



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL RURAL DE SANTA ANA

Resolución No. AP-002-GADPRSA-2025

ANUNCIO DEL PROYECTO PARA LA: “CONSTRUCCION DEL CENTRO COMERCIAL MULTIUSOS Y APERTURA VIAL DE LAS CALLES SIN NOMBRE COMPRENDIDAS ENTRE LOS PUNTOS P1-P2-P3-P4-P5 Y P6”

**Sr. Mixson Peláez Heredia
PRESIDENTE DEL GADPRSA**

CONSIDERANDO:

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 790 del 05 de julio de 2016, en su artículo 60 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 Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define al anuncio del proyecto, como aquel: *“(…) 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, teniendo el carácter de obligatorio, para cuyo efecto se deberá expedir mediante acto administrativo a ser 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 y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, no pudiendo ser este superior a tres años desde su notificación; y, para aquellos casos, de que no llegue a concretarse el proyecto anunciado, en el tiempo previsto, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.”*.

Que el numeral uno la Disposición General Segunda de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina que: *“Todos los niveles de gobierno, deben anunciar los proyectos para las obras que se vayan a ejecutar de conformidad con lo establecido en esta Ley.”*.

Que el artículo 61 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, en su inciso primero determina que: *“Para la adquisición de un bien inmueble, las máximas autoridades de las instituciones públicas resolverán declararlo de utilidad pública o de interés social, mediante acto debidamente motivado en el que constará, en forma obligatoria, la necesidad pública, la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se*



destinará.”

Que, el artículo 76, numeral 7, literal 1) de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: *“Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se consideraran nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.”*

Que, de conformidad con lo establecido en los artículos 69 y 70 literales a) y b) del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, respectivamente establece que: *“El presidente o presidenta es la primera autoridad del ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado parroquial rural, elegido de acuerdo con los requisitos y regulaciones previstas en la ley de la materia electoral.”*, señalando en los literales a) y b) del mencionado artículo 70: *“a) El ejercicio de la representación legal, y judicial del gobierno autónomo descentralizado parroquial rural”, y “b) Ejercer la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado parroquial rural”*.

Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, el cual determina que: *“Ninguna entidad u organismo público podrán contraer compromisos, celebrar contratos, ni autorizar o contraer obligaciones, sin la emisión de la respectiva certificación presupuestaria.”*

Que, forma parte del presente expediente la información catastral del predio privado inmerso dentro del área a intervenir, conforme el contenido del Oficio No. DGAC- 13007-2025, de fecha 17 de septiembre de 2025, suscrito por el Mgst. Rómulo Paolo Ortega Mendieta, Director General de Avalúos y Catastros.

Que, conforme desprende la Certificación Presupuestaria No. GADPSANA-CTB-242-2025, conferida por la CPA. María Esther Loja, Contadora del GADPRSA, se cuenta con la partida presupuestaria No. 8.4.03.001.003, denominada “Terrenos (Expropiación)”, por el valor de USD 166.500,00 (CIENTO SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS con 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).

Que, se cuenta con el informe técnico, suscrito por la Arq. Bertha Brito, Técnica de Infraestructura, referido a la **“CONSTRUCCION DEL CENTRO COMERCIAL MULTIUSOS Y APERTURA VIAL DE LAS CALLES SIN NOMBRE COMPRENDIDAS ENTRE LOS PUNTOS P1-P2-P3-P4-P5 Y P6”**, en el que determina:

1.- ANTECEDENTES

La parroquia de Santa Ana tiene la necesidad de contar con espacios adecuados para el desarrollo económico, social y cultural de la comunidad. Actualmente, la zona carece de una infraestructura comercial planificada que agrupe servicios, comercios, espacios de recreación y estacionamiento en un solo lugar. Asimismo, las vías de acceso son limitadas, lo que dificulta la movilidad, la conectividad con sectores aledaños y el flujo vehicular. Ante esta situación, se plantea la ejecución del presente proyecto que contribuirá significativamente al ordenamiento urbano y al impulso del desarrollo local.



En la **“REFORMA Y AJUSTE VIAL DEL PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL ÁREA URBANA PARROQUIAL DE SANTA ANA”** se encuentra la reserva de suelo para este equipamiento el mismo que se encuentra en el Sector SA3. El Plan Parcial ha sido aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal, el 21 de agosto de 2018.

2. Objetivo General

- Diseñar y ejecutar la construcción de un Centro Comercial Multiusos, complementado con la apertura y mejoramiento de vías de acceso y circulación, que favorezcan el desarrollo económico, social y turístico de la parroquia Santa Ana.

3. Objetivos Específicos

- Generar un espacio integral que concentre actividades comerciales, recreativas y de servicios.
- Promover el emprendimiento local y la inversión privada.
- Mejorar la conectividad vial interna y externa de la parroquia.
- Incrementar la calidad de vida de los habitantes mediante la creación de empleo y el acceso a nuevos servicios.
- Fomentar la planificación urbana sostenible.

4. Alcance del Proyecto

El proyecto contempla:

- Construcción del Centro Comercial Multiusos, que incluirá:
 - Área comercial (locales y ferias permanentes).
 - Áreas de servicios (bancos, oficinas, restaurantes, farmacia).
 - Espacios recreativos y culturales.
 - Estacionamientos.
- Apertura y pavimentación de vías alrededor del complejo comercial.
- Instalación de redes básicas de infraestructura urbana: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, iluminación pública y señalización vial.
- Implementación de áreas verdes y mobiliario urbano.

5. Demanda y Justificación

El incremento demográfico, la expansión de las actividades económicas y la demanda creciente de espacios comerciales y recreativos hacen imprescindible la creación de este centro multiusos.

La población actual de la parroquia y sus alrededores es de 7027 habitantes. El proyecto atenderá tanto a residentes locales como a visitantes, generando oportunidades de empleo directo e indirecto y fortaleciendo la economía parroquial. Además, la mejora de la red vial permitirá descongestionar el tráfico y facilitar el acceso a otros sectores estratégicos.



6.- Nombre del Proyecto

“CONSTRUCCION DEL CENTRO COMERCIAL MULTIUSOS Y APERTURA VIAL DE LAS CALLES SIN NOMBRE COMPRENDIDAS ENTRE LOS PUNTOS P1-P2-P3-P4-P5 Y P6”.

7.- Ubicación

Localización del proyecto. El proyecto se encuentra localizado en:

- a) Provincia: Azuay
- b) Cantón: Cuenca
- c) Parroquia: Santa Ana
- d) Dirección: Vía a Zhidmad
- e) Coordenadas: X= 731226.41 Y= 9674996.28.
- f) Propietarios:

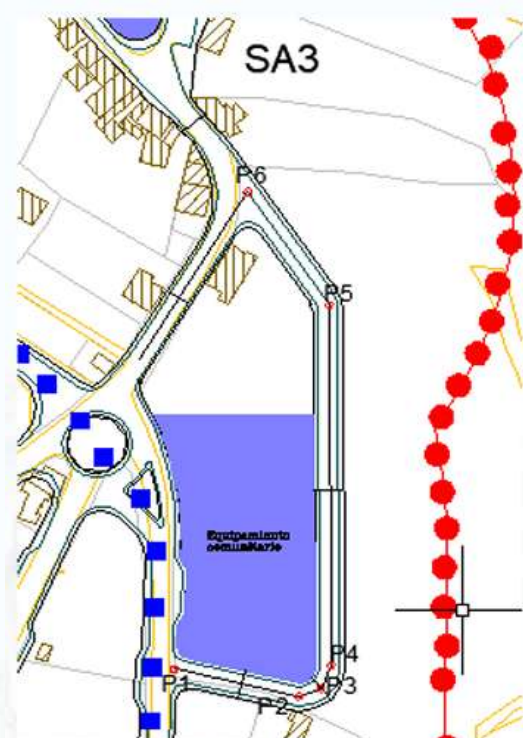
PROPIETARIO	CLAVE CATASTRAL
SEGARRA RUIZ RUBEN DARIO	640101005013000
SEGARRA RUIZ ROMEL JOSE	640101005010000
BURI PARRA VICENTE HERNAN	640101005009000
SEGARRA RUIZ DEISY DEL CARMEN	640101005014000
SEGARRA RUIZ DIANA VICENTA	640101005008000

8.- Área del Proyecto

Extensión: El proyecto contempla una longitud aproximada de 247,00 metros de vías y la indemnización de la reserva de uso de suelo con una superficie aproximada de 2496,32 m2, localizados en el SA3 de Planificación mediante la cual se afecta a los predios motivo de indemnización.

El área para intervenir se encuentra inmersa dentro de la planificación vigente denominada “REFORMA Y AJUSTE VIAL DEL PLAN PARCIAL DE URBANISMO DEL AREA URBANO PARROQUIAL DE SANTA ANA”, que ha sido conocido y aprobado en la sesión de concejo de fecha 21 de agosto de 2018, por el Ilustre Concejo Cantonal.

GRAFICO DEL EQUIPAMIENTO Y LAS VIAS



SIMBOLOGIA	
	LIMITE URBANO
	LIMITE DE SECTORES
	ACERAS
	ESTADO ACTUAL VÍAS
	DESLINDE PREDIAL
	LATERALES
	EDIFICACIONES
	RIESGO ALTO DESLIZAMIENTOS
	RIESGO MEDIO DE SLIZAMIENTOS
	PROTECCION MARGEN QUEBRADAS
	EQUIPAMIENTOS

EL TRAMO VIAL SE ENCUENTRA COMPRENDIDO ENTRE LAS
COORDENADAS UTM WGS84

PUNTO	X	Y
P1	731203.96	9674942.06
P2	731247.02	9674932.23
P3	731254.47	9674935.03
P4	731258.11	9674943.45
P5	731257.53	9675072.76
P6	731229.35	9675113.25

Para emplazar el CENTRO COMERCIAL MULTIUSOS”, esta contemplado un área de reserva de suelo de 4354,91 m2, aproximadamente.

9.- Descripción física del Área del Proyecto.

El proyecto contempla la **construcción de un moderno Centro Comercial Multiusos**, diseñado para albergar espacios de comercio local, servicios, emprendimientos y actividades comunitarias, promoviendo así el **desarrollo productivo y la dinamización económica** del territorio.

De manera complementaria, se desarrollará la **apertura de las vías que circundan el área del proyecto**, optimizando la **conectividad vial**, el **acceso peatonal y vehicular**, y facilitando la integración con el entorno urbano existente.



Asimismo, se incorporarán **espacios verdes y áreas de contemplación pasiva y activa**, destinados al **descanso, la recreación y la convivencia ciudadana**, con criterios de sostenibilidad, accesibilidad universal y embellecimiento paisajístico.

Este proyecto representa un **paso significativo hacia la consolidación de Santa Ana como un polo de desarrollo urbano y comercial**, en armonía con su identidad cultural, su vocación emprendedora y el bienestar de su comunidad.

10.- Infraestructura básica disponible en el sector.

- Energía eléctrica
- Recolección de basura
- Alumbrado público

11.- Datos del Predio

Forma: Terreno de forma regular.

Topografía: Con pendiente

Localización dentro de la manzana: Intermedio

Frente: El predio tiene frente a la vía que conduce a Zhidmad, tiene carpeta asfáltica y dispone de bordillo en todo el frente, carece de veredas.

Que, es necesario cumplir con el anuncio del proyecto en los términos de ley respecto de la indicada obra.

En cumplimiento de las atribuciones y facultades legales, que me confiere la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en calidad de presidente del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Santa Ana,

RESUELVE:

PRIMERO.- EXPONER EL PRESENTE INSTRUMENTO DE ANUNCIO DEL PROYECTO PARA LA: “CONSTRUCCION DEL CENTRO COMERCIAL MULTIUSOS Y APERTURA VIAL DE LAS CALLES SIN NOMBRE COMPRENDIDAS ENTRE LOS PUNTOS P1-P2-P3-P4-P5 Y P6”, aceptando para el efecto el informe técnico y las descripciones y definiciones realizadas en el presente proyecto.

SEGUNDO.- Disponer la PUBLICACIÓN de este **ANUNCIO DEL PROYECTO** en un diario de amplia circulación del cantón Cuenca y en la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Santa Ana.

TERCERO.- Disponer la NOTIFICACIÓN del presente **ANUNCIO DE PROYECTO** al Registro de la Propiedad del cantón Cuenca, así como a los propietarios del predio localizado en el área de influencia directa del proyecto denominado: **“CONSTRUCCION DEL**



CENTRO COMERCIAL MULTIUSOS Y APERTURA VIAL DE LAS CALLES SIN NOMBRE COMPRENDIDAS ENTRE LOS PUNTOS P1-P2-P3-P4-P5 Y P6”.

CUARTO.- De las publicaciones en la prensa y en la página web institucional se encargará la Secretaria Tesorera y el Comunicador Social del GADPRSA respectivamente. Además, se correrá traslado de la publicación y se notificará con la presente resolución a la Dirección General de Planificación Territorial, Dirección General de Avalúos y Catastros y al Registro de la Propiedad del cantón Cuenca.

QUINTO.- La Comisión de Asentamientos Humanos del GADPRSA se encargará de la notificación a los propietarios del predio localizado en el área de influencia directa del proyecto.

Dada y firmada en el Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Santa Ana, a los 12 días del mes de noviembre de 2025.

Sr. Mixson Peláez Heredia
PRESIDENTE DEL GADPR SANTA ANA