RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE ANUNCIO DEL PROYECTO "EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PARA EL DESARROLLO SOCIAL, CULTURAL Y DEPORTIVO DEL RECINTO SAN ALFONSO Y SUS ALREDEDORES (CANCHA, CASA COMUNAL Y ÁREAS VERDES DE RECREACIÓN)"

No. 070 -A-MS-GADMSF-2025

Ing. María Aurelia Sarmiento Gavilanes
ALCALDESA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE SAN FERNANDO

CONSIDERANDO

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

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiero, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitiría la secesión del territorio nacional.
Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.

Que el artículo 253 de la Constitución de la República del Ecuador señala que la alcaldesa o alcalde será su máxima autoridad administrativa.

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

Que, son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las establecidas en el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD)

Que, el artículo 55 del COOTAD establece las competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales.

Que, los literales a y b del artículo 60 de la norma ibídem establece entre las atribuciones del alcalde o alcaldesa, las siguientes: a) Ejercer la representación legal del gobierno autónomo descentralizado municipal; y la representación judicial conjuntamente con el procurador síndico; b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal.

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

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

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

de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad".

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

Que mediante Memorándum No. 0284-OP-GADMSF-BP-2025, de fecha 23 de julio de 2025, el Director de Obras Públicas, Ing. Boris Pesántez se dirige a la Alcaldesa del GAD Municipal de San Fernando manifestando:

> *"El cantón San Fernando se encuentra compuesto por 21 recintos, entre ellos, el Recinto San Alfonso, cuyos habitantes no disponen de un equipamiento comunitario que les permita desarrollar actividades sociales, culturales y deportivas. En este contexto, me permito solicitar de la manera más comedida se sirva autorizar el inicio del proceso para realizar el "Anuncio del Proyecto" del predio con clave catastral No. 0107505102011136000 ubicado en el recinto San Alfonso, cantón San Fernando, provincia del Azuay, predio en el que se tiene previsto implementar el equipamiento comunitario para el desarrollo, social, cultural y deportivo del recinto San Alfonso y sus alrededores (Cancha, Casa Comunal y Áreas Verdes de Recreación) y con el que se brindará un servicio eficiente acorde a los requerimientos de la población y enmarcados dentro de las competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Fernando"*

Que, mediante Certificado No. 348 del Registro de la Propiedad con Funciones y Facultades Mercantiles del cantón San Fernando, de fecha de 21 de agosto de 2025 se hace constar:

> *Que, los cónyuges señores JOSE ADOLFO QUITUISACA LOZADA y AIDA CECILIA GORDILLO SUSCAL son propietarios de un cuerpo de terreno y casa de habitación ubicado en el perímetro urbano del cantón San Fernando denominado CUTUCUÑI o FLORIDA hoy SAN ALFONSO, adquirido por compra efectuada a los cónyuges, señores Luis Humberto Gordillo Peña y Rosario de Jesús Suscal Tintín mediante Escritura Pública celebrada en la Notaria Primera del cantón San Fernando, el veintiocho de diciembre del año dos mil doce, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón San Fernando, con el Nro. 3, el nueve de enero del año dos mil trece.*
>
> *El cuerpo de terreno se encuentra dentro de los siguientes linderos: POR LA CABECERA, con una ceja, casa de habitación antes de Salvador León hoy de sus herederos, ceja al medio, POR EL PIE, con la quebrada Sambocapa, POR EL UN COSTADO, con la quebrada de Saradel. Y POR EL OTRO COSTADO, con propiedades de Guadalupe*

Siguenza y Clorinda Quituisaca, camino vecinal siguiendo el lindero de Guadalupe Siguenza.

Que mediante **MEMORANDUM No. 061-AC-GADMSF-2025**, de fecha 22 de agosto de 2025, se adjunta el Certificado de Avalúos y Catastros en el que se informa lo siguiente:

CLAVE CATASTRAL
PREDIO RUSTICO
0107505102011136000

DATOS DEL PROPIETARIO

***Nombre**: JOSE ADOLFO QUITUISACA LOZADA*
***CC:** 0101878064*

DATOS DEL PREDIO

***Parroquia**: SAN FERNANDO*
***Sector**: SAN ALFONSO*

BIENIO 2022-2023

Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Rurales para el bienio 2022 -2023

AVALUO AÑO 2023		
AVALUO DEL TERRENO	***AVALUO CONSTRUCCION***	*AVALUO*
$8.392.97 USD	*$0.00 USD*	***$8.392.87 USD***
AREA DE TERRENO	***AREA DE CONSTRUCCION***	
4.612.00m2	*0m2*	

BIENIO 2024-2025

Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2024 -2025

AVALUO AÑO 2024		
AVALUO TERRENO	***AVALUO CONSTRUCCION***	***AVALUO***
$10.491.09 USD	*$0.00 USD*	*$10.491.09 USD*
AREA DE TERRENO	***AREA DE CONSTRUCCION***	
4.612.00m2	*0m2*	

Que, el Arq. Julio Quiridumbay, Director de Planificación con fecha 05 de junio de 2025 emite la Certificación de predios rurales, y con fecha 04 de julio de 2025, emite la Factibilidad de Uso de Suelo.

Que, a efectos de realizar el anuncio se transcribe la información técnica pertinente del proyecto "EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PARA EL DESARROLLO SOCIAL, CULTURAL Y DEPORTIVO DEL RECINTO SAN ALFONSO Y SUS ALREDEDORES (CANCHA, CASA COMUNAL Y ÁREAS VERDES DE RECREACIÓN), proyecto realizado por la Dirección de Planificación y presentado con fecha 04 de julio de 2025 y aprobado por la Dirección de Obras Públicas con fecha 23 de julio de 2025, conforme el siguiente detalle:

1.3. Cobertura y Localización

El presente proyecto se desarrollará en el cantón San Fernando, provincia del Azuay, recinto San Alfonso, sector de la capilla de San Alfonso con coordenadas referenciales 693854.42 m E; 9651374.53 m S, con la ejecución de este proyecto se estima que se llegaria a beneficiar al 11.40% de la población del cantón. (426personas).

El inmueble objeto del presente proyecto con la clave catastral número 0107505102011136000, este predio esta catastrado a nombre del señor Quituisaca Lozada José Adolfo, con los siguientes linderos: al norte con la via a los barrios del sur; al sur quebrada san Alfonso: al este via barrios del sur: al oeste con Quituisaca Lozada Adolfo. Con una cabida total de 5050.00 m2

1.3.1 Superficie Aproximada a ser Intervenida

La superficie aproximada necesaria para el emplazamiento del proyecto es de 1491.56 m2, en donde se distribuirán los siguientes equipamientos comunitarios:

- *Cancha multiuso*
- *Casa comunal*
- *Batería sanitaria*
- *Áreas verdes y recreación*

3. OBJETIVOS DEL PROYECTO

3.1. Objetivo General

Brindar a la población de espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, requeridos por la población del cantón San Fernando, enmarcados en las competencias del GAD Municipal de San Fernando.

3.2. Objetivos Específicos

- *Adquirir un predio para el emplazamiento de espacios comunitarios para el recinto San Alfonso*
- *Adecuar un espacio para el emplazamiento de una cancha multiuso, que permita desarrollar varias actividades deportivas de sus moradores.*
- *Construir la casa comunal del recinto, con el fin de contar con un espacio de reuniones sociales y actividades complementarias que vayan en beneficio de sus habitantes.*
- *Implementar una batería sanitaria, muy necesario por los demás equipamientos ubicados alrededor de este proyecto.*

4. PROPUESTA CONSTRUCTIVA DEL PROYECTO

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Fernando a través de este proyecto busca consolidar las actividades sociales, culturales y deportivas del recinto San Alfonso al dotar del Equipamiento comunitario para el desarrollo social, cultural y deportivo del recinto y sus alrededores, además de impulsar las capacidades y potencialidades de la población a través del emplazamiento de la cancha y casa comunal para la realización de ferias y eventos culturales en beneficien tanto a los moradores del sector como de la ciudadanía que vive en la zona.

El predio tiene una área de 3580.49 m2 de y está atravesado ubicado en el polígono de intervención territorial ***PIT R15.***

Este PIT contiene a los centros poblados de los recintos del Cantón que por sus características evidencian un mayor grado de consolidación que los suelos rurales, como se puede notar con el porcentaje de vacancia del suelo alcanza el 36.09%; por cuanto se encuentra Subclasificado como suelo rural de producción, pues a pesar del uso residencial, predominan con el 45,09% y con el 35,7% los cultivos y pastos.

4.1. Requerimientos de Diseño

De acuerdo a las necesidades planteadas por los moradores del recinto San Alfonso, el GAD Municipal de San Fernando en razón de sus competencias de Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, se plantea la construcción del equipamiento comunitario para el desarrollo social, cultural y deportivo del recinto San Alfonso y sus alrededores.

Proyecto que contara de un espacio para el emplazamiento de una cancha multifunción, para la práctica del deporte y eventos culturales; una área destinada a la construcción de la casa comunal, en donde se pueda realizar eventos sociales o de capacitación para los moradores del recinto; una área para la ubicación de una batería sanitaria; la adecuación de los espacios

verdes y de recreación, para que sirvan como un complemento de mejorar la calidad de vida de los moradores de la zona y más habitantes del cantón que acudan a estos espacios públicos.

Para una adecuada zonificación se realizó los levantamientos Planimétrico de los predios tanto, de predio de la curia como del predio colindante con el fin de identificar las áreas de cada uno, esto mediante la medición con RTK y su posterior proceso de datos, así también durante el levantamiento nos encontramos con hitos colocados en el terreno, se tomó como referencia las columnas de la entrada al predio de la curia y los cercos existentes.

Otro condicionante que se tiene que tomar en cuenta son los márgenes de protección de quebradas que está aprobado en 15m, medidos desde el bordillo de la quebrada y la afección de vías por la secciones aprobadas para cada una de ellas, en este caso la vía a los barrios del sur, está aprobado con una sección de 11m de ancho.

Ilustración 1: emplazamiento del predio destinado para el equipamiento comunitario para el recinto San Alfonso

Elaborado por: dirección de planificación – GADMSF2025

4.2. Programa Arquitectónico

Tomando como referencia el predio de la curia Arquidiócesana en el cual está emplazada la capilla del recinto San Alfonso, se define que el predio colindante a este es el más idóneo para emplazar nuevos equipamientos comunitarios que garanticen una correcto y adecuado uso de los mismos, con el fin de optimizar los recursos en la consolidación de una área comunitaria en la cual se desarrollen tanto actividades, deportivas, religiosas y sociales, así como la generación de áreas verdes necesarias para contribuir con el partido paisajístico del lugar.

De esta manera, el programa arquitectónico general se estructura de la siguiente manera:

1. *Cancha Multiuso*
2. *Casa comunal*
3. *Bateria sanitaria*
4. *Áreas verdes y de recreación*
5. *Margen de protección*
6. *Afección por vías*

Cuadro 5: distribución de áreas a implementarse en el equipamiento comunitario para el recinto San Alfonso

CUADRO DE AREAS		
ÍTEM	*DESCRIPCION*	*AREA (m2)*
1	*Cancha Multiuso*	*428.00*
2	*Casa Comunal*	*122.00*
3	*Bateria Sanitaria*	*85.00*
4	*Áreas Verdes y Recreación*	*188.00*
5	*Margen de Protección*	*576.00*
6	*Afección por Via*	*92.00*
	TOTAL	***1491.00***

Elaborado por: *dirección de planificación – GADMSF2025*

4.3. Descripción del Inmueble Estado Actual

El predio abarca un área aproximada de 3580.00 m2 y está situado en la via a los barrios del sur, a 600 metros del centro urbano de la ciudad de San Fernando en la zona del recinto San Alfonso, para la implementación del Equipamiento comunitario para el desarrollo social, cultural y deportivo del recinto San Alfonso y sus alrededores. (Cancha, Casa Comunal y Áreas verdes de recreación) es necesario 1491.00 m2 de dicho terreno lo que representa el 41.65% del total del predio.

Agua potable: *Si tiene*
Red Eléctrica: *Si tiene*
Alcantarillado: *No tiene*
Clasificación de suelo: *Rural*

Usos de suelo: PIT – R15

CODIGO	DESPCRIPCION	COMPATIBILIDAD
F42	OBRAS DE INGENIERÍA CIVIL.	COMPLEMENTARIO
F43	ACTIVIDADES ESPECIALIZADAS DE LA CONSTRUCCIÓN.	COMPLEMENTARIO
R90	ACTIVIDADES CREATIVAS, ARTÍSTICAS Y DE ENTRETENIMIENTO.	COMPLEMENTARIO
R93	ACTIVIDADES DEPORTIVAS, DE ESPARCIMIENTO Y RECREATIVAS.	COMPLEMENTARIO

En la actualidad, la mayor parte del terreno se encuentra desocupada, y sirve para pastoreo de ganado. La zona está mayormente cubierta por vegetación, con el área de árboles consolidados adyacente a la quebrada.

5. PRESUPUESTO

5.1. Presupuesto de Adquisición del Predio

Cuadro 6: presupuesto referencial para la adecuación del equipamiento comunitario para el recinto San Alfonso

ITEM	DESCRIPCIÓN	Unidades	CANTIDAD	P. UNITARIO	P. TOTAL
ADQUISICION DEL PREDIO					
1	Área útil del predio	m2	822.68	8.50	6992.78
2	Margen de Protección	m2	576.74	4.25	2451.15
Suman					9443.93

* De acuerdo al avaluó catastral el predio está avaluado en USD 30434.17 dólares americanos

Elaborado por: dirección de planificación – GADMSF2025

Que, con los antecedentes expuestos, en cumplimiento de las atribuciones y facultades que me confiere la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 59 y 60, literales a y b y conforme a lo establecido en el articulo 66 de la Ley de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, en mi calidad de Alcaldesa:

RESUELVO

PRIMERO. - Realizar el anuncio del proyecto: "EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PARA EL DESARROLLO SOCIAL, CULTURAL Y DEPORTIVO DEL RECINTO SAN ALFONSO Y SUS ALREDEDORES (CANCHA, CASA COMUNAL Y ÁREAS VERDES DE RECREACIÓN)" aceptando para el efecto las especificaciones técnicas descritas en el proyecto y aprobada por el Director de Obras Públicas, cuya área de influencia se encuentra dentro del predio con Clave Catastral No. 0107505102011136000.

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

SEGUNDO. - Disponer la publicación de este ANUNCIO DE PROYECTO los días tres, cuatro y cinco de septiembre de dos mil veinticinco en el medio de comunicación Radio San Fernando, 94.5 FM, en la página electrónica institucional y en tres lugares más frecuentados en el cantón San Fernando, provincia del Azuay de conformidad a lo establecido en el articulo 66 de la Ley de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

TERCERO. - Notificar con este ANUNCIO DE PROYECTO a los señores JOSE ADOLFO QUITUISACA LOZADA y AIDA CECILIA GORDILLO SUSCAL; y más personas interesadas y que son desconocidas a fin de garantizar sus derechos.

CUARTO. - Notificar con este ANUNCIO DE PROYECTO a la Dirección de Planificación, Jefatura de Avalúos y Catastros, Dirección de Obras Públicas del GAD Municipal del cantón

San Fernando y al Registrador de la Propiedad con Funciones y Facultades Mercantiles del cantón San Fernando.

QUINTO. - De las publicaciones contenidas en la disposición SEGUNDA del presente acto administrativo se encargará la Secretaría General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Fernando, así como también de las notificaciones contenidas en las disposiciones TERCERA y CUARTA, conforme lo dispone el artículo 164 y siguientes del Código Orgánico Administrativo.

Dado y suscrito en el cantón San Fernando, a los veinticinco días del mes de agosto de 2025.

Notifíquese y cúmplase. -

Ing. María Aurelia Sarmiento
ALCALDESA
GAD Municipal de San Fernando