por el I. Concejo Cantonal de Cuenca el 12 de Diciembre del 2012, en las coordenadas 726333.48E - 9683921,82N. A continuación se muestra el gráfico de ubicación del predio:

Gráfico: N°2 Anexo 3.4.1 Fichas Afectación por Obra Pública - Ricaurte 1



Reserva 2012

Reserva 2023

Fuente: PUGS 2022 – PUGS 2024

2. Criterio Técnico

Del análisis realizado dentro del INFORME TÉCNICO DE LA REVISIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS RESERVAS PARA EQUIPAMIENTOS Y VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL DEL CANTÓN CUENCA CON LA FINALIDAD DE VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS, Y SU RATIFICACIÓN, RECTIFICACIÓN O LEVANTAMIENTO; se identificó que por la necesidad de establecer un área para Hospital se realizó esta redefinición; que fue realizada un año después de la aprobación del PDOT y PUGS; que de acuerdo a la REFORMA 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” el mismo permitirá otorgar mejores condiciones de vida y prestación de servicios básicos a los habitantes del sector y del cantón Cuenca; y adicionalmente considerando que los parques Barriales de acuerdo al Anexo 3.2 Estándares Urbanísticos que determina que un Parque Barrial tiene más de 5000 m2 cumpliendo la delimitación del parque con el área requerida y contribuyendo a mejorar otros servicios en el Cantón, se considera que debe respetarse la rectificación de esta reserva ya realizada y aprobada en el año 2023.

3. Conclusiones y Recomendación

Bajo estas consideraciones, la Dirección General de Planificación Territorial propone mantener la redefinición de la reserva de suelo para Parque Barrial que consta en la REFORMA 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 aprobada por el Concejo Cantonal el 25 de noviembre del 2023.

INFORME TÉCNICO SOBRE LA RECTIFICACIÓN DEL ÁREA DE RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CONSTANTE EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ÁREA URBANO PARROQUIAL DE RICAURTE

Responsable:	ARQ. DAVID ZHINDÓN M.
Fecha Emisión informe:	24/10/2024

La elaboración del presente informe técnico se sustenta en la REFORMA 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”, aprobada en segundo debate el 25 de noviembre de 2023; en el cual se resolvió redefinir la reserva de suelo y la re-planificación vial del sector El Arenal, de la parroquia Ricaurte, para establecer el área de equipamiento de salud (Hospital).

En esta aprobación se sustituyeron la ficha de afectación por obra pública de Ricaurte – 2 Escuela y Colegio Estados Unidos de América, por la ficha de afectación por obra pública de Ricaurte – 2 Equipamiento de Educación; en el cual consta la redefinición del límite de la escuela; disminuyendo el área de la reserva de suelo de 16522 m² a 11956 m²; Afectación que fue redefinida y aprobada posteriormente a la aprobación del PUGS y PDOT.

1. Ubicación

El predio sobre el que se rectifica el equipamiento de Parque Barrial se encuentra inscrito en el área de actuación del Plan de Ordenamiento Territorial del Área Urbano Parroquial de Ricaurte; aprobado por el I. Concejo Cantonal de Cuenca el 12 de Diciembre del 2012, en las coordenadas 726246.56E - 9683774. 21 N. A continuación se muestra el gráfico de ubicación del predio:

Gráfico: N°2 Anexo 3.4.1 Fichas Afectación por Obra Pública - Ricaurte 2



Fuente: PUGS 2022 – PUGS 2024

2. Criterio Técnico

Del análisis realizado dentro del INFORME TÉCNICO DE LA REVISIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS RESERVAS PARA EQUIPAMIENTOS Y VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL DEL CANTÓN CUENCA

CON LA FINALIDAD DE VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS, Y SU RATIFICACIÓN, RECTIFICACIÓN O LEVANTAMIENTO; se identificó que por la necesidad de establecer un área para Hospital se realizó esta redefinición; que fue realizada un año después de la aprobación del PDOT y PUGS; que de acuerdo a la REFORMA 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” el mismo permitirá otorgar mejores condiciones de vida y prestación de servicios básicos a los habitantes del sector y del cantón Cuenca; y adicionalmente considerando que la unidades educativas de acuerdo al Anexo 3.2 Estándares Urbanísticos que determina que una unidad educativa debe tener 1,2 Ha m2; cumpliendo la delimitación de la escuela con el área requerida y contribuyendo a mejorar otros servicios en el Cantón, se considera que debe respetarse la rectificación de esta reserva ya realizada y aprobada en el año 2023.

3. Conclusiones y Recomendación

Bajo estas consideraciones, la Dirección General de Planificación Territorial propone mantener la redefinición de la reserva de suelo para Equipamiento Educativo que consta en la REFORMA 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 aprobada por el Concejo Cantonal el 25 de noviembre del 2023.

INFORME AFECCIÓN EQUIPAMIENTO RECREATIVO EL BATAN 2	
Responsable:	Ing. Antonio Bermeo Pazmiño MGA
Fecha Emisión Informe:	25/09/2024

Antecedentes

La Afectación de “Recreación” denominada “EL BATAN 2”, que fue determinado en el año de 1992, se ha visto afectado por la urbanización y la consolidación del sector, por lo que su extensión se ha modificado a través de los años, dejando de ser continua. A esto se debe sumar el hecho de que se han adquirido algunos de los predios, por lo que en la actualidad son de propiedad Municipal.

En virtud de lo manifestado en la **DISPOSICION GENERAL OCTAVA** 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*”, que dice:

“Se ratifican todas las reservas de suelo para equipamientos vías y vivienda de interés social, y las restricciones por canales de riego y servidumbres de infraestructura constantes en las planificaciones previas a la aprobación de la presente ordenanza.

Las reservas de suelo destinadas para equipamiento y vivienda de interés social, correspondiente a afectaciones por obra pública o de interés público, seguirán un proceso de evaluación con la finalidad de determinar si deberán ser ratificadas, rectificadas o levantadas...”.

Además en cumplimiento de la **DISPOSICIÓN TRANSITORIA DECIMA SEXTA** de la ordenanza ibídem: *“En el término de ciento ochenta días contados desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Planificación Territorial deberá realizar un proceso de revisión de las reservas para equipamientos y viviendas de interés social establecido en la Disposición General Octava de la presente ordenanza, con la finalidad de verificar que cumplan los estándares urbanísticos establecidos en cada polígono de intervención territorial*

Los resultados del proceso de revisión de las reservas serán puestos en conocimiento del Concejo Municipal para su resolución.

Una vez cumplido el procedimiento establecido en esta disposición, la Dirección General de Avalúos y Catastros, en coordinación con la Dirección General Financiera, inscribirán en el Registro de la Propiedad del cantón Cuenca, las afectaciones prescritas en la presente ordenanza, de conformidad con la legislación vigente.”

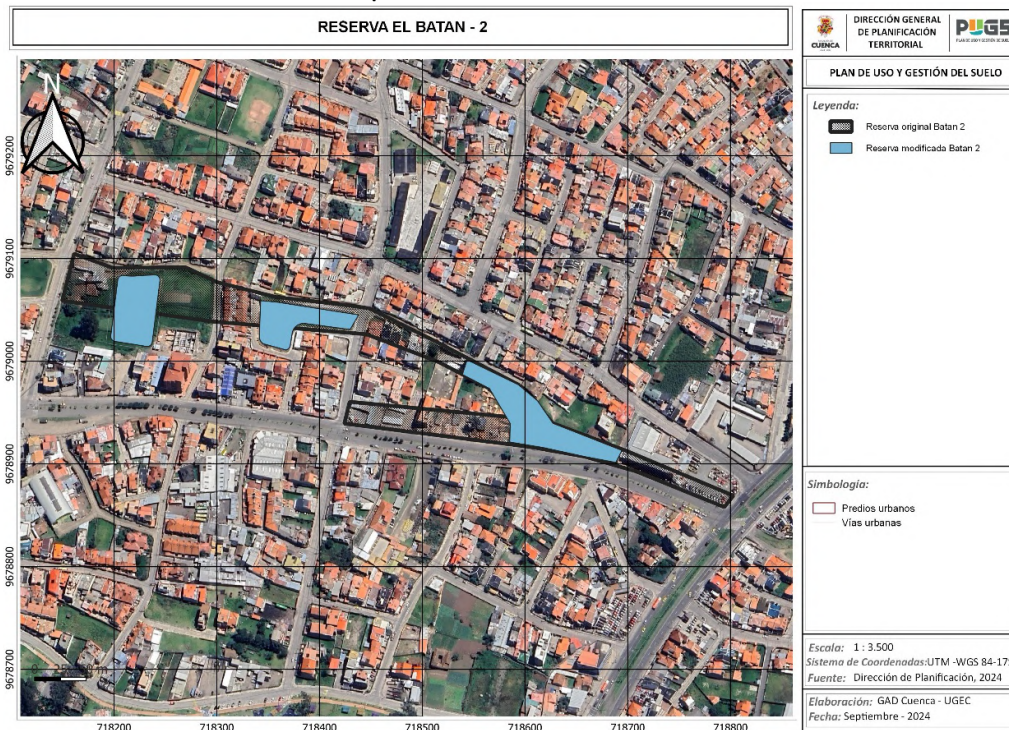
Criterio Técnico

Del análisis que se realiza del sector y de la reserva, se ha identificado lo siguiente:

- La mancha original de la Reserva El Batán 2 corresponde a un área que en la actualidad se encuentra consolidada, por lo que no es factible su intervención total.
- Se han identificado además predios que son de propiedad del GAD Municipal, por lo que perdieron su condición de reserva.
- La reserva originalmente tenía una extensión de 22.533,87 m²

- La reducción de la reserva, que en total ocupa un área de 9.302,41 m², se adecúa a las realidad actual del sector y a las necesidades del mismo, por lo que se ha dividido en tres espacios:
 - o El primer espacio de 4224,26 m² que colinda en con la Autopista Medio Ejido – Sayausí
 - o El segundo espacio de 2355,79 m² que colinda con la calle Miguel Vásquez
 - o El tercer espacio de 2722,36m² que colinda con la calle Rafael Aguilar

Mapa 1. Diferencia reserva El Batán 2



Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2022

Conclusiones y recomendaciones

Luego del análisis realizado, se recomienda acoger el cambio que se ha realizado para la Reserva de Recreación, denominada El Batán – 2, ya que esta responde a la realidad del sector, con la urbanización y ocupación que ha tenido el suelo desde que fue determinada.

INFORME AFECCIÓN EQUIPAMIENTO RECREATIVO URBANIZACIÓN MUTUALISTA AZUAY II	
Responsable:	Ing. Antonio Bermeo Pazmiño MGA
Fecha Emisión Informe:	22/07/2024

Antecedentes

La Mutualista Azuay, es propietaria de la Urbanización Racar II, la cual fue aprobada por el Concejo Cantonal de Cuenca, en sesión de 28 de enero de 2004. La Mutualista ha venido desarrollado el proyecto de vivienda desde aquel entonces. En la actualidad y conforme lo informado con el Oficio Nro. 24-19-GNI, cuentan con 34 lotes, que presentan una afección por equipamiento público, sin embargo, se ha solicitado que se elimine dicha afección, informando además que los lotes “se encuentran actualmente en buen estado de conservación y se les realiza mantenimiento periódico” y que además “la Mutualista Azuay tiene como prioridad el aprovechamiento de estos terrenos para el desarrollo de proyectos habitacionales de interés social y público”.

En fecha 9 de noviembre de 2012 se realizó la permuta de ciertos lotes entre la Mutualista Azuay con el Municipio de Cuenca; con lo que los referidos 34 lotes no constan con ninguna afección por equipamiento urbano.

Con fecha 16 de septiembre de 2016, el Concejo Municipal aprueba el “Plan de Actuación Urbanística del Sector de Racar”, en el cual consta la afección como Equipamiento de Recreación del Parque Mutualista Azuay II, a los 34 lotes pertenecientes a la Mutualista Azuay y que se mencionan en párrafos anteriores.

Con sendos oficios, enviados desde el año 2019, hasta el año 2023, la Mutualista Azuay ha solicitado la revisión y el retiro de la categoría de equipamiento urbano que pesa sobre los 34 lotes mencionados y que pertenecen a la entidad, culminando esta gestión con el oficio Nro. DGPT-2255-2023, en el que se indica:

“En virtud de lo manifestado en el párrafo anterior y en marco de lo indicado en la **DISPOSICION GENERAL OCTAVA** de la ordenanza ibídem: *“Se ratifican todas las reservas de suelo para equipamientos vías y vivienda de interés social, y las restricciones por canales de riego y servidumbres de infraestructura constantes en las planificaciones previas a la aprobación de la presente ordenanza.*

Las reservas de suelo destinadas para equipamiento y vivienda de interés social, correspondiente a afectaciones por obra pública o de interés público, seguirán un proceso de evaluación con la finalidad de determinar si deberán ser ratificadas, rectificadas o levantadas...”. Es criterio de la Dirección General de Planificación Territorial indicar que la reserva de suelo, motivo de consulta, que se define dentro del PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR DE RACAR, se encuentra vigente, motivo por el cual esta afectación se ve reflejada en el Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo, IPRUS.

No obstante lo indicado, la Dirección General de Planificación Territorial, en apego a lo manifestado en el segundo párrafo de la DISPOSICIÓN GENERAL OCTAVA, y con el objeto de atender lo requerido por Usted, elaborará, luego del análisis técnico necesario, el informe correspondiente para la ratificación, rectificación o levantamiento de la reserva de suelo objeto de este informe, el cual, de

proceder, será incluido dentro del proceso que se establece para el cumplimiento de la **DISPOSICIÓN TRANSITORIA DECIMA SEXTA** de la ordenanza ibídem: *“En el término de ciento ochenta días contados desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección General de Planificación Territorial deberá realizar un proceso de revisión de las reservas para equipamientos y viviendas de interés social establecido en la Disposición General Octava de la presente ordenanza, con la finalidad de verificar que cumplan los estándares urbanísticos establecidos en cada polígono de intervención territorial*

Los resultados del proceso de revisión de las reservas serán puestos en conocimiento del Concejo Municipal para su resolución.

Una vez cumplido el procedimiento establecido en esta disposición, la Dirección General de Avalúos y Catastros, en coordinación con la Dirección General Financiera, inscribirán en el Registro de la Propiedad del cantón Cuenca, las afectaciones prescritas en la presente ordenanza, de conformidad con la legislación vigente.”

Criterio Técnico

Del análisis que se realiza del sector, se puede identificar que tiene varias restricciones, que se detallan a continuación:

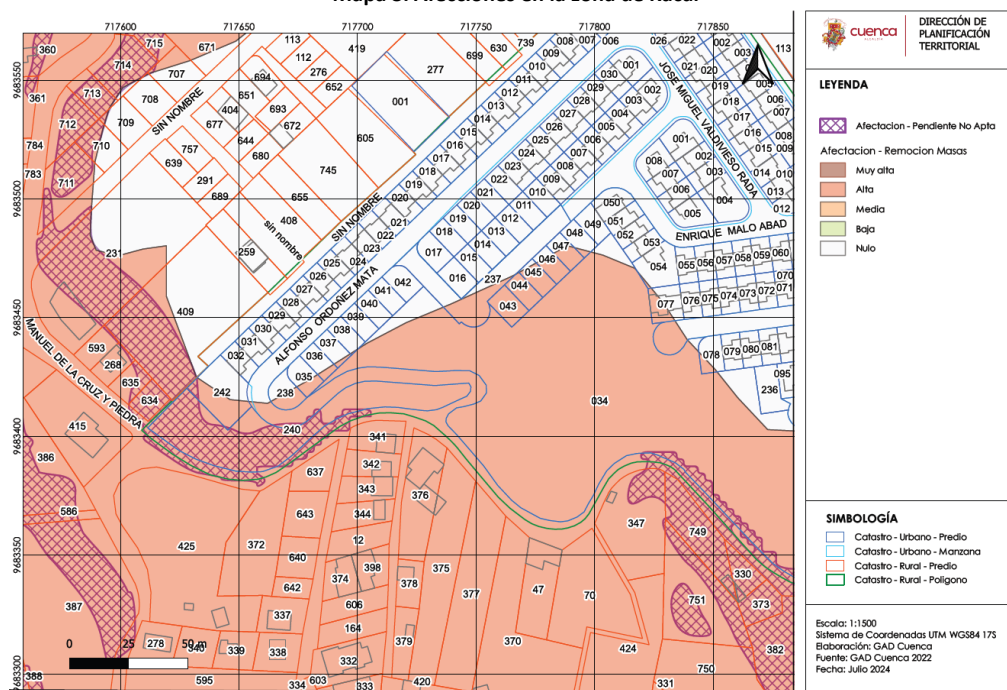
- Restricción por equipamientos, detallado en el Plan de Actuación Urbanística del sector de Racar. Mapa 1.
- Restricción por áreas sensibles por pendientes sin aptitud física constructiva, debido a las características del terreno, incluido dentro del PUGS año 2022. Mapa 2.
- Restricción por susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas, al encontrarse categorizado en susceptibilidad Alta, incluido dentro del PUGS año 2022. Mapa 2.

Mapa 2. Detalle Plan de Actuación Urbanística del sector Racar.



Fuente: Detalle Plan de Actuación Urbanística del sector Racar, 2016

Mapa 3. Afecciones en la zona de Racar



Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2022

Conforme lo descrito en el punto anterior, la afectación por equipamientos, fue aprobada por el Concejo Cantonal en el año 2016 y ratificada en 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 en el año 2022, por su Disposición General Octava. Sin embargo, dentro de la misma Ordenanza, la Disposición Transitoria Décimo Sexta abre la posibilidad de evaluar la pertinencia o no, de mantener la reserva y la afectación, por lo que acogiéndose a esta normativa, se establece el presente informe.

La restricción en parte de los 34 predios en mención, por áreas sensibles por pendientes sin aptitud física constructiva y por susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas (FMR), ya que se encuentran en susceptibilidad Alta, tiene que determinarse la posibilidad o no de una posible la recategorización de la susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas que se encuentra actualmente, para lo que se tiene que dirigir la consulta tanto a la Dirección de Gestión De Riesgos, como a la Dirección de Planificación Territorial, basándose en el Artículo 97 de 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”*, que en sus numerales e y f dicen:

“e) Las áreas que se consideran restringidas por susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas pueden ser actualizadas y recategorizadas con base en estudios geotécnicos de detalle, que contengan como mínimo exploraciones de campo (métodos directos e indirectos), ensayos de laboratorio, determinación de parámetros geo mecánicos, determinación de factores de seguridad

por corte, entre otros, de acuerdo a la norma técnica vigente y observando lo establecido en la Disposición General Novena de la presente Ordenanza

f) Las actualizaciones o recategorizaciones al mapa de fenómenos de remoción de masas pueden ser realizadas con base en estudios geotécnicos de detalle, elaborados de manera particular, para ello se deberá delimitar un polígono de estudio, el cual será definido conjuntamente por las Direcciones de Planificación y de Gestión de Riesgos. La Dirección General de Gestión de Riesgos con base en un recorrido de campo emitirá los términos de referencia para la elaboración del mismo.(...)”

Conclusiones y recomendaciones

Para la solicitud presentada de retirar la afección por equipamiento recreativo, es factible, por los antecedentes que se han dado y el desarrollo que se ha tenido la urbanización, la cual cuenta ya con lotes de propiedad del GAD Municipal.

Para el desarrollo de todos los lotes, se necesita levantar la restricción por pendientes sin aptitud física constructiva y por susceptibilidad de fenómenos de remoción de masa, por lo que se tiene que acoger lo descrito en el Artículo 97 del 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.

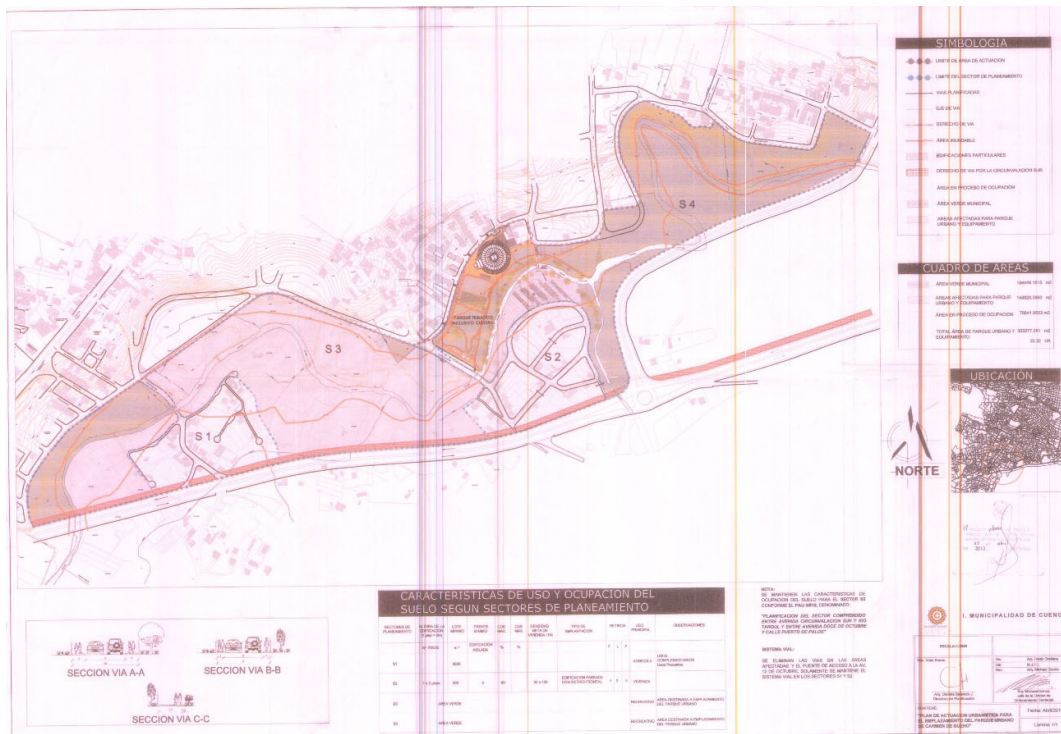
REDEFINICIÓN A LA RESERVA DE SUELO YANUNCAY 3 – PARQUE URBANO

Responsable:	Arq. Fernando Salazar Serrano
Fecha Emisión informe:	24/10/2024

Antecedentes.

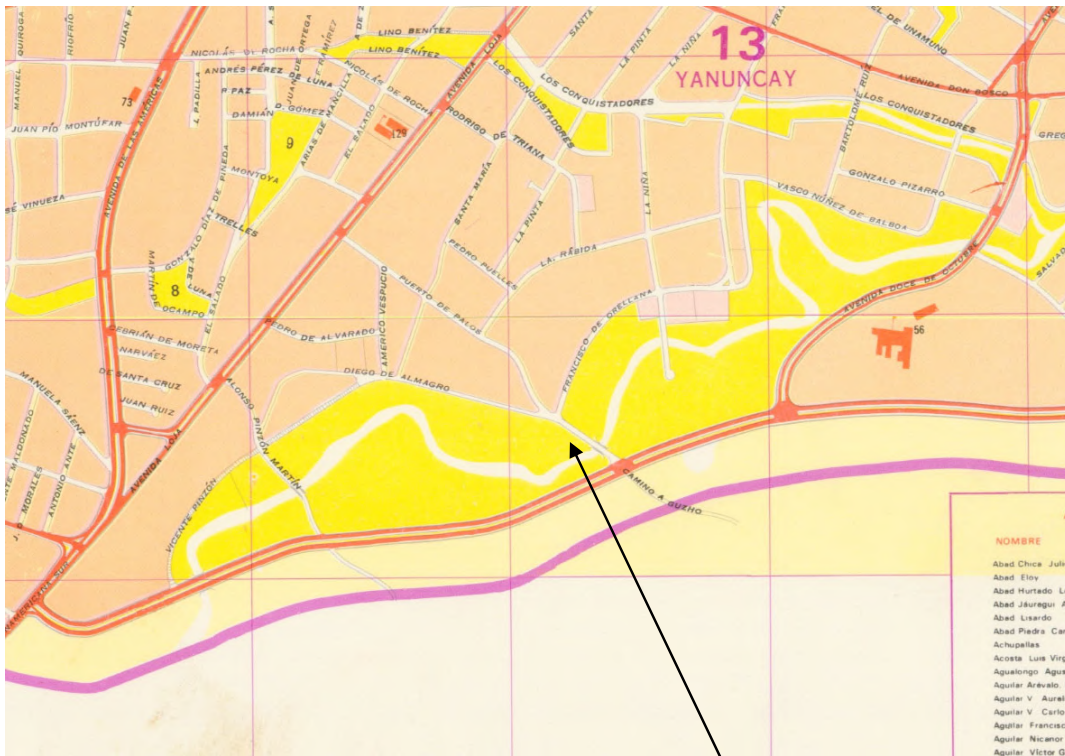
A través del proyecto de Planificación denominado “PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA EL EMPLAZAMIENTO DEL PARQUE URBANO DE CARMEN DEL GUZHO”, aprobado por el Concejo Municipal en sesión realizada el 25 de abril de 2013, se establece la Reserva de Suelo para Equipamiento Recreativo (AREA DESTINADA AL EMPLAZAMIENTO DEL PARQUE URBANO, SECTORES S3 Y S4).

Gráfico N° 1. Planificación del año 2013.



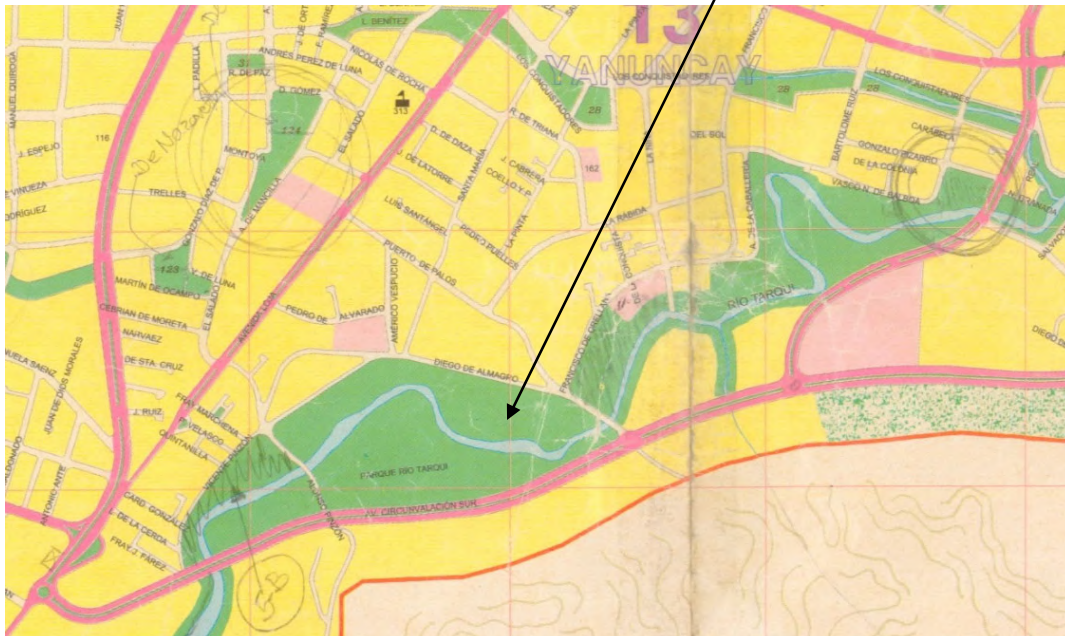
Dicho esto vale indicar que la Reserva de Suelo para el Equipamiento Recreativo, fue establecida inicialmente a través del PLANO DE LA CIUDAD DE CUENCA del año 1984 (PARQUES, PLAZAS Y PLAZOLETAS) y ratificada posteriormente a través del PLANO DE LA CIUDAD DE CUENCA, del año 1992 (AREAS VERDES Y PARQUES), como podemos observar en las siguientes imágenes:

Gráfico N° 2. Extracto del Plano de Cuenca – año 1984



Reserva de Suelo – Equipamiento Recreativo

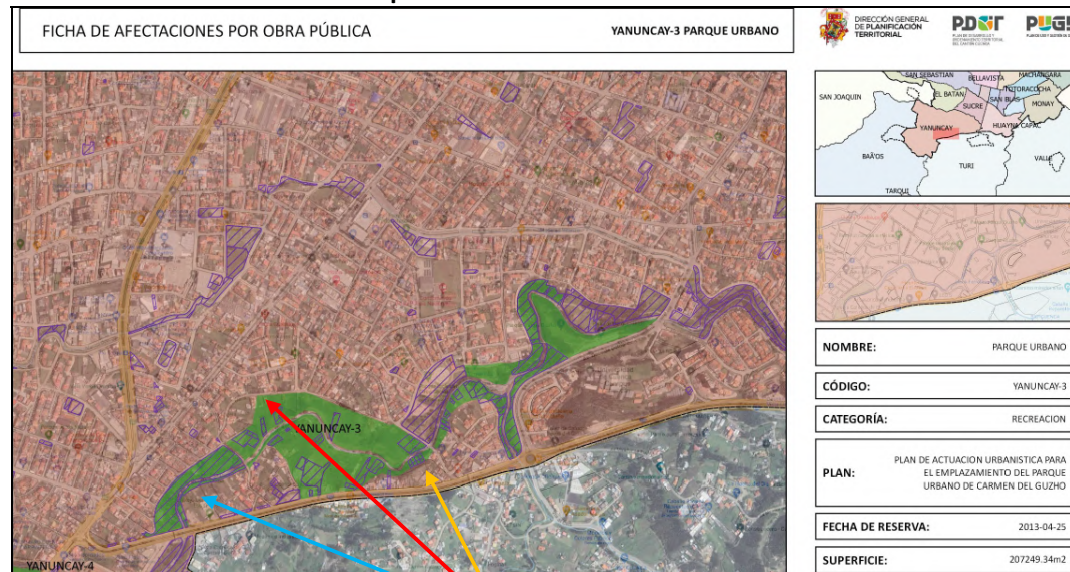
Gráfico N° 3. Extracto del Plano de Cuenca – año 1992.



Finalmente es importante señalar, que de acuerdo al Anexo 3.4.1 FICHAS DE 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”, publicada en el Registro Oficial N° 663, del 20 de diciembre de 2022; en específico a la Ficha **YANUNCAY -3 PARQUE URBANO**, la Reserva de Suelo establecida como PARQUE URBANO, mediante el “PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA EL EMPLAZAMIENTO DEL PARQUE URBANO DE CARMEN DEL GUZHO”, fue modificada en algunos sectores, sin que para ello se haya adjuntado el informe técnico puntual correspondiente, los cuales para casos similares, constan dentro del Anexo 3. Punto 3.4.2 Informes Sobre Reservas de Suelo Específicas, de la Ordenanza Ibídem; por tanto su modificación se encuentra contenida únicamente en la ficha de afectaciones por obra o interés público, más no cuenta con un sustento técnico que la justifique.

Gráfico N° 4. Ficha de Afectación por Obra Pública.



Cambios sustanciales a la Reserva de Suelo del año 2013.



En función de todos estos antecedentes, a través de la propuesta de REDEFINICIÓN A LA RESERVA DE SUELO YANUNCAY 3 – PARQUE URBANO, se plantean ajustes de orden técnico a los polígonos que la conforman, en los siguientes puntos:

1. Una vez que el levantamiento de la afectación por obra pública, no se justifica para el polígono, en donde además la afectación por Inundación se mantiene; se propone restituir la misma, conforme lo establecido mediante el “PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA EL EMPLAZAMIENTO DEL PARQUE URBANO DE CARMEN DEL GUZHO”, aprobado por el Concejo Municipal en sesión realizada el 25 de abril de 2013

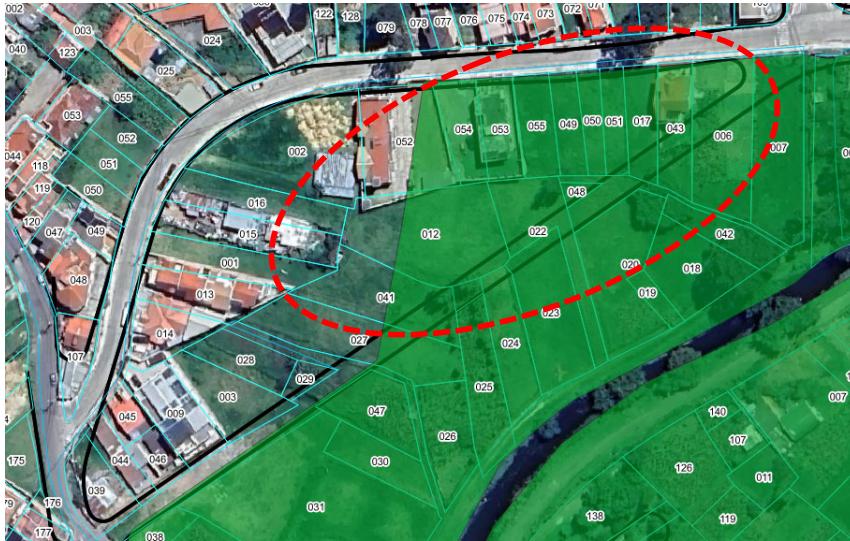


Reserva de Suelo
según Ficha de
Afectación por
Obra Pública –
PUGS 2022



Reserva de Suelo
Propuesta.

2. Una vez que la nueva afectación por obra pública, no se justifica para el polígono, en donde además los predios que la conforman correspondían a áreas urbanizables conforme la planificación vigente desde el año 2013, por tanto existen edificaciones que cuentan con autorizaciones municipales para su construcción; se propone eliminar la Reserva de Suelo en dicho polígono, conforme lo establecido mediante el “PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA EL EMPLAZAMIENTO DEL PARQUE URBANO DE CARMEN DEL GUZHO”, aprobado por el Concejo Municipal en sesión realizada el 25 de abril de 2013.



Reserva de Suelo
según Ficha de
Afectación por
Obra Pública –
PUGS 2022



Reserva de Suelo
Propuesta.

3. Finalmente se plantean ajustes a la Reserva de Suelo para el polígono adyacente a la Circunvalación Sur, en donde la diferencia de nivel con la plataforma ubicada al norte del mismo es bastante significativa, con lo cual ésta presenta condiciones favorables para su Urbanización, al encontrarse distante de las áreas inundables de la zona según los estudios vigentes. En tal sentido se proponen pequeños ajustes a su definición, teniendo como base para ello la información topográfica de la zona.



Reserva de Suelo
según Ficha de
Afectación por
Obra Pública –
PUGS 2022



Reserva de Suelo
Propuesta.

Los demás polígonos que conforman la Reserva de Suelo se ratifican mediante la presente propuesta.

Particular que informo para los fines correspondientes.

**INFORME TÉCNICO SOBRE EL LEVANTAMIENTO DEL ÁREA DE RESERVA DE SUELO PARA
AMPLIACION DE LA UNIDAD EDUCATIVA “DANIEL HERMIDA” CONSTANTE EN LA REFORMA Y
AJUSTE VIAL DEL PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL AREA URBANO PARROQUIAL DE SANTA ANA**

Responsable:	ARQ. DAVID ZHINDÓN M.
Fecha Emisión informe:	24/10/2024

La elaboración del presente informe técnico se sustenta en los oficios del Ministerio de Educación N° MINEDUC-CZ6-2024-00899-OF en el cual se señala “... la Coordinación de Educación Zonal 6, indica que, el terreno con clave catastral 640101018046000 no es propiedad del Ministerio de Educación y, por lo tanto, la entidad no considera hacer uso del terreno en mención en la actualidad y tampoco en el futuro.” Y en el oficio MINEDUC-CZ6-2024-01297-OF en el cual se “ratifica en su integridad el contenido del Oficio N° MINEDUC-CZ6-2024-00899-OF, de 4 de septiembre de 2024; así mismo en consideración de la revisión y evaluación de las reservas para equipamiento y vivienda de interés social del Cantón Cuenca donde se determinó que el sector en el cual se emplaza el terreno objeto de este informe, cuenta con un Plan Parcial de Urbanismo que ya ha dejado afectaciones por obra pública (reservas de suelo) para atender los servicios de equipamiento que requeriría este sector; así mismo de acuerdo al técnico del sector la afectación que se realizó sobre el predio correspondió en su momento a una petición del Ministerio de Educación; mimos que como se indicó al inicio mencionan ya no requerir.

1. Ubicación

El predio sobre el que se levanta la ampliación para el equipamiento de Unidad Educativa se encuentra inscrito en el área de actuación del Plan Parcial de Urbanismo del Área Urbano Parroquial de Santa Ana; aprobado por el I. Concejo Cantonal de Cuenca el 21 de Agosto del 2018, en las coordenadas 730863.45E - 9674692.81N. A continuación se muestra el gráfico de ubicación del predio:

Gráfico: N°2 Plan Parcial de Urbanismo del Área Urbano Parroquial de Santa Ana - Afectación por Obra Pública - ED16



Reserva 2018

Fuente: PPU Parroquia de Santa Ana- 2018

2. Criterio Técnico

Del análisis realizado dentro del INFORME TÉCNICO DE LA REVISIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS RESERVAS PARA EQUIPAMIENTOS Y VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL DEL CANTÓN CUENCA CON LA FINALIDAD DE VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS, Y SU RATIFICACIÓN, RECTIFICACIÓN O LEVANTAMIENTO; se identificó que el terreno con clave catastral 640101018046000 corresponde a una ampliación de la Unidad Educativa “Daniel Hermida” que de acuerdo a los oficios del Ministerio de Educación N° MINEDUC-CZ6-2024-00899-OF y MINEDUC-CZ6-2024-01297-OF no se requiere; y al no aportar en la mejora del servicio de algún otro equipamiento, se considera que debe levantarse esta reserva.

3. Conclusiones y Recomendación

Bajo estas consideraciones, la Dirección General de Planificación Territorial propone **levantar** la reserva de suelo para la ampliación de la Unidad Educativa “Daniel Hermida” que consta en **“LA REFORMA Y AJUSTE VIAL DEL PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL AREA URBANO PARROQUIAL DE SANTA ANA”** aprobado por el I. Concejo Cantonal de Cuenca el 21 de Agosto del 2018.

**INFORME TÉCNICO SOBRE AMPLIACION DEL ÁREA DE RESERVA DE SUELO PARA PLAZA
PUBLICA DE LA PARROQUIA DE BELLAVISTA CONSTANTE EN EL PLAN DE ACTUACIÓN
URBANISTICA DE LOS SECTORES EL CEBOLLAR – MIRAFLORES - COLINA DE CULLCA**

Responsable:	ARQ. JACQUELINE OLMEDO A.
Fecha Emisión informe:	24/12/2024

Como antecedente, la Dirección General de Planificación Territorial, con fecha 20 de noviembre de 2024, realizó la socialización del anteproyecto de la “Reestructuración y Reforma a la Planificación Vial y Equipamiento de Recreación Plazoleta, sector Y Del Cebollar de la parroquia Bellavista (PAU-44)”, reunión que contó con la presencia de los propietarios, representante legal del predio de clave catastral Nro. 0601018152000 y funcionarios de esta Dependencia; luego de la cual los afectados solicitaron que la afectación para equipamiento sea de la totalidad del predio y que se proceda con los pagos de la afectación correspondientes, toda vez que está vigente desde el año 2000.

La elaboración del presente informe técnico se en sustenta en la petición remitida con trámite Ext- 33351-2024, de fecha 25 de noviembre de 2024, mediante el cual la Dra. Gardenia Sarmiento, representante legal del Sr. Fausto Humberto Olivo Guanoluiza y la Sra. Rosa María Pila Lema, manifiesta: “de la SOCIALIZACIÓN llevada a cabo el día miércoles 20 de Noviembre del año 2024. Y frente al planteamiento de los señores arquitectos además por los estudios realizados, que son muy acertados y precisos. Sin embargo y viendo las dificultades de poder acceder a la posible lotización,...”, además indican: “...los conyugues de manera unánime y sin coacción alguna. Hemos resuelto. Pedir la afección no solo en los 609 metros cuadrados sino en la totalidad del terrenos que tiene un área de 1017, 6 metros cuadrados”; por lo que finalmente requieren ser atendidos con la debida indemnización, toda vez que constituyen personas de la tercera edad y la afectación viene de hace muchos años atrás.

Con Oficio Nro. DGPT-5019-2024 del 10 de diciembre de 2024, atendiendo la solicitud de los señores Fausto Humberto Olivo Guanoluiza y la Sra. Rosa María Pila Lema, informa a que se incluirá dentro de la actualización de las reservas del Equipamientos del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Cuenca, al predio de clave catastral 0601018152000, localizado con frente a la calle de retorno Sin Nombre y Confucio, cuya superficie es de 1017, 6 m2.

Para el efecto esta Dependencia remite el presente informe a fin de que se incluya en la Reforma a 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”, para su análisis y resolución en las diferentes instancias Municipales.

1. Ubicación

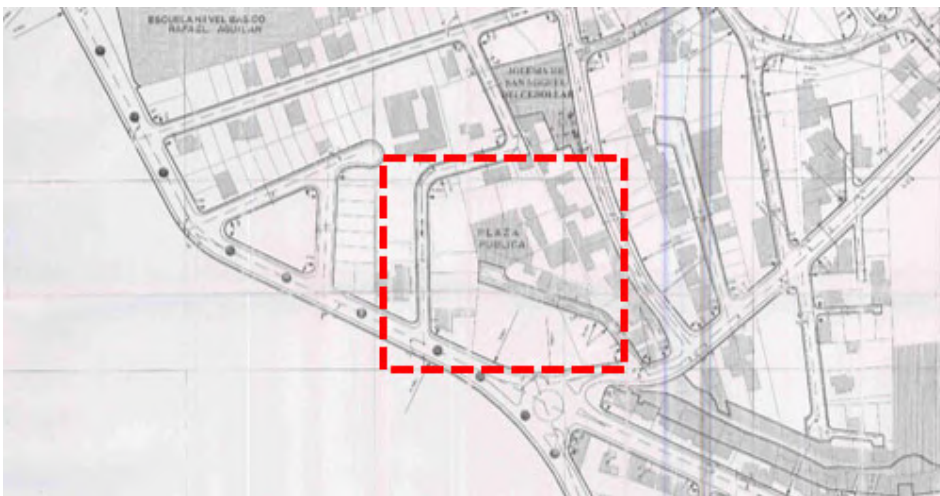
El predio sobre el cual se emplazara la Ampliación de la reserva de suelo para Plaza Pública se localiza en las coordenadas en las coordenadas Wgs-84 720518.44E -9681102.28N con frente a la

calle de Retorno Sin Nombre y Abelardo J Andrade, sector Y del Cebollar de la parroquia Bellavista, al norte de la ciudad de Cuenca

Conforme consta en la Actuación del Plan de Actuación Urbanística de los Sectores “El Cebollar – Miraflores – Colina de Cullca”, aprobado por el I. Concejo Cantonal de Cuenca el 1 de marzo del 2000, el área afectada para plaza pública es de 748,10m2,.reserva que se ratifica en el año 2022 al realizarse el PUGS y PDOT fue incorporado nuevamente, esto debido a que en la revisión de las planificaciones, en el PAU 44 Plan de Actuación Urbanística de los Sectores “El Cebollar – Miraflores – Colina de Cullca” constaba la mencionada reserva como plaza pública, la cual es necesaria para cubrir las demandas de la población del sector.

A continuación se visualiza el gráfico de ubicación del predio:

Gráfico: N°1 Estado Actual del Equipamiento conforme el PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS SECTORES EL CEBOLLAR MIRAFLORES, COLINA DE CULLCA”.



Fuente: Dirección General de Planificación Territorial



Fotografía 1.- Área de reserva para equipamiento recreacional Plazoleta.

Legalmente esta reserva de suelo se ratifica en virtud de lo manifestado en la **DISPOSICION GENERAL OCTAVA** 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 el 20 de diciembre de 2022, que dice:

“Se ratifican todas las reservas de suelo para equipamientos vías y vivienda de interés social, y las restricciones por canales de riego y servidumbres de infraestructura constantes en las planificaciones previas a la aprobación de la presente ordenanza.

Las reservas de suelo destinadas para equipamiento y vivienda de interés social, correspondiente a afectaciones por obra pública o de interés público, seguirán un proceso de evaluación con la finalidad de determinar si deberán ser ratificadas, rectificadas o levantadas...”.

2. Criterio Técnico

Del análisis realizado dentro del **INFORME TÉCNICO DE LA REVISIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS RESERVAS PARA EQUIPAMIENTOS Y VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL DEL CANTÓN CUENCA CON LA FINALIDAD DE VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS, Y SU RATIFICACIÓN, RECTIFICACIÓN O LEVANTAMIENTO**; se verifica que este predio cumple el estándar urbanístico establecidos en el Anexo 3.2 Estándares Urbanísticos que determina que Parque Barrial que establece una superficie mínima 500 m² a 1 ha. y una población base de 7000hab.

Tabla 6. Normativa Equipamiento de Recreación

Normativa de Equipamiento de Recreación						
Nivel de Servicio	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Norma		Lote Mínimo (Unidades)
Zonal	Parque Nacional	Regional	Regional	(*)		(*)
	Parque Regional	Regional	Regional	(*)		> 50 Ha
	Complejo Ferial	Regional	Regional	(*)		5 a 10 Ha
	Estadio	Regional	Cantonal	(*)		5 Ha
	Centro de Alto Rendimiento	Regional	Cantonal	(*)		5 Ha
Distrital	Parque Urbano	3000	50000	2		>3 Ha
	Parque Lineal	Regional	Toda la Ciudad	-		-
	Complejo Deportivo o Polideportivo (contienen: Piscina, cancha de fútbol sala, cancha de fútbol, cancha baloncesto, tenis, voleibol, raket, pista de atletismo, Gimnasio, Áreas Verdes; opcionales Velódromo y Pista de béisbol)	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad	(*)		5000 m ² a 10000 m ²
Sectorial y Barrial	Unidad Deportiva: Piscina, cancha de fútbol sala, , cancha baloncesto, tenis, voleibol, raket, Gimnasio	2500	50000	(*)		1000 m ² a 5000 m ²
	Parque Histórico	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad	(*)		(*)
	Parque Sectorial	1000	10000	1,5	4,5	5000 m ² - 3 ha
	Parque Barrial	800	5000			1000 m ² - 5000 m ²
	Parque menor	400	1000			300 m ² - 1000 m ²
	Piñazas	-	7000	0,2	0,6	500m ² - 1ha
	Piñazetas	-	2500	0,2	0,6	300 m ² a 500 m ²

Fuente: PDOT-PUGS- 2022.

Toda vez que existe la predisposición del Sr. Fausto Olivo Guanoluiza y Sra. Rosa Pila, propietarios del predio *con clave catastral N- 06-01-016-152-000*: quienes solicitaron la afectación total inmueble, el cual posee una superficie equivale a 1017,6m², de conformidad con la información remitida por la Dirección de Avalúos y Catastros mediante Oficio Nro. DGAC-8281-2024 del 08 de julio de 2024; sumando un total de **1035.39m²**. Incluyendo el área de propiedad del GAD Municipal del cantón Cuenca

El área destinada para este equipamiento, cumple los estándares de urbanísticos para el emplazamiento de **plaza pública**, constituyendo por lo tanto un equipamiento que contribuye a mejorar la calidad de vida de sus ciudadanos dotándoles de un lugar propicio para la congregación pública e interacción social de los habitantes del sector de la Y del Cebollar, toda vez que actualmente no se dispone de este equipamiento de recreación, por lo tanto se determina como necesaria la ampliación de esta reserva de suelo.



Fuente: Dirección General de Planificación Territorial

Por otra parte es importante considerar que la planificación en donde consta afectación de estos predios, fue aprobada en el año 2000 por el Consejo Cantonal, debiendo esta cronología de tiempo darnos a entender que al momento de incorporar la reserva de suelo en el PUGS esta reserva ya no formaba parte de la planificación de este sector; por tanto considerando que la Disposición General Octava menciona “Se ratifican todas las **reservas de suelo para equipamientos**, vías y vivienda de interés social, y las restricciones por canales de

riego y servidumbres de infraestructura, **constantes en las planificaciones previas a la aprobación de la presente ordenanza**”

3. Conclusiones y Recomendación

Bajo estas consideraciones, la Dirección General de Planificación Territorial propone ampliar la reserva de suelo para Plaza Publica al todo el predio de clave catastral N- 06-01-016-152-000: ampliando modificando la reserva de suelo establecida en el Plan de Actuación Urbanística de los Sectores “El Cebollar – Miraflores – Colina de Cullca” aprobado en el año 2000, y ratificada en la Ordenanza “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”, publicada en el Registro Oficial N° 663, del 20 de diciembre de 2022.

INFORME TÉCNICO SOBRE RECTIFICACIÓN DEL ÁREA VERDE DE RESERVA DE SUELO PARA PARQUE BARRIAL DE LA PARROQUIA SAN SEBASTIAN CONSTANTE EN EL “PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SAN VICENTE DE LAS CALERAS”

Responsable:	ARQ. DAVID ZHINDÓN M.
Fecha Emisión informe:	25/03/2025

La elaboración del presente informe técnico se sustenta en

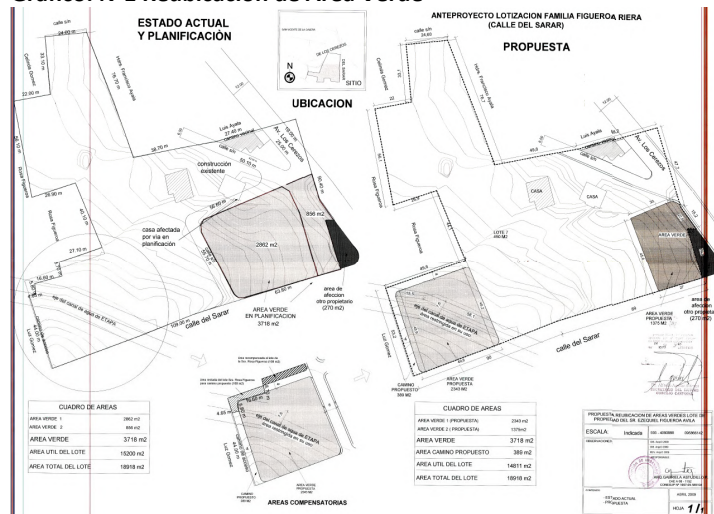
La elaboración del presente informe técnico se en sustenta en “La Reubicación de Áreas Verdes Lote propiedad del Sr. Ezequiel Figueroa Ávila” que fue aprobado por el Concejo Cantonal del 07 de Julio del 2009; en el cual se resolvió acoger la propuesta de reubicación de áreas verdes (reserva de suelo) constante en el “Plan de Ordenamiento Territorial de San Vicente de las Caleras”; considerando realizar dos áreas verdes que en suma sean iguales al área verde original; y que permitan tener un área verde que este en el área de protección de alta tensión.

Afectación que en el año 2022 al realizarse el PUGS y PDOT fue incorporado nuevamente, esto debido a que en la revisión de las planificaciones se tomó la afectación de área verde que constaba en el PAU 59 “Plan de Ordenamiento Territorial de San Vicente de las Caleras” aprobado el 04 de octubre del año 2006; sin considerar que existía una aprobación en el año 2009 que modifico esta área verde; por lo cual el área verde constante en la Plan de Ordenamiento Territorial de San Vicente de las Caleras” es la que consta el Anexo 3.4.1 Fichas de Afectación por obra o interés público.

1. Ubicación

La afectación sobre la que se rectifica el área verde considerado como equipamiento de Parque Barrial se encuentra inscrito en el área de actuación del Plan de Ordenamiento Territorial de San Vicente de las Caleras; aprobado por el I. Concejo Cantonal de Cuenca el 04 de Octubre del 2009, en las coordenadas 718412,6E - 9681358.4N. A continuación se muestra el gráfico de ubicación del predio:

Gráfico: N°1 Reubicación de Área Verde



Fuente: “Reubicación de Áreas Verdes Lote propiedad del Sr. Ezequiel Figueroa Ávila - 2009

1. Criterio Técnico

Del análisis realizado dentro del INFORME TÉCNICO DE LA REVISIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS RESERVAS PARA EQUIPAMIENTOS Y VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL DEL CANTÓN CUENCA CON LA FINALIDAD DE VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS, Y SU RATIFICACIÓN, RECTIFICACIÓN O LEVANTAMIENTO; se identificó que se generó una inconsistencia en esta reserva de suelo; pues no se consideró la última aprobación determinada por el Concejo Cantonal; donde en lugar de existir una sola área verde en la reserva de San Sebastián – 8, se generaron dos áreas verdes; aprobación que fue realizada tres años después del PAU 59 “Plan de Ordenamiento Territorial de San Vicente de las Caleras”; por tanto el área verde válida es la que consta en “La Reubicación de Áreas Verdes Lote propiedad del Sr. Ezequiel Figueroa Ávila” del año 2009.

2. Conclusiones y Recomendación

Bajo estas consideraciones, la Dirección General de Planificación Territorial propone rectificar el área verde de la reserva de suelo para Parque Barrial que consta en el “Plan de Ordenamiento Territorial de San Vicente de las Caleras” aprobada por el Concejo Cantonal el 04 de Octubre del 2009; determinado que la reserva de suelo queda compuesta por dos áreas verdes tal como constan en “La Reubicación de Áreas Verdes Lote propiedad del Sr. Ezequiel Figueroa Ávila” del año 2009.

INFORME TÉCNICO SOBRE LEVANTAMIENTO DE “EQUIPAMIENTO EDUCATIVO JARDIN DE INFANTES” DE LA PARROQUIA BELLAVISTA CONSTANTE EN EL “PLAN DE ACTUACIÓN URBANISTICA DE LOS SECTORES EL CEBOLLAR - MIRAFLORES – COLINAS DE CULLCA”

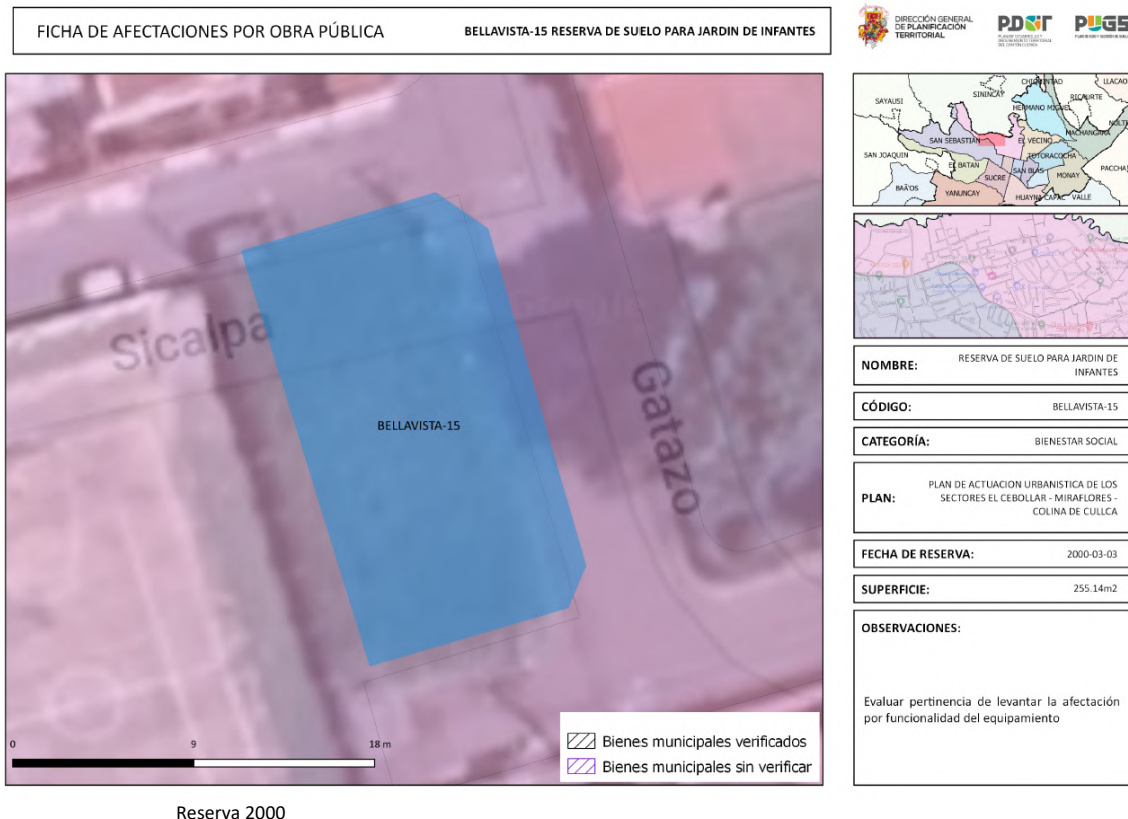
Responsable:	ARQ. DAVID ZHINDÓN M.
Fecha Emisión informe:	07/05/2025

La elaboración del presente informe técnico se en sustenta en el informe N° 076-ADMESC-2019 del Ministerio de Educación del 25 de julio de 2019 en el cual se concluye *“Luego de realizada la inspección a la UNIDAD EDUCATIVA RAFAEL AGUILAR, se concluye que no es necesario adquirir el predio colindante de propiedad del Sr. Enrique Palacios Jara, ya que se dispone de suficiente espacio físico para el normal desenvolvimiento de las actividades escolares”*, esto con respecto al predio con clave catastral 0601105037000 afectado para un “Equipamiento educativo Jardín de Infantes” en el Plan de Actuación Urbanística de los Sectores El Cebollar-Miraflores-Colinas de Cullca 1 de marzo del 2000; así mismo en consideración de la revisión y evaluación de las reservas para equipamiento y vivienda de interés social del Cantón Cuenca donde se determinó que el sector en el cual se emplaza el terreno objeto de este informe, cuenta con un Plan Parcial de Urbanismo que ya ha dejado afectaciones por obra pública (reservas de suelo) para atender los servicios de otro tipo de equipamiento que requeriría este sector; así mismo de acuerdo al técnico del sector la afectación que se realizó sobre el predio correspondió en su momento a una ampliación para la *“UNIDAD EDUCATIVA RAFAEL AGUILAR”* que de acuerdo al Ministerio de Educación indica ya no requerir.

1. Ubicación

El predio sobre el que se levanta la ampliación para el equipamiento de Unidad Educativa se encuentra inscrito en el área de actuación del Plan de Actuación Urbanística de los Sectores El Cebollar-Miraflores-Colinas de Cullca; aprobado por el I. Concejo Cantonal de Cuenca 1 de marzo del 2000, en las coordenadas 720417,5E - 9681248,8N. A continuación se muestra el gráfico de ubicación del predio:

Gráfico: Ficha de Afectaciones por Obra Pública – Bellavista -15 Reservas de Suelo para Jardín de Infantes



Fuente: Anexo3.4.1 Fichas de Afectación por Obra o Interés Público

2. Criterio Técnico

Del análisis realizado dentro del INFORME TÉCNICO DE LA REVISIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS RESERVAS PARA EQUIPAMIENTOS Y VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL DEL CANTÓN CUENCA CON LA FINALIDAD DE VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS, Y SU RATIFICACIÓN, RECTIFICACIÓN O LEVANTAMIENTO; se identificó que el terreno con clave catastral 601105037000 corresponde a una ampliación de la Unidad Educativa “UNIDAD EDUCATIVA RAFAEL AGUILAR” que de acuerdo a los oficios del Ministerio de Educación N° MINEDUC-CZ6-2019-1271-M y INFORME N° 076-ADMESC-2019 no se requiere; y al no aportar en la mejora del servicio de algún otro equipamiento, se considera que debe levantarse esta reserva.

3. Conclusiones y Recomendación

Bajo estas consideraciones, la Dirección General de Planificación Territorial propone **levantar** la reserva de suelo para la ampliación de la Unidad Educativa “Rafael Aguilar” que consta en “**Plan de Actuación Urbanística de los Sectores El Cebollar-Miraflores-Colinas de Cullca**” aprobado por el I. Concejo Cantonal de Cuenca 1 de marzo del 2000.

INFORME TÉCNICO SOBRE LEVANTAMIENTO DE “EQUIPAMIENTO DE CENTRO DE SALUD TIPO C” DE LA PARROQUIA EL BATAN CONSTANTE EN LAS “REFORMAS A LAS AREAS DE AFECTACIÓN PARA EQUIPAMIENTO DE SALUD Y EDUC. ESTABLECIDAS EN EL PAU DE LOS SECT. URBANOS: O13A, O17 DEL AREA URBANADECUENCA Y REPLANIF. VIAL DE LOS SUBSECT 2B Y 2F PARRQ SAN JOQUIN”

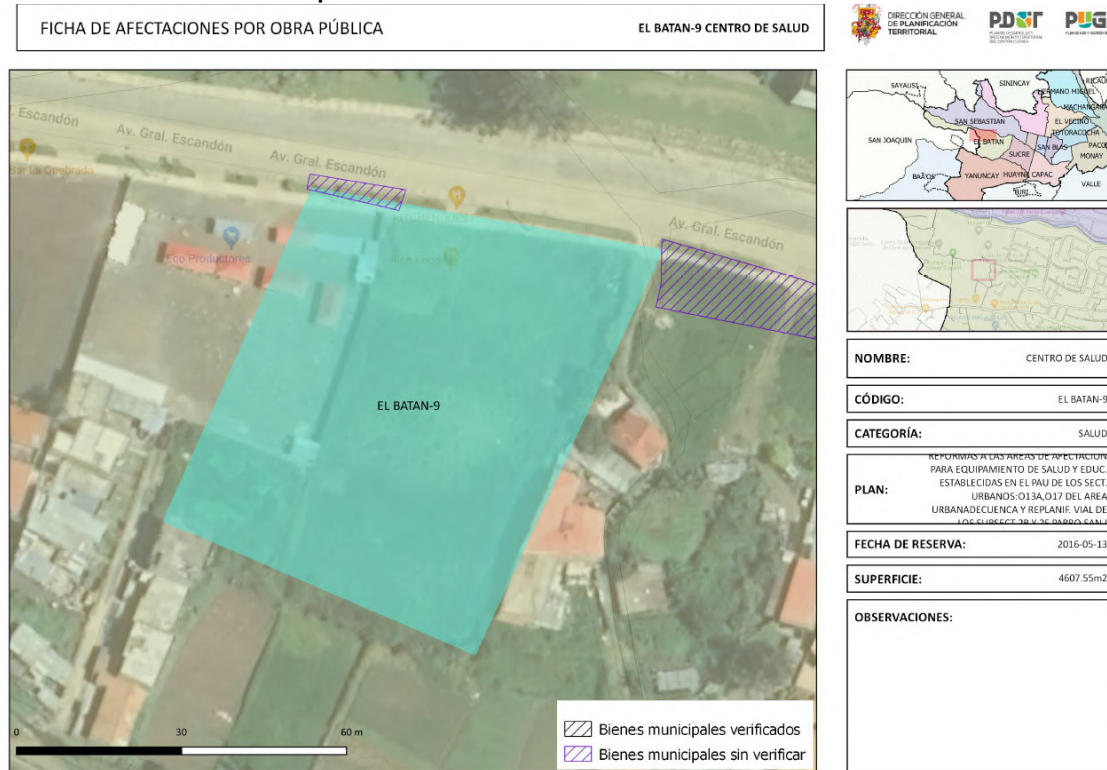
Responsable:	ARQ. DAVID ZHINDÓN M.
Fecha Emisión informe:	07/05/2025

La elaboración del presente informe técnico se en sustenta en el Oficio N° MSP-CZONAL6-2019-1754-O del Ministerio de Salud del 21 de octubre de 2019 en el cual se determina *“Me permito comunicar que el Ministerio de Salud en el marco del Acuerdo Ministerial 0074-2017 de Planificación territorial, ha planificado la construcción de un centro de salud tipo c, cuya infraestructura será emplazada en un terreno transferido a título gratuito en calidad de donación y a perpetuidad a favor del Ministerio de Salud por parte de Ecuador Planifica ex Senplades el mismo que está ubicado en la avenida México y Av. Unidad Nacional”*; esto en respuesta a la consulta enviada al Ministerio de Salud, en donde se le pregunta si se construirá el Equipamiento de Centro de Salud tipo C de la parroquia El Batan en los predios de la reserva prevista en la **“REFORMAS A LAS AREAS DE AFECTACIÓN PARA EQUIPAMIENTO DE SALUD Y EDUC. ESTABLECIDAS EN EL PAU DE LOS SECT. URBANOS: O13A, O17 DEL AREA URBANADECUENCA Y REPLANIF. VIAL DE LOS SUBSECT 2B Y 2F PARRQ SAN JOQUIN”** aprobada el 13 de mayo del 2016; dando a entender que el Ministerio de Salud ya no construirá el Centro de Salud tipo C en la reserva de suelo prevista.

1. Ubicación

El predio sobre el que se levanta la afectación para Centro de Salud tipo C se encuentra inscrito en el área de actuación de las **“REFORMAS A LAS AREAS DE AFECTACIÓN PARA EQUIPAMIENTO DE SALUD Y EDUC. ESTABLECIDAS EN EL PAU DE LOS SECT. URBANOS: O13A, O17 DEL AREA URBANADECUENCA Y REPLANIF. VIAL DE LOS SUBSECT 2B Y 2F PARRQ SAN JOQUIN”**; aprobado por el I. Concejo Cantonal de Cuenca el 13 de mayo del 2016, en las coordenadas 718263,3E - 9680021,36N. A continuación se muestra el gráfico de ubicación del predio:

Gráfico: Ficha de Afectaciones por Obra Pública El Batán -9 Centro de Salud



Reserva 2016

Fuente: Anexo 3.4.1 Fichas de Afectación por Obra o Interés Público

2. Criterio Técnico

Del análisis realizado dentro del INFORME TÉCNICO DE LA REVISIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS RESERVAS PARA EQUIPAMIENTOS Y VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL DEL CANTÓN CUENCA CON LA FINALIDAD DE VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS, Y SU RATIFICACIÓN, RECTIFICACIÓN O LEVANTAMIENTO; se identificó que la afectación para Centro de Salud Tipo C que de acuerdo al oficio del Ministerio de Salud MSP-CZONAL6-2019-1754-O el Centro de Salud Tipo C no será construido en esta reserva de suelo y al no determinar si se ejecutara otro proyecto sobre esta reserva, se considera que debe levantarse.

3. Conclusiones y Recomendación

Bajo estas consideraciones, la Dirección General de Planificación Territorial propone **levantar** la reserva de suelo Centro de Salud Tipo C que consta en las **“REFORMAS A LAS ÁREAS DE AFECTACIÓN PARA EQUIPAMIENTO DE SALUD Y EDUC. ESTABLECIDAS EN EL PAU DE LOS SECT. URBANOS: O13A, O17 DEL ÁREA URBANA DE CUENCA Y REPLANIF. VIAL DE LOS SUBSECT. 2B Y 2F PARRQ. SAN JOQUIN”**; aprobado por el I. Concejo Cantonal de Cuenca el 13 de mayo del 2016.

**INFORME TÉCNICO SOBRE LEVANTAMIENTO DEL ÁREA DE RESERVA DE SUELO PARA
“EQUIPAMIENTO COMUNITARIO TURÍSTICO EL SALADO” - (SININCAY 40)
CONSTANTE EN EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTON CUENCA**

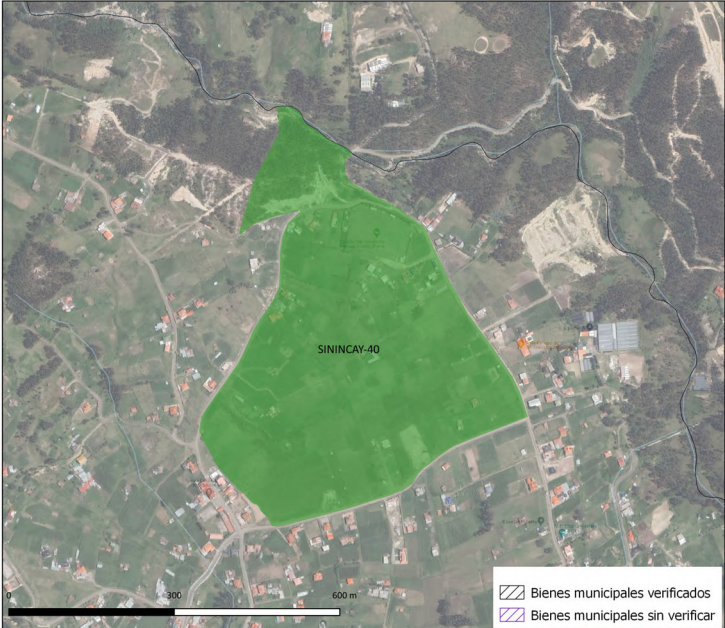
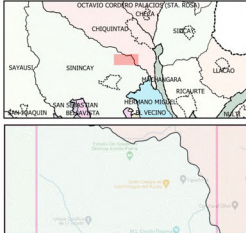
Responsable:	ARQ. JACQUELINE OLMEDO.
Fecha Emisión informe:	07/05/2025

La elaboración del presente informe técnico se sustenta en la documentación presentada por el GAD parroquial de Sinincay mediante oficio GAD-SININC-PRES-0149-2025, en el cual se expone que: *“...la comunidad en las priorizaciones realizadas por parte del GADPR Sinincay en territorio han indicado a viva voz que, no requiere de un Plan Complementario ni del Polígono Turístico...”*, además indica que: *“En contraparte, como Presidenta, ante esta situación, en el año 2023 se consideró un presupuesto para hacer la planificación del área, no obstante, por petición de los moradores de NO NECESITAR UN PLAN COMPLEMENTARIO, se procedió a retirar del POA 2023, y, no se ha considerado presupuesto alguno en los años 2024-2025 de la institución.”*.

Desde la Dirección General de Planificación Territorial, se ha verificado que dicha reserva fue establecida en el año 2022 mediante la aprobación del PDOT-PUGS, esto en función de las reuniones de trabajo realizadas con los representantes del GAD Parroquial Rural de Sinincay; sin embargo, esta reserva no obedece a una planificación específica, ni cuenta con respaldo de socialización, ni identificación precisa del área con real necesidad de protección por temas naturales.

1. Ubicación

Los predios sobre los que se pretende levantar la reserva de “EQUIPAMIENTO COMUNITARIO TURÍSTICO EL SALADO”, se encuentran ubicados en la parroquia rural Sinincay, sector El Salado, y, de acuerdo a lo definido en el PUGS, se emplazan en el PIT PR06, correspondiente a Suelo Rural de Protección de la Parroquia Sinincay. A continuación se presenta la ficha de dicha reserva:

FICHA DE AFECTACIONES POR OBRA PÚBLICA		SININCAY-40 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO TURISTICO EL SALADO		
				
NOMBRE:		EQUIPAMIENTO COMUNITARIO TURISTICO EL SALADO		
CÓDIGO:		SININCAY-40		
CATEGORÍA:		RECREACION		
PLAN:		PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO		
FECHA DE RESERVA:		2022-08-23		
SUPERFICIE:		241317.31m2		
OBSERVACIONES:				
RESUELTO EN EL TALLER REALIZADO EL 18 DE MARZO DE 2022. ACTA 001-2022. RESERVA PRELIMINAR. HASTA REALIZAR PLAN COMPLEMENTARIO.				

Criterio Técnico

Del análisis realizado, a pesar de que la reserva de suelo ha sido debidamente aprobada por el Concejo Cantonal en el año 2022, no corresponde a una delimitación precisa, que hubiera sido definida en base a una planificación puntual de la zona, así también, es necesario recalcar que no se ha podido identificar procesos de socialización de dicha afectación, lo cual coincide con el criterio emitido desde el GAD Parroquial de Sinincay, así como las múltiples solicitudes ciudadanas que se han planteado sobre el posible levantamiento de esta afectación. Sin embargo, es necesario recalcar la presencia de elementos naturales especiales y propios de este sector, que le brindan condiciones únicas favorables para posibles desarrollos turísticos generación de oportunidades para los habitantes de esta zona, y dentro del ámbito técnico, se debe mencionar que esta zona no cuenta con planificación urbanística que hubiere definido trazados viales, equipamientos y espacios públicos necesarios para un adecuado crecimiento poblacional del sector, por lo que, el planteamiento del desarrollo de un plan urbanístico complementario en la zona, sería una herramienta muy favorable para definir de manera ordenada la condiciones tanto de uso como de ocupación de los predios inmersos en esta reserva.

2. Conclusiones y Recomendación

Bajo estas consideraciones, la Dirección General de Planificación Territorial sugiere levantar la reserva de suelo para “EQUIPAMIENTO COMUNITARIO TURÍSTICO EL SALADO” - (SININCAY 40) constante en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Cuenca; aprobado por el Concejo Cantonal el 23 de agosto del 2022.