

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN GUAYAQUIL**

**ORDENANZA QUE CONTIENE
EL PLAN PARCIAL DE CAMBIO DE USO DE
SUELO DE RESIDENCIAL - COMERCIAL
A USO COMERCIAL EN EL ÁREA DE
ACTUACIÓN URBANÍSTICA QUE CONTIENE
EL PREDIO CON CÓDIGO CATASTRAL
Nro. 096-0158-005-0-0-0, EN EL CUAL SE
DESARROLLARÁ EL PROYECTO CENTRO
COMERCIAL COSTA PLAZA**

EL M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO:

- QUE,** el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana.
- QUE,** la Constitución de la República del Ecuador establece en el artículo 253 que cada cantón tendrá un concejo cantonal, que estará integrado por el alcalde y los concejales elegidos por votación popular; siendo el alcalde la máxima autoridad administrativa y lo presidirá con voto dirimente.
- QUE,** la Constitución de la República del Ecuador establece en el artículo 264, que los Gobiernos Municipales tendrán como competencias exclusivas -entre otras- las de 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; así como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. Para el ejercicio de sus competencias en su territorio, los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen la facultad para expedir ordenanzas cantonales.
- QUE,** el artículo 1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece la organización político-administrativa del Estado ecuatoriano en el territorio, el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera.
- QUE,** de conformidad con el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, es una persona jurídica de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera, con capacidad para realizar los actos jurídicos necesarios para el cumplimiento de sus funciones y competencias.
- QUE,** el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil tiene como competencia exclusiva las que corresponden a 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; así como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

- QUE,** en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 60 letras a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), le corresponde al alcalde ejercer la representación legal del GADM-G; así como ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva de la M. I. Municipalidad de Guayaquil.
- QUE,** el artículo 1 y 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), determinan el objeto de dicha normativa, el cual es fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, dentro de los cuales se define el derecho a edificar, que es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, concedido a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional.
- QUE,** el artículo 38 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), establece que los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, de conformidad con la ordenanza que se expida para el efecto, la que, al menos, garantizará la participación ciudadana y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.
- QUE,** la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil publicada en la gaceta oficial 44 de fecha 24 de enero de 2022, establece en el artículo 92, lo siguiente: *"Proyectos de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especiales.- Constituye una calificación otorgada a proyectos de escala arquitectónica y/o urbana, denominados (DUAE), de iniciativa pública, privada o mixta, que propongan usos y/o condiciones de aprovechamiento del suelo, particulares que no concuerdan con las establecidas en la normativa aplicable para la Subzona el predio donde se ubica..."*
- QUE,** la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019 - 2023; y del Plan De Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil, define en su artículo 31 los contenidos mínimos de los planes parciales; y, en su artículo 61, determina la obligatoriedad de aplicar un plan parcial para obtenerse un mayor aprovechamiento del suelo.

En ejercicio de la facultad legislativa que le confiere la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 240, en concordancia con lo establecido en los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD);

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL DE CAMBIO DE USO DE SUELO DE RESIDENCIAL - COMERCIAL A USO COMERCIAL EN EL ÁREA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA QUE CONTIENE EL PREDIO CON CÓDIGO CATASTRAL Nro. 096-0158-005-0-0-0, EN EL CUAL SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO CENTRO COMERCIAL COSTA PLAZA.

CAPÍTULO I**ABREVIATURAS, DEFINICIONES, OBJETO Y ÁMBITO DE LA ORDENANZA****Artículo 1.- Abreviaturas:**

- CNEL:** Corporación Nacional de Electricidad.
- COOTAD:** Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- DUAE:** Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial.
- GAD:** Gobierno Autónomo Descentralizado.
- LOOTUGS:** Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.
- MIDUVI:** Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- PDOT:** Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
- PUGS:** Planes de Uso y Gestión del Suelo.
- SEGURAEP:** Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad Guayaquil Segura EP.
- ZR-VC:** Zonificación denominada zona vía a la costa.

Artículo 2.- Definiciones:**2.1.- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del Cantón Guayaquil:**

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Guayaquil es el instrumento de planificación que contiene las directrices principales respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo que permiten la gestión concertada y articulada del territorio y tiene por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado que responda a las necesidades actuales y futuras del cantón, promoviendo un crecimiento planificado, equitativo y equilibrado, enmarcado en la reconstrucción del tejido social y la reactivación económica.

2.2.- Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Guayaquil: El PUGS es el instrumento de planificación y gestión para establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo, que tiene una relación directa con el PDOT, y a través del cual se puede regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, promoviendo la función social y ambiental de la propiedad y el derecho a la ciudad. El Plan de Uso y Gestión del Suelo posee dos componentes Estructurante y Urbanístico.

2.3.- Componente Estructurante: Constituido por los contenidos de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo. En caso de ser necesaria la modificación al componente estructurante, se deberá justificar técnicamente en coherencia al PDOT y su actualización, mediante procedimientos participativos y técnicos establecidos en la presente norma, en las siguientes circunstancias:

- a) Cuando un Proyecto Nacional de carácter estratégico se implante en la jurisdicción de un GAD y deba adecuarse su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva planificación especial.*
- b) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.*

2.4.- Componente Urbanístico: Establecido el componente estructurante, los planes de uso y gestión del suelo deberán determinar el uso y edificabilidad de acuerdo con la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos. El componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal.

2.5.- Uso Residencial: Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo con la densidad establecida a continuación:

- Residencial de baja densidad. - Son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares.
- Residencial de mediana densidad. - Son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.
- Residencial de alta densidad. - Son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.

2.6.- Sistemas Públicos de Soporte: Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen

funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

Artículo 3.- Objeto: La presente Ordenanza que tiene por objeto modificar el uso de suelo permitido de **USO RESIDENCIAL - COMERCIAL A USO COMERCIAL**, a través de un plan parcial, en el área de actuación urbanística que contiene el predio signado con código catastral N° 096-0158-005-0-0-0, ubicado en el kilómetro 10 de la Vía a la Costa. El propósito de la modificación del uso de suelo es contribuir con el desarrollo socio económico y urbanístico del sector, propiciando la ejecución del proyecto “Centro Comercial Costa Plaza”, bajo la premisa de no impactar negativamente el entorno, la estructura urbana, los servicios y la vialidad primaria de la cabecera cantonal.

La presente Ordenanza no modifica el Componente Estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, en cumplimiento a lo establecido por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 4.- Ámbito de aplicación: El Plan Parcial se aplica en el área de actuación urbanística que contiene el predio signado con código catastral No. 096-0158-005-0-0-0, conforme lo establece la **“ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL” (PDOT y PUGS)**, el cual se encuentra ubicado en el Distrito 14 – Oeste, en la parroquia Tarqui.

El Certificado de Historia de Dominio N° CHB-2024-000063415, emitido por la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, de fecha 13 de mayo de 2024, detalla la siguiente información relacionada al predio signado con código catastral No. 096-0158-5-0-0-0:

LINDERO		MENSURAS	AREA TOTAL (m2)
Norte	LOTE 2 (096-0158-0006)	79.56 mts.	12.543,85
Sur	VÍA GUAYAQUIL SALINAS	79.53 mts.	
Este	VÍA DE ACCESO	158.13 mts.	
Oeste	SOLAR (01)(4)	157.27 mts.	

CAPÍTULO II

DIAGNÓSTICO DE LAS CONDICIONES ACTUALES

Artículo 5.- Escala de diagnóstico: A fin de determinar la escala de diagnóstico para el presente Plan Parcial se establece un radio de intervención urbanística de 2 Km a la redonda del proyecto en estudio, analizando así el entorno urbanístico del sector. (Ver anexo 1.1 de la memoria técnica)

Artículo 6.- La delimitación y características del área de la actuación urbana: De acuerdo con el CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO N° 2024-323912 de fecha 30 de octubre del 2024, suscrito por el Arq. Héctor Bolívar Pino Frugone – Coordinador General de Catastro y Avalúos, se detalla la siguiente tabla referente a los linderos, mensuras y área del predio signado con código catastral No. 096-0158-005-0-0-0-1 (ver anexo 1.4 de la memoria técnica):

LINDERO		MENSURAS	AREA TOTAL (m2)
Norte	LOTE 2 (96-0158-0006)	79.56 mts.	12.543,85
Sur	VÍA GUAYAQUIL SALINAS	79.53 mts	
Este	VÍA DE ACCESO	158.13 mts.	
Oeste	SOLAR (01)(4)	157.27 mts.	

Así mismo, la Comercializadora Inmobiliaria ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A., presentó el levantamiento topográfico realizado los técnicos, Arq. Luis Baños y la Arq. María Félix Rodríguez, dentro del cual constan las coordenadas de ubicación del predio signado con código catastral No. 096-0158-005-0-0-0-1:

Cuadro de Coordenadas del Levantamiento Topográfico

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN					
PUNTO	RUMBO	LINDERO	V	COORDENADAS	
				Y	X
1	N 11°41'58.72" E			9,759711.5382	597.385.8452
2	N 77°48'49.26" W			9,759723.6904	597.307.0217
3	S 11°23'44.93" W			9,759568.2150	597.285.2460
4	S 77°48'38.57" E			9,759556.1644	597.363.8847
SUPERFICIE: 12.543.85 m²					

En base a lo expuesto en la “ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL”, (PDOT y PUGS), publicada en la Edición Especial del Registro Oficial N° 1697 el 30 de septiembre de 2021, se procedió a definir el radio de análisis del polígono de actuación urbanística de 2 km para el presente plan parcial. Dicho polígono contiene el predio signado con código catastral N° 096-0158-005-0-0-0; por lo cual, se determinó que el área bajo estudio presenta las siguientes características, en relación con las asignaciones de uso y gestión del suelo:

- Clasificación del Suelo: Suelo Urbano
- Subclasificación del Suelo: Suelo Urbano No Consolidado
- Uso de Suelo Específico: Uso Residencial Densidad Baja
- Subzonas de Edificaciones: Zona Residencial Vía a la Costa

Artículo 7.- Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo con la normativa nacional y local vigente: Mediante el memorando No. CAT-2023-0890, de fecha 10 de mayo de 2023, suscrito por la Arq. Xiomar Veloz Bravo - Subdirectora de Catastro; y, Arq. Natasha Gámez Ayoví - Jefa de Catastro, se informó que el metro cuadrado del área de actuación urbanística que contiene el predio signado con código catastral No. 096-0158-005-0-0-0, tiene un **valor de \$34.99** , teniendo en consideración que el área total del terreno es de 12,543.85 m². Con base al valor por metro cuadrado antes indicado, se calcula el **VALOR BASE DE LA PROPIEDAD** por **\$438,909.31**

(Cuatrocientos treinta y ocho mil novecientos nueve dólares de los Estados Unidos de América con 31/100).

Este cálculo se realiza en concordancia con la “Ordenanza que Establece el Avalúo de los Predios Urbanos y de las Cabeceras Parroquiales de las Parroquias Rurales para el Bienio 2022 – 2023”, publicada en el Registro Oficial No. 1821 el 28 de diciembre de 2021. En dicha Ordenanza se asignan los valores base por metro cuadrado de suelo para los predios urbanos del cantón Guayaquil, tal como se indica en los planos de valores de la memoria técnica de esta ordenanza. (ver anexo 2 de la memoria técnica).

Artículo 8.- Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención:

8.1.- Conforme al Certificado de Intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal Nacional y zonas intangibles y categorización ambiental para el proyecto Centro Comercial Costa Plaza – No. **MAATE-SUIA-RA-DZDG-2022-05590**, de fecha 15 de agosto de 2022, en el cual indica en su resultado, lo siguiente:

“(...)

Del proceso automático ejecutado a las coordenadas geográficas registradas en el Sistema Único de Información Ambiental - SUIA, constantes en el anexo 1, se obtiene que el proyecto, obra o actividad “CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, CIERRE Y ABANDONO DE LA PLAZA COMERCIAL COSTA PLAZA”, NO INTERSECA con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal Nacional y Zonas Intangibles.”

TIPO DE IMPACTO: BAJO.

“CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, CIERRE Y ABANDONO DE LA PLAZA COMERCIAL COSTA PLAZA”, código CIU E3700.00.05, le corresponde: REGISTRO AMBIENTAL.

(...)”

8.2.- Mediante el Memorando N° **DGRC-2023-0570**, de fecha 10 de mayo de 2023, suscrito por el Ing. Allan Iván Hacay Chang León, MBA, en calidad de **Director de Gestión de Riesgos y Cooperación**, detalla en su parte concluyente, lo siguiente:

“(...)

CONCLUSIÓN. -

*Basados en lo que dispone la Ordenanza de Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil en sus Art. 114 y 158, con el análisis de la información cartográfica, se concluye que el área en la que se implanta el **Proyecto Centro Comercial Costa Plaza**, solar con código catastral 096-0158-005; **no se encuentra implantado en Zona Vulnerable.***

Cabe indicar que, deberá contar con el pronunciamiento de INTERAGUA y de CNEL EP quienes deberán determinar si existen infraestructuras y servidumbres que deberán respetarse.

Finalmente, se recomienda a los poseionarios de los solares analizados, elevar el nivel de sus terrenos por encima del nivel de la vía, con cascajo compactado de buena calidad, con el fin de evitar la generación de vulnerabilidades frente a inundaciones, por ser suelos bajos, cuyas pendientes medias no superan el 2%.

(...)”

(ver anexo 8 de la memoria técnica)

8.3.- Mediante el Memorando N° DAPAV-2023-1404, de fecha 11 de mayo de 2023, el cual guarda relación con el informe técnico N° DAPAV-RA-2023-VAR096 del 11 de mayo del 2023 elaborado por el Dpto. de Regulación Ambiental de la Dirección de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes, se expuso lo siguiente:

(...)

Analizada la información registrada para la obtención del Registro Ambiental No. GADMG-SUIA-RA-2022-510 se identifica que:

- a) El alcance geográfico y área de implantación corresponde a un mismo polígono conformado por las siguientes coordenadas en UTM WSG84:

No.	X	Y	ÁREA TOTAL DEL PROYECTO
1	614104	9758673	12488 m ²
2	614025	9758686	
3	614003	9758530	
4	614081	9758518	

Fuente: Sistema Único de Información Ambiental

- b) El alcance y objeto por el cual se emitió la autorización administrativa corresponden a las fases de construcción, operación, mantenimiento, cierre y abandono y para las siguientes actividades seleccionadas por la compañía DENCER S.A. del catálogo vigente del CIU en el sistema SUIA:

- F4100.20.01 / Construcción de todo tipo de edificios no residenciales: edificios de producción industrial, Ejemplo. edificios de oficinas, hoteles, almacenes, centros comerciales, bodegas, restaurantes, observatorios, iglesias, museos, Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes
- E3700.00.05 / Servicio privado de tratamiento de aguas residuales (incluidas aguas residuales humanas e industriales, agua de piscinas, etcétera) mediante procesos físicos, químicos y biológicos como los de dilución, cribado, filtración, sedimentación, etcétera
- L6820.02.02 / Actividades de alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato (locales comerciales).

- c) El alcance y objeto por el cual se emitió la autorización administrativa corresponden a:
- o Movimientos de tierras, excavaciones, nivelación y ordenación de terrenos, excavación de zanjas, etc.
 - o Construcción y operación de sistemas de alcantarillado.

Es decir que, que en el caso que el proyecto contemple una o algunas de las actividades mencionadas en el literal c del párrafo que antecede o cualquier otra actividad que no forme parte de los CIU seleccionados en el proceso de regulación citados en el literal b del párrafo que antecede, no forman parte del alcance u objeto por el cual se otorgó la autorización administrativa ambiental No. GADMG-SUIA-RA-2022-510.”

(...)

Artículo 9.- Estructura predial: Dentro del área de diagnóstico, se observa una transición entre zonas urbanas consolidadas y áreas en expansión, típicas de los entornos periurbanos. Esta zona presenta un uso mixto de suelo, con viviendas unifamiliares, comercios e industrias desarrolladas en lotes de tamaños variables, que van desde 30.00 hasta 3.877.361 m². Esta configuración revela un alto potencial para el crecimiento de actividades comerciales, como supermercados y plazas, impulsado por el aumento de la población y el desarrollo vial. Además, el comercio

relacionado con la construcción y venta de materiales juega un papel clave, dado el auge de los proyectos inmobiliarios en la zona.

En cuanto a la morfología de los predios inmersos en el área de diagnóstico, se destacan construcciones residenciales que utilizan materiales como el hormigón armado, junto a edificaciones industriales, así como galpones con estructuras metálicas. Los predios en la zona son mayoritariamente irregulares, con un 0.18% de predios alargados, un 1.64% de predios irregulares y un 98.18% de predios rectangulares. Esta distribución refleja una variabilidad en la tipología de las construcciones, lo que se adapta a las características del terreno y las necesidades del sector.

En cuanto a la actuación urbanística, el área presenta una forma regular que abarca una superficie de 12,543.85 m², lo que facilita la configuración de una malla reticular en conjunto con predios de diversas dimensiones, tales como alargados, irregulares y rectangulares. La topografía plana favorece tanto el acceso como una gestión eficiente de las aguas pluviales, gracias a su proximidad a un canal de drenaje natural. Además, la ubicación del proyecto en relación con las escorrentías naturales, los acueductos y la infraestructura de electrificación garantiza que no se presentarán afectaciones que obstaculicen su desarrollo (ver anexo 4.1 y 4.2 de la memoria técnica).

Artículo 10.- Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos:

- **Movilidad.** - De acuerdo con la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL”, (PDOT y PUGS) publicada en la Edición Especial del Registro Oficial N° 1697, del 30 de septiembre del 2021, se identificó que su lindero sur es colindante con una vía V2 Vía Arterial con un derecho vial que fluctúa con un derecho vial 20-30 m y hacia los alrededores se encuentra rodeado de vías de tercer orden.

El Centro Comercial Costa Plaza provee un acceso directo a la vía, pero con el auxilio de carriles de aceleración y desaceleración, así como la señalética del caso.

El proyecto no ha previsto restricciones físicas al ingreso peatonal, ni instalaciones de control a las plazas, por lo que es acertado considerarlos como espacio semipúblico.

Mediante el oficio No. **DUMCE-PPM-PUA 2024-36103**, de fecha 9 de diciembre de 2024, la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, considera **FACTIBLE** el Estudio de Impacto Vial (EIV) del proyecto Centro Comercial Costa Plaza, dentro del cual se determinó lo siguiente: (anexo 9.4).

(...)

3. Conclusión. -

*De acuerdo con el análisis que antecede, la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones de Guayaquil, considera **FACTIBLE** el Estudio de Impacto Vial (EIV) del proyecto “Costa Plaza”, conforme a nuestras competencias en movilidad, de acuerdo a la*

información correspondiente al código catastral: 096-0158-005-0-0-0-1 y del área total del solar 12543.85m², en base al certificado de Avalúos y Registros de Predio Urbano No. 2024-143412 con fecha de emisión 14 de mayo del 2024 y adicionalmente no se ha realizado modificación alguna al proyecto en mención, por lo cual se mantiene la factibilidad del EIV al proyecto, ubicado en el km. 10.5 de la Vía a la Costa, otorgada mediante Memorando No. EPMTMG-DPM-2023-1382, con fecha abril 05 del 2023, emitido por la Empresa Pública Municipal de Transito y de Movilidad de Guayaquil.

(...)

Espacios Públicos y Áreas Verdes. - Los espacios públicos y áreas verdes en la vía a la Costa, dentro de un radio de diagnóstico de 2 km, son zonas diseñadas que incluyen parques, plazas y jardines urbanos. Estos espacios ofrecen un respiro en medio de las urbanizaciones, promoviendo el esparcimiento, el descanso y la recreación al aire libre. Sin embargo, algunas de estas áreas tienen accesos limitados solo a los residentes de las urbanizaciones cercanas, lo que las convierte en espacios privados. Actualmente, en el área de estudio se encuentran implantadas un total de 39 espacios disponibles.

TIPOLOGÍA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES		
ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD
1	Esparcimiento y Encuentro	18
2	Áreas Verdes	21
CANTIDAD TOTAL		39

La zona cuenta con áreas recreativas, parques lineales y caminos para caminatas, que fomentan la interacción social, el ejercicio y el contacto con la naturaleza, mejorando la calidad de vida de los habitantes y promoviendo un equilibrio entre el desarrollo urbano y la conservación ambiental.

El proyecto Centro Comercial Costa Plaza se destaca por integrar espacios verdes y recreativos que enriquecen el entorno urbano, con el objetivo de ser un lugar de esparcimiento y encuentro comunitario. Su proximidad al Bosque Protector Cerro Blanco refuerza su enfoque sostenible. Además, el diseño centrado en la comunidad, la seguridad garantizada y la aspiración a convertirse en un hito urbano, contribuyen a la mejora de la zona y al crecimiento sostenible de la ciudad.

Equipamiento y Servicios. - En la escala de diagnóstico del presente Plan Parcial, se puede identificar los siguientes equipamientos existentes:

TIPOLOGÍA DE EQUIPAMIENTOS		
ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD
1	Comercio	13
2	Culto	4
3	Educación	7
4	Esparcimiento y Encuentro	18
5	Recreativo y Deporte	37
6	Seguridad	2
7	Transporte	11
8	Áreas Verde	21
CANTIDAD TOTAL		113

Por encontrarse en un área no consolidada, el proyecto Centro Comercial Costa Plaza busca combinar e integrar espacios verdes y recreativos, mejorando el entorno urbano y promoviendo la sostenibilidad, tratando de enriquecer al sector con nuevos espacios verdes y un lugar de esparcimiento y encuentro comunitario. (ver anexo 6.1 de la memoria técnica).

Artículo 11.- Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad:

- **Servicio de energía eléctrica.** - Mediante el informe **N° CNEL-GYE-PLA-TEC-038-2022**, de fecha 12 de septiembre del 2022, se indica lo siguiente: (Anexo 7.3)

(...)

1. Antecedentes

- Mediante comunicación S/N (referencia CNEL-GYE-SGR-2022-8683-E) con fecha 02 de agosto 2022, la Ing. Cecilia Zhunio, solicitó el análisis de Prefactibilidad para el PROYECTO ELÉCTRICO CC COSTA PLAZA de 1238.40 kW.
- Mediante Oficio CNEL-GYE-COM-2022-0234-O con fecha 11 de agosto 2022 se le indicó al cliente la aprobación de la prefactibilidad solicitada a nivel de 69 kV.
- Mediante comunicación S/N (referencia CNEL-GYE-SGR-2022-10214-E) con fecha 05 de septiembre 2022 la Ing. Cecilia Zhunio, solicitó la actualización para el análisis de Prefactibilidad para el PROYECTO ELÉCTRICO CC COSTA PLAZA, La demanda proyectada es la siguiente:

AÑO	CAPA INSTALADA kVA	Demanda Máxima de Potencia kW	ENERGÍA PROYECTADA kWh
2023	1134	869.40	2536109.35

2. Ubicación del proyecto

- El proyecto se encuentra ubicado en el sector Km 10.55 vía a la Costa, zona residencial vía a la costa B, parroquia Tarqui del cantón Guayaquil, Provincia del Guayas. Se adjunta las coordenadas de referencia:

Ubicación Referencial		
Vértice	Coord. X	Coord. Y
1	614081	9758518

Gráfico 1. Ubicación geográfica referencial del proyecto.



En el lindero del proyecto eléctrico pasa la alimentadora Bosques de la

Costa, de la Subestación Belo Horizonte de CNEL EP UN Guayaquil.

3. Situación Actual

A continuación, se analiza el comportamiento de la demanda en los últimos 3 meses de la red medio voltaje cercana al proyecto eléctrico.

S/E Red MV de la UN GYE	Capacidad Máxima para Transferencia a MVA	Límite Térmico MVA	Carga Junio 2022 (MVA)	Carga Julio 2022 (MVA)	Carga Agosto 2022 (MVA)
S/E Belo Horizonte (69/13.8 kV)	18.00	24.00	15.14	14.14	14.37
Alimentadora Bosques de la Costa (13.8 kV)	6.00	12.00	6.52	6.13	6.50

4. Situación Futura

Tomando como base el mes de junio 2022, se considera la demanda de 869.40 kW para el año 2023. Se asume un factor de potencia de 0.96.

S/E y RED MV de la UN GYE	Límite Térmico MVA	Carga Proyectada Año 2023 MVA
S/E Belo Horizonte (69/13.8 kV)	24.00	16.74
Alimentadora Bosques de la Costa (13.8 kV)	12.00	8.12

***Nota:** Se considera el crecimiento vegetativo de las redes de la UN GYE.

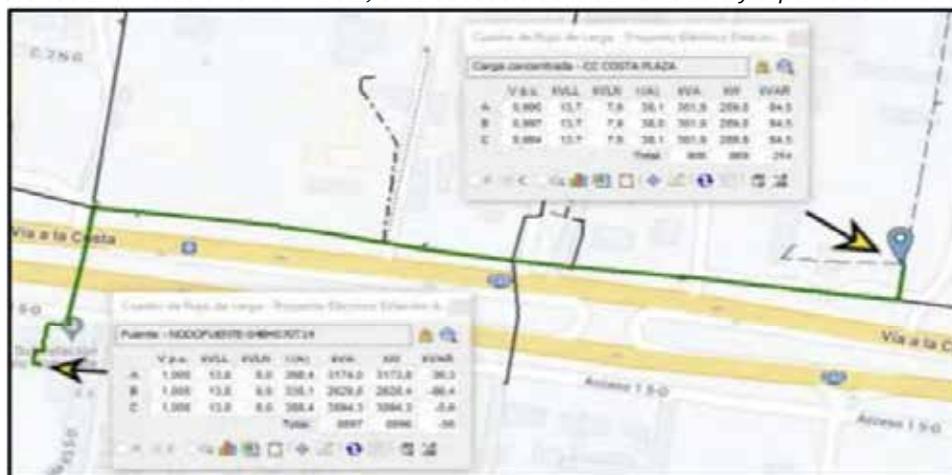
5. Análisis

A nivel de 13.8 kV no existe restricción alguna en la toma parcial o total de la carga del proyecto eléctrico.

Se ejecutó en el programa CYME 8.2, la simulación de flujo de carga en la alimentadora Bosques de la Costa a 13.8 kV. como se encuentra en la actualidad, obteniendo una caída de voltaje entre los puntos de análisis dentro del rango permitido.

A continuación, se presentan los datos obtenidos del flujo de carga, medidos aguas abajo de la cabecera de la alimentadora y en el punto de posible conexión para el año 2023, de acuerdo a la demanda máxima mencionada por el cliente en la solicitud de Prefactibilidad.

Gráfico 2. Simulación en CYME 8.2, en la cabecera de la alimentadora y el punto de conexión



De acuerdo a los datos obtenidos en la simulación, el porcentaje de caída de voltaje calculado es:

$$\begin{aligned}\% \text{ caída de voltaje} &= [(V_f - V_i) / V_f] * 100\% \\ &= [(1.0 - 0.994) / 1.0] * 100\% \\ &= 0.60\%\end{aligned}$$

Por consiguiente, el porcentaje de caída de voltaje desde la cabecera de la alimentadora hasta el punto de conexión, y de acuerdo a la Regulación Calidad del Servicio de Distribución y Comercialización de Energía Eléctrica se encuentra dentro del rango permitido.

6. Conclusiones

- o Es factible el suministro eléctrico a nivel de 13.8 kV para la actualización del PROYECTO ELECTRICO CC. COSTA PLAZA.

(...)

Mediante Oficio No. CNEL-GYE-CMA-2023-0847-O, de fecha 22 de mayo de 2023, se pone en conocimiento de la Alcaldía de Guayaquil, el informe de análisis de pre-factibilidad del proyecto Centro Comercial Costa Plaza, emitido por la Corporación Nacional de Electricidad-CNEL, pre-factibilidad que tiene vigencia de 3 años, contados a partir del 12 de septiembre de 2022.

- **Agua Potable, Agua Servidas, Aguas lluvias:** Se evidencia la presencia de redes de AAPP, AASS, AALL, por lo cual la Concesionaria Interagua, mediante el oficio **EOM-SCU-000917612024**, de fecha 10 de diciembre de 2024, ha emitido una factibilidad con una vigencia de dos (2) años a partir de la fecha de su expedición. Al finalizar dicha vigencia, las condiciones del sistema de abastecimiento, de agua potable y los parámetros actualmente establecidos, podrían sufrir modificaciones. A más de lo indicado en el oficio No. **EOM-SCU-000917612024**, se emiten una serie de recomendaciones que deben ser cumplidas por el usuario. (ver anexo 7.2 de la memoria técnica)

Artículo 12.- Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo: De acuerdo con la “**ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL**”, (PDOT y PUGS) publicada en la Edición Especial del Registro Oficial N° 1697, del 30 de septiembre del 2021, es la normativa determinante de superior jerarquía en temas de Uso y Gestión de suelo vigente.

Artículo 13.- Condiciones de amenaza y riesgo: De conformidad al Memorando No. DGRC-2023-0570, de fecha 10 de mayo de 2023, y en base a lo dispuesto en la Ordenanza de Actualización del Plan De Desarrollo Y Ordenamiento Territorial 2019-2023; y el Plan de Uso Y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil, (PDOT y PUGS), se concluye que, de acuerdo con el análisis de la información cartográfica, el área en la que se implanta el Proyecto Centro Comercial Costa Plaza, solar con código catastral No. 096-0158-005-0-0-0, no se encuentra ubicado en zona vulnerable. No obstante, se requiere la validación de INTERAGUA y CNEL EP sobre posibles infraestructuras y servidumbres.

(ver anexos 7.2 y 7.3 de la memoria técnica)

CAPÍTULO III

MODELOS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA EL ÁREA DEL PLAN PARCIAL Y

NORMATIVA URBANÍSTICA

Artículo 14.- Modelo de ocupación del suelo, en concordancia con los determinantes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en el cual se defina con precisión los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana: El Proyecto Centro Comercial Costa Plaza, se alinea con los objetivos estratégicos determinados en el artículo 14 de “LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL” (PDOT y PUGS), publicada en la Edición Especial del Registro Oficial N° 1697, del 30 de septiembre del 2021, en el cual se establece lo siguiente:

(...)

“16. Fortalecer la identidad ciudadana a través de la optimización de los espacios, públicos y privados, potenciando la vinculación con la comunidad, el uso de nuevas tecnologías y la preservación de los acervos culturales, aportando al desarrollo económico del cantón.”

(...)

Entre las principales directrices urbanísticas específicas, se encuentran:

- **Integrar un entorno urbano natural:** Desarrollar un proyecto comercial que combine elementos urbanos y naturales, densificando el distrito de Vía a la Costa.
- **Crear un espacio comercial diverso y accesible:** Ofrecer una variedad de servicios y tiendas, incluyendo restaurantes, espacios públicos, paisajismo atractivo y equipamiento moderno.
- **Diseñar un centro comercial con identidad y sostenibilidad:** Fusionar la arquitectura patrimonial de Guayaquil con elementos bioclimáticos y modernos, respetando la naturaleza e incorporando vegetación autóctona.
- **Brindar una experiencia única:** Crear un ambiente tipo oasis con jardines amplios, estructuras de sombra y marcas exclusivas para disfrutar de las tiendas y el espacio.
- **Optimizar la circulación y accesibilidad:** Desarrollar un sistema eficiente de circulación peatonal y vehicular, con accesos directos, pasillos cubiertos, escaleras mecánicas y zonas de parqueo especializadas.
- **Fomentar medios de transporte alternativos:** Incluir instalaciones para bicicletas y otros medios de transporte sostenibles.
- **Ofrecer espacios recreativos y para eventos:** Crear una plaza peatonal con áreas de recreación y eventos sociales, promoviendo el esparcimiento y el encuentro comunitario.
- **Diferenciar áreas vehiculares y comerciales:** Asegurar una circulación fluida separando claramente las zonas vehiculares de las comerciales.

Mediante Oficio N° **SMG-AAA-2024-001304** de fecha 25 de enero de 2024, suscrito por el Abg. Felipe Cabezas - Klaere, en calidad de Secretario del Concejo Municipal, Secretaría General, en donde indica en su parte concluyente:

(ver anexo 9.2)

“(...)

Cúmpleme remitir para su conocimiento y fines legales pertinentes, la presente comunicación por la cual me permito notificar que el M. I Concejo Municipal de Guayaquil, en su Sesión Extraordinaria del día miércoles 24 de enero de 2024, resolvió por unanimidad de votos APROBAR: el Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), que contiene el cambio de uso de suelo de Residencial a Comercial del predio con código catastral No. 96-0158-005, ubicado en el Km. 10 de la vía a la Costa, en donde se desarrollará el proyecto denominado “Costa Plaza”, solicitado por el señor Alejandro José Lagos Arosemena, Apoderado Especial y Procurador Judicial de la Cía. Comercializadora Inmobiliaria Alhambra Cobilhambra S.A. La presente resolución ha tenido como fundamento los informes: Técnico de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, contenido en el oficio DECAM-CEUS-2023-12419 del 23 de agosto de 2023; Legal constante en el oficio DAJ-IJ-2024- 000489 del 23 de enero de 2024; y, Financiero contenido en el oficio DF-2023-3079 del 18 de agosto de 2023, debiendo notificarse en este sentido a los Departamentos Municipales correspondientes y al interesado.

(...)”

En cumplimiento a la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL y conforme lo indicado en oficio referido anteriormente, el área de actuación urbanística que contiene el predio signado con código catastral No. 096-0158-005-0-0-0, presenta la siguiente normativa estructurante y urbanística:

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano

Subclasificación del Suelo: Suelo Urbano No Consolidado

Uso de Suelo Específico: **Uso Comercial**

Artículo 15.- Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio:

- a) **Delimitación de afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.**

Se identifica una afectación al Derecho de Vía del Poliducto Tres Bocas-Pascuales en el área de servidumbre 6+400; no obstante, esta afectación no limita la viabilidad del proyecto Centro Comercial Costa Plaza, el cual se considera **FACTIBLE**, siempre que se cumpla con las recomendaciones técnicas especificadas en el Oficio Nro. ARCH-DDG-2024-0075-OF, de fecha 29 de agosto de 2024. Dichas recomendaciones deberán ser implementadas por el usuario. (ver anexo 3.6 de la memoria técnica)

- b) **La definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos públicos y privados:**

- **Delimitación del trazado. -**

El Plan Parcial por cambio de uso de suelo de **USO RESIDENCIAL - COMERCIAL A USO COMERCIAL** es un proyecto que se desarrollara en el área de actuación urbanística que contiene el predio con código catastral No. 096-0158-005-0-0-0, el cual posee los siguientes espacios arquitectónicos:

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	
NIVEL	ÁREA (M2)
SÓTANO	6911.55
PLANTA BAJA	9286.94
MEZZANINE	2658.86
PISO 1	6834.35
PISO 2	2131.54
PISO 3	826.54
TOTAL	28652.97

El proyecto Centro Comercial Costa Plaza tendrá la responsabilidad de dotar de todas las redes de abastecimiento de servicios públicos para su desarrollo y utilización, siendo estas las siguientes:

- Red Eléctrica
 - Red de Agua Potable
 - Red de Aguas Servidas
 - Red de Aguas Lluvias.
- **Redes de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios. -**

Red Eléctrica: El promotor cuenta con la pre-factibilidad eléctrica para el Proyecto Centro Comercial Costa Plaza, según lo indicado en el oficio **CNEL-GYE-PLA-TEC-038-2022**, de fecha 12 de septiembre de 2022. En este informe, se concluye que el suministro eléctrico es **FACTIBLE** a nivel de 13.8 kV para la actualización del proyecto eléctrico. Además, en el Oficio No. CNEL-GYE-CMA-2023-0847-O, de fecha 22 de mayo de 2023, la Téc. Patricia Gisella Alvarado Jaramillo, líder de Servicio al Cliente Subrogante-GYE, hace referencia al informe No. CNEL-GYE-DE-2023-0680-M y al Oficio No. CNEL-GYE-CTR-2023-0829-M, indicando que CNEL EP-GYE emitió un análisis de pre-factibilidad del proyecto, sustentado en el Oficio No. CNEL-GYE-COM-2022-0251-O, suscritos por el Ing. Javier León Piguave, Director Comercial encargado, en el cual se indica que la vigencia de este documento es de tres años a partir de su emisión el 12 de septiembre de 2022.

El Promotor deberá adjuntar la Factibilidad Eléctrica para la solicitud del Registro de Construcción.

Red de Agua Potable, Aguas Servidas y Aguas Lluvias: El promotor cuenta con la factibilidad sanitaria, la misma que tiene una validez de dos años a partir de la fecha de expedición, suscrita mediante **Oficio Nro. EOM-SCU-000917612024**, de fecha 10 de diciembre de 2024, por el Ing. Jeffrey Barberán, en calidad de Gerente de Construcciones y Urbanizadores, con un caudal total de 54.333,95 l/día, que dotará de servicio a todo el centro comercial. A más de lo indicado, el propietario deberá cumplir con lo dispuesto en el oficio antes citado.

- **Mejoramiento del espacio público, áreas verdes. -**

Áreas verdes: El proyecto Centro Comercial Costa Plaza, cuenta con tres núcleos tipo plazas peatonales, donde se realizan actividades recreativas, comerciales y culturales, rodeados de jardines con vegetación variada, que brindan confort a los usuarios.

Se emplean árboles como: Guayacan Rosado, Flor de Reina, Jaboncillo, Tabebula, Seca, Cola de Zorro, Dilatera Plateada, Mondo Grass, Serpentina, Bijao, Alocasia, Maraca, Xanthosoma Robusta, Palma Toquilla en un área total es de 2,500 m².

COSTA PLAZA_VEGETACIÓN					
VEGETACIÓN					
CÓD.	NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN	TIPO	CANT.	UNIDAD
Árbol 1	Tabebula Rosea	Guayacan Rosado	ARBOL		4
Árbol 2	Larggestroemia Epeciosa	Flor de Reina			3
Árbol 3	Sapindus Saponaria	Jaboncillo			7
Árbol 4	Tabebula Aurea	Tabebula			11
Árbol 5	Geoffroea Spinosa	Seca			8
Palmera	Wodyeta Bifurcata	Cola de Zorro			53
	Phoenix Sylvestris	Dilatera Plateada			
Mix Rastreras	Liriope Muscan Variegata		Rastreras	107.02	
	Ophiopongo Japonicus	Mondo Grass			
	Liriope Muscan	Serpentina			
Mix Arbustivas	Catathea Lutea	Bijao	Arbustivas		80
	Atocasta Gigantea	Alocasia			64
	Zingive Espectabile	Maraca			78
	Xanthosoma Robusta	Xanthosoma Robusta			81
	Cartudivica Palmata	Palma Toquilla			77

c) La normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo:

En los cuadros detallados en el oficio No. **DECAM-CEUS-2023-12419**, se realiza la comparativa de la normativa urbanística para el sector, así como la aprobada en el DUAE mediante oficio N° **SMG-AAA-2024-001304**, la misma que se ajusta al presente Plan Parcial y determina como fundamento los informes detallados a continuación:

- 1) Informe Técnico de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, contenido en el oficio N° **DECAM-CEUS-2023-12419** del 23 de agosto de 2023;
- 2) Legal constante en el oficio DAJ-IJ-2024- 000489 del 23 de enero de 2024; y,
- 3) Financiero contenido en el oficio DF-2023-3079 del 18 de agosto de 2023...” (ver anexo 9.2 de la memoria técnica)

Mediante oficio **DECAM-CEUS-2023-12419** del 23 de agosto de 2023, se indica lo siguiente:

(...)

“Revisada la Propuesta del proyecto, se verifica lo siguiente:

- *Análisis del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):*

La edificación de 6 pisos (incluido sótano y mezzanine), el área de construcción final del proyecto es de 28652.97 m2, la cual se distribuye en los niveles que se muestran a continuación:

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	
NIVEL	ÁREA (M2)
SÓTANO	6911.55
PLANTA BAJA	9286.94
MEZZANINE	2658.86
PISO 1	6834.35
PISO 2	2131.54
PISO 3	826.54
TOTAL	28652.97

El área no computable correspondiente al nivel bajo la acera (sótano), estacionamiento, instalaciones técnicas y circulación vertical, de acuerdo con el artículo 21.2 de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, se resume en la siguiente Tabla:

ÁREA NO COMPUTABLE	
NIVEL	ÁREA (M2)
SÓTANO	6911.55
PLANTA BAJA	2791.24
MEZZANINE	2658.87
PISO 1	297.68
PISO 2	161.52
PISO 3	61.61

TOTAL	12882.47
--------------	-----------------

Por lo tanto, considerando las áreas no computables, el proyecto se encuentra dentro del CUS establecido, por lo que este indicador no se considerará para la evaluación del Proyecto DUAE.

RESUMEN	
DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	28652.97
ÁREA NO COMPUTABLE	12882.47
CUS (NORMA)	20070.16
CUS (PROYECTO)	15770.50

➤ *Análisis de retiros:*

El proyecto plantea la ocupación de retiros, como se muestra en la siguiente tabla:

PARÁMETROS	NORMA	PROYECTO
RETIRO FRONTAL 1	5.00 m	3.30 m
RETIRO FRONTAL 2	3.00 m	0.00 m
RETIRO LATERAL 1	1.00 m	0.00 m
RETIRO LATERAL 2	1.00 m	6.41 m

➤ *Coficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coficiente de Absorción del Suelo (CAS):*

El proyecto no cumple con el indicador de COS, ya que la edificación se encuentra implantada en un área mayor a la establecida por este. El área permeable proyectada es mayor a la requerida por el CAS, como se detalla a continuación:

PARÁMETROS	NORMA	PROYECTO
COS	8153.50 m ²	9286.94 m ²
CAS	313.60 m ²	367.19 m ²

(...)

Cabe indicar que la ocupación del retiro lateral se deberá presentar la carta de autorización de adosamiento en su solicitud de registro de construcción.”

(...)

Las compatibilidades de actividades estarán sujetas a las detalladas en el Anexo B: Compatibilidad y Usos de Suelo, de la **ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL** y su reforma, correspondiente a la Subzona ZR(VC), de acuerdo al área de la unidad de actuación urbanística (12.543,85).

CAPÍTULO IV

MECANISMOS DE GESTIÓN DEL SUELO Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 16.- Mecanismo de Gestión de Suelo: Conforme a lo establecido en el Reglamento de la Ley orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, el ámbito de aplicación de los “Mecanismos de gestión del suelo” para el proyecto del Centro Comercial Costa Plaza, se ajusta al ítem “**c) Para intervenir la morfología urbana y la estructura predial**”, del artículo 31.2 de los modelos de ocupación del suelo de la ORDENANZA DE ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL.

Artículo 17.- Delimitación de la unidad de actuación urbanística: El presente Plan Parcial contiene una unidad de actuación urbanística (UAU 1), con una modificación de su Uso Específico de RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA a USO COMERCIAL.

El Proyecto cuenta con la siguiente descripción:

- **ZONIFICACIÓN**

INGRESO: Calle asfaltada, jardinerías, zona de encuentro ciclistas.

BLOQUE A: Locales de Servicios, Restaurantes, Salones de Eventos

BLOQUE B: Locales de encuentros familiares, Patio de Comidas, Supermercado.

BLOQUE C: Tienda Departamental, Tecnológico.

BLOQUE D: Locales Deportivos, Gimnasio.

EDIFICIO PARQUEO: capacidad 355 parqueos de acuerdo con el estudio presentado en ATM.

La misma que posee los siguientes objetivos y disposiciones para el proyecto Centro Comercial Costa Plaza:

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA		
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	OBJETIVOS	DISPOSICIONES PARA EL PROMOTOR
UAU 1	Garantizar que el proyecto disponga de los servicios públicos necesarios, mejore la conectividad y movilidad del área, y cumpla con las normativas	Garantizar la dotación de sistemas públicos de soporte como Electricidad, AAPP, AASS, AALL para el Proyecto Centro Comercial Costa Plaza.

	vigentes.	Garantizar el mejoramiento de la conectividad y movilidad para el funcionamiento del proyecto en el sector.
		Acogerse a las actividades del sector establecidas en el Anexo B: Compatibilidad y Usos de suelo de la normativa vigente y que guarden relación con el proyecto Centro Comercial Costa Plaza, de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones.
		Cumplir con lo dispuesto en el Plan Parcial De Cambio De Uso De Suelo De Residencial - Comercial a Uso Comercial en el área de Actuación Urbanística que contiene el Predio con Código Catastral No. 096-0158-005-0-0-0, en el cual se desarrollará el Proyecto Centro Comercial Costa Plaza.

Conformación del predio de la Unidad de Actuación Urbanística:

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANISTICA		
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANISTICA	CÓDIGO CATASTRAL DE PREDIO	AREA DE TERRENO SEGÚN ESCRITURAS (M2).
UAU 1	096-0158-005-0-0-0	12.543.85
AREA BRUTA		12.543.85
AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		28.652.97

Artículo 18.- Reparto de Cargas y Beneficios:

- a) **Cargas:** Se identifica como cargas en el Plan Parcial que regula la normativa específica por **CAMBIO DE USO DE SUELO DE RESIDENCIAL - COMERCIAL A USO COMERCIAL** del área de actuación urbanística que contiene el predio signado con código catastral No. 096-0158-005-0-0-0, Proyecto “Centro Comercial Costa Plaza” los siguientes ítems:

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANISTICA	CARGAS	BENEFICIOS
UAU 1	Concesión Onerosa de derechos por proyecto DUAE Centro Comercial Costa Plaza	Cambio de Uso de Suelo de Residencial-Comercial a Uso Comercial
	Mejoramiento de la movilidad, equipamiento urbano y servicios de infraestructura en su entorno inmediato al proyecto “ Centro Comercial Costa Plaza ”	

Se debe señalar que, con fecha 04 de diciembre de 2024, la Comercializadora Inmobiliaria ALHAMBRA S.A procedió a la cancelación de \$13,167.28 (Trece mil ciento sesenta y siete dólares de los Estados Unidos de América con 28/100), correspondiente a la Concesión Onerosa de Derechos por Proyecto (DUAE) a nombre de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil (ver anexo 11.1 de la memoria técnica).

De la misma forma, indicamos que el promotor del Proyecto Centro Comercial Costa Plaza entre sus cargas relacionadas con el Mejoramiento de la movilidad, equipamiento urbano y servicios de infraestructura en su entorno inmediato al proyecto Centro Comercial Costa Plaza, deberá cumplir con lo siguiente:

VEGETACIÓN ÁREA PÚBLICA	SEGÚN CRONOGRAMA VALORADO
ENCAMISADO DE TUBERÍA GAS ÁREA PÚBLICA	
PARADERO DE BUSES-DISEÑO ATM	
INGRESO DE VÍA, CARRIL DESACELERACIÓN, CALLES PEATONALES DISEÑO ATM	
SEÑALÉTICA DE ACUERDO CON LA NORMATIVA VIGENTE	
RECOLECCION Y RECICLAJE DE BASURA	
PARQUEOS PARA CICLISTAS	

Conforme al artículo 50 de la LOOTUGS, la propiedad está afectada al levantamiento de estas cargas, las mismas que deben ser inscritas en la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.

Las cargas deberán cumplir con los diseños y estudios con los informes de factibilidad emitidos por las Dirección General de Obras Públicas, Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (DUMCE) y Empresas Públicas Prestadoras de Servicios competentes, de acuerdo al tipo de carga estipulada.

Las cargas deberán ser ejecutadas y finalizadas en el tiempo de vigencia del presente plan parcial y serán consideradas como culminadas mediante el Informe Técnico de conformidad de la obra, emitido por la dirección o empresa pública y prestadora de servicios competente.

- b) **Beneficio:** Cambio de Uso de Suelo de Residencial-Comercial a Uso Comercial para un mayor aprovechamiento del suelo.

CAPÍTULO V

MECANISMOS DE FINANCIACIÓN

Artículo 19.- Valor inicial del suelo que puede estar asignado por el valor catastral: Mediante el memorando N° CAT-2023-0890 de fecha 10 de mayo de 2023, suscrito por la Arq. Xiomar Veloz Bravo, Subdirectora de Catastro, y la Arq. Natasha Gámez

Ayoví, Jefa de Catastro, se informa que el predio identificado con el código catastral N° 096-0158-005-0-0-0 tiene un **valor de \$34.99 m²**, considerando el área total del terreno de 12,543.85 m². Con base en estos valores, se calcula el **VALOR DE LA PROPIEDAD** por **\$438,909.31** (Cuatrocientos treinta y ocho mil novecientos nueve dólares con 31/100), estos valores han sido considerados a la fecha de los oficios antes mencionados.

Artículo 20.- Costo de construcción de infraestructura general y local:

	RUBROS	VALOR
	PRESUPUESTO COSTA PLAZA KM 10 VIA A LA COSTA.	16.673.061,56
	MUNICIPAL Y TRAMITES	192.560,00
1	OBRAS PRELIMINARES	36.128,14
2	DEMOLICIONES Y DEMONTAJES	36.420,78
3	EXCAVACIÓN	387.396,36
4	RELLENO Y MEJORAMIENTO	118.289,00
5	ESTRUCTURAS	8.351.653,67
6	ELEMENTOS METALICAS y PREFABRICADOS	997.318,33
7	MAMPOSTERIA STEEL FRAMING	1.155.304,04
8	IMPERMEABILIZACION	74.559,35
9	OBRAS EXTERIORES.	36.814,62
10	MANTENIMIENTO	37.600,00
11	CONTROL DE CALIDAD	1.620,00
12	MEDIDAS DE CONTROL AMBIENTAL Y SEGURIDAD LABORAL	66.200,00
13	SISTEMAS ELECTRICOS	1.422.098,13
14	SISTEMAS HIDROSANITARIOS	434.547,10
15	SISTEMA CONTRA INCENDIO	375.802,77
16	SISTEMA GLP	43.178,68
17	SISTEMAS DE CLIMATIZACION Y VENTILACION MECÁNICA	200.978,27
18	SISTEMAS DE SEGURIDAD y COMUNICACIONES	393.959,09
18	ASCENSORES	359.000,00
19	PIEZAS SANITARIAS	17.784,00
20	REVESTIMIENTOS DE PISOS	326.194,69
21	REVESTIMIENTOS DE PAREDES	149.359,42
22	METALMECANICA	196.345,00
23	ALUMINIO Y VIDRIO	532.245,90
25	CIELO RASO	137.576,32
26	PINTURA	119.858,10
27	VARIOS	472.269,79
	Subtotal	\$ 16.673.061,56
	IVA	\$ 2.500.022,37
	Total	\$ 19.173.083,93

CAPÍTULO VI

MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y ASOCIACIÓN

Artículo 21.- Mecanismo de Participación Ciudadana: El 04 de abril de 2023, se realizó la sociabilización donde funcionarios de INMOBILIARIA COBILHAMBRA S.A, brindaron información a la comunidad referente al Proyecto Centro Comercial Costa Plaza. Según registro de asistencia, acudieron 160 personas de la comunidad. Así mismo, la Dra. Luisa López Obando, Notaria Quincuagésima Segunda del cantón Guayaquil, realizó la diligencia notarial para constatación del evento “SOCIABILIZACIÓN DE LAS DIRECTRICES DE PLANIFICACIÓN COMERCIAL COSTA PLAZA”, el día 4 de abril de 2023.

Mediante memorando No. **DVC-2023-416**, de fecha 05 de mayo del 2023, La Dirección General de Vinculación con la Comunidad, emitió el respectivo informe de la socialización del Proyecto Centro Comercial Costa Plaza, el mismo que en su parte pertinente informa lo siguiente:

(ver anexo 13 de la memoria técnica)

“(…)

*En su atención me permito informar que el día martes 04 de abril siendo a las 10:30 am, en la reunión que se dio con la Ing. Cassandra Lastra; en las dependencias de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúo y Control de Edificaciones (DECAM), por pedido mediante oficio DECAM-CEUS-2023-11081, en donde se trató el tema de la socialización del proyecto **CENTRO COMERCIAL PLAZA COSTA** promovido por la Promotora Inmobiliaria Cobilhambra, que será construido en el km 10 de la vía a la costa (entre Bosques de la Costa y la gasolinera Primax) de la parroquia Tarqui, para poder acogerse a la calificación de REGIMEN DE DESARROLLO URBANOS ARQUITECTONICOS ESPECIALES (DUAE).*

*Una vez que se ha entregado la copia digital por la delegada de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúo y Control de Edificaciones (DECAM), se ha procedido a revisar todo el contenido en conjunto con el extracto de los requisitos y parámetros de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones, para realizar la socialización en área del lugar donde se ejecutará el proyecto **CENTRO COMERCIAL PLAZA COSTA**, podemos dejar como comentario que; la actividad realizada el día martes 4 de abril del año en curso desde las 10:30 am hasta las 11:30 pm, y habiendo socializado a un total de 160 personas en donde se les explicó y puso en conocimiento todo el desarrollo del proyecto; quedaron registradas en las respectivas hojas que se adjuntaron en esta socialización, reúne todos los requisitos dentro de los parámetros establecidos por la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones para la calificación de acogerse como PROYECTO DE REGIMEN DE DESARROLLO URBANOS ARQUITECTONICOS ESPECIALES (DUAE).*

(…)”

Artículo 22.- Mecanismos de asociación: El Plan Parcial del Centro Comercial Costa Plaza, posee una Unidad de Actuación Urbanística Única (UAU 1), debido a su morfología y características del plan parcial.

CAPÍTULO VII**TIEMPO DE VIGENCIA O IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

Artículo 23.- Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste: La vigencia del Plan Parcial, debido a su naturaleza de **cambio de uso de suelo de RESIDENCIAL - COMERCIAL A USO DE SUELO COMERCIAL**, será la misma que la del Plan de Uso y Gestión del Suelo 2023-2027. Dicho cambio se reflejará en la actualización del PUGS conforme al próximo inicio de administración

Durante este tiempo, se coordinarán esfuerzos para asegurar que el desarrollo del centro comercial Costa Plaza siga los más altos estándares de calidad. Gracias a una sólida planificación y el respaldo de una inversión privada, se garantiza que el proyecto avance de manera eficiente y dentro del tiempo previsto.

Artículo 24.- Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo. Dentro del desarrollo del proyecto Centro Comercial Costa Plaza, el promotor deberá realizar el registro de construcción del proyecto, posterior a la aprobación del Plan Parcial por **cambio de uso de suelo de RESIDENCIAL - COMERCIAL A USO DE SUELO COMERCIAL**.

Artículo 25.- Procedimientos para la gestión, administración e implementación del plan y procedimientos para ampliar plazos: La vigencia del Plan Parcial, debido a su naturaleza de **cambio de uso de suelo de RESIDENCIAL - COMERCIAL A USO DE SUELO COMERCIAL**, será la misma que la del Plan de Uso y Gestión del Suelo 2023-2027. Dicho cambio se reflejará en la actualización del PUGS conforme al próximo inicio de administración (2027-2031). Este plazo se podrá ampliar hasta máximo seis (6) meses adicionales.

En caso de requerir una mayor extensión del plazo del presente Plan Parcial, el promotor deberá solicitar al Departamento de Ordenamiento Territorial dicha solicitud, a fin de generar una ampliación a la **ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL DE CAMBIO DE USO DE SUELO DE RESIDENCIAL - COMERCIAL A USO COMERCIAL EN EL ÁREA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA QUE CONTIENE EL PREDIO CON CÓDIGO CATASTRAL No. 096-0158-005-0-0-0, EN EL CUAL SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO CENTRO COMERCIAL COSTA PLAZA**.

CAPÍTULO VIII**DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL**

Artículo 26.- Documentos del plan parcial. El presente plan parcial está integrado por su memoria técnica, la misma que adjunta los siguientes documentos, los cuales constituyen su soporte técnico:

ANEXO N°	ARTÍCULO O LITERAL DEL PLAN PARCIAL	CONTENIDO DEL DOCUMENTO Y/O PLANO
Anexo 1:	La delimitación y características del área de la actuación urbana.	1.1. Plano de Delimitación del radio de diagnóstico del Área de Actuación Urbana

		1.2 Plano de Ámbito de Aplicación
		1.3 Certificado de Historia de Dominio N° CHB-2024-000063415
		1.4 Certificado de Avalúos y Registro de Predio Urbano N° 2024-323912
Anexo 2:	Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo con la normativa nacional y local vigente.	2. Plano de valor del suelo en función a la fecha de aprobación del DUAE y al informe de la Dirección Financiera DF-2023-3079.
Anexo 3:	Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.	3.1 Plano de Condiciones Ambientales - Inundaciones y Carta Solar
		3.2 Plano de Condiciones Ambientales Plaza - Temperatura
		3.3 Plano de Condiciones Ambientales – Pluvial
		3.4 Certificado del Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica MAATE-SUIA-RA-DZDG-2022-05590
		3.5 Informe Técnico de la Dirección de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes DAPAV-2023-01404
Anexo 4:	Estructura predial.	3.6 Certificado Afectación de la Dirección Distrital del Guayas de la Agencia de Regulación y Control de Hidrocarburos - Oficio Nro. ARCH-DDG-2024-0075-OF
		4.1 Plano de Estructura Predial
Anexo 5:		4.2 Plano de levantamiento topográfico elaborado por el promotor.
Anexo 6:	Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.	5. Plano de Estructura Vial.
Anexo 7:	Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.	6.1 Plano De Espacios Públicos, Áreas Verdes, Equipamientos Y Principales Redes De Servicios.
		6.2 Mapa de Movilidad
		7.1 Mapa de servicios Básicos
		7.2 Informe de Factibilidades por parte de Interagua - Oficio EOM-SCU-08352-2022 y oficio EOM-SCU-000917612024
		7.3 Informes de Factibilidades por parte de CNEL - oficio CNEL-GYE-PLA-TEC-038-2022
		7.4 Informe de factibilidad técnica (de cobertura Telconet – internet)
Anexo 8:	Condiciones de amenaza y riesgo.	7.5 Informes de Disposiciones Técnicas Emitidas por el Benemérito Cuerpo de bomberos de Guayaquil - oficio No. 1134-CGIP-BCBG-2023 – DTSCI NO. 202300175-CGIP-BCBG - Oficio No. 2426-CGIP-BCBG-2024
		7.6 Informes Técnico del Sistema de Recolección de Desechos Sólidos por parte de la Dirección de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales - memorando DAMCSE-P-2023-1982 y memorando DACSE-P-2025-0338
ANEXO 9:	Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio.	8. Informe técnico por parte de la Dirección de Gestión de Riesgos y Cooperación - DGRC-2023-0570
		9.1 Modelo de Ocupación del Suelo y Normativa
		9.2 Oficio aprobación del DUAE - SMG-AAA-2024-001304
		9.3 Informe de la Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil EP - memorando No. EPMTMG-DPM-2023-1382
		9.4 Informe de Factibilidad de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones de Guayaquil - oficio No. DUMCE-PPM-PUA 2024-36103.
		9.5 Memoria técnica redes de agua potable, aguas servidas y aguas lluvias, tal como consta en la Memoria De Diseño Sistema Hidráulico Sanitario.
		9.6 Informe de la Dirección de Urbanismo, Proyectos y Ordenamiento Territorial - Memorando No. DUPOT-OT-

		2023-3125
		9.7 Plano de Usos Específicos elaborados por Ordenamiento territorial
ANEXO 10:	Mecanismo de gestión del suelo	10. Memorando de la Subdirección de Catastro valor de concesión Onerosa - memorando CAT-2023-0890
ANEXO 11:	d) Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística.	11. Plano de unidades de actuación urbanística. 11.1 Comprobante de Pago de Concesión Onerosa
ANEXO 12:	e) Mecanismos de financiación.	12. Informe de financiero conforme a concesión Onerosa – Oficio DF-2023-3079
ANEXO 13:	f) Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana según corresponda.	13. Informe de Socialización por parte de la Dirección de Vinculación con la comunidad – memorando No. DVC-2023-416
ANEXO 14:	g) Mecanismos de asociación.	14. Presupuesto Referencial.
ANEXO 15:	h) Tiempo de vigencia o implementación del plan.	Tiempo de vigencia o implementación del plan.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. – El propietario deberá cumplir con lo establecido en el Oficio Nro. ARCH-DDG-2024-0075-OF de fecha 29 de agosto de 2024, Oficio No. EOM-SCU-000917612024 de fecha 10 de diciembre de 2024, Memorando No. DGRC-2023-0570 de fecha 10 de mayo de 2023, así como con todas las condiciones descritas en las factibilidades emitidas por las empresas prestadoras de servicios y las direcciones municipales correspondientes, que sean necesarias para la obtención del permiso de construcción.

Es de responsabilidad del Administrado cumplir con las obligaciones y recomendaciones emitidas por las unidades municipales y empresas públicas correspondientes para la ejecución del proyecto Centro Comercial Costa Plaza.

SEGUNDA. - Este documento no constituye permiso de construcción ni autorización de obra de ningún proyecto urbanístico. El permiso correspondiente debe ser solicitado a la Coordinación General de Control de Edificaciones y Control Minero, con posterioridad a la publicación de la presente Ordenanza en el Registro Oficial.

TERCERA. - En caso de que alguna de la Direcciones Generales Municipales o Entidades de la Gran Corporación Municipal referidas en la presente ordenanza dejasen de existir, o tuvieren cambios en su denominación, estructura, jerarquía, y demás; se entenderá que realizará la aplicación de lo dispuesto en esta ordenanza, el órgano o entidad de la Gran Corporación Municipal que asuma sus competencias.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de la publicación que se realice en la Gaceta Oficial Municipal y la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.

DADA Y FIRMADA EN EL SALÓN DE LA CIUDAD “DR. JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO Y MARURI”, SALA DE SESIONES DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS QUINCE DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.



Firmado electrónicamente por:
**AQUILES DAVID
ALVAREZ HENRIQUES**
Validar únicamente con FirmaRC

**Aquiles Alvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL**



Firmado electrónicamente por:
**FELIPE ANDRES
CABEZAS-KLAERE**
Validar únicamente con FirmaRC

**Abg. Felipe Cabezas-Klaere
SECRETARIO DEL M.I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL DE CAMBIO DE USO DE SUELO DE RESIDENCIAL - COMERCIAL A USO COMERCIAL EN EL ÁREA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA QUE CONTIENE EL PREDIO CON CÓDIGO CATASTRAL Nro. 096-0158-005-0-0-0, EN EL CUAL SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO CENTRO COMERCIAL COSTA PLAZA**, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesión extraordinaria de fecha 8 de mayo de 2025 y sesión ordinaria de fecha 15 de mayo de 2025, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 20 de mayo de 2025



Firmado electrónicamente por:
**FELIPE ANDRES
CABEZAS-KLAERE**
Validar únicamente con FirmaRC

**Abg. Felipe Cabezas-Klaere
SECRETARIO DEL M.I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la **ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL DE CAMBIO DE USO DE SUELO DE RESIDENCIAL - COMERCIAL A USO COMERCIAL EN EL ÁREA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA QUE CONTIENE EL PREDIO CON CÓDIGO CATASTRAL Nro. 096-0158-005-0-0-0, EN EL CUAL SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO CENTRO COMERCIAL COSTA PLAZA**, y para su vigencia ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial Municipal, y en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil.

Guayaquil, 20 de mayo de 2025



Firmado electrónicamente por:
**AQUILES DAVID
ALVAREZ HENRIQUES**
Validar únicamente con FirmaRC

**Aquiles Alvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial Municipal y en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil, de la **ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL DE CAMBIO DE USO DE SUELO DE RESIDENCIAL - COMERCIAL A USO COMERCIAL EN EL ÁREA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA QUE CONTIENE EL PREDIO CON CÓDIGO CATASTRAL Nro. 096-0158-005-0-0-0, EN EL CUAL SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO CENTRO COMERCIAL**

COSTA PLAZA, el señor Aquiles Alvarez Henriques, Alcalde de Guayaquil, a los veinte días del mes de mayo del año 2025.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 20 de mayo de 2025



Firmado electrónicamente por:
**FELIPE ANDRES
CABEZAS-KLAERE**
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Felipe Cabezas-Klaere
SECRETARIO DEL M.I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE GUAYAQUIL**

**DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO MOVILIDAD, CATASTRO Y
EDIFICACIONES**

**DOCUMENTO TÉCNICO DEL DIAGNÓSTICO Y FORMULACIÓN DEL PLAN
PARCIAL DE CAMBIO DE USO DE SUELO DE RESIDENCIAL - COMERCIAL A USO
COMERCIAL EN EL ÁREA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA QUE CONTIENE EL
PREDIO CATASTRAL N° 96-0158-005-0-0-0 DEL PROYECTO CENTRO
COMERCIAL COSTA PLAZA**

GUAYAQUIL, 28 DE FEBRERO DE 2025

ÍNDICE

1. Diagnóstico de las condiciones actuales.....	
1.1. La delimitación y características del área de la actuación urbana.	
1.1.1. Objeto del Plan Parcial:	
1.1.2. Ámbito de aplicación:.....	
1.1.3. Documentos del plan parcial	
1.2. Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.....	
1.3. Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.	
1.4. Estructura predial.....	
1.5. Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.	
1.6. Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad. ..	
1.7. Condiciones de amenaza y riesgo.....	
2. Modelos de ocupación del suelo para el área del plan parcial y normativa urbanística: ...	
2.1. Modelo de ocupación del suelo, en concordancia con las determinantes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en el cual se defina con precisión los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana.	
2.2. Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio:.....	
2.3. Mecanismos de gestión del suelo:.....	
2.4. Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística:	
2.5. Mecanismos de financiación:	
2.6. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público privada de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana según corresponda:.....	
2.7. Mecanismos de asociación:	
2.8. Tiempo de vigencia o implementación del plan:	

Las abreviaturas y definiciones varían conforme se realice el Plan Parcial.

Abreviatura.

CNEL:	Corporación Nacional de Electricidad
COOTAD:	Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización
DUAE:	Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial
GAD:	Gobierno Autónomo Descentralizado
LOOTUGS:	la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo
MIDUVI:	Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
PDOT:	Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
PUGS:	Planes de Uso y Gestión del Suelo
SEGURAEP:	Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad Guayaquil Segura EP
ZR-VC:	zonificación denominada zona vía a la costa

Definiciones.

Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del Cantón Guayaquil. -El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Guayaquil es el instrumento de planificación que contiene las directrices principales respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo que permiten la gestión concertada y articulada del territorio y tiene por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado que responda a las necesidades actuales y futuras del cantón, promoviendo un crecimiento planificado, equitativo y equilibrado, enmarcado en la reconstrucción del tejido social y la reactivación económica.

Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Guayaquil. - El PUGS es el instrumento de planificación y gestión para establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo, que tiene una relación directa con el PDOT, y a través del cual se puede regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de

desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, promoviendo la función social y ambiental de la propiedad y el derecho a la ciudad. El Plan de Uso y Gestión del Suelo posee dos componentes Estructurante y Urbanístico.

Componente Estructurante. - Constituido por los contenidos de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo. En caso de ser necesaria la modificación al componente estructurante, se deberá justificar técnicamente en coherencia al PDOT y su actualización, mediante procedimientos participativos y técnicos establecidos en la presente norma, en las siguientes circunstancias:

- a) Cuando un Proyecto Nacional de carácter estratégico se implante en la jurisdicción de un GAD y deba adecuarse su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva planificación especial.
- b) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

Componente Urbanístico. - Establecido el componente estructurante, los planes de uso y gestión del suelo deberán determinar el uso y edificabilidad de acuerdo con la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos. El componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal.

Uso Residencial. - Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo con la densidad establecida.

- Residencial de baja densidad. - son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares.
- Residencial de mediana densidad. - son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.
- Residencial de alta densidad. - son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.

Sistemas Públicos de Soporte: Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en

todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización áxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

VISIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

CENTRO COMERCIAL COSTA PLAZA

VISIÓN

Crear un Proyecto Comercial con un paisaje urbano con un entorno natural, densificando el distrito comercial de Vía a la Costa y fusionando el urbanismo natural al proyecto.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

El proyecto denominado **CENTRO COMERCIAL COSTA PLAZA**, se divide en áreas comerciales, públicas, privadas, y vehiculares.

El área Comercial son las áreas de locales de venta, los cuales ofrecen insumos varios: comida, servicios, y /o tiendas departamentales. El área pública consta de áreas de recreación y confort, como pasillos peatonales cubiertos, circulación vertical, plaza arborizada, puentes peatonales, escalinatas y zonas para eventos sociales.

La circulación vertical se encuentra resuelta mediante la implementación de dos (2) torres con dos ascensores de subida y bajada que recorren desde el nivel de sótano hasta los niveles altos de los pisos comerciales, cuatro (4) escaleras mecánicas: (2) escaleras que recorren dos niveles (sótano a planta baja, dos escaleras que recorren de planta baja primer nivel ato.

También contamos con Escaleras secundarias y de emergencia para acceder a todos los pisos, zonas técnicas y terrazas.

El acceso principal del Proyecto está en el lado sur, desde la Vía Guayaquil -Salinas, del cual se puede acceder de manera vehicular o peatonal, e ingresar directamente al proyecto.

El acceso Peatonal es directo hacia la Plaza arborizada, desde la cual se puede acceder a los pasillos comerciales, y tiendas comerciales, existirán parqueos de bicicletas, ya que puede accederse por estos sectores con bicicletas, monopatín o patinetas.

El acceso Vehicular al Centro comercial desde la vía Guayaquil -Salinas hasta el Edificio de Parqueos tiene una distancia de 150 m, se accede por una calle vehicular techada. El Edificio Parqueo se encuentra en el sector Norte, cuenta con 355 plazas de parqueos. La salida desde el Edificio de parqueos hasta la Vía

Guayaquil Salinas se realiza por otra calle vehicular con una distancia de 150 metros. De esta manera el sector Vehicular está separado del sector comercial. Contamos con un área de parqueo especializado para Camiones con área de cargas y descargas.

Contamos con una Plaza peatonal, la cual tiene un mix de recreación pasiva y activa. En recreación pasiva, tenemos una fuente de piso con chorros jet desde el piso para uso de niños, zonas de contemplación, bancas, fuentes tipo estanque, arborización autóctona de la Costa ecuatoriana.

En recreación activa, tenemos zonas para Eventos conformadas por escalinatas de asientos con capacidad para 200 personas, las cuales pueden espectar todo tipo de eventos sociales de temporada.

Los espacios arquitectónicos de Costa Plaza son:

Sótano:

PLAZA DE PARQUEO
CUARTO DE BOMBAS
CISTERNA DE CONTRAINCENDIO
CISTERNA DE AGUA POTABLE
BODEGAS DEL CENTRO COMERCIAL

Planta baja:

INGRESO VEHICULAR Y PEATONAL
PLAZA PEATONAL
PASILLOS COMERCIALES
EDIFICIOS COMERCIALES ZONA DE
EVENTOS
EDIFICIO DE PARQUEOS
PARQUEO DE CAMIONES

Primer piso alto:

EDIFICIOS COMERCIALES
PASILLOS COMERCIALES
PATIO DE COMIDAS
PUENTES PEATONALES

Segundo piso alto:

LOCALES COMERCIALES
GIMNASIO

LOSAS DE EQUIPOS

Tercer piso alto:

LOCALES COMERCIALES

GIMNASIO

LOSAS DE EQUIPOS

JUSTIFICACIÓN

Contaremos con un espacio comercial diverso, que abarca tiendas departamentales restaurantes y espacios públicos abiertos, paisajismos atractivos, y equipamiento moderno.

Costa Plaza ofrecerá un entorno similar a un oasis de varios niveles con amplios jardines y estructuras de sombra para mitigar el ambiente tropical.

Nuestro concepto le dará a este Centro comercial la apariencia del centro urbano del pasado, donde los edificios fueron construidos individualmente con el tiempo, por diferentes diseñadores, y donde la Naturaleza primaba.

Este proyecto está inspirado en la arquitectura patrimonial de la ciudad de Guayaquil, hemos considerado elementos como el soportal y el zaguán como elemento urbano bioclimático, los balcones, barandales y balaústres con acento moderno para los corredores del Primero y segundo piso alto, usaremos chazas en diferentes Volúmenes arquitectónicos, jardines verticales y el parque interno con vegetación autóctona en todo el proyecto la cual brindará sombra a lo largo de las aceras comerciales y ofrecerá a sus visitantes una experiencia única con un abanico de marcas exclusivas, para quedarse a disfrutar del espacio y de sus tiendas.

OBJETIVO DEL PROYECTO FIN DE USO Y DE DESARROLLO URBANÍSTICO

Este proyecto busca no solo cumplir con la normativa vigente permitible, sino también fomentar el desarrollo sostenible y mejorar la calidad de vida en la zona, alineándose con los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial de Guayaquil.

DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO URBANO AL EJECUTAR EL PLAN PARCIAL

A efecto del análisis de eventuales impactos urbanos del proyecto se consideran cuatro aspectos:

- a) Las características urbano-ambientales del territorio del caso;
- b) La selección de unos determinados indicadores sintéticos;
- c) Principales problemas ambientales del territorio;
- d) La sistematización de todos ellos en un modelo descriptivo.

a) CARACTERÍSTICAS URBANOS AMBIENTALES DEL TERRITORIO.

El territorio de la Vía a la Costa, en términos urbano-ambientales, se caracteriza según tres franjas alargadas y relativamente estrechas:

- Una franja estuarina, desarrollada al sur, que hace parte del sistema ecológico del Estero Salado, constituido, por brazos de mar y terrenos afectados por las acciones de las mareas, cuya biota característica es propia del manglar.
- Una franja central, no influido por la acción de las mareas y no inundable, de relieve ondulado, por donde transcurre la vía Jaime Nebot Velasco, eje estructurador del desarrollo urbano de este sector urbano.
- Una franja de montaña, correspondiente a terrenos con pendientes fuertes, propios de la cordillera Chongón Colonche, origen de una serie de esteros transversales que la conectan físicamente con el sistema del Estero Salado, dando lugar a corredores que integran ecológicamente estas franjas.

El proyecto Costa Plaza se ubica en la franja central, la que constituye el grueso del territorio clasificado como urbano y urbanizable de la denominada Zona de la Vía a la Costa. Por lo indicado, focalizaremos en esta franja el análisis de los impactos ambientales del proyecto del caso.

b) INDICADORES SINTÉTICOS.

A efecto de una sistematización de información relativa a la medición de la calidad ambiental se utilizará el Sistema de indicadores de calidad ambiental utilizado por L.A. Escobar J.1, quien desagrega el Índice de Calidad Ambiental, de nivel IV, en dos índices de nivel III:

- Índice de Flujo Urbano (FLU);
- Índice de Medio Ambiente Urbano (MAU).

El índice FLU integra, a su vez, las siguientes áreas temáticas (nivel II): residuos sólidos; consumo de energía; tráfico urbano; calidad de vivienda. El índice MAU integra las siguientes áreas temáticas: aire; agua; ruido; suelo; espacio público; biodiversidad.

Con el propósito de superar un análisis propiamente descriptivo de la situación, se utilizará em modelo de Presión-Estado-Respuesta (PER) como procedimiento para estimar el impacto del proyecto Costa Plaza en la calidad ambiental de su entorno inmediato.

El entorno inmediato del proyecto Costa Plaza se lo establece en relación a las delimitaciones de la microcuenca hidrográfica 13, la cual corresponde al drenaje natural que decurre a escasos metros del lindero oriental del predio del proyecto.

c) PRINCIPALES PROBLEMAS URBANO AMBIENTALES DEL TERRITORIO

¹ L.A. Escobar, "Indicadores ambientales sintéticos", Redalyc Org.

En el territorio del caso se han constatado los siguientes los problemas ambientales y urbanos:

- a) Hidrográficos. Deforestación y pérdida de tierra vegetal, que provoca: la desaparición del almacenamiento superficial de agua y disminución de infiltraciones; incremento de períodos de estiaje en cauces.
- b) Factores de riesgos. Explotación de canteras o falta de planes de abandono, que provoca: el incremento de coeficientes de relieve y procesos de erosión/sedimentación; acumulación de piedra triturada, meteorización y escombros en abandono.
- c) Aquí tienes una versión mejorada del texto:
- d) Deterioro ecológico: La disminución del manglar debido a los desarrollos urbanísticos, la deforestación y los incendios, así como la destrucción de la vegetación riparia, provoca: la pérdida de evapotranspiración, la retención de sedimentos y la capacidad de disipación de energía por los torrentes; la pérdida de sombra, microbiota, material genético, fauna nativa y humedad ambiental; y la reducción de la cuenca como conector entre el bosque de montaña y el bosque de manglar."
- e) Esta versión mantiene la esencia del mensaje, pero mejora la fluidez y la claridad. Urbanísticos. Única vialidad primaria, incremento progresivo de suelo edificado y disminución de la capacidad de drenaje de las cuencas, lo cual provoca: tendencia a la congestión de la A. Jaime Nebot V; deterioro del microclima urbano; riesgos por torrentes catastróficos.

d) MODELACIÓN ARQUITECTÓNICA URBANÍSTICA O LA SISTEMATIZACIÓN DE TODOS ELLOS EN UN MODELO DESCRIPTIVO.

Es menester discriminar, respecto de los problemas antes descritos, cuáles de ellos constituyen aspectos no controlables por el proyecto, los que se suelen denominar variables independientes o causales; en cuáles incidiría el proyecto, por lo que se suelen denominar variables dependientes o efectos; y, finalmente, cuáles son los aspectos (de diseño, construcción y operación), que se pueden aplicar para minimizar los efectos negativos y maximizar los positivos, a los que se suele denominar variables de control.

Un modelo muy socorrido, que permite pasar de la descripción de los problemas a la acción para controlarlos es denominado Modelo de Presión-Estado-Respuesta (PER). En este modelo se equiparan las variables causales a Presión; las dependientes o efectos a Estado; y, las de control a Respuesta.

El modelo, a su vez, puede abarcar dos dimensiones del proyecto: a) La dimensión morfológica; y, b) la dimensión operacional o funcional. Tratándose de una estimación del impacto urbano del proyecto Costa Plaza, solamente se emplearán variables morfológicas, esto es:

- Actividades en el espacio o usos;
- Los espacios adaptados o tipologías edificatorias;
- La trama urbana y los flujos que en ella se dan;
- El ambiente como contexto.

Morfología urbana e impacto del proyecto

Actividades o usos del suelo

La calificación del suelo de la Zona urbana del caso, como Zona Residencial Vía a la Costa (ZR-VC), incluye como usos compatibles a los propios del proyecto Costa Plaza. La restricción normativa de esta Zona hace referencia a la obligatoriedad de usar, al menos, un 75% del predio del caso como uso residencial. La calificación del proyecto como de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), deja sin efecto esta última disposición normativa, posibilitando el uso comercial y de servicios para la totalidad del predio del caso.

Ahora bien, se suele considerar que los usos de comercio y servicios impactan al ambiente en mayor grado que el uso residencial. Sin embargo, se presentan dos situaciones que permiten dejar de lado tal supuesto:

- El sector urbano donde se ubica el proyecto no se caracteriza como de uso residencial. De hecho, son remanentes de la intensa actividad extractiva (canteras) a la que ha sido sometido el territorio. En consecuencia, el proyecto Plaza constituye una intervención de recuperación urbana de un territorio ambientalmente degradado.
- El tamaño del proyecto, en un predio de alrededor de 12500 m², califica al proyecto Costa Plaza como pequeño/mediano, tomando en cuenta la tipificación que se establece para la Zona Residencial Vía a la Costa (ZR-VC): predios de hasta 1500 m²; de 1500-10.000 m²; 10.000-20.000 m²; 20.000-40.000 m²; mayores de 40.000 m².

Tipología edilicia

La normativa de edificaciones establece para la zona del caso a la edificación aislada como la tipología dominante. El proyecto Costa Plaza se constituye como el agrado de varios bloques aislados, retirados de sus linderos e interconectados por un sistema de plazas peatonales.

Consecuentemente, la expectativa de la norma de dejar áreas significativas del predio sin edificar, a efecto de aislarse de los vecinos, de posibilitar mayores superficies de infiltración de aguas lluvias, de posibilitar el libre flujo de los vientos, de disponer de vegetación de sombra, se ha hecho efectiva en el proyecto Costa Plaza

Trama y flujos

La Zona Vía a la Costa presenta una combinación de tramas viales: en retículo, semiretículo y lineales. El sector donde se ubica el proyecto Costa Plaza se caracteriza por una trama vial en cuadrícula, tal cual ha sido el patrón predominante en la Guayaquil tradicional.

El proyecto no interrumpe la indicada trama. De hecho, ha orientado su sistema de accesos hacia el componente de la trama de mayor jerarquía, la vía Jaime Nebot Velasco. Adicionalmente, ha dispuesto un sistema de canalización de flujos, vehiculares y peatonales que minimizan eventuales “colas” que podrían afectar a esta vía.

Sostenibilidad ambiental del proyecto

Ahora bien, a efecto de migrar de descripciones-acciones de nivel cualitativo a cuantitativo, lo idóneo sería estimar los impactos utilizando indicadores sintéticos, susceptibles de ser cuantificados. Sin embargo, lo indicado rebasa los alcances del presente Plan Parcial; mas en todo caso, en lo que sigue se los enunciará, con el propósito de una mejor estimación del impacto urbano del proyecto Costa Plaza.

En lo que sigue, se identificarán las Respuestas que el proyecto Costa Plaza ha incorporado en su diseño, con el propósito de mejorar el Estado (urbano) del lugar del proyecto.

Índice de Flujo Urbano (IFLU)

Residuos urbanos:

Los residuos derivados de las actividades del centro comercial son de dos clases: orgánicos, propios de los servicios de comida; y, los no orgánicos, de mayor volumen, propios de los almacenes de modas y de artefactos.

El centro comercial cuenta con las instalaciones y procesos determinados por la normativa municipal, la que demanda su depósito temporal hasta ser recibido por el servicio municipal de recolección de desechos.

Consumo de energía:

Los centros comerciales son altamente demandantes de energía, sean en sistemas de climatización, como en los de iluminación. Al respecto, cabe indicar lo siguiente:

El sistema de climatización de locales comerciales funcionará con equipos VRF, (...), de alta eficiencia (...). Todo el sistema de climatización será operado, controlado y monitoreado por una computadora desde el Cuarto de Monitoreo que este enlazado a la red del sistema de control.

1. Diagnóstico de las condiciones actuales.

1.1. La delimitación y características del área de la actuación urbana.

El área de intervención, situada en la Vía a la Costa, es clave para el desarrollo comercial, logístico e industrial de Guayaquil, destacando por su acceso a una vía principal y su conectividad con el centro urbano. El análisis identificará fortalezas y limitaciones del sector, diseñando estrategias de gestión territorial para un desarrollo equilibrado y sostenible. Se evaluará la compatibilidad de los usos del suelo con las normativas vigentes y la capacidad de la infraestructura para cubrir las nuevas demandas. Además, se priorizará la conservación ambiental y la gestión responsable de los recursos naturales, promoviendo la participación activa de la comunidad para asegurar que las propuestas satisfagan sus necesidades. (ver anexo 1.1)



Ilustración Delimitación del área de actuación Urbana

Con el fin de garantizar un desarrollo ordenado y sostenible, se ha definido un radio de diagnóstico de 2 kilómetros alrededor del proyecto como base para el análisis. Esta área permitirá elaborar un diagnóstico detallado, en el contexto del Plan Parcial que contempla el cambio de uso de suelo del predio identificado con código catastral 96-0158-005-0-0-0, del uso de residencial-comercial a uso comercial, en el marco del centro comercial “Costa Plaza”. El diagnóstico incluirá un estudio completo del entorno urbanístico, evaluando las características actuales de la zona, los posibles impactos del proyecto y las oportunidades de mejora en infraestructura, movilidad y servicios, alineadas con el crecimiento futuro del sector.

El área de actuación urbana se encuentra dentro del Polígono de Intervención Territorial Urbano AGA10 (PIT-14), ubicado en la Vía a la Costa Norte, en

1. Diagnóstico de las condiciones actuales.

1.1. La delimitación y características del área de la actuación urbana.

El área de intervención, situada en la Vía a la Costa, es clave para el desarrollo comercial, logístico e industrial de Guayaquil, destacando por su acceso a una vía principal y su conectividad con el centro urbano. El análisis identificará fortalezas y limitaciones del sector, diseñando estrategias de gestión territorial para un desarrollo equilibrado y sostenible. Se evaluará la compatibilidad de los usos del suelo con las normativas vigentes y la capacidad de la infraestructura para cubrir las nuevas demandas. Además, se priorizará la conservación ambiental y la gestión responsable de los recursos naturales, promoviendo la participación activa de la comunidad para asegurar que las propuestas satisfagan sus necesidades. (ver anexo 1.1)



Ilustración Delimitación del área de actuación Urbana

Con el fin de garantizar un desarrollo ordenado y sostenible, se ha definido un radio de diagnóstico de 2 kilómetros alrededor del proyecto como base para el análisis. Esta área permitirá elaborar un diagnóstico detallado, en el contexto del Plan Parcial que contempla el cambio de uso de suelo del predio identificado con código catastral 96-0158-005-0-0-0, del uso de residencial-comercial a uso comercial, en el marco del centro comercial “Costa Plaza”. El diagnóstico incluirá un estudio completo del entorno urbanístico, evaluando las características actuales de la zona, los posibles impactos del proyecto y las oportunidades de mejora en infraestructura, movilidad y servicios, alineadas con el crecimiento futuro del sector.

El área de actuación urbana se encuentra dentro del Polígono de Intervención Territorial Urbano AGA10-03 (PIT-U-A10-03), ubicado en la Vía a la Costa Norte, en

la parroquia urbana Tarqui, implantado en los siguientes puntos de coordenadas las cuales se encuentran descritas en el levantamiento topográfico presentado por el promotor.

Tabla 1 Cuadro de Coordenadas del Levantamiento Topográfico

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN					
PUNTO	RUMBO	LINDERO	V	COORDENADAS	
				Y	X
1	N 11°41'58.72" E			9,759711.5382	597.385.8452
2	N 77°48'49.26" W			9,759723.6904	597.307.0217
3	S 11°23'44.93" W			9,759568.2150	597.285.2460
4	S 77°48'38.57" E			9,759556.1644	597.363.8847
SUPERFICIE: 12.543.85 m²					

1.1.1. Objeto del Plan Parcial:

Esta Ordenanza, que contiene el presente Plan Parcial, tiene como objetivo modificar el uso de suelo permitido en el área de actuación urbanística que contiene al predio con código catastral No. **096-0158-005-0-0-0**, ubicado en el kilómetro 10 de la Vía a la Costa, de **USO RESIDENCIAL-COMERCIAL A USO COMERCIAL**. El propósito de esta modificación es fomentar el desarrollo socioeconómico y urbanístico de la zona, facilitando la ejecución del proyecto "Centro Comercial Costa Plaza".

El objetivo del desarrollo de este plan parcial es complementar y viabilizar el acto administrativo SMG-AAA-2024-001304, aprobado el 25 de enero de 2024, suscrito por el Abg. Felipe Cabezas-Klaere, en su calidad de Secretario del Concejo Municipal y de la Secretaría General. Este acto contiene el "**Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE)**", conforme a lo establecido en la "Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023" y en el artículo 139.2 del **Plan de Uso y Gestión del Suelo**.

Cabe señalar que en este documento se incluyen informes de factibilidad y un informe de prefactibilidad de CNEL. Algunos de estos informes presentan un área predial inferior a la indicada en la información del certificado catastral y registral, debido a que, durante el proceso de revisión de la ejecución del DUAE (Desarrollos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales), se detectó una discrepancia en áreas y en la digitalización del código catastral, no obstante, dichas diferencias han sido subsanada posteriormente en el desarrollo del presente plan parcial.

La presente Ordenanza no modifica el Componente Estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, en sujeción a lo establecido por la Ley Orgánica de Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS.

1.1.2. Ámbito de aplicación:

El Plan Parcial se aplica en el área de actuación urbanística que contiene el predio signado con código catastral 096-0158-005-0-0-0, conforme lo establece la **“ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL” (PDOT y PUGS)**, el cual se encuentra ubicado en el Distrito 14 – Oeste, en la parroquia Tarqui.

• **Información Registral:**

El Certificado de Historia de Dominio N° CHB-2024-000063415, emitido por la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil el día 13 de mayo de 2024, detalla la siguiente información relacionada al predio signado con código catastral No. 096-0158-5-0-0-0:

Información del predio: Solar y Edificación 5 de la manzana 158 ubicado en las calles Av. Jaime Nebot Velasco parroquia Tarqui. (ver anexo)

Tabla 2: Información de la ficha registral

LINDERO		MENSURAS	AREA TOTAL (m2)
Norte	LOTE 2 (96-0158-0006)	79.56 mts.	12.543,85
Sur	VÍA GUAYAQUIL SALINAS	79.53 mts.	
Este	VÍA DE ACCESO	158.13 mts.	
Oeste	SOLAR (01)(4)	157.27 mts.	

• **Información Catastral:**

El Certificado de CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO emitido por la Subdirección de Catastro identificado con el N° 2024-323912 del 30 de octubre del 2024 firmado por el Arq. Héctor Bolivar Pino Frugone – Coordinador General de Catastro y Avalúos se detalla el cuadro de Linderos y Mensuras según Título de Propiedad del predio en análisis (ver anexo):

Tabla 3: Información del Certificado de Avalúos y Registros

LINDERO		MENSURAS	AREA TOTAL (m2)
Norte	LOTE 2 (96-0158-0006)	79.56 mts.	12.543,85
Sur	VÍA GUAYAQUIL SALINAS	79.53 mts.	
Este	VÍA DE ACCESO	158.13 mts.	
Oeste	SOLAR (01)(4)	157.27 mts.	

• **Información según levantamiento topográfico**

De acuerdo con el levantamiento topográfico suscrito por los Arquitectos Luis Baños y María Félix Rodríguez técnicos Comercializadora Inmobiliaria ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A, en donde constan los siguientes linderos, mensuras y área total de acuerdo con el plano presentado:

Tabla 4: Información Levantamiento Topográfico

LINDERO		MENSURAS	AREA TOTAL (m2)
Norte	LOTE 2 (96-0158-0006)	79.56 mts.	12.543,85
Sur	VÍA GUAYAQUIL SALINAS	79.53 mts	
Este	VÍA DE ACCESO	158.13 mts.	
Oeste	SOLAR (01)(4)	157.27 mts.	

- Cuadro Comparativo de Recopilación de información Registral, Catastral y Levantamiento topográfico:

Tabla 5: Cuadro Comparativo

INFORMACIÓN PREDIAL 96-0158-005					
ITEM	ORIGEN DE INFORMACIÓN	LINDERO		MENSURAS	AREA TOTAL (m2)
1	Registro de la Propiedad	Norte	LOTE 2 (96-0158-0006)	79.56 mts.	12.543,85
		Sur	VÍA GUAYAQUIL SALINAS	79.53 mts.	
		Este	VÍA DE ACCESO	158.13 mts.	
		Oeste	SOLAR (01)(4)	157.27 mts.	
2	Coordinación de Catastro y Avalúos	Norte	LOTE 2 (96-0158-0006)	79.56 mts.	12.543,85
		Sur	VÍA GUAYAQUIL SALINAS	79.53 mts	
		Este	VÍA DE ACCESO	158.13 mts.	
		Oeste	SOLAR (01)(4)	157.27 mts.	
3	Levantamiento Topográfico elaborado por el Promotor	Norte	LOTE 2 (96-0158-0006)	79.56 mts.	12.543,85
		Sur	VÍA GUAYAQUIL SALINAS	79.53 mts	
		Este	VÍA DE ACCESO	158.13 mts.	
		Oeste	SOLAR (01)(4)	157.27 mts.	

La información registral, catastral y del levantamiento topográfico no presenta diferencias entre sus áreas. En consecuencia, el ámbito de aplicación del presente plan parcial se desarrolla sobre el predio identificado con el código catastral 96-0158-005-0-0-0, que tiene un área de 12.546,85 m².

El proyecto del Centro Comercial Costa Plaza se distribuye en áreas comerciales, públicas, privadas y vehiculares. Las áreas comerciales incluirán locales de venta que ofrecerán productos como alimentos, servicios y tiendas departamentales. Las áreas públicas estarán diseñadas para proporcionar espacios recreativos, tales como pasillos cubiertos, una plaza arborizada, puentes peatonales y zonas dedicadas a eventos sociales, brindando una experiencia agradable y accesible para los visitantes.

La circulación vertical estará compuesta por ascensores y escaleras mecánicas, que conectarán de manera eficiente los diferentes niveles del centro comercial, sin omitir las escaleras secundarias y de emergencia, esenciales para garantizar la seguridad en todo momento.

El proyecto también contará con accesos peatonales directos hacia la plaza arborizada y los pasillos comerciales, facilitando el tránsito de los usuarios. El acceso vehicular se realizará desde la Vía Guayaquil-Salinas hasta el edificio de parqueos, que contará con 355 plazas. La circulación vehicular se mantendrá separada del área comercial para garantizar mayor seguridad y comodidad. Además, se dispondrá de un espacio destinado para el estacionamiento de camiones.

La plaza peatonal arborizada incluirá áreas de recreación pasiva, como fuentes de chorros jet, bancas y vegetación local, además de espacios para actividades recreativas activas, como zonas para eventos. También contará con un área con escalinatas que permitirá la capacidad de hasta 200 personas, contribuyendo a la realización de actividades y eventos sociales en el centro comercial.

Los linderos y mensuras mencionados anteriormente contienen el ámbito de aplicación del presente Plan Parcial. (*Anexo 1.2*)



*Ilustración Delimitación Geográfica
del Ámbito de Aplicación*

1.1.3. Documentos del plan parcial

El presente plan parcial está integrado por los siguientes documentos, los cuales constituyen su soporte técnico:

DIAGNÓSTICO DE LAS CONDICIONES ACTUALES		
ARTÍCULO O LITERAL DEL PLAN PARCIAL	ANEXO N°	CONTENIDO DEL DOCUMENTO Y/O PLANO
La delimitación y características del área de la actuación urbana.	Anexo 1:	1.1. Plano de Delimitación del radio de diagnóstico del Área de Actuación Urbana
		1.2 Plano de Ámbito de Aplicación 1.3 Certificado de Historia de Dominio N° CHB-2024-000063415 1.4 Certificado de Avalúos y Registro de Predio Urbano N° 2024-323912
Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo con la normativa nacional y local vigente.	Anexo 2:	2. Plano de valor del suelo en función a la fecha de aprobación del DUAE y al informe de la Dirección Financiera DF-2023-3079.
Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.	Anexo 3:	3.1 Plano de Condiciones Ambientales - Inundaciones y Carta Solar 3.2 Plano de Condiciones Ambientales Plaza - Temperatura 3.3 Plano de Condiciones Ambientales – Pluvial
		3.4 Certificado del Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica MAATE-SUIA-RA-DZDG-2022-05590 3.5 Informe Técnico de la Dirección de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes DAPAV-2023-01404 3.6 Certificado Afectación de la Dirección Distrital del Guayas de la Agencia de Regulación y Control de Hidrocarburos - Oficio Nro. ARCH-DDG-2024-0075-OF
Estructura predial.	Anexo 4:	4.1 Plano de Estructura Predial 4.2 Plano de levantamiento topográfico elaborado por el promotor.
	Anexo 5:	5. Plano de Estructura Vial.
Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.	Anexo 6:	6.1 Plano De Espacios Públicos, Áreas Verdes, Equipamientos Y Principales Redes De Servicios.
		6.2 Mapa de Movilidad
Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.	Anexo 7:	7.1 Mapa de servicios Básicos
		7.2 Informe de Interagua - Oficio EOM-SCU-08352-2022 y oficio EOM-SCU-000917612024
		7.3 Informes de CNEL - oficio CNEL-GYE-PLA-TEC-038-2022
		7.4 Informe de Cobertura Telconet - Internert
		7.5 Informes de Disposiciones Técnicas Emitidas por el Benemérito Cuerpo de bomberos de Guayaquil - oficio No. 1134-CGIP-BCBG-2023 – STSCI NO. 202300175-CGIP-BCBG - Oficio No. 2426-CGIP-BCBG-2024

		7.6 Informes Técnico del Sistema de Recolección de Desechos Sólidos por parte de la Dirección de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales - memorando DAMCSE-P-2023-1982 y memorando DACSE-P-2025-0338
Condiciones de amenaza y riesgo.	Anexo 8:	8. Informe a la Dirección de Gestión de Riesgos y Cooperación - DGRC-2023-0570
MODELOS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA EL ÁREA DEL PLAN PARCIAL Y NORMATIVA URBANÍSTICA		
ARTÍCULO O LITERAL DEL PLAN PARCIAL	ANEXO	CONTENIDO DEL DOCUMENTO, PLANO
Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio.	ANEXO 9:	9.1 Modelo de Ocupación del Suelo y Normativa
		9.2 Oficio aprobación del DUAE - SMG-AAA-2024-001304
		9.3 Informe de la Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil EP - EPMTMG-GG-S-PL-2023-1552 - memorando No. EPMTMG-DPM-2023-1382
		9.4 Informe de Factibilidad de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones de Guayaquil - oficio No. DUMCE-PPM-PUA 2024-36103.
		9.5 Memoria técnica redes de agua potable, aguas servidas y aguas lluvias, tal como consta en la Memoria De Diseño Sistema Hidráulico Sanitario.
		9.6 Informe de la Dirección de Urbanismo, Proyectos y Ordenamiento Territorial - Memorando No. DUPOT-OT-2023-3125.
		9.7 Plano de Usos Específicos elaborados por Ordenamiento territorial
Mecanismo de gestión del suelo	ANEXO 10:	10. Memorando de la Subdirección de Catastro valor de concesión Onerosa - memorando CAT-2023-0890
d) Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística.	ANEXO 11:	11. Plano de unidades de Actuación Urbanística.
		11.1 Comprobante de Pago de Concesión Onerosa
e) Mecanismos de financiación.	ANEXO 12:	12. Informe de financiero conforme a concesión Onerosa – Oficio DF-2023-3079
f) Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana según corresponda.	ANEXO 13:	13. Informe de Socialización por parte de la Dirección de Vinculación con la comunidad – memo DVC-2023-416
g) Mecanismos de asociación.	ANEXO 14:	14. Presupuesto Referencial - Recibo de pago de la Concesión Onerosa Proyecto Costa Plaza
h) Tiempo de vigencia o implementación del plan.	ANEXO 15:	15. Tiempo de vigencia o implementación del plan.

2.1. Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.

Se implantó el área de actuación urbanística que contiene el predio identificado con el código catastral N° 96-0158-005-0-0-0, sobre la base cartográfica que contiene el valor por metro cuadrado de acuerdo con lo establecido en la **“ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2022-2023”** y en concordancia con lo detallado en el oficio **DF-2023-3079**. En dicho documento se asigna un valor de \$34.99 m² al área de actuación urbanística donde se encuentra inmerso el predio con código catastral 96-0158-005-0-0-0 que contiene el presente Plan Parcial, detallado en el (Anexo 2).

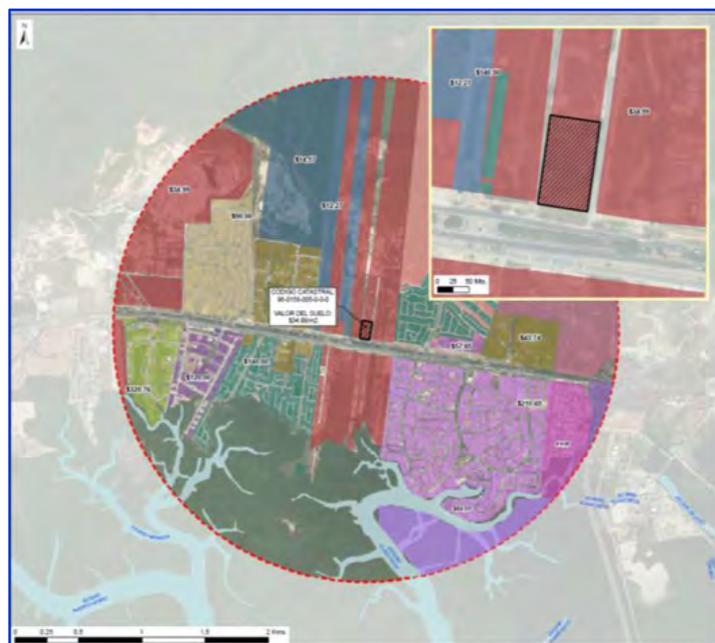


Ilustración Plano de Valor del Suelo

2.2. Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.

Dentro del radio de diagnóstico, se considera el entorno de la Vía a la Costa, una zona caracterizada por una topografía plana que favorece el desarrollo urbano. La infraestructura vial, en particular la Vía Jaime Nebot Velasco, desempeña un papel clave al garantizar una excelente conectividad, siendo categorizada como V2 - Vía Arterial, lo que la convierte en un conector esencial con las vías cercanas de segundo y tercer orden. Estas vías sirven como accesos primarios a las urbanizaciones en desarrollo dentro del área de estudio, facilitando la integración y el flujo vehicular en la zona. Además, el área presenta un uso mixto del suelo, integrando sectores residenciales, comerciales e industriales, lo que contribuye a la diversidad funcional y el dinamismo del entorno.

Desde el punto de vista ambiental, la cercanía al Bosque Protector Cerro Blanco, un importante ecosistema de bosque seco tropical, y la presencia de canales de drenaje naturales que conectan con el Estero Salado, otorgan un valor ecológico relevante. Estos elementos requieren una gestión cuidadosa para asegurar un desarrollo sostenible y respetuoso con el entorno natural.

Respecto a la temporada calurosa, las temperaturas varían entre 24 °C en los días más cálidos y 31 °C en los días más calurosos, con fluctuaciones que dependen de la humedad y la evaporación de líquidos en el ambiente.



Ilustración Plano de Condiciones Ambientales Inundaciones - Orientación Solar

www.sunearthtools.com

<https://www.inamhi.gob.ec/geoinformacion-hidrometeorologica/>

Este comportamiento está vinculado con los cambios estacionales y el inicio de la época lluviosa en Guayaquil, los cuales están sujetos a variaciones debido al cambio climático. Como resultado, las lluvias pueden ser frecuentes, pero de corta duración.



Ilustración Plano de Condiciones Ambientales – Temperaturas
<https://www.inamhi.gob.ec/geoinformacion-hidrometeorologica/>

El proyecto no interrumpirá el flujo natural de los canales de drenaje que descienden desde la cordillera Chongón-Colonche hacia el Estero Salado, los cuales forman cuencas hidrográficas que conectan ecológicamente los cerros con el estero.

salida y puesta del sol durante el día. Los vientos predominantes soplan del suroeste al noreste, favoreciendo una ventilación adecuada en el entorno, con una velocidad constante entre 12 y 16 km/h a lo largo del año en la ciudad de Guayaquil.



Ilustración Plano de Condiciones Ambientales – Vientos, pluvial
<https://www.inamhi.gob.ec/geoinformacion-hidrometeorologica/>

Finalmente, el área de actuación urbanística que contiene el proyecto “Centro Comercial Costa Plaza”, los acueductos y el sistema interconectado de electrificación permite concluir que no existen afectaciones que condicionen su desarrollo.

Dentro del área de actuación urbanística que contiene el predio identificado con el código catastral N° 96-0158-005-0-0-0, incluyen los siguientes certificados:

Mediante el oficio **MAATE-SUIA-RA-DZDG-2022-05590**, de fecha 15 de agosto de 2022, elaborado por el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica, emite el certificado de intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), patrimonio forestal nacional y zonas intangibles y categorización ambiental para el proyecto: Costa Plaza, donde consta lo siguiente: (ver anexo 3.4)

“Del proceso automático ejecutado a las coordenadas geográficas registradas en el Sistema Único de Información Ambiental - SUIA, constantes en el anexo 1, se obtiene que el proyecto, obra o actividad “CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, CIERRE Y ABANDONO DE LA PLAZA COMERCIAL COSTA PLAZA”, NO INTERSECA con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal Nacional y Zonas Intangibles.”

El proceso de categorización ambiental automática, basado en la información ingresada en el sistema de Regularización y Control Ambiental del SUIA, determina que el impacto ambiental es **BAJO**, con el código CIU E3700.00.05. Según el oficio antes descrito.

Mediante el oficio **DAPAV-2023-01404**, fechado 11 de mayo de 2023, que guarda relación con él informa técnico DAPAV-RA-2023-VAR096 elaborado por el Dpto. de Regulación Ambiental de la Dirección de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes, expuso lo siguiente: (ver anexo 3.5)

(...)

“Revisados los archivos de la Dirección de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes, así como los del Sistema Único de Información Ambiental SUIA, se registra lo siguiente: A través del sistema Único de Información Ambiental - SUIA, con fecha 29 de diciembre 2022 el GAD Municipal de Guayaquil emitió a favor de la compañía DENCER S.A la autorización administrativa ambiental (Registro Ambiental) No. GADMG-SUIA-RA-2022-510 al proyecto “Construcción, Operación, Mantenimiento, Cierre y Abandono de la plaza comercial Costa Plaza” ubicado en el Km 10 vía a la costa.

Analizada la información registrada para la obtención del Registro Ambiental No. GADMG-SUIA-RA-2022-510 se identifica que:

- a) *El alcance geográfico y área de implantación corresponde a un mismo polígono conformado por las siguientes coord*^{enadas en UTM WSG84}:

No.	X	Y	ÁREA TOTAL DEL PROYECTO
1	614104	9758673	12488 m ²
2	614025	9758686	
3	614003	9758530	
4	614081	9758518	

Fuente: Sistema Único de Información Ambiental

- b)** *El alcance y objeto por el cual se emitió la autorización administrativa corresponden a las fases de construcción, operación, mantenimiento, cierre y abandono y para las siguientes actividades seleccionadas por la compañía DENCER S.A. del catálogo vigente del CIU en el sistema SUIA:*
- *F4100.20.01 / Construcción de todo tipo de edificios no residenciales: edificios de producción industrial, Ejemplo. edificios de oficinas, hoteles, almacenes, centros comerciales, bodegas, restaurantes, observatorios, iglesias, museos, Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes*
 - *E3700.00.05 / Servicio privado de tratamiento de aguas residuales (incluidas aguas residuales humanas e industriales, agua de piscinas, etcétera) mediante procesos físicos, químicos y biológicos como los de dilución, cribado, filtración, sedimentación, etcétera*
 - *L6820.02.02 / Actividades de alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato (locales comerciales).*
- c)** *El alcance y objeto por el cual se emitió la autorización administrativa corresponden a:*
- *Movimientos de tierras, excavaciones, nivelación y ordenación de terrenos, excavación de zanjas, etc.*
 - *Construcción y operación de sistemas de alcantarillado.*

Es decir que, de ser el caso que el proyecto contemple una o algunas de las actividades mencionadas en el literal c del párrafo que antecede o cualquier otra actividad que no forme parte de los CIU seleccionados en el proceso de regulación citados en el literal b del párrafo que antecede, no forman parte del alcance u objeto por el cual se otorgó la autorización administrativa ambiental No. GADMG-SUIA-RA-2022-510.

(...)

Cabe señalar que el área mencionada en el oficio DAPAV-2023-01404 difiere de la detallada en la historia de dominio, el certificado de avalúos y el levantamiento topográfico.

Mediante el **Oficio Nro. ARCH-DDG-2024-0075-OF**, de fecha 29 de agosto de 2024, elaborado por la Mgs Nicole Dixiana Bermúdez Peña DIRECTORA DISTRITAL GUAYAS, emite certificado de afectación del poliducto al predio y la limitación del área de servidumbre, recomendaciones técnicas para protección del poliducto para el proyecto: Costa Plaza, expuso lo siguiente: (ver anexo 3.6)

*“En atención al **oficio** del 19 de junio del 2024, respectivamente ingresado en esta Coordinación Zonal Guayas, mediante tramite **Nº ARCERNNR-CZG-2023-3024-EX**, el Abg. Alejandro Lagos Arosemena, en su calidad de apoderado y procurador judicial de la Comercializadora Inmobiliaria ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A., solicita la certificación de afectación del poliducto al predio identificado con Código catastral 096-0158-005-0-0-0-1 ubicado en el km 10 vía la Costa , la limitación del área de servidumbre y las recomendaciones técnicas para protección del poliducto para accesos vehiculares, necesarios para el desarrollo del proyecto COSTA PLAZA .*

Al respecto, esta Dirección Distrital Guayas de la Agencia de Regulación y Control de Hidrocarburos (ex coordinación zonal Guayas de ARCERNNR) tiene a bien comunicar que:

*Con oficio **PETRO-POT-SPT-IPO-BPC-2024-0030-O** del 20 de agosto del 2024, ingresado, con trámite ARCH-DDG-2024-151- EX, el Ing. Julio Asitimbay, intendente del Poliducto Tres Bocas-*

Pascuales remite el informe de Inspección Técnica en el Poliducto Tres Bocas-Pascuales, **con respecto al área de servidumbre 6+400**, que determinan, entre otros, que:

() En cumplimiento a lo solicitado adjunto sírvase encontrar Usted, el Informe Técnico de inspección, en el cual se verificó los cruces con el Derecho de Vía del Poliducto Tres Bocas Pascuales Cuenca en donde se va a intervenir indicando la respectiva protección del ducto, en la cual se verifica que el proyecto es FACTIBLE.

La EMPRESA COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A. deberá ejecutar de manera integral la protección de la tubería del Poliducto Tres Bocas-Pascuales en el punto PK 6+400. Sin realizar ningún tipo de modificaciones, caso contrario, se tomarán las medidas legales correspondientes. ()

En consecuencia, se exhorta ajustarse a las recomendaciones técnicas de EP PETROECUADOR emitidas en su informe, por cuanto el cambio, modificación o incumplimiento de cualquiera de las condiciones otorgadas en la autorización, será causal de la extinción de la misma.

Se recuerda que no se podrá efectuar modificaciones o construcciones dentro del área de servidumbre del Derecho de Vía, sin autorización previa, notificada por la Agencia de Regulación y Control de Hidrocarburos.

Finalmente, se deberá comunicar a los técnicos de la intendencia del poliducto Tres Bocas-Pascuales de Ep Petroecuador con 48 horas de anticipación, antes del inicio de los trabajos a realizar, para coordinar su presencia en la supervisión de los trabajos en el área de servidumbre, y una vez concluidos los trabajos autorizados en el área de servidumbre, se deberá presentar el respectivo informe con sus respaldos fotográficos a esta coordinación.”

Con base en lo expuesto, se informa que el área de intervención urbanística destinada para el desarrollo del proyecto Comercial Costa Plaza **NO INTERSECTA** con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), el Patrimonio Forestal Nacional ni las Zonas Intangibles. Sin embargo, en el oficio **DAPAV-2023-01404** fechado 11 de mayo de 2023 se destacan varias observaciones que deben ser respetadas por el usuario para cumplir con el Reglamento del Código Orgánico del Ambiente.

Además, se identifica una afectación al Derecho de Vía del Poliducto Tres Bocas-Pascuales en el área de servidumbre **6+400**. No obstante, esta afectación no limita la viabilidad del proyecto Centro Comercial Costa Plaza, el cual se considera **FACTIBLE**, siempre que se cumpla con las recomendaciones técnicas especificadas en el **Oficio Nro. ARCH-DDG-2024-0075-OF**, fechado el 29 de agosto de 2024. Dichas recomendaciones deberán ser implementadas por el usuario.

2.3. Estructura predial.

características del lote y su entorno

Dentro del área de diagnóstico, se observa una transición entre zonas urbanas consolidadas y áreas en expansión, típicas de los entornos periurbanos. Esta zona presenta un uso mixto de suelo, con viviendas unifamiliares, comercios e industrias

desarrollados en lotes de tamaños variables, que van desde 30.00 hasta 3.877.361 m². Esta configuración revela un alto potencial para el crecimiento de actividades comerciales, como supermercados y plazas, impulsado por el aumento de la población y el desarrollo vial. Además, el comercio relacionado con la construcción y venta de materiales juega un papel clave, dado el auge de los proyectos inmobiliarios en la región.

En cuanto a la morfología de los predios inmersos en el área de diagnóstico, se destacan construcciones residenciales que utilizan materiales como el hormigón armado, junto a edificaciones industriales, como galpones con estructuras metálicas. Los predios en la zona son mayoritariamente irregulares, con un 0.18% de predios alargados, un 1.64% de predios irregulares y un 98.18% de predios rectangulares. Esta distribución refleja una variabilidad en la tipología de las construcciones, lo que se adapta a las características del terreno y las necesidades del sector.

La cercanía del Bosque Protector Cerro Blanco y las concesiones mineras en mínima lo que ocasiona un gran impacto en el ecosistema, de estas últimas es de donde se extraen materiales como arena, grava y rocas, destaca el impacto ambiental de las actividades extractivas, que responden a la creciente demanda de materiales para infraestructura.

El proyecto **Costa Plaza**, se desarrollará en un área de actuación urbanística que contiene el predio con código catastral 096-0158-005-0-0-0, contribuirá a la integración de la zona, particularmente por su proximidad a la Vía Jaime Nebot Velasco (Vía Guayaquil - Salinas), una Vía Arterial fundamental. La disposición del predio no afectará negativamente los componentes hidrográficos, ya que no interrumpe el flujo de los canales de drenaje que descienden desde la cordillera Chongón-Colonche hacia el Estero Salado.

En cuanto a la actuación urbanística, el área presenta una forma regular que abarca una superficie de 12,543.85 m², lo que facilita la configuración de una malla reticular en conjunto con predios de diversas dimensiones, tales como alargados, irregulares y rectangulares. La topografía plana favorece tanto el acceso como una gestión eficiente de las aguas pluviales, gracias a su proximidad a un canal de drenaje natural. Además, la ubicación del proyecto en relación con las escorrentías naturales, los acueductos y la infraestructura de electrificación garantiza que no se presentarán afectaciones que obstaculicen su desarrollo (ver anexo 4.1 y 4.2).

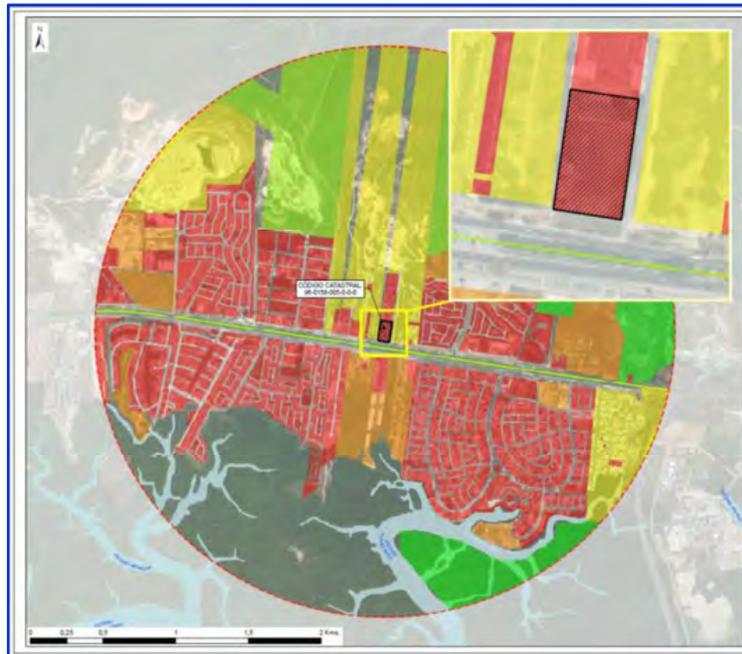


Ilustración Estructura Predial

- **Vías de acceso. -**

Este entorno presenta una falta de continuidad en la trama vial y de amanzanamientos, lo que ha llevado a una tendencia hacia el desarrollo de urbanizaciones cerradas, relativamente segregadas entre sí. No obstante, existen cuatro elementos clave que mitigan esta fractura: los cerros y el estero, siendo la principal vía de acceso la Vía Jaime Nebot Velasco (Vía Guayaquil - Salinas), calificada como V2 - Vía Arterial de acuerdo con PDOT-PUGS 2019-2023. (ver anexo 5)



Ilustración Estructura Vial

2.4. Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.

La estructura del sistema público de soporte en el sector de la Vía a la Costa incluye la infraestructura y servicios esenciales para el desarrollo urbano, como la red de transporte y vialidad, espacios públicos y áreas verdes, servicios básicos (agua, electricidad, saneamiento) y equipamientos (escuelas, centros de salud, etc.), todo lo cual contribuye a mejorar la calidad de vida y la sostenibilidad en la zona. (ver anexo 6.1)

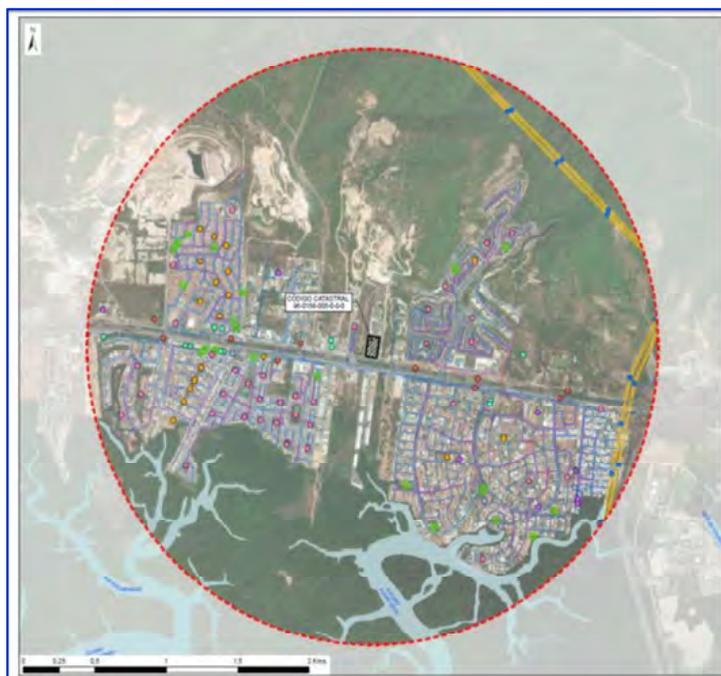


Ilustración Espacios Públicos, Áreas Verdes, Servicios y Equipamientos

▪ Espacios públicos y Áreas Verdes

Los espacios públicos y áreas verdes en la vía a la Costa, dentro de un radio de diagnóstico de 2 km, son zonas diseñadas que incluyen parques, plazas y jardines urbanos. Estos espacios ofrecen un respiro en medio de las urbanizaciones, promoviendo el esparcimiento, el descanso y la recreación al aire libre. Sin embargo, algunas de estas áreas tienen accesos restringidos, limitados solo a los residentes de las urbanizaciones cercanas, lo que las convierte en espacios privados, actualmente en el área de estudio se encuentran implantadas un total de 39 espacios disponibles.

TIPOLOGÍA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES		
ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD
1	Esparcimiento y Encuentro	18
2	Áreas Verdes	21
CANTIDAD TOTAL		39

En la zona, se encuentran áreas recreativas, parques lineales y caminos para caminatas, que fomentan la interacción social, el ejercicio y el contacto con la naturaleza. Estos espacios están pensados para mejorar la calidad de vida de los habitantes.

La presencia de estas áreas verdes es crucial para conectar el entorno urbano con la naturaleza, promoviendo un equilibrio entre el desarrollo urbano y la conservación del medio ambiente.

El análisis del proyecto Centro Comercial Costa Plaza destaca la integración de espacios verdes y recreativos, mejorando el entorno urbano y reforzando su enfoque sostenible. Su proximidad al Bosque Protector Cerro Blanco enriquece el área, mientras que el centro no solo tiene fines comerciales, sino que también busca ser un lugar de esparcimiento y encuentro comunitario. Con plazas, áreas verdes, pasillos cubiertos y zonas para eventos, promueve la cohesión social y mejora la calidad de vida local. El proyecto también tiene como objetivo fortalecer la identidad de la ciudad y fomentar el crecimiento sostenible. Entre sus beneficios se incluyen un diseño centrado en la comunidad, seguridad garantizada y su aspiración a ser un hito urbano, contribuyendo a la mejora de la zona.

▪ **Equipamiento y Servicios**

La Vía a la Costa, una de las principales arterias viales en constante expansión, está rodeada por una creciente demanda de equipamientos. En la zona se encuentran diversos servicios, como gasolineras, restaurantes, bancos, centros comerciales y farmacias, además de contar con acceso a agua potable, electricidad, transporte público y cobertura de internet móvil, según los oficios de factibilidad emitidos por las empresas reguladoras de estos servicios.

En esta área se destacan equipamientos comerciales, residenciales, educativos, de esparcimiento, seguridad, transporte y áreas verdes. Sin embargo, muchos de estos equipamientos están ubicados dentro de urbanizaciones, lo que dificulta el acceso para los residentes fuera de ellas, actualmente en el área de diagnóstico se encuentran los siguientes equipamientos:

TIPOLOGÍA DE EQUIPAMIENTOS		
ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD
1	Comercio	13
2	Culto	4
3	Educación	7
4	Esparcimiento y Encuentro	18
5	Recreativo y Deporte	37
6	Seguridad	2
7	Transporte	11
8	Áreas Verde	21
CANTIDAD TOTAL		113

El terreno se encuentra en una zona urbana altamente intervenida, sin remanentes de vegetación original. El proyecto incluye tres plazas peatonales de 2.500 m², diseñadas para facilitar el acceso a los comercios y promover actividades recreativas y culturales. Estas plazas estarán rodeadas de vegetación diversa, garantizando confort climático y visual para los usuarios.

Para promover un desarrollo urbano sostenible, se priorizará la plantación y conservación de especies nativas. Además, se implementarán medidas para mitigar los conflictos entre fauna y humanos, como la creación de corredores de fauna y señalización adecuada. En caso de necesitar trasladar o talar algún árbol, se tomarán las precauciones necesarias y se solicitará la autorización correspondiente a la Dirección de Ambiente. Anexo

- **Sistema público de soporte referida a movilidad**

El sistema público de soporte referido a la movilidad en la Vía a la Costa incluye la infraestructura vial principal y se contempla el desarrollo de ampliaciones viales y la mejora del transporte público y alternativo (como ciclovías) para asegurar una movilidad eficiente y accesible en la zona, apoyando el crecimiento urbano y comercial.

El sistema de movilidad dentro de un radio de diagnóstico de 2 km cuenta con una red vial que atiende a la población. Dentro de este ámbito, se destacan aproximadamente 0.28 km de Vías Expresas, subclasificadas como V1', y 3.99 km de Vías Arteriales, subclasificadas como V2. Estas vías soportan tanto el sistema de transporte público como el privado, facilitando la circulación de los ciudadanos en general. (ver anexo 6.2)



Ilustración Plano de Movilidad

Con lo antes expuesto a continuación se describen los sistemas públicos de movilidad en el área de actuación urbanística.

- **Movilidad-accesibilidad.**

La Vía a la Costa es una de las principales arterias viales en constante desarrollo, con numerosos proyectos de infraestructura para mejorar la movilidad y el crecimiento del sector. En el radio de análisis de 2 km, se observa que el predio en consulta hacia su lindero sur es colindante con una vía V2 Vía Arterial con un derecho vial que fluctúa de con un derecho vial 20-30 m y hacia los alrededores se encuentra rodeado de vías de tercer orden, conforme a PDOT-PUGS, publicados en septiembre 2021. Costa Plaza provee un acceso directo a la vía, pero con el auxilio de carriles de aceleración y desaceleración y la señalética del caso.

El proyecto no ha previsto restricciones físicas al ingreso peatonal, ni instalaciones de control a las plazas, por lo que es acertado considerarlos como espacio semipúblico.

- **Movilidad vehicular**

El acceso vehicular, hacia los parqueos en la parte posterior del proyecto, se lo hace a través de una vía vehicular interna y en el perímetro del proyecto. Los parqueos tienen una capacidad de 355 plazas para vehículos livianos, 24 para personas con discapacidad, 3 para vehículos eléctricos y 240 para bicicletas.

- **Movilidad peatonal - ciclista**

El proyecto ha contemplado facilidades de circulación y la señalética del caso, en beneficio de peatones y ciclistas. De igual manera, prevé facilidades para los vehículos taxi.

- La incidencia de las actividades y procesos del proyecto sobre la estructura vial y el tránsito ha sido evaluada a través de un estudio de impacto vial. Este estudio fue revisado por la Empresa Pública de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, la cual, mediante oficio EPMTMG-GG-S-PL-2023-1552 la Economista Paola Landines Vera Gerente General (S) Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, EP el cual guarda relación con memorando No. EPMTMG-DPM-2023-1382 de fecha 05 de abril del 2023, suscrito por la Arq. Katuska Barrero Martinez y la Ing. Laura Mazzini M. en sus calidades de Directora de Planificación dde la Movilidad y Jefe de Gestión de Autorizaciones y Servicios de la EPMTMG, EP, cuya conclusión indica lo siguiente: (ver anexo 6.3)

(...)

3. CONCLUSIÓN. -

De acuerdo con el análisis que antecede una vez atendidas las observaciones emitidas en el oficio EPMTMG-DPM-2023-0479 y realizada las coordinaciones con el promotor del proyecto, esta Empresa considera factible y APRUEBA el Estudio de Impacto Vial para el proyecto "Costa Plaza" a implantarse en el predio con código catastral No. 096-0158-001-3-0-0-1 en el Km 10.5 de la vía a la Costa sentido este-oeste, para lo cual la promotora del proyecto, conforme a los planos presentados y aprobados deberá realizar lo siguiente:

1. Implementar el carril de aceleración y desaceleración dentro de los límites del lindero del predio, el que contará con un ancho de 5.00 metros, conforme al plano arquitectónico aprobado.
2. Realizar la instalación y/o reposición de los dispositivos de seguridad vial tipo delineadores tubulares en el primer retorno por una distancia de 50 m continuo al bordillo existente de separación entre el retorno y los carriles de circulación de la vía a la Costa, como medida de mitigación para evitar el cruce indebido de vehículos que salgan del proyecto hacia la vía a la costa en sentido oeste - este; tal como ilustra el plano aprobado, para el efecto, se adjuntan las especificaciones técnicas.



3. Implementar el reductor tipo resalto para el acceso peatonal al proyecto, conforme a las características técnicas detalladas en el numeral 2.3 del presente informe.
4. Implementar en el lindero frontal del predio la zona de espera de 3.00 m de ancho para el ascenso y descenso de peatones que usaran el transporte público; así como con una berma de 2.50 m de ancho para el estacionamiento de taxis para los usuarios de este servicio, conforme los planos aprobados.
5. Implementar la señalización horizontal y vertical del proyecto, área de estacionamientos y zona exterior cuyas características y diseño deben ser conforme lo establece el reglamento RTE INEN-004.
6. Realizar las adecuaciones necesarias que garanticen el funcionamiento de toda la infraestructura existente que resulten afectadas, de ser el caso: eléctricos, comunicaciones, AA.SS. AA.LL., Áreas Verdes; debiendo el promotor efectuarlo a su costo y ser coordinado con las instituciones pertinentes.
7. Implementar las rampas de acceso, así como la zona de seguridad para los peatones, conforme a los planos de señalización aprobado.
8. Cumplir con los doscientos cuarenta (240) estacionamientos para bicicletas, conforme establece la normativa y dos (2) estacionamientos para carga y descarga ofertados en el estudio.

9. Cumplir con los trescientos cincuenta y cinco (355) estacionamientos distribuidos de la siguiente manera:

Estacionamientos	Cantidad
Público/Visitante	328
Personas con movilidad reducida	24
Vehículo Eléctrico (puntos de carga)	3
Total de Estacionamientos	355

El promotor/propietario del proyecto COSTA PLAZA ha cumplido con el pago de los valores por concepto del trámite "Revisión de Estudio de Impacto Vial", por los 33.620.61 m2 de construcción, conforme el cuadro de áreas detallado en el numeral 2.2 del presente informe.

La Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil en coordinación con la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, verificara el cumplimiento de lo solicitado previo a la aprobación de inspección final del proyecto "COSTA PLAZA"

.../...

Sin embargo, es importante señalar que el memorando No. EPMTMG-DPM-2023-1382, fechado el 5 de abril de 2023, mediante el cual se considera factible y se aprueba el Estudio de Impacto Vial (EIV) para el proyecto "Costa Plaza", sin embargo, este presenta un error en la digitalización del código catastral. En dicho informe, se menciona el predio con el código catastral No. 096-0158-001-3-0-0-1, cuando el código correcto es 96-0158-005-0-0-0. En consecuencia, se solicitó la rectificación del informe antes mencionado. Además, a través de los requerimientos 2024-0097395 y 2024-0100971, se solicitó nuevamente la corrección del código catastral correspondiente al proyecto "Costa Plaza".

Mediante el oficio No. **DUMCE-PPM-PUA 2024-36103**, fechado el 9 de diciembre de 2024, se establece lo siguiente en su conclusión: (ver anexo 6.4).

.../...

3. Conclusión. -

De acuerdo con el análisis que antecede, la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones de Guayaquil, considera **FACTIBLE** el Estudio de Impacto Vial (EIV) del proyecto "Costa Plaza", conforme a nuestras competencias en movilidad, de acuerdo a la información correspondiente al código catastral: 096-0158-005-0-0-0-1 y del área total del solar 12543.85m², en base al certificado de Avalúos y Registros de Predio Urbano No. 2024-143412 con fecha de emisión 14 de mayo del 2024 y adicionalmente no se ha realizado modificación alguna al proyecto en mención, por lo cual se mantiene la factibilidad del EIV al proyecto, ubicado en el km. 10.5 de la Vía a la Costa, otorgada mediante Memorando No. EPMTMG-DPM-2023-1382, con fecha abril 05 del 2023, emitido por la Empresa Pública Municipal de Tránsito y de Movilidad de Guayaquil.

2.5. Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.

Un análisis en base al entorno de las redes principales de servicios públicos donde se evalúa parte de la infraestructura existente, su capacidad para satisfacer la demanda

actual, futura y su disponibilidad continua sin interrupciones, considerando tanto el crecimiento urbano como los desafíos ambientales. (ver anexo 7.1)



Ilustración Mapa Servicios Básicos

A continuación, se detallarán las factibilidades de los principales servicios básicos de la actuación urbanística. Este enfoque integral toma en cuenta las variables urbanísticas, legales y ambientales para evaluar la viabilidad y sostenibilidades aprobadas de los servicios en la zona.

Mediante el oficio **EOM-SCU-08352-2022**, fechado el 07 de octubre del 2022, se establecen las factibilidades de Servicios de agua potable y alcantarillado para el Proyecto C.C Costa Plaza, el cual indica lo siguiente: (ver anexo 7.2)
(...)

“El proyecto en consulta está ubicado en el Km. 10 Vía a la Costa, en el predio con código catastral N° 096-0158-001-3-0-1 y un área total de 12.591,26 m2, refiriendo la construcción de un proyecto centro comercial, que distribuye su consumo con el siguiente detalle:

CUADRO DE CONSUMOS

Descripción	Cantidad	Densidad	Unidad	Dotación	Caudal (l/día)
Parqueos	337	-	m ²	2 l/m2/día	674
Locales comerciales	5676,59	-	m ²	5 l/m2/día	2.382,95
Áreas Verdes	1.036	-	m ²	1 l/m2/día	1.036
Restaurantes	1.107,40	-	m ²	15 l/m2/día	16.611
Comida Rapida	451	-	m ²	10 l/m2/día	4.510
Baños	15	-	u	208 l/u/día	3.120
TOTAL DE CAUDAL DEMANDA PROYECTO					54.333,95 l/día

QMH=1,26 l/s

Agua potable

Para el caudal medio estimado por el consultor, de 0,63 l/s, indicamos lo siguiente:

- La demanda solicitada podrá ser atendida una vez que entre en operación el proyecto Booster San Eduardo (BSE).
- Una vez confirmado el funcionamiento del Booster, se deberá solicitar una actualización a la presente factibilidad para validar el punto de conexión del proyecto.

(...)

Aguas servidas

Cercano al predio en consulta no existen redes de alcantarillado sanitario, por lo cual se deberá considerar un sistema de tratamiento de aguas residuales de acuerdo al tipo de descargas del proyecto, mismo que deberá cumplir con las normas ambientales vigentes, pudiendo ser puesto a consideración de Interagua a fin de que se pueda registrar y realizar las recomendaciones correspondientes.

(...)

Aguas lluvias

El sistema interno de aguas lluvias del predio deberá dirigir sus descargas hacia el sistema de canales naturales existente en el sector. (Lámina FALC-2022-144).

El drenaje de las aguas lluvias del predio se deberá orientar hacia los canales naturales existentes que concurren al área en consulta. Es de mencionar que a este cuerpo de agua no podrán llegar efluentes de origen industrial ni residual sin previo tratamiento.

(...)

Es importante señalar que el Oficio EOM-SCU-08352-2022, fechado el 7 de octubre de 2022, en el que se establecen las factibilidades de los servicios de agua potable, alcantarillado y aguas servidas para el Proyecto C.C. Costa Plaza, presenta un error en la digitalización del código catastral. En dicho informe, se menciona el predio con el código catastral No. 096-0158-001-3-0-0-1, cuando el código correcto es 96-0158-005-0-0-0. Como consecuencia, se solicitó la rectificación de este informe. Posteriormente, mediante el oficio OFICIO-15-11-Roberto Doumet-FACT-2024-Solicitud No. 59804592 (TA-2024-159), se solicitó la actualización de la factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado para el Proyecto C.C. Costa Plaza. Finalmente, en el oficio EOM-SCU-000917612024, fechado el 10 de diciembre de 2024, se establece lo siguiente:

(Anexo)

(...)

ANTECEDENTES

Mediante oficio EOM-SCU-08352-2022 con fecha 07 octubre del 2022, Interagua emitió la factibilidad de agua potable y alcantarillado para el proyecto centro comercial Costa Plaza, dirigido al ingeniero Jose Verdu Cano, gerente general de DENCER S.A.

El proyecto se encuentra ubicado en el km 10 vía a la costa, con código catastral N° 096-0158-005-0-0-0-1; en un área total de 12.543,85m².

(...)

FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE

Para el caudal medio estimado por el consultor para el proyecto, correspondiente a 0,63 l/s indicamos lo siguiente:

- Considerando la condición actual en el sector, se mantiene las condiciones establecidas en el último informe EOM-SCU-08352-2022, la demanda solicitada podrá ser atendida una vez que entre en operación el proyecto Booster San Eduardo (BSE).

(...)

FACTIBILIDAD DE AGUAS SERVIDAS

Cercano al predio en consulta no existen redes de alcantarillado, por lo que actualmente el predio cuenta con un sistema de tratamiento de aguas residuales domésticas, cuya descarga, previo a tratamiento se dirige al sistema pluvial del sector; de tal manera que cualquier descarga que se pueda realizar, debe cumplir con los parámetros que determina la Norma Ambiental Vigente, tal como se muestra en la tabla de parámetros permisibles de descarga anexa.

(...)

FACTIBILIDAD DE AGUAS LLUVIAS

El sistema interno de aguas lluvias del proyecto en consulta, podrá dirigir sus descargas hacia el sistema existente en el sector, respetando los parámetros permisibles indicados en la Norma Ambiental Vigente. (Ver lámina FALC-2024-159).

Es de mencionar que al sistema de aguas lluvias no podrán llegar efluentes de origen industrial ni residual sin previo tratamiento y de acuerdo a los parámetros permisibles indicados en la Norma Ambiental Vigente.

(...)

Con base en lo expuesto, indicamos que la Concesionaria Interagua, mediante el oficio EOM-SCU-000917612024, fechado el 10 de diciembre de 2024, ha emitido una factibilidad con una vigencia de dos años a partir de la fecha de expedición. Al término de este plazo, las condiciones del sistema de abastecimiento de agua potable y los parámetros actualmente establecidos podrían sufrir modificaciones. Además, en dicho oficio se emiten una serie de recomendaciones que deberán ser respetadas y cumplidas por el usuario.

(...)

Mediante el oficio **CNEL-GYE-PLA-TEC-038-2022**, fechado el 12 de septiembre del 2022, mediante el cual se solicita el Análisis de Prefactibilidad-CC Costa Plaza, el cual indica lo siguiente: (ver anexo 7.3)

(...)

1. Antecedentes

- Mediante comunicación S/N (referencia CNEL-GYE-SGR-2022-8683-E) con fecha 02 de agosto 2022, la Ing. Cecilia Zhunio, solicitó el análisis de Prefactibilidad para el PROYECTO ELÉCTRICO CC COSTA PLAZA de 1238.40 kW.

- *Mediante Oficio CNEL-GYE-COM-2022-0234-O con fecha 11 de agosto 2022 se le indicó al cliente la aprobación de la prefactibilidad solicitada a nivel de 69 kV.*
- *Mediante comunicación S/N (referencia CNEL-GYE-SGR-2022-10214-E) con fecha 05 de septiembre 2022 la Ing. Cecilia Zhunio, solicitó la actualización para el análisis de Prefactibilidad para el PROYECTO ELÉCTRICO CC COSTA PLAZA, La demanda proyectada es la siguiente:*

AÑO	CAPA INSTALADA kVA	Demanda Máxima de Potencia kW	ENERGÍA PROYECTADA kWh
2023	1134	869.40	2536109.35

2. Ubicación del proyecto

- *El proyecto se encuentra ubicado en el sector Km 10.55 vía a la Costa, zona residencial vía a la costa B, parroquia Tarqui del cantón Guayaquil, Provincia del Guayas. Se adjunta las coordenadas de referencia:*

Ubicación Referencial		
Vértice	Coord. X	Coord. Y
1	614081	9758518

(...)

6. Conclusiones

- *Es factible el suministro eléctrico a nivel de 13.8 kV para la actualización del PROYECTO ELECTRICO CC. COSTA PLAZA.*

(...)

Mediante **Oficio No. CNEL-GYE-CMA-2023-0847-O**, del 22 de mayo de 2023 la Téc. Patricia Gisela Alvarado Jaramillo, Líder de Servicio al Cliente, Subrogante-GYE, indica lo siguiente:

(...)

(...) a través del Memorando No. CNEL-GYE-CTR-2023-0829-M, que, hace referencia al informe No. CNEL-GYE-DE-2023-0680-M, suscrito por el Ing. Jorge Pérez Reyes, Especialista de Proyectos, Subrogante - GYE, mediante el cual indica que CNEL EP-GYE emitió un informe de análisis de pre-factibilidad del referido proyecto, según Oficio No. CNEL-GYE-COM-2022-0251-O, suscrito par el Ing. Javier León Piguave, Director Comercial, Encargado, en funciones, el mismo que tiene vigencia de 3 años desde su emisión con fecha 12 de septiembre del 2022.

Con base en lo expuesto anteriormente, y de acuerdo con el oficio **CNEL-GYE-PLA-TEC-038-2022**, fechado el 12 de septiembre de 2022, se concluye que, según su informe, es **FACTIBLE** el suministro eléctrico para el Proyecto Centro Comercial Costa Plaza, mientras que el Oficio No. CNEL-GYE-CMA-2023-0847-O, del 22 de mayo de 2023, oficios No. CNEL-GYE-CTR-2023-0829-M, informe No. CNEL-GYE-DE-2023-0680-M, en donde se indica que CNEL EP-GYE emitió un informe de análisis de pre-factibilidad del referido

proyecto, según Oficio No. CNEL-GYE-COM-2022-0251-O, suscrito par el Ing. Javier León Piguave, Director Comercial, Encargado, en funciones, el mismo que tiene vigencia de 3 años desde su emisión con fecha 12 de septiembre del 2022.

(...)

Mediante comunicado S/N del Gerente Telconet Cuenca mediante el cual comunica lo siguiente:

*“En atención a su requerimiento de factibilidad técnica para la siguiente dirección:
Dirección: km 10 de la Vía a la Costa, sentido Guayaquil - Salinas, frente a Puerto Azul.
Con la siguiente ubicación:
Coordenadas:
Coordenada 1:
9758686.14; 614025.27
Coordenada 2:
9758673.78; 614104.55
Coordenada 3:
9758530.70; 614003.22
Coordenada 4:
9758518.52; 614081.84*

Confirmando que Telconet cuenta con redes instaladas en el sector, por lo que, para definir los detalles de las implementaciones a realizar para la prestación de servicios a su proyecto, debemos realizar la factibilidad en sitio.

Con lo antes expuesto indicamos que en el radio de área de actuación urbanística se encuentra abastecido de redes para la prestación del servicio.

Mediante el oficio No. **1134-CGIP-BCBG-2023**, fechado el 15 de mayo del 2023, mediante el cual se da respuesta al Oficio DECAM-CEUS-2023-12366 ingresado en esta Institución mediante trámite No. 52300849, el cual indica lo siguiente: (ver anexo 7.4)

“Con fecha 04 de mayo de 2023 se emitieron las Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios No. 202300175-CGIP-BCBG a nombre de la edificación denominada “CENTRO COMERCIAL COSTA PLAZA”, ubicada en la ciudad de Guayaquil, Sector Vía a la Costa (sentido Guayaquil Salinas) Km 12.5, Mz. 158 Sl. 01, en los predios signados con código catastral No. 96-158-5-0-0-0 y 96-158-1-3-0-0”.

Mediante el oficio No. **2426-CGIP-BCBG-2024**, fechado el 22 de septiembre del 2024, mediante el cual se emite prorroga de 12 meses a partir de la fecha de emisión para el cumplimiento de las Disposiciones Técnicas emitidas para edificación denominada “CENTRO COMERCIAL COSTA PLAZA”, ubicado en la ciudad de Guayaquil, sector vía a la Costa (sentido Guayaquil – Salinas) y cuyo texto indica textualmente lo siguiente: (ver anexo)

“Con fecha 04 de mayo de 2023 emitieron Disposiciones Técnicas de seguridad contra incendios No. 202300175-CGIP-BCBG, en las que se recomienda instalar un Sistema de Defensa Contra Incendios Mixto (E1-E2), compuesto de un sistema hidráulico (E1), sistema a base de Extintores (E2) y protecciones complementarias.

*Revisada su petición, consideramos **FACTIBLE** extender el plazo de prórroga por DOCE (12) MESES para el cumplimiento de las disposiciones técnicas de seguridad contra incendios, al encontrarse en proceso constructivo.*

Se les recuerda que la edificación no podrá estar en uso hasta que haya obtenido certificado de inspección final y permiso de ocupación, previo cumplimiento de la totalidad de las disposiciones técnicas contra incendios.

Cabe indicar que estas se mantienen vigentes siempre y cuando se mantenga el diseño arquitectónico aprobado por esta Dirección.”

Mediante el memorando **DAMCSE-P-2023-1982**, fechado el 9 de mayo de 2023, relacionado con el informe del Sistema de Recolección de Desechos Sólidos no Peligrosos del Proyecto de Edificación COBILHAMBRA S.A. (COSTA PLAZA), y cuyo texto indica lo textualmente lo siguiente:

(...)

“Conclusión:

1.- Por lo antes expuesto, comunico que se aprueba la ubicación del Centro de Acopio de Desechos Sólidos No Peligrosos, el cual deberá presentar un área de 52.04m² (esto es 9.20 metros promedio de frente x 6.20 metros de fondo), para el Proyecto Edificación COSTA PLAZA. ubicado en la Parroquia Tarqui, hacia la avenida Ab. Jaime Nebot Velasco Vía a la costa km. 10, manzana # 0158, solar # 001-3, con código catastral # 96-0158-001-3, así como también permitirá la expedita prestación del servicio en la parte externa del predio que da a la avenida Ab. Jaime Nebot Velasco Vía a la costa km. 10.

2.- El Centro de Acopio del Proyecto COSTA PLAZA., se implementará con dos (2) contenedores de 4.50 m³, para el manejo de desechos sólidos no peligrosos, en el caso de producirse un aumento en la generación se deberá incrementar el número de contenedores antes indicado y deberá prestar las facilidades para el depósito de desechos sólidos no peligrosos.

3.- El Proyecto Edificación COSTA PLAZA., deberá cumplir con las características constructivas del Centro de Acopio de desechos sólidos no peligrosos antes señaladas en este documento páginas 3 y 4, deberá proceder a la operación y mantenimiento del Centro de Acopio conforme a los requerimientos técnicos mínimos exigidos por esta Dirección en párrafos anteriores.”

Es importante destacar que el memorando **DAMCSE-P-2023-1982**, fechado el 9 de mayo de 2023, aprueba el informe del sistema de recolección de desechos sólidos no peligrosos para el código catastral N° 96-0158-001-3. No obstante, debemos señalar que dicho informe presenta un error en la digitalización del código. Por esta razón, mediante el **memorando N° DUMCE-PPM-OT-2025-0988**, fechado el 21 de enero de 2025, se solicitó a la Dirección General de Aseo Cantonal y Servicios Especiales la rectificación del informe de recolección de desechos sólidos no peligrosos del proyecto de edificación COBILHAMBRA S.A (COSTA PLAZA). En respuesta, el **memorando DACSE-P-2025-0338**, fechado el 3 de febrero de 2025, atendió la solicitud y proporcionó la siguiente información textual:

“En atención a lo indicado, informo que mediante memorando DAMCSE-P-2023-1982 del 09 de mayo del 2023, en el cual se aprobó el sistema de recolección de desechos sólidos no peligrosos, en lo referente al código catastral # 96-0158-001-3, se aclara que dicho código catastral fue remitido mediante memoria técnica de desechos y carta de responsabilidad técnica notariada, enviados a esta Dirección por la DECAM en ese entonces (se adjunta copias de la memoria y el

acta), una vez indicado el correcto código catastral # 96-0158-005, mediante informe SMG-AAA-2024-001304. fechado el 25 de enero del 2024, está Dirección se RATIFICA en la aprobación del sistema de recolección de desechos para el proyecto COSTA PLAZA y se acoge a la corrección del código catastral del predio."

Con lo anteriormente expuesto y mediante memorando **DACSE-P-2025-0338** se ratifica la aprobación del informe de recolección de desechos sólidos no peligrosos del proyecto de edificación COBILHAMBRA S.A (COSTA PLAZA), y se subsana el error en el código catastral. (ver anexo 7.5)

2.1. Condiciones de amenaza y riesgo.

El objetivo del diagnóstico de la amenaza y el riesgo es identificar y analizar las amenazas presentes tanto dentro del radio de intervención como en el área de actuación urbanística.

Mediante el memorando **DGRC-2023-0570**, fechado el 10 de mayo de 2023, relacionado con el informe de factibilidad y análisis de riesgo proyecto Costa Plaza (DUAE), y cuyo texto indica lo textualmente lo siguiente: (ver anexo 8)

"CONCLUSIÓN. -

*Basados en lo que dispone la Ordenanza de Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil en sus Art. 114 y 158, con el análisis de la información cartográfica, se concluye que el área en la que se implanta el **Proyecto Centro Comercial Costa Plaza**, solar con código catastral 96-0158-005; **no se encuentra implantado en Zona Vulnerable.***

Cabe indicar que, deberá contar con el pronunciamiento de INTERAGUA y de CNEL EP quienes deberán determinar si existen infraestructuras y servidumbres que deberán respetarse.

Finalmente, se recomienda a los poseionarios de los solares analizados, elevar el nivel de sus terrenos por encima del nivel de la vía, con cascajo compactado de buena calidad, con el fin de evitar la generación de vulnerabilidades frente a inundaciones, por ser suelos bajos, cuyas pendientes medias no superan el 2%."

2. Modelos de ocupación del suelo para el área del plan parcial y normativa urbanística:

2.1. Modelo de ocupación del suelo, en concordancia con las determinantes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en el cual se defina con precisión los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana.

El proyecto Centro Comercial Costa Plaza, se alinea con los objetivos estratégicos del desarrollo de **"LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL"** (PDOT y PUGS), publicada en la Edición Especial del Registro Oficial N° 1697, del 30 de septiembre del 2021, en donde se establece en el artículo 14 de los objetivos estratégicos lo siguiente:

“16. Fortalecer la identidad ciudadana a través de la optimización de los espacios, públicos y privados, potenciando la vinculación con la comunidad, el uso de nuevas tecnologías y la preservación de los acervos culturales, aportando al desarrollo económico del cantón.”

De todo lo antes expuesto debemos indicar que el desarrollo del plan parcial de este proyecto se lo realiza como instrumento de gestión complementario del Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial DUAE aprobado mediante SMG-AAA-2024-001304, fechado el 25 de enero de 2024, todo esto sustentado en los artículos del PUGS los cuales indican lo siguiente:

“Art. 139. - Planes Parciales. - Respecto a los Planes Parciales, sus parámetros generales de formulación se encuentran establecidos en el componente estructurante del presente Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes parciales serán de iniciativa pública o mixta. La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo respectivo.

139.1. Planes parciales para desarrollos urbanísticos arquitectónicos especiales (DUAE). - *Para la aplicación de un plan parcial cuyo objetivo sea la modificación de los usos del suelo o la autorización de un mayor aprovechamiento, con fines de desarrollo inmobiliario, dentro del límite urbano de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales, así como en área de expansión urbana, de iniciativa pública, privado y/o mixta. Deberá estar justificado previamente por la aprobación de la calificación de un proyecto como de “Desarrollo Urbanístico Arquitectónico Especial” (DUAE) conforme a la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón o la norma específica que se elabore para este fin y se acogerán a una concesión onerosa de derecho establecida específicamente para estos casos. Independientemente de la aprobación de la calificación del proyecto como DUAE, y con el fin del cumplimiento de los objetivos estratégicos y visión de ciudad del GAD Municipal de Guayaquil, el Plan Parcial podrá determinar la necesidad de implementación de otros instrumentos de gestión del suelo conforme lo estipulado en la LOOTUGS y el presente Plan de Uso y Gestión del Suelo.*

139.2. Aprobación de los Proyectos de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especiales. – *Los parámetros y requisitos con los que deben cumplir los proyectos de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especiales, para ser aprobados, son los que establezca la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón o la norma específica que se elabore para este fin. Con la aprobación del proyecto DUAE se procederá con la elaboración de Plan Parcial que viabilice el desarrollo del proyecto.”*

De acuerdo con los artículos 56 y 62 de la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023, y del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil, los cuales definen los destinos de los usos del suelo en relación con los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) y la memoria gráfica del PUGS correspondiente al Anexo 7.2, Usos de Suelo Específicos de los Polígonos de Intervención Territorial de la Cabecera Cantonal, el área de actuación urbanística objeto de este Plan Parcial está clasificado a la fecha como: **USO RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA**. Además, según el Anexo 8.1, Subzonas de la Cabecera Cantonal, el predio se tipifica como **ZONA RESIDENCIAL VÍA A LA COSTA (ZR-VC)** (ver anexo 9.1).

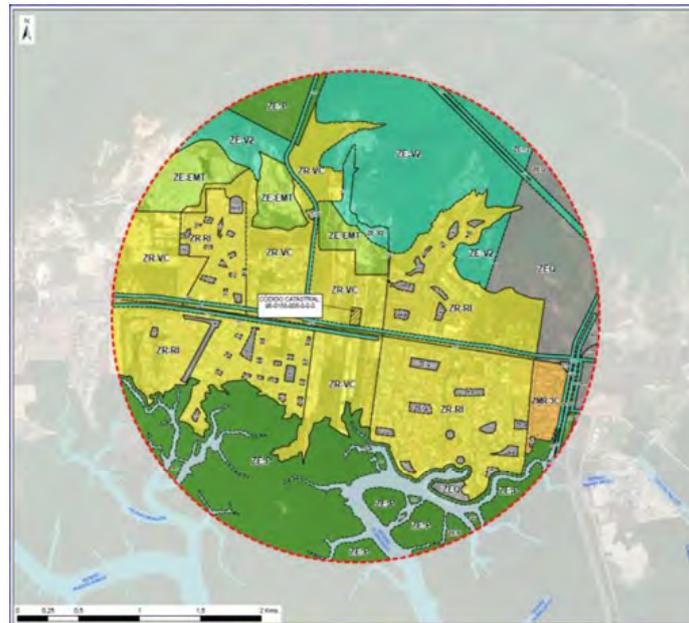


Ilustración Modelo de ocupación del suelo y normativa

Mediante **SMG-AAA-2024-001304** de fecha 25 de enero del 2024, suscrito por el Abg. Felipe Cabezas - Klaere, en calidad de Secretario del Concejo Municipal, Secretaría General, en donde indica en su parte concluyente: (ver anexo 9.2)

*“Cúmpleme remitir para su conocimiento y fines legales pertinentes, la presente comunicación por la cual me permito notificar que el M. I Concejo Municipal de Guayaquil, en su Sesión Extraordinaria del día miércoles 24 de enero de 2024, resolvió por unanimidad de votos **APROBAR**: el Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), que contiene el cambio de uso de suelo de Residencial a Comercial del predio con código catastral No. 96-0158-005, ubicado en el Km. 10 de la vía a la Costa, en donde se desarrollará el proyecto denominado “Costa Plaza”, solicitado por el señor*

Alejandro José Lagos Arosemena, Apoderado Especial y Procurador Judicial de la Cía. Comercializadora Inmobiliaria Alhambra Cobilhambra S.A. La presente resolución ha tenido como fundamento los informes: Técnico de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, contenido en el oficio DECAM-CEUS-2023-12419 del 23 de agosto de 2023; Legal constante en el oficio DAJ-IJ-2024- 000489 del 23 de enero de 2024; y, Financiero contenido en el oficio DF-2023-3079 del 18 de agosto de 2023, debiendo notificarse en este sentido a los Departamentos Municipales correspondientes y al interesado.”

Todo esto tiene como objetivo el Cambio de Uso de Suelo de Residencial-Comercial a exclusivamente Uso Comercial para el polígono de actuación urbanística ubicado en el predio identificado con código catastral N° 96-0158-005, ubicado en el Km 10 de l sector Vía a la Costa, el proyecto Centro Comercial Costa Plaza ofrece en su edificación una distribución de 5 bloques compuestos de bloques de comercio los cuales dan hacia un edificio de parqueos.

Con lo expuesto, podemos concluir que el objetivo principal del proyecto Centro Comercial Costa Plaza es crear un espacio comercial sostenible en Vía a la Costa,

fusionando arquitectura patrimonial y bioclimática, ofreciendo una variedad de servicios que se conviertan en un punto de encuentro accesible para todos. Entre las principales directrices urbanísticas específicas, se encuentran:

- **Integrar un entorno urbano natural:** Desarrollar un proyecto comercial que combine elementos urbanos y naturales, densificando el distrito de Vía a la Costa.
- **Crear un espacio comercial diverso y accesible:** Ofrecer una variedad de servicios y tiendas, incluyendo restaurantes, espacios públicos, paisajismo atractivo y equipamiento moderno.
- **Diseñar un centro comercial con identidad y sostenibilidad:** Fusionar la arquitectura patrimonial de Guayaquil con elementos bioclimáticos y modernos, respetando la naturaleza e incorporando vegetación autóctona.
- **Brindar una experiencia única:** Crear un ambiente tipo oasis con jardines amplios, estructuras de sombra y marcas exclusivas para disfrutar de las tiendas y el espacio.
- **Optimizar la circulación y accesibilidad:** Desarrollar un sistema eficiente de circulación peatonal y vehicular, con accesos directos, pasillos cubiertos, escaleras mecánicas y zonas de parqueo especializadas.
- **Fomentar medios de transporte alternativos:** Incluir instalaciones para bicicletas y otros medios de transporte sostenibles.
- **Ofrecer espacios recreativos y para eventos:** Crear una plaza peatonal con áreas de recreación y eventos sociales, promoviendo el esparcimiento y el encuentro comunitario.
- **Diferenciar áreas vehiculares y comerciales:** Asegurar una circulación fluida separando claramente las zonas vehiculares de las comerciales.

Entre los principales beneficios que el proyecto **Costa Plaza** aporta a la ciudad, se destacan los siguientes:

- **Urbanismo y medio ambiente:** Con la certificación EDGE, el centro comercial se distingue por su diseño sostenible, promoviendo el ahorro energético y el uso eficiente del agua, lo que contribuye al cuidado del medio ambiente.
- **Diseño comunitario:** El proyecto incluye espacios dedicados a actividades recreativas, áreas de descanso y entretenimiento, tales como plazas y zonas verdes, promoviendo el bienestar de los habitantes y visitantes.
- **Seguridad:** Se implementarán sistemas de monitoreo y seguridad física, garantizando la tranquilidad y protección de los usuarios en todo momento.
- **Hito urbano:** El diseño armónico y moderno de **Costa Plaza** refuerza la conexión visual y funcional con la ciudad, convirtiéndose en un punto de referencia que enriquece el paisaje urbano.

- **Anclas comerciales:** El proyecto impulsa el crecimiento económico local, generando empleo y atrayendo inversiones que dinamizan la economía de la zona y de la ciudad en general.

2.2. Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio:

- **Delimitación de afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.**

En base a LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL”, (PDOT y PUGS) publicada en la Edición Especial del Registro Oficial N° 1697, del 30 de septiembre del 2021, al implantar el área de actuación urbanística, **no se han identificado afectaciones directas** que restrinjan el derecho a construir. Sin embargo, las zonas protegidas y las servidumbres correspondientes al acueducto, poliducto y al sistema interconectado representan restricciones significativas que deben ser consideradas al planificar nuevas construcciones. Es fundamental contar con la confirmación por parte de Interagua para asegurar que no existan otras afectaciones no detectadas, así como también con el pronunciamiento de la Intendencia del Poliducto-Petroecuador, quien ha emitido recomendaciones al respecto, tal como se indican a continuación:

*“Con base en lo expuesto, se informa que el área de intervención urbanística destinada para el desarrollo del proyecto Comercial Costa Plaza **NO INTERSECTA** con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), el Patrimonio Forestal Nacional ni las Zonas Intangibles. Sin embargo, en el oficio **DAPAV-2023-01404** fechado 11 de mayo de 2023 se destacan varias observaciones que deben ser respetadas por el usuario para cumplir con el Reglamento del Código Orgánico del Ambiente.*

*Además, se identifica una afectación al Derecho de Vía del Poliducto Tres Bocas-Pascuales en el área de servidumbre **6+400**. No obstante, esta afectación no limita la viabilidad del proyecto, el cual se considera **FACTIBLE**, siempre que se cumpla con las recomendaciones técnicas especificadas en el **Oficio Nro. ARCH-DDG-2024-0075-OF**, fechado el 29 de agosto de 2024. Dichas recomendaciones deberán ser implementadas por el usuario.”*

Lo anteriormente descrito se detalla en el numeral 1.3 del diagnóstico de este documento, el cual aborda la estructura y las condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, teniendo en cuenta la escala de intervención.

- **La definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos públicos y privados.**

Espacio público y áreas verdes

El sistema de espacios públicos debe ser el eje central que articula el área, proporcionando espacios diversos y accesibles que respondan a las necesidades de distintos grupos poblacionales. Para ello, es fundamental desarrollar una red de parques, alamedas y plazoletas de distintas escalas, garantizando que todos los habitantes tengan acceso e inclusión en estos espacios.

La planificación del sistema de equipamientos debe considerar la disponibilidad de suelo suficiente, distribuyéndolos de acuerdo con los planes parciales para asegurar una cobertura adecuada tanto para el área del plan como para su zona de influencia. Es crucial que estos equipamientos se integren de manera armónica con los espacios públicos y las áreas del sistema ambiental, creando nodos de actividad y accesibilidad que promuevan la cohesión social y optimicen el uso del suelo.

Asimismo, es necesario cumplir con los estándares urbanísticos establecidos para cada tipo de equipamiento en la cabecera cantonal, así como con los requerimientos para el sistema de áreas verdes y el estándar mínimo de áreas verdes para el cantón. Estos parámetros se encuentran definidos en los artículos 24.3, 24.3.1, 24.3.3.1, 24.4 y 24.5 de la “Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 y del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil (PDOT y PUGS)”, publicada en la Gaceta Oficial N° 37 el 10 de septiembre de 2021 y en la Edición Especial del Registro Oficial N° 1697 del 30 de septiembre de 2021.

(...)

24.3. Sistema General de Equipamientos. – El suelo destinado para el sistema general de equipamientos, en suelo urbano, debe contemplar la superficie necesaria para contener actividades e instalaciones que generen bienes y servicios a toda la comunidad.

24.3.1. Clasificación. –

- *Por sus características los equipamientos se clasifican según su naturaleza como equipamientos sociales y de servicio. Ambas categorías consideran una segunda clasificación correspondiente a los equipamientos por tipo:*

- *Equipamientos Sociales:*
 - *Educación*
 - *Salud*
 - *Bienestar Social*
 - *Recreativo y Deportes*
- *Equipamientos de Servicios:*
 - *Seguridad*
 - *Administración Pública*
 - *Servicios Funerarios*
 - *Transporte*

A partir de estas categorías, se establecen otros factores a considerar como la escala, radio de influencia y población base.

- *Según su escala un equipamiento se clasifica como barrial, sectorial, zonal/distrital y equipamientos de ciudad que por su alcance garantiza la cobertura de las necesidades de la población en toda la ciudad.*

“24.4. Sistema de Áreas Verdes y Espacio Público. – Con el objeto de dimensionar y establecer la cantidad de áreas verdes por habitante (m² de áreas verdes/habitante), se han considerado los criterios utilizados en el formulario “Índice Verde Urbano 2012” (IVU) elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) en el que además, incluye como áreas verdes, parques, plazas, jardines, parterres, riberas, estadios, canchas deportivas y otras áreas verdes, en los que se mencionan: lotes baldíos, cementerios, instalaciones industriales abandonadas, redondeles, etc..(…)”

24.5. Estándar mínimo de Áreas Verdes para el Cantón. - Se han considerado como referencia las áreas verdes de mayor accesibilidad correspondiendo estas a bosques protectores, parques y otras áreas verdes lo cual en su sumatoria dan un total de 14,92 m²/habitantes. Por lo tanto, Guayaquil siguiendo las recomendaciones de la OMS y en concordancia con el diagnóstico del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, así como el presente Plan de Uso y Gestión del Suelo, establece un estándar mínimo de área verde de 15 m²/hab.

(...)

Es fundamental cumplir con los estándares urbanísticos establecidos para cada tipo de equipamiento en la cabecera cantonal, así como con los requisitos del sistema de áreas verdes y el estándar mínimo de áreas verdes para el cantón. Estos parámetros están definidos en los artículos 24.3, 24.3.1, 24.3.3.1, 24.4 y 24.5 del PUGS, 30 de septiembre de 2021. En este contexto, se presenta a continuación el detalle del sistema de áreas verdes en el proyecto Centro Comercial Costa Plaza.

Paisajismo

El diseño paisajístico del centro comercial costa plaza se encuentra ubicado en su ingreso y plaza central. El área de central del proyecto se conforma de 3 núcleos tipo plazas separados por puentes peatonales, en las cuales se llevan a cabo distintas actividades recreativas, de comercio y culturales, en esta plaza se plantea distintos tipos de vegetación, tanto baja como alta que le brinda al usuario mayor confort.

Las especies de vegetación son de tipo árbol, arbustiva y rastreras. Los árboles para usar son Guayacán rosado, flor de reina, jaboncillo, tabebuia, seca, cola de zorro, dilatera plateada. Las rastreras son: césped mondo y serpentina. Finalmente, las arbustivas son: bijao, alocasia, maraca, xanthosoma robusta y palma toquilla.





Render de diseño paisajístico.



Render de diseño paisajístico.



Render de diseño paisajístico área de plaza.

Las plazas centrales poseen un diseño de piso de círculos concéntricos de distintos tamaños, los cuales están conformados de distintos tipos de piedras volcánicas. En los pasillos del proyecto se usará baldosa guarda andesita y en las aceras perimetrales cemento pulido.



COSTA PLAZA_VEGETACIÓN					
VEGETACIÓN					
CÓD.	NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN	TIPO	CANT.	UNIDAD
Árbol 1	Tabebula Rosea	Guayacan Rosado	ARBOL		4
Árbol 2	Larggestroemia Epeciosa	Flor de Reina			3
Árbol 3	Sapindus Saponaria	Jaboncillo			7
Árbol 4	Tabebula Aurea	Tabebula			11
Árbol 5	Geoffroea Spinosa	Seca			8
Palmera	Wodyeta Bifurcata	Cola de Zorro			53
	Phoenix Sylvestris	Dilatera Plateada			
Mix Rastreras	Liriope Muscan Variegata		Rastreras	107.02	
	Ophiopongo Japonicus	Mondo Grass			
	Liriope Muscan	Serpentina			
Mix Arbustivas	Catathea Lutea	Bijao	Arbustivas		80
	Atocasta Gigantea	Alocasia			64
	Zingive Espectabile	Maraca			78
	Xanthosoma Robusta	Xanthosoma Robusta			81
	Cartudivica Palmata	Palma Toquilla			77

Sistema vial principal y secundario

El sistema de movilidad debe enfocarse en priorizar el acceso peatonal y la sostenibilidad, mediante un diseño vial eficiente que garantice accesos adecuados tanto para vehículos como para peatones, sin interferir con el flujo de tráfico en la vía principal de acceso. La gestión de los flujos vehiculares debe estar cuidadosamente planificada para evitar la congestión y optimizar los tiempos de tránsito. Además, se contemplarán suficientes espacios de estacionamiento, incluyendo aquellos destinados a personas con discapacidad y vehículos eléctricos. También se mejorará la infraestructura peatonal y para ciclistas, asegurando una mayor accesibilidad y comodidad para todos los usuarios. Para estos procesos se debe considerar la Estructura Vial detallada en la sección quita y en lo anexos 3.1, 3.4 y 3.7 del PUGS del 30 de septiembre 2021.

Estudio del Impacto Vial

Mediante el memorando No. **EPMTMG-DPM-2023-1382**, del 5 de abril de 2023, se aprobó el Estudio de Impacto Vial (EIV) para el proyecto “Costa Plaza”, aunque con un error en la digitalización del código catastral. El informe mencionaba el código 096-0158-

001-3-0-0-1, cuando el correcto es 96-0158-005-0-0-0. Se solicitó la rectificación del informe y, mediante los requerimientos 2024-0097395 y 2024-0100971, se reiteró la corrección. Finalmente, el 9 de diciembre de 2024, mediante el oficio No. **DUMCE-PPM-PUA 2024-36103**, se subsanó el error, manteniendo la aprobación del estudio vial. (ver anexos 9.3 y 9.4)

(...)

2. ANÁLISIS. –

1.1 Según la memoria técnica descriptiva el proyecto consiste en la construcción de locales comerciales, que estará implementado en el predio con código catastral No. 096-158-001-3-0-0-1 en un área de terreno de 12.560 m² en el km 10.5 de la vía a la Costa sentido este - oeste. Actualmente el predio se encuentra vacío según inspección realizada en sitio. Ver siguiente imagen donde ilustra su ubicación:



Ubicación del Proyecto

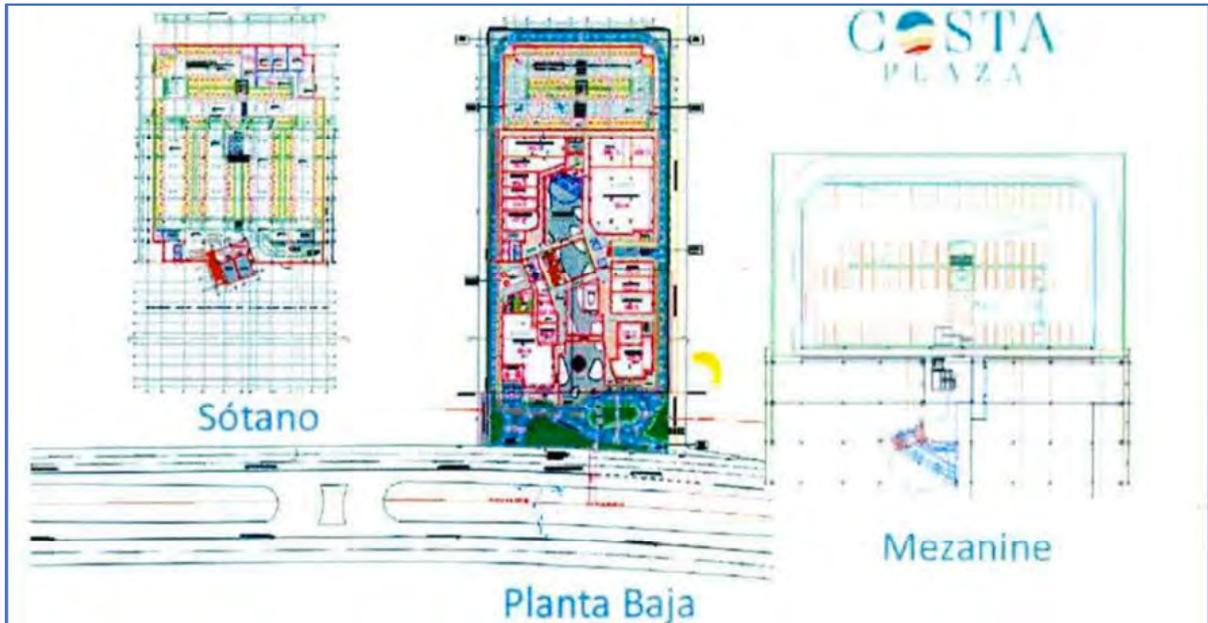
1.2 De acuerdo con la memoria descriptiva y planos arquitectónicos el proyecto consiste en una edificación compuesta por sótano, planta baja mezanine nivel 1, 2, y 3 con un área de construcción de 33.6620.61 m². Ver gráfico Cuadro de áreas:

COSTA PLAZA						
	BLOQUE A	BLOQUE B	BLOQUE C	BLOQUE D	PARQUE CENTRAL	EDIFICIO DE PARQUEOS
SÓTANO	-	-	-	-	1.548,09	6.911,55
CISTERNA EN SÓTANO	-	-	-	-		124,49
PLANTA BAJA	815,76	1185,16	740,82	782,02		2.351,37
MEZZANINE	-	-	-	-		2.351,37
NIVEL 1	671,59	1.231,14	1.171,94	964,97		1.776,00
NIVEL 2	433,11	-	-	874,79		-
NIVEL 3	-	-	-	548,19		-
CUBIERTA	680,65	1.022,64	605,38	442,80		-
SERVICIO	106,86	107,53	247,99	-		-
CIRCULACIÓN	2.033,49	1.337,90	1.446,08	1.106,95		-
TOTAL	4.741,46	4.884,36	4.212,21	4.719,72	1.548,09	13.514,78
TOTAL						33.620,61

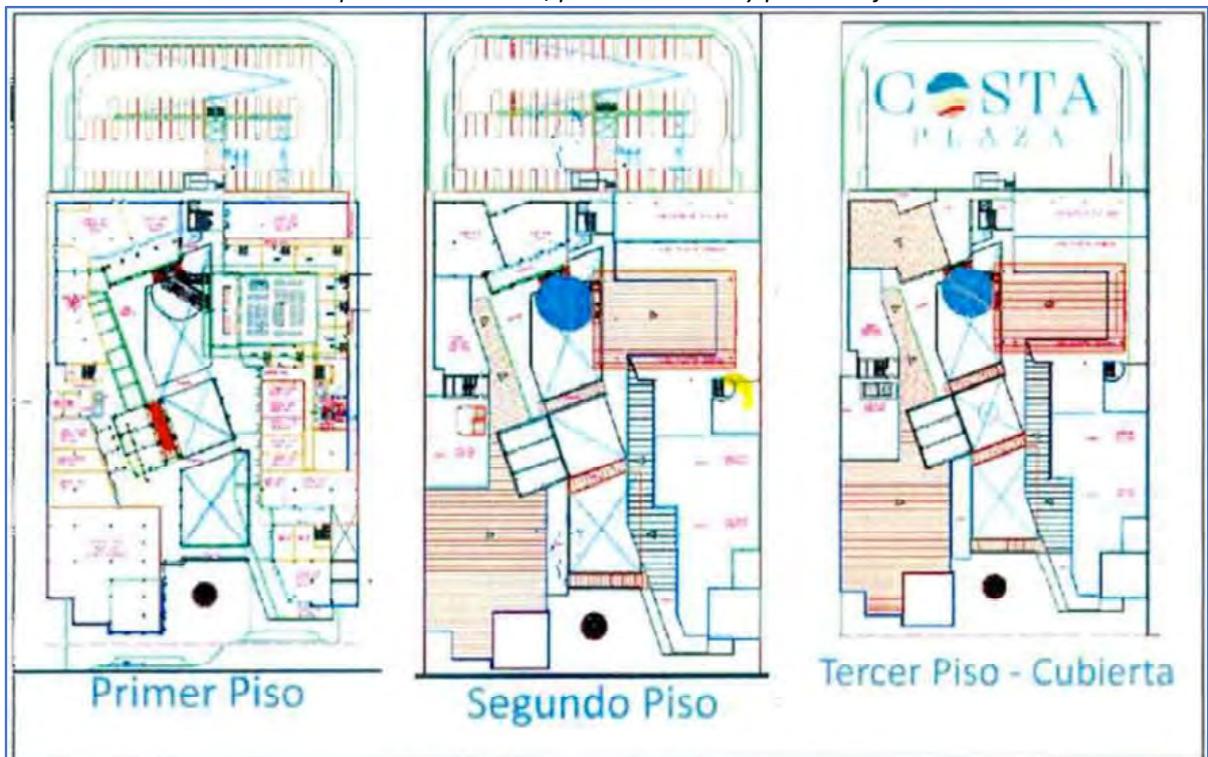
Cuadro de áreas de construcciones contempladas del proyecto

El proyecto contempla lo que denomina edificio de parqueos, el que estará distribuido en las áreas del sótano, planta baja, mezanine y primer piso con un área de 13.390,29 m² destinados para estacionamientos del proyecto.

Cada piso estará dividido por bloques A, B, C y D que comprenderá un total de 41 locales comerciales y una zona destinada a patio de comidas. Ver implantación:



Implantación sótano, planta subsuelo y planta baja



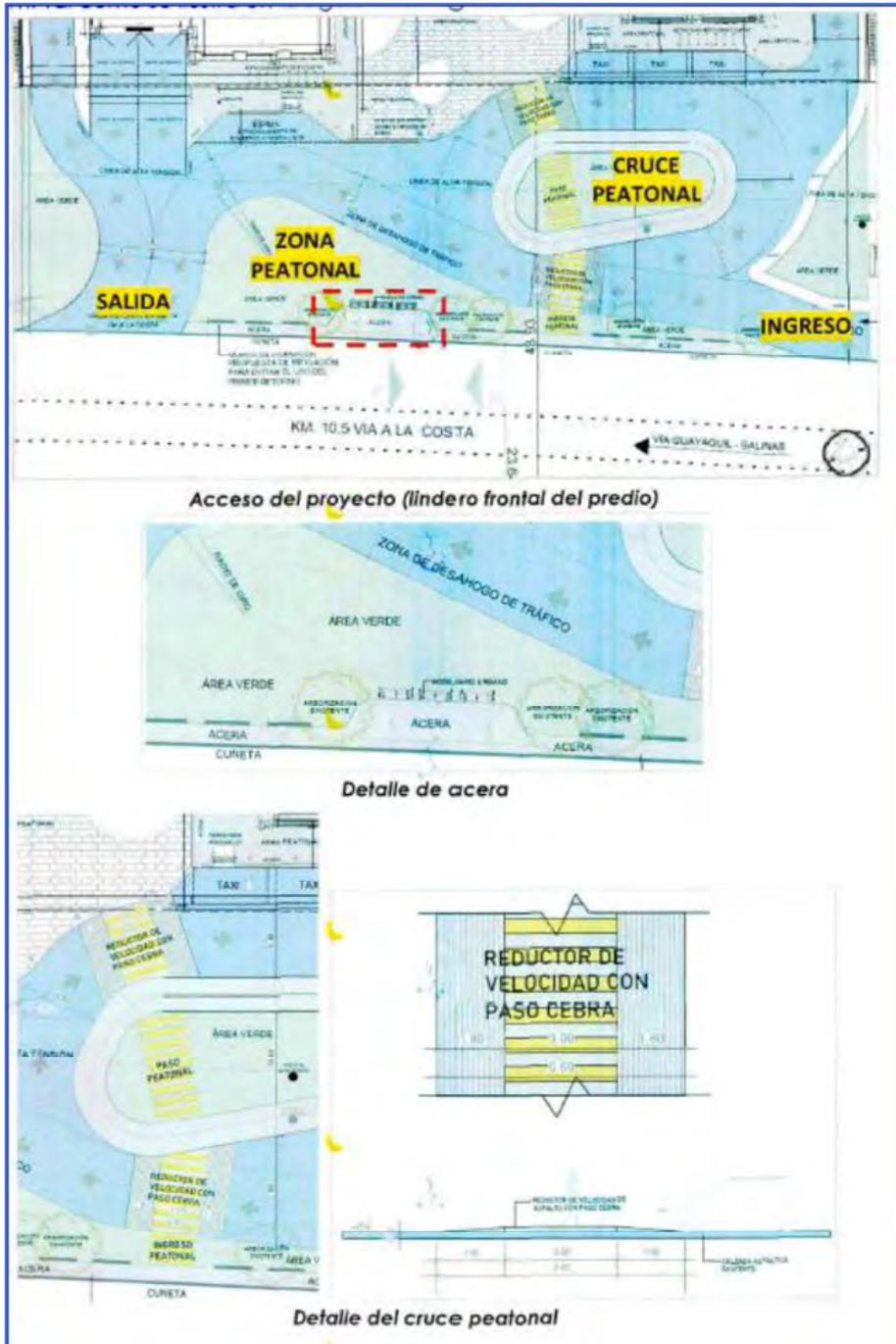
Implantación primer, segundo y tercer piso

1.3 El ingreso vehicular del proyecto será directamente desde la vía a la Costa a través de un carril de desaceleración que contará con un ancho de 5.00 m, seguido de un reductor de velocidad tipo

resalto que ayudará a minimizar la velocidad dentro del predio y bordeará una isleta que canalizará el tránsito interno al ingresar y salir del proyecto. La salida tendrá un ancho de 4.00 m y posteriormente se amplía a dos carriles de 5.00 m cada uno y conectarse hacia la vía principal.

Las vías internas tendrán un ancho de 4.00 m y la circulación en el área de estacionamientos será con anchos de 7.50 m. El proyecto no contará con garita o sistema de control de acceso con el objetivo de que el ingreso y salida sean de libre circulación para evitar ocupación en la vía pública.

En el lindero frontal del predio contará con una zona de espera de 3.00 m de ancho para el ascenso y descenso de peatones que usan el transporte público; y, con una berma de 2.50m de ancho para el estacionamiento de taxis para los peatones de este servicio, donde contará con aceras de 2,60 m. Tal como se ilustra en la siguiente imagen:



Para la carga y descarga el proyecto contará con una zona destinada para aquello dentro del predio ubicado en la parte lateral oeste.

- 1.4** Para el acceso de los flujos que provienen del Oeste (desde Chongón), se tendrá que ejecutar el retorno en el intercambiador de tráfico ubicado a 2.000 m aproximadamente hacia el Este del ingreso hacia el Proyecto. Ver imagen 02.

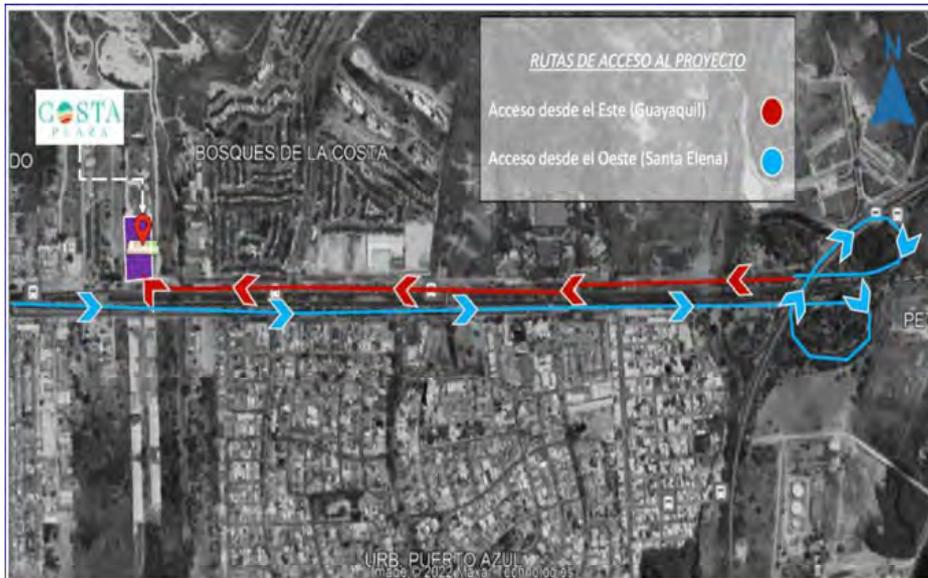


Imagen 02: Ingreso desde la vía a la costa desde el oeste (fuente EIV)

Las salidas se las realizarán en dirección hacia el Oeste [hacia Chongón], para aquellos flujos que quieran tomar la dirección hacia el Este [hacia Guayaquil] deberán realizar el retorno ubicado a 2.600 m aproximadamente de la ubicación del proyecto.

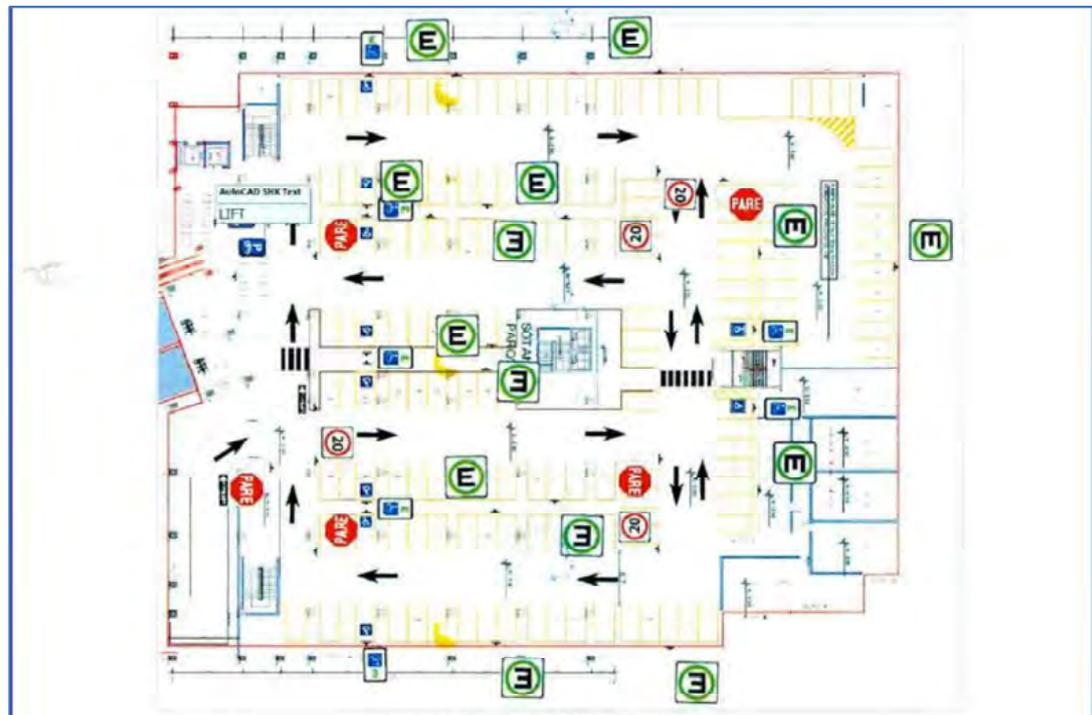


Imagen 03: Salida hacia la vía a la costa desde el proyecto (fuente EIV)

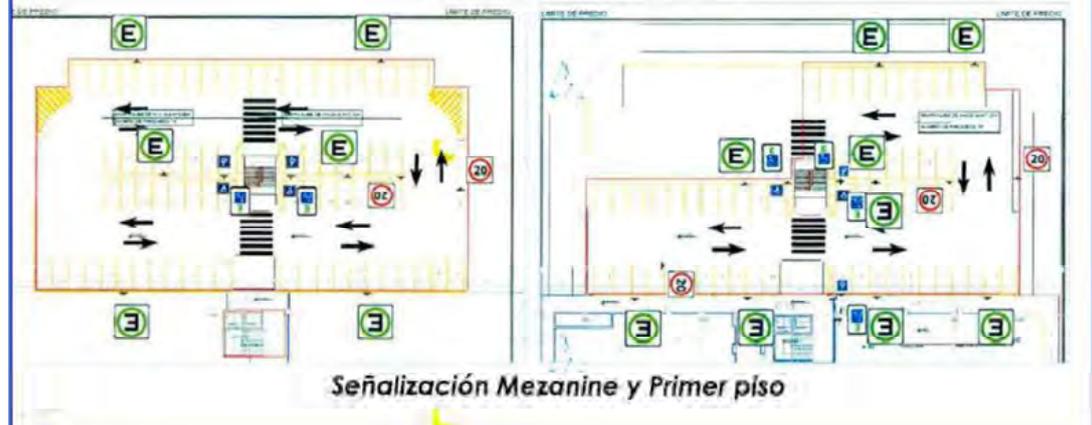
- 1.5** La circulación vehicular y peatonal en los estacionamientos estarán definidos por las señales de tránsito horizontal y vertical propuestos en el estudio. Ver imágenes 04.



Señalización planta baja



Señalización sótano



Señalización Mezanine y Primer piso

1.6 Respecto a los datos de tránsito, el estudio señala que realizado los conteos determinó que la vía a la Costa tiene un volumen de 3.865 veh./hora hacia el Este y 2.851 veh./hora hacia el Oeste, cuyo promedio de factor de hora pico es de 0.93, esto quiere decir que la variación del tráfico existente y en el resto del día la circulación vehicular es continua.

Según el estudio la generación de viajes que generará el proyecto es de 5.876 viajes/día, donde en 558 viajes/hora será en la hora de mayor demanda equivalente a 292 vehículos de ingreso y 266 vehículos de salida; determinando que el total de los viajes generados por el proyecto representa el 6.66% del TPDA actual de la vía a la Costa.

Respecto al análisis de la capacidad de la vía a la Costa el estudio señala que los resultados de la simulación efectuada con la implementación del proyecto y proyecciones el nivel de servicio de esta vía será "A" resaltando que en el ingreso y salida del proyecto podría generar colas vehiculares pocos significativas, las mismas que serán dentro del predio al contar con un libre acceso y no afectar la vía pública.

1.7 Respecto al análisis del cálculo de los estacionamientos, fueron revisados conforme lo establecido en la Ordenanza General Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones, Anexo D, que determina para el uso Comercio al Detal (al por menor] en zonas (ZR-B/Z7R-C/ZR-D y ZR-T) lo siguiente:

- a) 1 parqueo por cada 80 m² de atención al público, más 1 por cada 80 m² de áreas administrativas más 1 por cada 250 m² de Bodegaje.
- b) Movilidad unipersonal sostenible: 1 por cada 50 m² de construcción.
- c) Estacionamiento para vehículo eléctrico, 2% del total de parqueos exigidos.
- d) Movilidad reducida, 1 cada 25 parqueos del total exigido.

Conforme a las normas citadas, el proyecto debe contemplar 150 estacionamientos tipo y 240 para movilidad unipersonal; cuyo cálculo de ilustra en el siguiente cuadro:

Comercial al Dental al Por Mayor ORDENANZAS ZONAS ZR	Áreas	
	Parque Interior	Área Comercial
1 Parqueo por cada 60 m ² de área de atención al público, más 1 por cada 80 m ² de áreas administrativas mas 1 por cada 250 m ² de bodegaje	1.585,97 m ²	8.311,21 m ²
Estacionamientos para movilidad unipersonal (bicicletas) 1 cada 60 m ² de construcción	Total m²	9.897,18
	Total Parqueos	355
	Total Parqueos Bicicletas	240
	Parqueos para discapacitados dentro del total de parqueos	24
	Estacionamientos para Vehículos Eléctricos (1% del total de parqueos)	3

Cuadro cálculo de estacionamiento conforme normativas

DESCRIPCIÓN	ESTACIONAMIENTOS EXIGIDOS SEGÚN ORDENANZA	ESTACIONAMIENTOS QUE CUENTA EL PROYECTO
Parqueos Livianos	150	355
Parqueos Bicicletas	240	201
Parqueos Discapacitados (incluidos en los parqueos livianos)	6	24
Parqueos Vehículos eléctricos	3	3

Cuadro de estacionamientos ofertados por el proyecto

El proyecto oferta 355 estacionamientos para vehículos livianos de los cuales 24 son para personas con movilidad reducida, 3 para vehículos eléctricos, y 201 para Micromovilidad; respecto a los estacionamientos para carga y descarga el proyecto contará con 2 espacios destinados para camiones.

3. CONCLUSIÓN. -

De acuerdo con el análisis que antecede una vez atendidas las observaciones emitidas en el oficio EPMTMG-DPM-2023-0479 y realizada las coordinaciones con el promotor del proyecto, esta Empresa considera factible y APRUEBA el Estudio de Impacto Vial para el proyecto "Costa Plaza" a implantarse en el predio con código catastral No. 096-0158-001-3-0-0-1 en el Km 10.5 de la vía a la Costa sentido este-oeste, para lo cual la promotora del proyecto, conforme a los planos presentados y aprobados deberá realizar lo siguiente:

1. Implementar el carril de aceleración y desaceleración dentro de los límites del lindero del predio, el que contará con un ancho de 5.00 metros, conforme al plano arquitectónico aprobado.
2. Realizar la instalación y/o reposición de los dispositivos de seguridad vial tipo delineadores tubulares en el primer retorno por una distancia de 50 m continuo al bordillo existente de separación entre el retorno y los carriles de circulación de la vía a la Costa, como medida de mitigación para evitar el cruce indebido de vehículos que salgan del proyecto hacia la vía a la costa en sentido oeste - este; tal como ilustra el plano aprobado, para el efecto, se adjuntan las especificaciones técnicas.



3. Implementar el reductor tipo resalto para el acceso peatonal al proyecto, conforme a las características técnicas detalladas en el numeral 2.3 del presente informe.
4. Implementar en el lindero frontal del predio la zona de espera de 3.00 m de ancho para el ascenso y descenso de peatones que usaran el transporte público; así como con una berma de 2.50 m de ancho para el estacionamiento de taxis para los usuarios de este servicio, conforme los planos aprobados.
5. Implementar la señalización horizontal y vertical del proyecto, área de estacionamientos y zona exterior cuyas características y diseño deben ser conforme lo establece el reglamento RTE INEN-004.
6. Realizar las adecuaciones necesarias que garanticen el funcionamiento de toda la infraestructura existente que resulten afectadas, de ser el caso: eléctricos, comunicaciones, AA.SS. AA.LL., Áreas Verdes; debiendo el promotor efectuarlo a su costo y ser coordinado con las instituciones pertinentes.

7. Implementar las rampas de acceso, así como la zona de seguridad para los peatones, conforme a los planos de señalización aprobado.
8. Cumplir con los doscientos cuarenta (240) estacionamientos para bicicletas, conforme establece la normativa y dos (2) estacionamientos para carga y descarga ofertados en el estudio.
9. Cumplir con los trescientos cincuenta y cinco (355) estacionamientos distribuidos de la siguiente manera:

Estacionamientos	Cantidad
Público/Visitante	328
Personas con movilidad reducida	24
Vehículo Eléctrico (puntos de carga)	3
Total de Estacionamientos	355

El promotor/propietario del proyecto COSTA PLAZA ha cumplido con el pago de los valores por concepto del trámite "Revisión de Estudio de Impacto Vial", por los 33.620.61 m2 de construcción, conforme el cuadro de áreas detallado en el numeral 2.2 del presente informe.

La Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil en coordinación con la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, verificara el cumplimiento de lo solicitado previo a la aprobación de inspección final del proyecto "COSTA PLAZA"

Redes de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios

Mediante el oficio OFICIO-15-11-Roberto Doumet-FACT-2024–Solicitud No. 59804592 (TA-2024-159), se solicitó la actualización de la factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado para el Proyecto C.C. Costa Plaza. Finalmente, en el oficio EOM-SCU-000917612024, fechado el 10 de diciembre de 2024, se pone a conocimiento lo siguiente:
(...)

En atención al oficio de la referencia, relacionado al requerimiento de actualización de factibilidad de agua potable y alcantarillado para el proyecto en asunto, informamos lo siguiente:

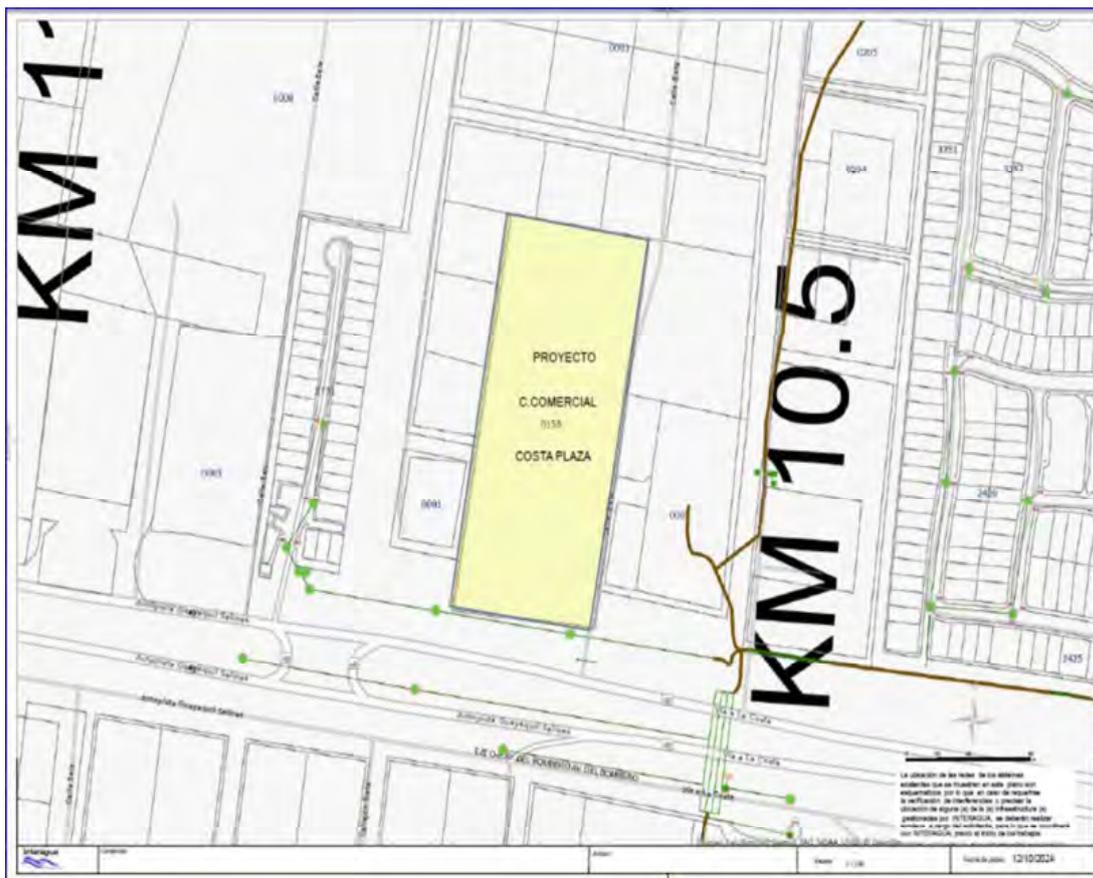
ANTECEDENTES

Mediante oficio EOM-SCU-08352-2022 con fecha 07 octubre del 2022, Interagua emitió la factibilidad de agua potable y alcantarillado para el proyecto centro comercial Costa Plaza, dirigido al ingeniero Jose Verdu Cano, gerente general de DENCER S.A. Imagen 1.- Ubicación del proyecto comercial Costa Plaza.

El proyecto se encuentra ubicado en el km 10 vía a la costa, con código catastral N° 096-015 8-005-0-0-0-1; en un área total de 12.543,85m2 .



Imagen 1.- Ubicación del proyecto comercial Costa Plaza



El proyecto consiste en la construcción de un centro comercial, el cual contará con locales comerciales, restaurantes, baños, área verde, parqueos; cuyo consumo del proyecto se distribuye de la siguiente manera:

CUADRO DE CONSUMO DEL PROYECTO				
<i>Descripción</i>	<i>Cantidad</i>	<i>Unidad</i>	<i>Dotación (l/unidad/día)</i>	<i>Consumo (l/día)</i>
<i>Planta Sótano (parqueos)</i>	134.00	<i>Unidad</i>	2.00	268.00
PLANTA BAJA				
<i>Parqueos</i>	66.00	<i>Unidad</i>	2.00	132.00
<i>Locales comerciales</i>	3.457.79	<i>m²</i>	5.00	17.288.95
<i>Lavamanos</i>	7.00	<i>Unidad</i>	30.00	210.00
<i>Urinarios</i>	3.00	<i>Unidad</i>	15.00	45.00
<i>Inodoros</i>	7.00	<i>Unidad</i>	170.00	1.190.00
<i>Áreas verdes</i>	1.036.00	<i>m²</i>	1.00	1.036.00
PLANTA (PARQUEOS)				
<i>Parqueos</i>	66.00	<i>Unidad</i>	2.00	132.00
PLANTA 1				
<i>Parqueos</i>	71.00	<i>Unidad</i>	2.00	142.00
<i>Locales comerciales</i>	2.218.80	<i>m²</i>	5.00	11.094.00
<i>Restaurantes</i>	541.40	<i>m²</i>	15.00	8.121.00
<i>Local de Comida rápida</i>	451.00	<i>m²</i>	10.00	4.510.00
<i>Lavamanos</i>	9.00	<i>Unidad</i>	30.00	270.00
<i>Urinarios</i>	3.00	<i>Unidad</i>	15.00	45.00
<i>Inodoros</i>	8.00	<i>Unidad</i>	170.00	1.360.00
PLANTA 2				
<i>Restaurantes</i>	566.00	<i>m²</i>	15.00	8.490.00
TOTAL DE CONSUMO DEL PROYECTO (L/día)				54.333.95
TOTAL CONSUMO DEL PROYECTO(L/s)				0.63

Caudal máximo horario se detalla a continuación:

$$Q_{MAX.H.} = 1,26 \text{ l/s}$$

Actualmente realiza su abastecimiento de agua potable desde las redes existentes en el sector mediante:

- Contrato N° 162754, con guía $\varnothing 1^\circ$ y medidor $\varnothing \frac{1}{2}^\circ$ a nombre de DENCER S.A.

FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE

Para el caudal medio estimado por el consultor para el proyecto, correspondiente a 0,63 l/s indicamos lo siguiente:

- Considerando la condición actual en el sector, se mantiene las condiciones establecidas en el último informe EOM-SCU-08352-2022, la demanda solicitada podrá ser atendida una vez que entre en operación el proyecto Booster San Eduardo (BSE).
- Una vez confirmado el funcionamiento del Booster, se deberá solicitar una actualización a la presente factibilidad para validar el punto de conexión del proyecto.

Es importante indicar que, para una futura individualización de consumos, el promotor deberá considerar que su proyecto prevea que los medidores deberán estar ubicados en lugares de accesos comunes, así como la independencia hidráulica de cada una de las unidades.

Se recomienda coordinar directamente con el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil a fin de cumplir con las Ordenanzas Municipales vigentes. En el caso de que las Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios, indiquen la implementación de hidrantes, es importante mencionar que

mientras se encuentren a nombre de terceros y no del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, generan una vez activados: cargo fijo; de acuerdo al diámetro de la guía.

FACTIBILIDAD DE AGUAS SERVIDAS

Cercano al predio en consulta no existen redes de alcantarillado, por lo que actualmente el predio cuenta con un sistema de tratamiento de aguas residuales domésticas, cuya descarga, previo a tratamiento se dirige al sistema pluvial del sector; de tal manera que cualquier descarga que se pueda realizar, debe cumplir con los parámetros que determina la Norma Ambiental Vigente, tal como se muestra en la tabla de parámetros permisibles de descarga anexa.

Es de mencionar que el diseño debe incluir una caja de revisión que disponga de un dispositivo hidráulico en caída libre de tal manera que permita medir el caudal y obtener en este sitio, las muestras del efluente para análisis en laboratorio. Cabe indicar, que el manejo interno de las redes de alcantarillado no es responsabilidad de INTERAGUA, sino a partir del punto de descarga hacia las redes externas del predio en consulta, respetando los parámetros de la norma ambiental vigente.

Para las áreas del proyecto cuya actividad genere desechos relacionados con grasas y aceites, deberán obtener la Autorización de Recepción de Descarga otorgado por nuestra Gerencia de Operaciones Comerciales, para lo cual deberá ingresar la solicitud por medio de los canales virtuales de Atención al Cliente, con el fin de coordinar este trámite y dar cumplimiento para que el efluente tenga una calidad de aceite y grasa, de acuerdo a lo que determina la Norma Ambiental Vigente, previo a la descarga al sistema que se apruebe para este proyecto.

FACTIBILIDAD DE AGUAS LLUVIAS

El sistema interno de aguas lluvias del proyecto en consulta, podrá dirigir sus descargas hacia el sistema existente en el sector, respetando los parámetros permisibles indicados en la Norma Ambiental Vigente. (Ver lámina FALC-2024-159).

Es de mencionar que al sistema de aguas lluvias no podrán llegar efluentes de origen industrial ni residual sin previo tratamiento y de acuerdo a los parámetros permisibles indicados en la Norma Ambiental Vigente.

Por la consulta de factibilidad para el área de 12.543,85m², se adjunta la factura correspondiente por el trámite realizado

RECOMENDACIONES GENERALES

Este documento no representa pronunciamiento de INTERAGUA de carácter ambiental, respecto a las autorizaciones o aprobaciones de proyectos o actividades sometidos al sistema de evaluación, de acuerdo con la Legislación Vigente, lo cual debe ser gestionado por el interesado ante las Autoridades Competentes.

Se deja establecido que esta factibilidad, no constituye autorización para construcción de obras y de conexión, las cuales pueden llevarse a cabo, cuando se presenten los respectivos diseños de obras de conexión externas al predio y sean aprobados.

Esta factibilidad tiene vigencia de dos años a partir de su fecha de expedición, al término de este plazo, las condiciones del sistema de abastecimiento de agua potable y los parámetros actualmente entregados, podrían variar; por lo cual deberá solicitar la actualización correspondiente....

(...)

Conforme a las Memorias de Diseño y Especificaciones Técnicas del Sistema Hidrosanitario presentadas en mayo del 2024, para el proyecto Centro Comercial Costa Plaza, indican lo siguiente:

(...)

VI. SISTEMA DE AGUA POTABLE FRÍA

4.1. DESCRIPCIÓN

Para CC COSTA PLAZA el Sistema de Agua Potable está formado por una acometida directa de diámetro d=63mm conectada desde el medidor domiciliario d=1pulg hacia la reserva calculada. Se propone un equipo de presión constante y red de distribución hacia todos los ambientes de la edificación.

4.2. CONSUMO.

Se estableció considerando el uso que tendrá el proyecto y la población esperada para generar el consumo medio diario de agua potable.

CÁLCULO DE CAUDALES DE CONSUMO DE USO DOMÉSTICO DE AGUA POTABLE					
CC COSTA PLAZA					
Datos de consumo			Dotación Diaria Unitaria (Lts/unidad/día)	Caudal medio diario qmd (l/s)	Consumo diario (l)
Descripción	Unidad	Cantidad	d	qmd	
PLANTA N-3.50 SÓTANO DE PARQUEOS					
Parqueos	u	134	2	0.003	268
PLANTA BAJA N+0.00					
Parqueos	u	66	2	0.002	132
Locales comerciales	m2	3.457.79	5	0.200	17.289
Lavamanos	Unidad	7	30.00	0.002	210
Urinarios	Unidad	3	15.00	0.001	45
Inodoros flux	Unidad	7	170.00	0.014	1.190
Área verde	m2	1036	1	0.012	1.036
PLANTA N+3.50 PARQUEOS					
Parqueos	u	66	2	0.002	132
PLANTA 1 N+6.00					
Parqueos	u	71	2	0.002	142
Locales comerciales	m2	2.218.80	5	0.128	11.094
Restaurantes	m2	541.4	15	0.094	8.121
Local de comida rápida	m2	451	10	0.052	4.510
Lavamanos	Unidad	9	30.00	0.003	270
Urinarios	Unidad	3	15.00	0.001	45
Inodoros flux	Unidad	8	170.00	0.016	1.360
PLANTA 2 N+12.00					
Restaurantes	m2	566	15	0.098	8.490
TOTAL USO DOMÉSTICO				0.63	54333.95

4.3. CAUDALES DE DISEÑO.

Los caudales de diseño se han calculado con los factores de mayoración máximo diario y máximo horario que se indican:

Factor máx. diario= 1.30

Factor máx. horario= 2.00

CAUDALES DE DISEÑO AAPP – CC COSTA PLAZA

Caudal medio diario qmd (l/s)	0.63 l/s	2.26 m3/h	54.33 m3/d
Caudal máximo diario QMD (l/s)	0.82 l/s	2.94 m3/h	70.63 m3/d
Caudal máximo horario QMH (l/s)	1.26 l/s	4.53 m3/h	108.67 m3/d

4.4. ACOMETIDA GENERAL AAPP.

El Caudal requerido para la acometida del agua es qmd=0.63 l/s. El mismo que será abastecido por un tramo de tubería de d=63mm que alimentará la reserva de aapp con una presión residual de 13.45mca.

CC COSTA PLAZA

PLANILLA DE CÁLCULO - ACOMETIDA Y MEDIDOR GENERAL AAPP

Punto o Tramo	DN mm	D int mm	Caudal l/s	C	V m/s	Hf v m	Hf u m/m	LONGITUD DE TUBERIAS (m)				Hf TOTAL m	Presión Inic. mca	Presión Final mca
								Horiz	Vert	Acces	Total			
Medidor - cisterna	63.00	51.40	0.63	150	0.30	0.0047	0.0022	150.80	2.00	1.50	154.30	0.35	14.00	
Medidor	32.00											0.20		
												0.55		13.45

Por lo tanto se define una acometida de AAPP para este proyecto con diámetro D:63mm y un medidor de D:1pulg como se indica en los planos de diseño y como se indica en el resumen de ese capítulo.

4.5. RESERVA.

De acuerdo a la tabla de cálculo de caudales y reserva contra incendios se ha considerado un factor de reserva de 2 días, por lo que se ha calculado una reserva baja de 115.000 litros.

Volumen de Reserva = Consumo diario x Factor de reserva

Volumen de Reserva = 115.00 m³

4.6. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN.

El sistema de distribución se realizará desde un Equipo de Presión Constante el mismo que constará de dos (2) Bombas Principales capaces de Bombear el 50% del Caudal Máximo Instantáneo más una (1) Bomba secundaria capaz de Bombear el 50% del Caudal Máximo Instantáneo del Área a servir. Las bombas serán capaces de funcionar simultáneamente para casos de máxima demanda en cuyo caso el equipo desarrollará un 150% del caudal máximo instantáneo calculado del edificio.

Además, se instalará un tanque de presión de 120 Gal de capacidad para regular pérdidas de presión no deseadas.

Bomba

Unidad requerida = 3 u.
 Potencia Estimada = 5 HP
 Caudal = 7.86l/s.
 Presión = 50 Lbs/pulg².

Tanque Presurizado

Unidad requerida = 1 u.
 Capacidad = 120 Galones.

CÁLCULO DE EQUIPO DE PRESIÓN - USO DOMÉSTICO

CC COSTA PLAZA

Modo de operación.- Sistema de presión constante 3 bombas con variadores de velocidad y tanque de presión. Capacidad total de bombeo 150%QMI

CAUDAL USO DOMÉSTICO

APARATOS SANITARIOS	Planta baja N+0.00	Planta alta N+6.00	Locales de comida y locales futuros	Áreas exteriores	n TOTAL	CAUDAL INSTANTANEO	CAUDAL TOTAL (l/s)
APARATOS SIN FLUX							
LAVAMANOS	7	10			17	0,10	1,7
FREGADEROS DE COCINA		12	4		16	0,25	4
LL/M	2	2		6	10	0,20	2
URINARIOS	3	3			6	0,50	3
TOTAL					54		11,7
					k simultaneidad=		38,51%
					QMI		4,51 l/s
APARATOS CON FLUX							
INODOROS DE FLUX	7	8	46		61	1,25	76,25
TOTAL					61		76,25
					k simultaneidad=		14,70%
					QMI		11,21 l/s
QMI TOTAL=		15,71 l/s					
		249,43 gpm					
		0,016 m³/s					
QMI /bomba al 50%=		7,86 l/s					
		124,72 gpm					
		0,008 m³/s					

PRESIÓN DINÁMICA

PÉRDIDAS DE CARGA EN LA SUCCIÓN Y EN LA DESCARGA

EN LA SUCCION ø3" AINOX=
 DIAMETRO DE SUCCION (mm) 90 mm
 AREA DE SUCCION (m²) 6,36E-03 m²
 VELOCIDAD EN LA SUCCION 1,24 m/seg
 COEFICIENTE DE FRICCION (C) 120
 LONGITUD DE SUCCION TOTAL 2,00 m

EN LA IMPULSION ø3" AINOX
 DIAMETRO 90 mm
 AREA (m²) 6,36E-03 m²
 VELOCIDAD 1,24 m/seg
 COEFICIENTE (C) 120
 LONGITUD 2,00 m

PERDIDAS DE CARGA POR FRICCIÓN Y VELOCIDAD

PERDIDAS POR FRICCIÓN UN	0,086 m/m
PERDIDAS POR FRICCIÓN L	0,173 m
PERDIDAS POR VELOCIDAD	0,078 m
PERDIDAS POR CODOS =	0,311 m
PERDIDAS POR REDUCCION	0,047 m
PERDIDA POR VALVULA DE F	1,555 m
PERDIDA POR VALVULAS	0,000 m

PERDIDAS DE CARGA POR FRICCIÓN Y VELOCIDAD

PERDIDAS POR FRICCIÓN	0,086 m/m
PERDIDAS POR FRICCIÓN	0,173 m
PERDIDAS POR VELOCIDAD	0,078 m
PERDIDAS POR CODOS	0,311 m
PERDIDAS POR REDUCCION	0,093 m
PERDIDA POR VALVULA	0,000 m
PERDIDA POR VALVULA	0,544 m

PÉRDIDAS EN LA SUCCION 2,163 m

PÉRDIDAS EN LA IMPL 1,199 m

PÉRDIDAS DE CARGA EN LA DISTRIBUCIÓN		
90mm PP TERMOFUSIÓN		
PARA 1 LÍNEA PRINCIPAL Ø=		
DIAMETRO (mm) =	90 mm	
AREA (m)=	6,36E-03 m2	
VELOCIDAD =	1,24 m/seg	
COEFICIENTE DE FRICCIÓN (150	
LONGITUD DE LÍNEA DE DIST	85 m	
PERDIDAS DE CARGA POR FRICCIÓN Y VELOCIDAD		
PERDIDAS POR FRICCIÓN UN	0,057 m/m	
PERDIDAS POR FRICCIÓN L	4,861 m	
PERDIDAS POR VELOCIDAD :	0,078 m	
PERDIDAS POR CODOS =	1,166 m	
PERDIDAS POR REDUCCION	0,155 m	
PERDIDAS POR TEES =	0,389 m	
PÉRDIDAS PARA LÍNEA PRINCIPAL	6,649 m	
Presión estática=	8,00 m	11,43 psi
Pérdidas de carga acumulada=	10,01 m	14,30 psi
Presión residual para IF=	14,00 m	20,00 psi
Presión dinámica=	33,61 m	48,02 psi
POTENCIA		
Potencia =	$\frac{Q_b \times P_d}{76 \times \text{efic\%}}$ (HP),	%Efic: 84%
Potencia motor=	4,14 HP	
Factor de desgaste bomba / mot	20%	
Potencia =	4,96 HP	
Potencia Comercial=	5,00 HP	
TANQUE DE PRESION		
Pmáx= Presión max del sistema en atm	68,02 psi	4,76 atm
Pmín = Presión mín del sistema en atm	48,02 psi	3,36 atm
Qb=	7,86 l/s	
T=	15,00 s	
Vu=	117,86 l	
Vu=	31,14 Gal	
Vt=	128,14 Gal	
Vcomercial=	120,00 Gal	
NPSH disponible		
Patm =	1,00 kg/cm2	
Pv=	0,15 kg/cm2	
PeH2O=	1,00 kg/dm3	
hf=	2,16 m	
Zs=	1,50 m	
NPSH d=	4,84 m	

$$NPSH_d = \frac{10(P_{atm} - P_v)}{\gamma} - h_f - Z_s \quad (06-11)$$

Donde:

- P_{atm} = presión atmosférica del sitio, (kg/cm²)
- P_v = presión de vapor a la temperatura del agua, (kg/cm²)
- γ = peso específico del agua, (kg/cm³)
- h_f = pérdida de carga en succión, (m)
- Z_s = altura estática de aspiración, (m)

4.7. RED DE DISTRIBUCIÓN.

La red de distribución para abastecer de agua potable fría a todos los ambientes se realizará desde el equipo hidroneumático ubicado en planta baja mediante una red principal de polipropileno unión por termofusión d=90mm.

El diseño propone la utilización de inodoros, fluxómetro, duchas, lavamanos y fregaderos cuyo modelo debe ser verificado con la arquitectura del proyecto para definir la ubicación de puntos de abastecimiento y ubicación definitiva para que sean instalados en los ambientes indicados en los planos respectivos.

Todas las unidades sanitarias deben ser sectorizadas con válvulas de compuerta de bronce decorativas que permitirán el cierre parcial de cada servicio para fines de mantenimiento o reparación.

Las redes deben instalarse en lo posible sobrepuestas sobre el tumbado sujetadas debidamente con soportes galvanizados. Las redes empotradas en pared o losa deberán sujetarse de tal forma que se garantice la alineación y ubicación de diseño del aparato sanitario, para tal efecto se debe coordinar con el constructor civil todos los cuidados necesarios para las tuberías u accesorios instalados al momento de elevar paredes, enlucidos, fundición de losas, encofrado, des encofrado y acabados.

4.8. CÁLCULO DE LA RED.

Para el dimensionamiento de la red de agua potable en edificaciones se debe calcular el caudal máximo instantáneo que requiere el proyecto. El método reconocido por todos los Códigos para evaluar el caudal máximo instantáneo es el método de probabilidades usado por Roy B. Hunter, presentado en 1932 a la Oficina Nacional de Normas de los Estados Unidos (The National Bureau of Standards).

El método se basa en el concepto de que únicamente unos pocos aparatos, de todos los que están conectados al sistema, entrarán en operación simultánea en un instante dado. El efecto de cada aparato que forma parte de un grupo numeroso de elementos similares, depende de:

- Caudal del aparato, o sea la rata de flujo que deja pasar el servicio (q)
- Frecuencia de uso: Tiempo entre usos sucesivos (T)

Duración de uso: Tiempo que el agua dura fluyendo para atender la demanda del aparato (t). La red debe operar a una presión dinámica de 28.00 mca en cualquiera de los puntos del sistema y brindar una presión mínima de servicio según el aparato sanitario a servir. Se consideran los siguientes gastos, presión y diámetros según NEC 11-NHE 16:

Aparato sanitario	Caudal instantáneo (L/s)	Presión mínima (m c.a.)	Diámetro (pulg)
Bañera / tina	0.30	3.0	¾
Bidet	0.10	3.0	½,
Calentadores / calderas	0.30	10.0	¾
Ducha	0.20	3.0	½
Fregadero cocina	0.20	2.0	½
Grifo para manguera	0.20	3.0	½
Inodoro con depósito	0.10	3.0	½
Inodoro fluxómetro	1.50	14.0	1
Lavabo	0.10	2.0	½
Máquina de lavar ropa	0.20	3.0	½
Máquina lava vajilla	0.20	3.0	½

4.9. SISTEMA DE RIEGO.

4.9.1. Descripción

El sistema de riego automático está formado por el abastecimiento desde la Reserva de agua, un equipo de presión independiente, una red de tuberías y dispositivos para riego automático.

4.9.2. Consumo. -

El consumo unitario se estableció de forma individual para cada tipo de planta, considerando una eficiencia de riego que considera las pérdidas por infiltración y el lavado de salinidad del en un valor de eficiencia=20%.

Este consumo o dotación individual (D) nos permite definir los caudales y consumo total del sistema tal como lo muestra la Figura 3.

Figura 3.- Cálculo de consumo y caudales para riego

Datos de consumo			Dotación Diaria Unitaria (Lts/unidad/día)	Caudal medio diario qmd (l/s)	Consumo diario (l)
Descripción	Unidad	Cantidad	d	qmd	
Área verde	m2	1036	1	0.012	1.036

4.9.3. Red de distribución. -

Para la red de distribución del sistema de riego se propone una tubería de PVC PRESIÓN UNIÓN PEGABLE D:63mm desde la cual se atenderán todos los requerimientos previstos para el riego de áreas verdes.

4.9.4. Sistema de riego por goteo. -

Se propone un sistema de riego por goteo o riego localizado superficial subterráneo, las tuberías laterales que llevarán instalados los goteros serán subterráneas entre 20cm y 40cm, y los goteros aplican el agua a esa profundidad. Este sistema se basa en la utilización de franjas de humedad con lo que se pretende garantizar una buena uniformidad en el riego.

4.9.5. Goteros. -

Son emisores de bajo caudal que en condiciones normales aplican hasta de 2 a 10 litros por hora, y trabajan a presiones próximas a 10mca. Se fabrican en materiales plásticos y se caracterizan por disipar la presión del agua en su interior, de forma que cuando llega al orificio de salida, ésta sale gota a gota.

Estos emisores deben tener un dispositivo anti-drenante, auto compensado y filtro de tal forma que garanticen evitar taponamientos y problemas de flujo durante su funcionamiento.

4.9.6. Equipo de presión. -

Se ha diseñado un sistema de presión hidroneumático independiente, estará compuesto por una bomba de 0.75 HP, un tanque de presión de 60 gal, un panel de control automático y un timer o programador para activación de las válvulas solenoides. El sistema deberá ser controlado por un timer de encendido que programará diariamente la activación de las válvulas solenoides (electroválvulas) que abrirán iniciando la distribución en la línea respectiva. El encendido será conjuntamente con un panel de control electrónico y se programarán según los períodos definidos de acuerdo a la estación invernal y a la frecuencia de riego sugerida en esta memoria.

Su funcionamiento se efectuará de manera que al producirse una demanda y la presión disminuya a 20 Lbs/pulg² en el sistema, se accione la bomba la cual se apagará cuando la presión llegue a 40 Lbs/pulg². La bomba es capaz de bombear hasta el 100% del caudal máximo instantáneo.

El equipo de presión tendrá las siguientes características.-

Bomba. -

Unidad requerida. - 1 u.

Tipo de bomba. - Centrífuga de superficie

Potencia Estimada. - 0.75 HP

Caudal 1.17 L/s @ Presión 20PSI

Tanque de Presión. -

Unidad requerida. - 1 u.

Capacidad. - 65 gal

Panel de control. - Automático 1F@3600rpm@110V con protecciones de temperatura, voltaje y nivel.

4.9.7. Automatización. -

Los sistemas de automatización se basan en la determinación y programación del tiempo de duración del riego, para que el sistema suministre el volumen de agua necesario para el mantenimiento en condiciones óptimas del área a irrigar.

Los elementos más básicos que se utilizan en los sistemas de automatización son las electroválvulas y los programadores.

4.9.8. Electroválvulas. -

Las electroválvulas, también conocidas como válvulas solenoide, son dispositivos que controlan la circulación del agua en función de una serie de impulsos eléctricos enviados desde el programador de riego.

4.9.9. Programador. -

Los programadores son los elementos encargados de dirigir el sistema de automatización de una instalación de riego. En general, se encargan de la apertura y cierre de las electroválvulas, aunque también se podrían programar para la puesta en marcha y parada de otros equipos, como las bombas o para realizar la limpieza de los filtros. Según la fuente de alimentación, los programadores pueden funcionar con energía eléctrica, con energía solar o a baterías recargables.

(...)

VII. SISTEMA DE AGUAS SERVIDAS

5.1. DESCRIPCIÓN. -

El sistema de recolección terciario de aguas servidas está constituido por redes, bajantes y colectores de PVC Ø 110 mm, Ø 160 mm y Ø 200 mm que descargan hacia el sistema de tratamiento de aguas servidas domésticas PTARD, ubicada dentro del predio.

5.2. DISEÑO DE REDES. -

El dimensionamiento de las redes obedece al Método de Hunter, determinándose el volumen total de descarga con una probable simultaneidad que predice el porcentaje probable de descarga en función del total de piezas sanitarias.

Cada aparato sanitario genera un número específico de unidades de descarga que deben calcularse por la cantidad de las mismas. (Ver tabla 6.2).

Tabla 6.2.- NUMERO DE UNIDADES DE DESCARGA POR PIEZA SANITARIA

PIEZA SANITARIA	NUMERO DE UNIDADES DE DESCARGA
INODORO TANQUE	6
INODOROS DE FLUX	8
BIDET	2
TINA	3
LAVABOS	2
DUCHAS	4
FREGADERO DE COCINA	3
FREGADERO DE ROPA	4
REJILLA DE PISO	1
LAVAPLATOS	3
BEBEDEROS	0,5
URINARIOS	4

Roy B. Hunter propuso el sistema de unidades equivalente conjuntamente con la ley de probabilidades de uso (ver tabla 6.3). Hunter determinó para el lavamanos un caudal de 28.50 lts/min = 0.48 L/s, este valor se tomó como base y se le llamó unidad de descarga y varía según cada aparato sanitario.

Tabla 6.3.- UNIDADES DE DESCARGA Y COEFICIENTE DE SIMULTANEIDAD PARA DISEÑO

NUMERO DE UNIDADES DE DESCARGA	COEFICIENTE DE SIMULTANEIDAD
10	0.704
12	0.628
14	0.568
16	0.518
18	0.484
20	0.456
22	0.432
24	0.408
26	0.388
28	0.372
30	0.358
32	0.348
34	0.340
36	0.332
38	0.326
40	0.320
42	0.316
44	0.312
46	0.308
48	0.304
50	0.300
52	0.298
54	0.296
56	0.294
58	0.292
60	0.290
62	0.288
64	0.286
66	0.284
68	0.282
70	0.280
72	0.278
74	0.276
76	0.274
78	0.272
80	0.270
82	0.268
84	0.266
86	0.264
88	0.262
90	0.260
92	0.258
94	0.256
96	0.254
98	0.252
100	0.250

5.3. DISEÑO DE BAJANTES AASS. -

La bajante funciona verticalmente y recibe las aguas servidas de las piezas sanitarias proyectadas para cada nivel del edificio.

El caudal que puede desaguar una bajante está en función del área del anillo de agua pegado a las paredes y el área total de la sección.

$$Q = 1.754r^{5/3} d^{8/3}$$

En donde,

Q= Caudal del anillo de agua en la bajante (L/s)

r= Relación de áreas

d= Diámetro en pulgadas

Se adopta r=7/24 para evitar fluctuaciones de presión peligrosas que provoquen sifonamiento (rotura momentánea del sello hidráulico).

Con esta expresión se encontró la fórmula para el máximo número de unidades de descarga para una bajante de aguas servidas en un edificio en función del número de pisos a drenar.

Tabla 6.6.-MAXIMO NUMERO DE UNIDADES DE DESCARGA POR BAJANTE AASS

DIAMETRO "/mm	HASTA TRES PISOS	MAS DE TRES PISOS	
		TOTAL POR BAJANTE	TOTAL POR PISO
2" / 50 mm	10	24	4
3" / 75 mm	30	60	16
4" / 110 mm	240	500	90
6" / 160 mm	960	1900	350
8" / 200 mm	2200	3600	600
10" / 250 mm	3800	5600	1000

5.4. VENTILACIÓN SANITARIA.-

El diámetro de la red de ventilación se ha diseñado en función de los valores de la siguiente tabla y considerando también la distancia o recorrido total del tramo de ventilación desde el punto de conexión hasta el remate final de la misma:

Tabla 6.7.- MAXIMO NUMERO DE UNIDADES DE DESCARGA PARA COLUMNAS DE VENTILACION

DIAMETRO DE LA BAJANTE AASS ("/mm)	UNIDADES DE DESCARGA VENTILADAS	DIAMETRO DEL TUBO PRINCIPAL DE VENTILACION			
		2"	3"	4"	6"
2" / 50 mm	12	60			
2" / 50 mm	20	45			
3" / 75 mm	10		180		
3" / 75 mm	30		150		
3" / 75 mm	60		120		
4" / 110 mm	100		78	300	
4" / 110 mm	200		75	270	
4" / 110 mm	500		54	210	
6" / 160 mm	350		15	60	390
6" / 160 mm	620		15	38	330
6" / 160 mm	960		9	30	300
6" / 160 mm	1900		7	21	210
8" / 200 mm	600		6	15	150
8" / 200 mm	1400			12	120
8" / 200 mm	2200			9	105
8" / 200 mm	3600			8	75

5.5. DISEÑO DE COLECTORES. -

Durante el diseño, es necesario determinar el caudal, velocidad, tirante y radio hidráulico, cuando el conducto fluye a sección parcialmente lleno (q) (condiciones reales) y establecer su relación en condiciones de máxima aportación (Q).

La fórmula matemática deducida por el Ingeniero Irlandés Robert Mannig es la base del cálculo del método más reconocido en la actualidad para el cálculo de la velocidad de fluidos a gravedad:

$$V = \frac{1}{n} R^{2/3} S^{1/2}$$

$$Q = \frac{A}{n} R^{2/3} S^{1/2}$$

En donde,

V= Velocidad (m/s)

R= Radio hidráulico = Diámetro/4 (m)

S= Pendiente del tramo de tubería (m/m)

n= Coeficiente de rugosidad de Manning, depende del material (adimensional)

A= Área circular de la tubería (m²)

Es recomendable que las tuberías de desagüe de aguas servidas deben funcionar al 50% del tubo lleno, es decir mantener una relación q/Q=50% considerando que la velocidad mínima sea de 0.60 m/seg de tal manera que se garantice el arrastre de los sólidos sedimentables.

La caudal q o caudal parcialmente lleno es la aportación que llega a los colectores desde los bajantes. Los bajantes reciben la aportación generada en cada piso de las redes teniendo en cuenta la simultaneidad de uso de las piezas sanitarias por el total de unidad de descarga que se obtenga.

Todos los tramos deberán conservar las cotas de diseño que se indican en el plano o la pendiente mínima de acuerdo al siguiente cuadro:

Pendiente mínima de colectores de alcantarillado

Diámetro (mm)	Pendiente (%)
110	1.00
160	0.60
200	0.33

5.6. POZO DE BOMBEO. -

Para evitar alturas de excavación mayores a 3m se ha diseñado un pozo de bombeo que elevará las aguas servidas desde la red de colectores hacia el sistema de tratamiento diseñado.

5.7. CAUDAL DE BOMBEO. -

Se considerará el caudal medio diario de aguas servidas que será calculado a partir del consumo medio de agua potable, obviando el consumo para riego.

El caudal se calcula con la siguiente ecuación:

$$Qb = qm dx FR x FM$$

En donde:

Q_b : Caudal de bombeo

Q_{md} : Consumo medio AAPP (l/s)

FR: Factor de retorno : 80%

FM: Factor de mayoración: 2

$$Q_b = \text{Consumo AAPP} \times FR \times FM$$

$$Q_b = 50000 \times 0.80 \times 4 / 86400$$

$$Q_b = 1.86 \text{ l/s}$$

5.8. EQUIPO DE BOMBEO ELECTROSUMERGIBLE PARA POZOS DE BOMBEO #1 Y #2.-

Se dimensiona un equipo de bombeo compuesto por dos bombas electro-sumergibles para cada pozo respectivamente, las mismas que funcionarán en alternancia cada una con la capacidad de elevar el 100% del caudal de bombeo. Se recomienda que las bombas tengan la capacidad de bombear partículas de hasta 2pulg de diámetro.

El cálculo del equipo de bombeo para cada pozo es:

$$Q_{pb} = 0.93 \text{ l/s}$$

CÁLCULO DE EQUIPO DE BOMBEO AASS	
CC COSTA PLAZA	
Modo de operación - Sistema de dúplex con 100% de capacidad y para partículas de d:2"	
CAUDAL DE BOMBEO	
Qb TOTAL=	1.85 l/s
QMI / POZO DE BOMBEO=	0.93 l/s
	14.70 gpm
	0.001 m³/s
PRESIÓN DINÁMICA	
PÉRDIDAS DE CARGA EN LA SUCCIÓN Y EN LA DESCARGA	
EN LA SUCCIÓN ø2" PVC=	EN LA IMPULSION ø2" PVC
DIAMETRO DE SUCCION (mm) = 50 mm	DIAMETRO (mm) = 50 mm
AREA DE SUCCION (m²) = 1,96E-03 m²	AREA (m²) = 1,96E-03 m²
VELOCIDAD EN LA SUCCION = 0,47 m/seg	VELOCIDAD = 0,47 m/seg
COEFICIENTE DE FRICCION C = 150	COEFICIENTE = 150
LONGITUD DE SUCCION TOTAL L= -2,00 m	LONGITUD = 3,00 m
PERDIDAS DE CARGA POR FRICCIÓN Y VELOCIDAD	PERDIDAS DE CARGA POR FRICCIÓN Y VELOCIDAD
PERDIDAS POR FRICCION UNITARIA= 0,019 m/m	PERDIDAS POR FRICCION UNITARIA= 0,019 m/m
PERDIDAS POR FRICCION L = -0,038 m	PERDIDAS POR FRICCION L = 0,057 m
PERDIDAS POR VELOCIDAD = 0,011 m	PERDIDAS POR VELOCIDAD = 0,011 m
PERDIDAS POR CODOS = 0,000 m	PERDIDAS POR CODOS = 0,045 m
PERDIDAS POR REDUCCION = 0,000 m	PERDIDAS POR REDUCCION = 0,014 m
PERDIDA POR VALVULAS = 0,000 m	PERDIDA POR VALVULAS = 0,159 m
PERDIDA POR VALVULAS = 0,000 m	PERDIDA POR VALVULAS = 0,079 m
PÉRDIDAS EN LA SUCCION -0,027 m	PÉRDIDAS EN LA IMPULSION 0,366 m
PÉRDIDAS DE CARGA EN LA DISTRIBUCIÓN	
50mm PVC	
PARA 1 LÍNEA PRINCIPAL ø=	
DIAMETRO (mm) = 50 mm	
AREA (m²) = 1,96E-03 m²	
VELOCIDAD = 0,94 m/seg	
COEFICIENTE DE FRICCION C = 150	
LONGITUD DE LÍNEA DE DISTRIB. L= 90 m	
PERDIDAS DE CARGA POR FRICCIÓN Y VELOCIDAD	
PERDIDAS POR FRICCION UNITARIA = 0,005 m/m	
PERDIDAS POR FRICCION L = 0,478 m	
PERDIDAS POR VELOCIDAD = 0,045 m	
PERDIDAS POR CODOS = 0,680 m	
PERDIDAS POR REDUCCION = 0,181 m	
PERDIDAS POR TEES = 0,227 m	
PÉRDIDAS PARA LÍNEA PRINCIPAL 1 1,612 m	

Presión estática=	4,00 m	5,71 psi
Pérdidas de carga acumulada=	1,95 m	2,79 psi
Presión residual =	5,00 m	7,14 psi
Presión dinámica=	11,50 m	16,43 psi
POTENCIA		
Potencia =	$\frac{Q_b \times P_d}{76 \times \text{efic\%}}$	(HP), 50%
Potencia motor=	0,28 HP	
Factor de desgaste bomba / motor=	20%	
Potencia =	0,34 HP	
Potencia Comercial=	1,00 HP	

Por lo tanto los datos del equipo de bombeo electro-sumergible son:

Q_b : 15gpm, P :10mca, Potencia:1hp, 230v 1F

5.9. VOLUMEN DEL POZO DE BOMBEO.-

Para evitar intervalos de tiempo de encendido menores a los recomendados por los fabricantes de los motores de equipos de bombeo se ha dimensionado un pozo que permita proteger la vida útil del motor de la bomba y también considerando dimensiones mínimas para facilidad de labores de limpieza y mantenimiento.

$$V_p = Q_b \times t$$

En donde,

Q_b = Caudal de bombeo aass (m3/s)

t = Intervalo de encendido (900s)

Por lo tanto el volumen del pozo mínimo es:

$$V_p = 0.00058 \text{ m}^3/\text{s} \times 900\text{s}$$

$$V_p = 0.52 \text{ m}^3$$

Por facilidad de mantenimiento de las 2 bombas previstas las dimensiones del pozo son:

L :1.80m

A :1.20m

H_b : 0.60m

Con este dimensionamiento se han definido las cotas de encendido y apagado de cada bomba tal como se indica en el plano de diseño respectivo.

VIII. SISTEMA DE TRATAMIENTO DE AGUAS SERVIDAS DOMÉSTICAS - PTARD

Se ha diseñado un sistema de tratamiento independiente para el tratamiento de las aguas servidas domésticas de la edificación, estará ubicado convenientemente para su fácil mantenimiento y adecuado control de olores. El sistema ha sido diseñado de acuerdo a las siguientes características:

Es un sistema de tratamiento está compuesto por dos etapas, la primera consiste en un FAFA (Filtro anaerobio de flujo ascendente) y la etapa final consiste en la desinfección del efluente mediante un proceso de oxidación avanzada.

En el diseño del FAFA se ha empleado los criterios de las Normas Brasileñas y está compuesto por lo siguiente: tanque séptico de cámara doble y filtro anaerobio de flujo ascendente el

mismo que descargará hacia una cámara de desinfección con un tratamiento cloración continua para la descarga final en el sistema de alcantarillado de aguas lluvias.

El sistema de tratamiento proyectado deberá cumplir con la legislación ambiental vigente (Libro IV de Calidad Ambiental 2015) en la norma de calidad ambiental y de descarga de efluentes: recurso agua.

La composición típica media más importantes de las aguas residuales domestica brutas se refiere a las cantidades de constituyentes físicos, químicos y biológicos presentes en las aguas residuales y el porcentaje de remoción se refiere a la eficiencia con que el sistema de tratamiento eliminará los agentes contaminantes, de tal forma que se garantizarán el cumplimiento de todos los porcentajes de remoción que exija la Legislación vigente para la descarga en un sistema público de alcantarillado de aguas lluvias:

Composición típica del agua residual doméstica y límites de descarga permisibles

Contaminantes	Afluente Concentración	Porcentaje de remoción (%)	Efluente Concentración
Potencial de hidrógeno (pH)			6-9
Temperatura (°C)			<35
Aceites y Grasas Visibles	50 mg/l	60	30
Material flotante	400 mg/l	100	Ausencia
Sólidos Suspendedos (SS)	220 mg/l	60	130 mg/l
DBO ₅	220 mg/l	60	100 mg/l
DQO	440 mg /l	10	200 mg/l
Coliformes fecales	10 ⁶ -10 ⁷ NMP/100 ml	99	10000 NMP/100 ml

El sistema de tratamiento una vez que entre en funcionamiento debe ser monitoreado para verificar su eficiencia.

6.1. FILTRO ANAEROBIO DE FLUJO ASCENDENTE.-

El sistema de tratamiento está ubicado en la parte delantera del edificio junto al área de ingreso, lo cual permitirá el libre acceso del personal y equipos para las maniobras de limpieza y mantenimiento.

6.2. VOLUMEN DE DESCARGA. -

El consumo de Agua Potable que aporta a cada sistema de tratamiento se estableció considerando el caudal total aportado por el proyecto, dando como resultado un caudal total para cada PTARD de 45000 l/día.

De acuerdo a las Normas Brasileñas NBR7229 se genera una descarga residual unitaria de 50 L/persona/día para asentamientos o edificaciones de uso comercial.

El caudal total de agua del riego de áreas verdes va directamente al sistema de aguas lluvias por lo que no es considerado en este cálculo.

6.3. CÁLCULO. -

Para el cálculo del Tanque Séptico se emplearon los criterios de las Normas Brasileñas NBR7229:

El procedimiento de cálculo para cada sector según la Normas es.

MEMORIA DE CÁLCULO DEL TANQUE SÉPTICO Y FILTRO ANAEROBIO			
PROYECTO CC COSTA PLAZA			
PARÁMETROS			
N= Número de contribuyentes diarios (per/día) =		1000	
C = Contribución de aguas residuales (lts/per-día) =		50	
T = Tiempo de retención en días =		0.5	
Lf = Contribución de lodos frescos (lts/per/día) =		0.2	
K= Factor lodo digerido=		97	
NC=		50000	
TANQUE SEPTICO			
V = 1000 + N(CT + KLf) =			
	SE ASUME	V = 45.400 lts.	
		V = 45.40 m³	
		V = 22.70 m³	# modulos 2
	DIMENSIONES	A horizontal = 13.00 m²	
		L = 5.60 m	
		b = 2.80 m	
		hútil = 1.80 m	
	ok	V = 28.30 m³	
LAS NORMAS BRASILEÑAS ESTABLECEN LAS SIGUIENTES DIMENSIONES Y RELACIONES DE LARGO, ANCHO Y ALTO PARA TANQUE SEPTICO DE CAMARA UNICA:			
* Ancho interno mínimo (b)= 0,80 mts.			ok
* Altura útil mínima (h)= 1,80 mts			ok
* Relación entre Largo (L) y ancho (b): 2 <= L/b <= 4	L/b =	2.00	ok
* Relación entre ancho (b) y altura útil : b <= 2 h	2 h =	1.56	ok
FILTRO ANAEROBIO			
V = 1.6 N CT=			
	SE ASUME	V = 40.000 lts.	
		V = 40.00 m³	
		V = 40.00 m³	
	DIMENSIONES	A horizontal = 22.00 m²	
		L = 5.20 m	
		b = 5.20 m	
		hútil = 1.80 m	
	ok	V = 48.67 m³	
LAS NORMAS BRASILEÑAS ESTABLECEN LAS SIGUIENTES DIMENSIONES Y RELACIONES DE LARGO, ANCHO Y ALTO PARA FILTRO ANAEROBIO:			
* Ancho interno mínimo (b)= 0,95 mts.			ok
* Altura útil (h)= 1,80 mts			ok
* Relación entre largo(L) y altura útil (h): L <= 3h	3h =	5.2	ok
* Relación entre ancho (b) y altura útil (h): b <= 3h	3h =	5.4	ok

Se ha incrementado la dimensión calculada en función de futuro crecimiento en el área de parqueos, considerando un consumo de 5000l/d adicionales.

6.4. PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS PARA EL TANQUE SÉPTICO. -**6.4.1. Tubo de entrada. -**

De acuerdo al ítem 4.1.13 de las Normas el Tubo de entrada para el tanque séptico debe tener una altura libre mínima de 0.05m desde el invert del tubo hasta la superficie del líquido.

6.4.2. Dispositivos de entrada y salida.-

De acuerdo al ítem 4.1.14 de las Normas los Dispositivos de entrada y salida para el tanque séptico deben tener una altura sumergida mínima de $(h_u/3)$ m y una altura entre la parte superior emergida y las paredes del tanque mínima de 0.10m.

6.4.3. Tapas de inspección. -

De acuerdo al ítem 4.1.16 de las Normas las Tapas de inspección para las labores de limpieza del tanque séptico deben tener una abertura mínima de 0.60m y deben ser ubicadas una en la entrada y otra en la salida.

6.5. PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS PARA EL FILTRO ANAEROBIO. -**6.5.1 Lecho filtrante. -**

De acuerdo al ítem 4.1.20.3 de las Normas el lecho filtrante para el filtro anaerobio debe tener una altura de 1.20m y estar formado por un material filtrante que para este caso es piedra triturada #4.

6.5.2 Carga Hidrostática. -

De acuerdo al ítem 4.1.20.8 de las Normas la carga hidrostática que debe haber entre el Filtro Anaerobio y el Tanque Séptico es de 1 Kpa (0.10m).

6.5.3 Fondo falso. -

De acuerdo al ítem 4.1.20.9 de las Normas el fondo falso del filtro anaerobio debe tener aberturas de 0.03m espaciadas 0.15m entre sí.

6.5.4 Dispositivo pasante entre pozo séptico y filtro anaerobio.-

De acuerdo al ítem 4.1.20.10 de las Normas el pasante entre el pozo séptico y el filtro debe tener un diámetro nominal no menor a 100 mm.

6.5.5 Dispositivo de salida. -

De acuerdo al ítem 4.1.20.11 de las Normas el Dispositivo de salida del filtro anaerobio debe consistir en un vertedor circular de igual largo que el filtro ubicado en el centro del mismo y a una altura de 0.30m del lecho filtrante.

6.5.6 Hidráulica del Sistema de Tratamiento. -

En cada sistema de tratamiento se han considerado las pérdidas de carga en el pozo séptico y en el filtro anaerobio, para el cual se ha considerado un desnivel de 10 cm entre el nivel de líquido del tanque séptico y el filtro anaerobio.

6.5.7 Control de olores.-

Para el control de olores y de mantenimiento se han ubicado tubos de ventilación de PVC de 50mm de diámetro para recolectar, conducir y disponer los gases que se producen a

un punto donde el impacto adverso es mucho menor, esto es a una altura mínima de tres metros donde los gases de esta manera tendrán una dispersión mayor, tal como se indica en el plano.

Este control de olores evita que en el interior del pozo séptico y filtro anaeróbico se almacenen gases que pueden provocar graves daños a la estructura o peligro de explosión.

6.6. ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO Y ÁREA DE MANIOBRAS.-

- 1. El área destinada para el PTARD se encuentra ubicado en un área de fácil acceso para las labores de mantenimiento.*
- 2. El área de disposición en el suelo del PTARD estará señalizada con advertencias de área restringida y de peligro.*
- 3. El área de maniobras para la operación y mantenimiento del sistema de tratamiento será el área de parqueos cuyo acceso vehicular ha sido previsto para un camión hidrocleaner.*
- 4. Las tapas de inspección de 0.70x0.70m de grafito esferoidal antideslizante para carga de tráfico pesado 400KN, que permita soportar las operaciones de los vehículos y equipos de limpieza.*

6.7. OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.-

La forma de operar y mantener todos los elementos del sistema de tratamiento, pozo séptico y filtro anaerobio se adjunta en un manual anexo a este documento.

Se ha previsto que la información en este manual esté en forma sencilla, clara y precisa para su correcta utilización.

El tanque séptico y filtro anaerobio debe ser operado por personal capacitado y calificado para un correcto mantenimiento.

6.8. CÁMARA DE DESINFECCIÓN.-

Una vez que se han realizados los procesos de depuración de aguas residuales, en este caso un sistema compuesto de una fase anaerobia, es recomendable implementar un sistema de desinfección, así se garantiza la eliminación de organismos patógenos, coliformes, protozoos, entre otros.

En lo que respecta a sistemas de desinfección existen algunos disponibles como la cloración (en pastillas o en solución), los rayos ultravioletas y el ozono.

Para el presente proyecto, se sugiere un sistema de cloración en línea por medio de pastillas de hipoclorito de sodio (Ver figura 1). Esto debido a que el caudal no es superior a 100m³/d y además es un sistema económico en comparación con otras opciones de desinfección, también es fácil de manipular y si se lleva a cabo un adecuado proceso de mantenimiento y operación se tienen buenos resultados como se ha visto en proyectos similares.

Como todos los tratamientos terciarios, el cloro sirve mejor cuando se parte de agua intermedia de buena calidad (baja en materia orgánica y sólidos suspendidos). A peor calidad, más cloro requerido, mayor gasto y se pierde la garantía de tener agua sin patógenos.

Es importante controlar a menudo que la concentración de cloro residual sea la que recomienda la normativa ambiental vigente (0.2-0.3) mg/l. La manipulación del hipoclorito de sodio debe realizarse con estricto cuidado ya que es un producto altamente tóxico, se debe utilizar guantes, gafas y un mandil.

En este diseño se ha considerado un tiempo de retención hidráulica de 30 minutos. El tanque de cloración será de hormigón armado e impermeabilizado. Se proponen unas barreras transversales para que el tiempo de contacto del cloro sea mayor y se pueda tener la concentración requerida. La descarga del efluente se la realizará al sistema de aguas lluvias o algún cuerpo receptor que disponga la entidad competente.

(...)

IX. SISTEMA DE AGUAS RESIDUALES CON GRASAS

Para los locales de comida se han diseñado dos (3) trampas de grasas ubicadas conforme se indican los planos de diseño.

Cada interceptor descargará en el sistema de drenaje de aguas servidas y finalmente en el sistema de tratamiento de aguas residuales domésticas PTARD.

7.1. Sistema Sedimentador-Trampa de Grasas Exterior #1, #2 y #3.-

Este interceptor recogerá las aguas con grasas de todos los ambientes en donde se genere este tipo de afluente.

Los parámetros para el diseño del sistema sedimentador-trampa de aceites se basan en el procedimiento para el diseño de trampa de grasas de la RAS (Reglamento técnico de agua y saneamiento), cuyas fórmulas son las siguientes:

MEMORIA DE CÁLCULO DE TRAMPA DE GRASAS #1			
PARÁMETRO	Valor o rango		
Caudal (LPS)	Caudal máximo de fregadero y rejilla de piso		
Tiempo de Retención Hidráulica (TRH)	VARIABLE - NORMA RAS TABLA E.3.2		
Relación Largo:Ancho	L=1.8*A		
Profundidad útil:	Mínima: 0.80 m		
	Máxima: 2.00 m		
Dispositivos de ingreso y salida	Tee de 90° y mínimo de 4 pulgadas de diámetro		
Sumergencia del tubo de entrada	Máximo 0,15 m respecto del nivel de salida		
Sumergencia del tubo de salida	Mínimo 0.90 m, con entrada a 0.15m del fondo		
Borde libre mínimo	0,30 m		
Volumen mínimo	120 litros (0.120 m³)		
UNIDADES DE DESCARGA DE AGUAS CON GRASAS			
Descripción Artefactos	Cantidad	DFU Por Artefacto	Total DFU
Lavadero/Lavaplatos	2	3	6
Drenaje de piso de Ø2"	4	4	16
TOTAL DFU			22
TOTAL DFU	22.00		
CAUDAL DE DISEÑO $[(DFU-6) \times 0.014] + 1.5$	1.72 lps		
TIEMPO DE RETENCION =	3.00 min		
TIEMPO DE RETENCION = 3 MIN RECOMENDADO	180 seg		
RELACION LARGO:ANCHO	1.8		
VOLUMEN REQUERIDO	0.31 m3		
VOLUMEN DE DISEÑO: VOLUMEN REQUERIDO x 1.5	0.47 m3		
DIMENSIONAMIENTO			
BORDE LIBRE	0.30 m		
PROFUNDIDAD INTERNA (SIN BORDE LIBRE)	0.80 m		
PROFUNDIDAD (CON BORDE LIBRE)	1.10 m		
ANCHO INTERNO	0.60 m		
LARGO INTERNO	1.10 m		
VOLUMEN UTIL A CONSTRUIR (m3)	0.53 m3		
VOLUMEN UTIL A CONSTRUIR (L)	528.00 L		

MEMORIA DE CÁLCULO DE TRAMPA DE GRASAS #2			
PARÁMETRO	Valor o rango		
Caudal (LPS)	Caudal máximo de fregadero y rejilla de piso		
Tiempo de Retención Hidráulica (TRH)	VARIABLE - NORMA RAS TABLA E.3.2		
Relación Largo:Ancho	L=1.8*A		
Profundidad útil:	Mínima: 0.80 m		
	Máxima: 2.00 m		
Dispositivos de ingreso y salida	Tee de 90° y mínimo de 4 pulgadas de diámetro		
Sumergencia del tubo de entrada	Máximo 0,15 m respecto del nivel de salida		
Sumergencia del tubo de salida	Mínimo 0.90 m, con entrada a 0.15m del fondo		
Borde libre mínimo	0,30 m		
Volumen mínimo	120 litros (0.120 m³)		
UNIDADES DE DESCARGA DE AGUAS CON GRASAS			
Descripción Artefactos	Cantidad	DfU	Total DfU
		Por Artefacto	
Lavadero/Lavaplatos	1	3	3
Drenaje de piso de Ø2"	2	4	8
TOTAL DFU			11
TOTAL DFU	11.00		
CAUDAL DE DISEÑO [((DFU-6) X .014) +1.5]	1.57 lps		
TIEMPO DE RETENCION =	3.00 min		
TIEMPO DE RETENCION = 3 MIN RECOMENDADO	180 seg		
RELACION LARGO:ANCHO	1.8		
VOLUMEN REQUERIDO	0.28 m3		
VOLUMEN DE DISEÑO: VOLUMEN REQUERIDO x 1.5	0.42 m3		
DIMENSIONAMIENTO			
BORDE LIBRE	0.30 m		
PROFUNDIDAD INTERNA (SIN BORDE LIBRE)	0.80 m		
PROFUNDIDAD (CON BORDE LIBRE)	1.10 m		
ANCHO INTERNO	0.60 m		
LARGO INTERNO	1.10 m		
VOLUMEN UTIL A CONSTRUIR (m3)	0.53 m3		
VOLUMEN UTIL A CONSTRUIR (L)	528.00 L		

7.2. Sistema Sedimentador-Trampa de grasas bajo mesón de fregadero. -

Se instalará una trampa de grasas metálica de acero inoxidable bajo el mesón de fregadero de cocina en cada local de preparación de comida, las dimensiones y especificaciones se encuentran en los planos de diseño y están aprobadas por Instituciones reguladoras afines.

X. SISTEMA DE AGUAS LLUVIAS

8.1. DESCRIPCIÓN GENERAL. -

El drenaje de aguas lluvias será aislado e independiente del drenaje de aguas servidas. Todas las descargas han sido conducidas hacia el sistema público de AALL ubicado en la acera del predio.

Se ha considerado rehabilitar los sistemas existentes que requieran intervención en función del nuevo uso que se aplique a estas instalaciones, caso contrario quedarán inhabilitados durante la fase constructiva.

8.2. CRITERIOS DE DISEÑO DE AGUAS LLUVIAS EN CUBIERTAS.-

El drenaje de las Aguas Lluvias desde las cubiertas del proyecto se lo efectuará mediante escurrimiento libre con caída directa en un canal recolector en donde los puntos sumidero

descargarán hacia bajantes que irán instaladas en los sitios sanitarios previstos y señalados en los planos de diseño.

8.3. CRITERIOS DE DISEÑO DE AGUAS LLUVIAS EN PLANTA BAJA.-

Todos los bajantes que provienen de cubiertas estarán directamente conectados en cajas de inspección de hormigón, las mismas que mediante colectores en planta baja, descargarán las aguas lluvias finalmente en el sistema de alcantarillado pluvial público del sector.

El drenaje de las Aguas Lluvias de las áreas exteriores en planta baja está compuesto por un sistema de pendientes que escurrirán libremente las aguas lluvias hacia cunetas laterales, las cuales en sus puntos bajos captarán el caudal en cajas sumidero que estarán interconectadas mediante colectores de $d=110\text{mm}$ que finalmente descargarán en el sistema de aguas lluvias general diseñado.

El criterio de descarga de aguas lluvias está diseñado para evacuar todo el caudal en precipitación instantánea. Para las áreas de recolección que son pequeñas ($< 200\text{m}^2$) no se deben considerar reducciones por tiempo de concentración, infiltración, evaporación a través del terreno ya que se trata de superficies impermeables.

En la zona de implantación del proyecto, la intensidad de lluvia es alta. Se ha optado por emplear la siguiente intensidad:

$$I=150 \text{ mm / hora} = 0.042 \text{ litros/segundo-m}^2$$

8.4. AGUAS LLUVIAS EN SÓTANO DE PARQUEOS. -

Para el drenaje de aguas lluvias en el nivel N-3.50 se ha previsto un escurrimiento superficial mediante pendientes mínimas en la plataforma de pavimento. Estas pendientes se orientan hacia un sistema de cunetas que descargan en canales rectangulares en piso.

Desde los canales en piso se descarga hacia 2 pozos de bombeo de AALL que están diseñados para eventos o aportaciones superficiales instantáneas.

Las características de las bombas electro sumergibles de AALL son:

$$Q_b: 15\text{gpm}, P:10\text{mca}, \text{Potencia:}1\text{hp}, 230\text{v } 1\text{F}, \text{cantidad de bombas:}2\text{u}$$

8.5. DISEÑO DE BAJANTES AALL.-

La bajante funciona verticalmente y recibe la aportación de la cubierta, losa o paño de la misma que descargue mediante escurrimiento libre hacia el punto bajo de captación.

El caudal que puede desaguar una bajante está en función del área del anillo de agua pegado a las paredes y el área total de la sección.

$$Q = 1.754r^{5/3} d^{8/3}$$

En donde,

Q = Caudal del anillo de agua en la bajante (L/s)

r = Relación de áreas

d = Diámetro en pulgadas

Se adopta $r=7/24$ para evitar fluctuaciones de presión peligrosas que provoquen sifonamiento (rotura momentánea del sello hidráulico).

Con esta expresión se encontró la capacidad de drenaje máxima que pueden transportar los bajantes de aguas lluvias comparando con el caudal total de lluvia que se calcula empleando la ecuación del método racional que considera la intensidad máxima prevista en la zona, la misma que establece:

$$Q = 2.78 C I A$$

Q = son los caudales que escurren al sistema (l/s)

C = el coeficiente de escurrimiento

I = la intensidad de lluvia máxima en mm/h

A = el área aportante, en hectáreas.

Para determinar los caudales en l/s se introduce el factor $1/36$ para convertir los valores de intensidad de lluvia en mm/h en unidad de caudal por unidad de área.

El coeficiente de escurrimiento " C " considerado en el proyecto es del 100%.

BAJANTE diámetro		q lts/seg	I=150mm/h		I = 180 mm/h	
mm.	pulg.		Area m ²	Q lts/seg	Area m ²	Q lts/seg
110	4	9.07	217.50	9.07	181.30	9.07
160	6	26.75	641.50	26.75	534.60	26.75
200	8	57.60	1381.20	57.60	1151.00	57.60

Mediante el oficio **CNEL-GYE-PLA-TEC-038-2022**, fechado el 12 de septiembre del 2022, mediante se emite la factibilidad para el proyecto CC Costa Plaza, el cual indica lo siguiente:

(...)

1. Antecedentes

- Mediante comunicación S/N (referencia CNEL-GYE-SGR-2022-8683-E) con fecha 02 de agosto 2022, la Ing. Cecilia Zhunio, solicitó el análisis de Prefactibilidad para el PROYECTO ELÉCTRICO CC COSTA PLAZA de 1238.40 kW.
- Mediante Oficio CNEL-GYE-COM-2022-0234-O con fecha 11 de agosto 2022 se le indicó al cliente la aprobación de la prefactibilidad solicitada a nivel de 69 kV.
- Mediante comunicación S/N (referencia CNEL-GYE-SGR-2022-10214-E) con fecha 05 de septiembre 2022 la Ing. Cecilia Zhunio, solicitó la actualización para el análisis de Prefactibilidad para el PROYECTO ELÉCTRICO CC COSTA PLAZA, La demanda proyectada es la siguiente:

AÑO	CAPA INSTALADA kVA	Demanda Máxima de Potencia kW	ENERGÍA PROYECTADA kWH
2023	1134	869.40	2536109.35

2. Ubicación del proyecto

- El proyecto se encuentra ubicado en el sector Km 10.55 vía a la Costa, zona residencial vía a la costa B, parroquia Tarqui del cantón Guayaquil, Provincia del Guayas. Se adjunta las coordenadas de referencia:

Ubicación Referencial		
vértice	Coord. X	Coord. Y
1	614081	9758518

Gráfico 1. Ubicación geográfica referencial del proyecto.



En el lindero del proyecto eléctrico pasa la alimentadora Bosques de la Costa, de la Subestación Belo Horizonte de CNEL EP UN Guayaquil.

3. Situación Actual

A continuación, se analiza el comportamiento de la demanda en los últimos 3 meses de la red medio voltaje cercana al proyecto eléctrico.

S/E Red MV de la UN GYE	Capacidad Máxima para Transferencia MVA	Límite Térmico MVA	Carga Junio 2022 (MVA)	Carga Julio 2022 (MVA)	Carga Agosto 2022 (MVA)
S/E Belo Horizonte (69/13.8 kV)	18.00	24.00	15.14	14.14	14.37
Alimentadora Bosques de la Costa (13.8 kV)	6.00	12.00	6.52	6.13	6.50

4. Situación Futura

Tomando como base el mes de junio 2022, se considera la demanda de 869.40 kW para el año 2023. Se asume un factor de potencia de 0.96.

S/E y RED MV de la UN GYE	Límite Térmico MVA	Carga Proyectada Año 2023 MVA
S/E Belo Horizonte (69/13.8 kV)	24.00	16.74
Alimentador Bosques de la Costa (13.8 kV)	12.00	8.12

**Nota: Se considera el crecimiento vegetativo de las redes de la UN GYE.*

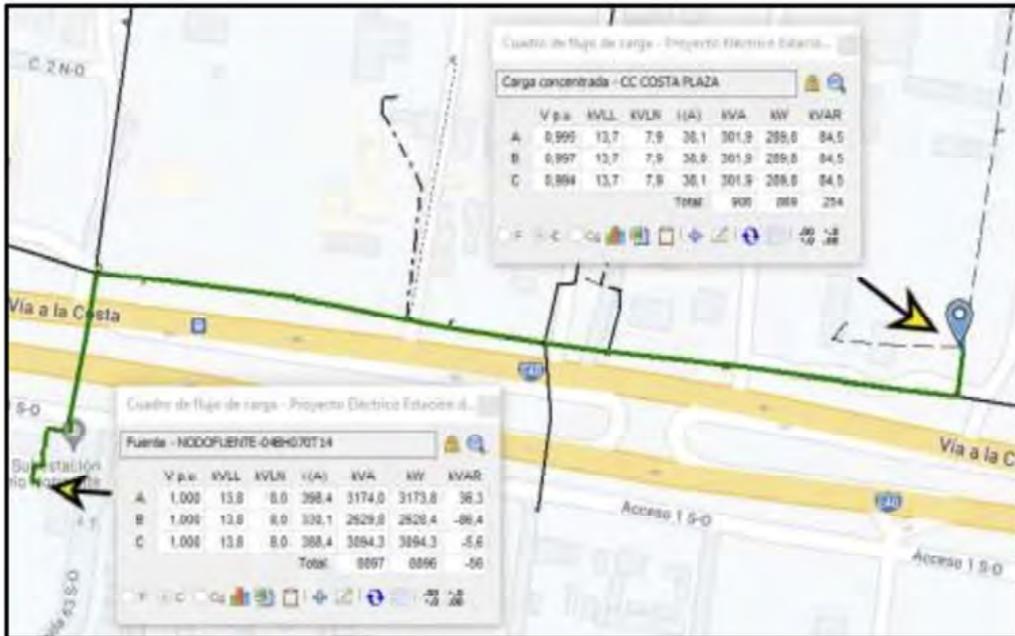
5. Análisis

A nivel de 13.8 kV no existe restricción alguna en la toma parcial o total de la carga del proyecto eléctrico.

Se ejecutó en el programa CYME 8.2, la simulación de flujo de carga en la alimentadora Bosques de la Costa a 13.8 kV. como se encuentra en la actualidad, obteniendo una caída de voltaje entre los puntos de análisis dentro del rango permitido.

A continuación, se presentan los datos obtenidos del flujo de carga, medidos aguas abajo de la cabecera de la alimentadora y en el punto de posible conexión para el año 2023, de acuerdo a la demanda máxima mencionada por el cliente en la solicitud de Prefactibilidad.

Gráfico 2. Simulación en CYME 8.2, en la cabecera de la alimentadora y el punto de conexión



De acuerdo a los datos obtenidos en la simulación, el porcentaje de caída de voltaje calculado es:

$$\begin{aligned}
 \% \text{ caída de voltaje} &= [(V_f - V_i) / V_f] * 100\% \\
 &= [(1.0 - 0.994) / 1.0] * 100\% \\
 &= 0.60\%
 \end{aligned}$$

Por consiguiente, el porcentaje de caída de voltaje desde la cabecera de la alimentadora hasta el punto de conexión, y de acuerdo a la Regulación Calidad del Servicio de Distribución y Comercialización de Energía Eléctrica se encuentra dentro del rango permitido.

6. Conclusiones

- *Es factible el suministro eléctrico a nivel de 13.8 kV para la actualización del PROYECTO ELECTRICO CC. COSTA PLAZA.*

Mediante el Oficio No. CNEL-GYE-CMA-2023-0847-O, del 22 de mayo de 2023, oficios No. CNEL-GYE-CTR-2023-0829-M, informe No. CNEL-GYE-DE-2023-0680-M, en donde se indica que CNEL EP-GYE emitió un informe de análisis de pre-factibilidad del referido proyecto, según Oficio No. CNEL-GYE-COM-2022-0251-O, suscrito por el Ing. Javier León Piguave, Director Comercial, Encargado, en funciones, el mismo que tiene vigencia de 3 años desde su emisión con fecha 12 de septiembre del 2022.

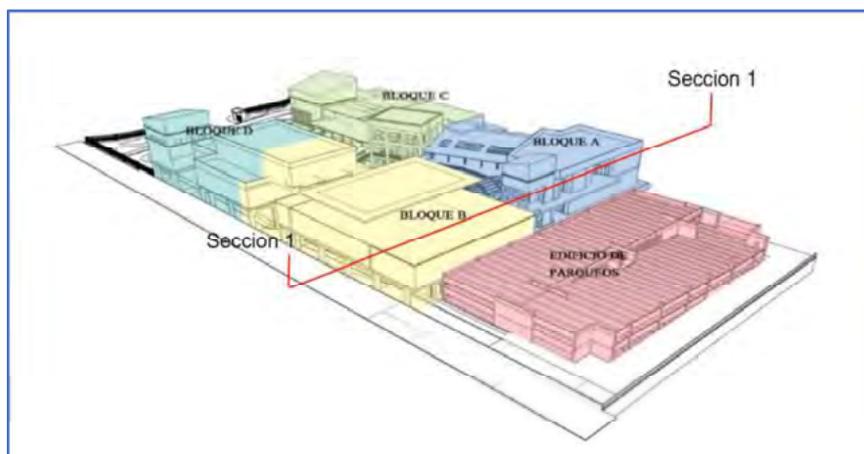
Equipamientos públicos y privados

De acuerdo con la “Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil” (PDOT y PUGS), publicada en la Edición Especial del Registro Oficial N° 1697, del 30 de septiembre de 2021, se han identificado diversos equipamientos en el área de análisis de polígono de actuación urbanística, tales como comerciales, residenciales, educativos, recreativos, de seguridad, transporte y áreas verdes. También se cuentan con servicios como gasolineras, restaurantes, bancos, centros comerciales y farmacias, además de acceso a agua potable, electricidad, transporte público y cobertura de internet móvil.

No obstante, muchos de estos equipamientos se encuentran dentro de urbanizaciones, lo que dificulta el acceso para los residentes que se encuentran fuera de ellas.

Para resolver el diseño estructural de este Proyecto y lograr un concepto de cohesión urbana, hemos diseñado 4 Bloques Comerciales en torno a un parque Central. El Edificio de Parques lo ubicamos en el sector Posterior del terreno, conectado al Bloque A y B por el Sótano.

Los Bloques comerciales, A-B-C-D se conectan entre sí con pasillos, escaleras y puentes Peatonales tienen juntas constructivas y criterios estructurales necesarias para este tipo de diseño.



El espacio público, dentro del proyecto se han considerado aceras de circulación peatonal, accesos muy cómodos para ciclistas, monociclos, y minusválidos.

Todos los pasillos son cubiertos y el parque central al aire libre tiene un desnivel mínimo, con la zona comercial, los locales tienen una estructura de Servicios de comercio al por menor, restaurantes, servicios, y tiendas departamentales, el mobiliario urbano rodea a todo el proyecto.

Las escaleras para acceder al siguiente piso alto son Escaleras eléctricas, también se contará con 2 bloques de Ascensores. salidas e intersecciones más cercanas donde se implantará el proyecto.

- El mejoramiento integral o renovación consideradas para la oferta de bienes servicios cuando estas existen.

Fomento del comercio local: Creación de mercados, zonas peatonales y otras iniciativas para estimular la actividad económica local.

Desarrollar un proyecto comercial que combine elementos urbanos y naturales, densificando el distrito de Vía a la Costa.

Ofrecer una variedad de servicios y tiendas, incluyendo restaurantes, espacios públicos, paisajismo atractivo y equipamiento moderno.

Fusionar la arquitectura patrimonial de Guayaquil con elementos bioclimáticos y modernos, respetando la naturaleza e incorporando vegetación autóctona.

Desarrollar un sistema eficiente de circulación peatonal y vehicular, con accesos directos, pasillos cubiertos, escaleras mecánicas y zonas de parqueo especializadas.

Incluir instalaciones para bicicletas y otros medios de transporte sostenibles.

Crear una plaza peatonal con áreas de recreación y eventos sociales, promoviendo el esparcimiento y el encuentro comunitario.

- La normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.

De acuerdo con la “**ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL**”, publicada en la Gaceta Oficial N°44 del 24 de enero de 2022 y en la Edición Especial del Registro Oficial N° 87 del 30 de marzo del 2022, la normativa vigente para el predio en estudio establece lo siguiente:

La Subzona Residencial Vía a la Costa (ZR-VC). – En el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) se establecen condiciones generales para los PIT 14 en donde se ubica la Zona Residencial Vía a la Costa (ZR-VC), las características sectoriales del lote mínimo, partiendo desde esa base técnica normativa, se define en la siguiente tabla y se precisa que los parámetros indicados no se contraponen con el PUGS.

SUBZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO					CONDICIONES DE EDIFICACIÓN									
	EN LÍNEA DE LINDERO		TIPO DE EDIFICACIONES			CARACTERÍSTICAS DEL LOTE MÍNIMO			DENSIDAD NETA		INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN		RETIROS MÍNIMO		
	Con Soportal	Sin Soportal	Aislada	Adosada	Continua	Otros	Área m ²	Frente m	Hab. / Ha	COS	CUS	Frontal m	Lateral m	Posterior m	
ZR-VC	-	SI	SI	-	-	Predios que no sean frentistas a la Vía Jaime Nebot Velasco o que pertenezcan a un proyecto urbanístico	180	9	2/	1/	1,00	3,00 o 5,00 (*)	3,00	3,00	
						Predios frentistas a la Vía Jaime Nebot Velasco que no pertenezcan a un proyecto urbanístico	1500	90							
(*) Predios con frente a la vía - 5,00 y predios con frente a vías interiores 3,00															
ALTURA DEL LOTE: Será determinado por el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)															
1/: El resultado de este indicador es en base a la aplicación de los retiros del caso															
2/: Ver Anexo 8.6: Mapa 8.1. Densidades de Vía a la Costa.															

Parámetros de Ordenamiento y Edificación del Sector vía a la Costa

Mediante **Memorando No. DUPOT-OT-2023-3125**, de fecha 10 de mayo de 2023, suscrito por la Arq. Karina González, en donde indica: (ver anexo 9.6)

(...)

“Conforme a la **“ORDENANZA DE ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL” (PDOT Y PUGS)**, específicamente a los dispuesto en las tablas Nos. 136 y 137 y en el complemento de la planificación urbanística **“ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL”**, publicada en la Gaceta Oficial N° 44 del 24 de enero del 2022, particularmente en los artículos 92 y 93 citados en el presente informe, esta jefatura concuerda que para la modificación del **USO DE SUELO ESPECIFICO DE COMPLEMENTARIO RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA A RESTRINGIDO COMERCIAL**, deberá estar justificado previamente por la aprobación de la calificación de un proyecto como **“Desarrollo Urbanístico Arquitectónico Especial” (DUAE)**, por lo cual se considera factible técnicamente la solicitud del mismo, para el predio signado con código catastral: 96-0158-005-000 ubicado en vía a la costa, por lo cual emitimos un pronunciamiento favorable.

(...)

Tabla 136. Subzonas del Cantón Guayaquil

ZONA	DESCRIPCIÓN	SUBZONA	DESCRIPCIÓN /ACTIVIDADES GENERALES
Zona Residencial Vía a la Costa (ZR-VC)	Son aquellas zonas en las que se puede construir soluciones residenciales de densidad baja en su mayoría en combinación con otras actividades complementarias en el sector de Vía a la Costa.	ZR(VC) >20,000 pero <40,000	Se permiten actividades de agricultura, caza, silvicultura, y pesca (sembrios-explotación), oficinas, instalaciones y servicios para la construcción, comercio , instalaciones para servicios transporte, almacenamiento y comunicaciones, oficinas administrativas, instalaciones para servicios comunales, sociales y personales.



Ilustración Usos Específicos

En los siguientes cuadros, se realiza la comparativa de la normativa urbanística para el sector y la aprobada en el DUAE mediante **SMG-AAA-2024-001304**, la misma que se ajusta al presente Plan Parcial, y que "...tiene como fundamento los informes: Técnico de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, contenido en el oficio DECAM-CEUS-2023-12419 del 23 de agosto de 2023; Legal constante en el oficio DAJ-IJ-2024- 000489 del 23 de enero de 2024; y, Financiero contenido en el oficio DF-2023-3079 del 18 de agosto de 2023..." (ver anexo)

(...)

"Revisada la Propuesta del proyecto, se verifica lo siguiente:

Análisis del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):

La edificación de 6 pisos (incluido sótano y mezzanine), el área de construcción final del proyecto es de 28652.97 m2, la cual se distribuye en los niveles que se muestran a continuación:

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	
NIVEL	ÁREA (M2)
SÓTANO	6911.55
PLANTA BAJA	9286.94
MEZZANINE	2658.86
PISO 1	6834.35
PISO 2	2131.54
PISO 3	826.54
TOTAL	28652.97

El área no computable correspondiente al nivel bajo la acera (sótano), estacionamiento, instalaciones técnicas y circulación vertical, de acuerdo con el artículo 21.2 de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, se resume en la siguiente Tabla:

ÁREA NO COMPUTABLE	
NIVEL	ÁREA (M2)
SÓTANO	6911.55
PLANTA BAJA	2791.24
MEZZANINE	2658.87
PISO 1	297.68
PISO 2	161.52
PISO 3	61.61
TOTAL	12882.47

Por lo tanto, considerando las áreas no computables, el proyecto se encuentra dentro del CUS establecido, por lo que este indicador no se considerará para la evaluación del Proyecto DUAE.

RESUMEN	
DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	28652.97
ÁREA NO COMPUTABLE	12882.47
CUS (NORMA)	20070.16
CUS (PROYECTO)	15770.50

Análisis de retiros:

El proyecto plantea la ocupación de retiros, como se muestra en la siguiente tabla:

PARÁMETROS	NORMA	PROYECTO
RETIRO FRONTAL 1	5.00 m	3.30 m
RETIRO FRONTAL 2	3.00 m	0.00 m
RETIRO LATERAL 1	1.00 m	0.00 m
RETIRO LATERAL 2	1.00 m	6.41 m

Coficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coficiente de Absorción del Suelo (CAS):

El proyecto no cumple con el indicador de COS, ya que la edificación se encuentra implantada en un área mayor a la establecida por este. El área permeable proyectada es mayor a la requerida por el CAS, como se detalla a continuación:

PARÁMETROS	NORMA	PROYECTO
COS	8153.50 m ²	9286.94 m ²
CAS	313.60 m ²	367.19 m ²

(...)

Cabe indicar que la ocupación del retiro lateral se deberá presentar la carta de autorización de adosamiento en su solicitud de registro de construcción.”

(...)

2.3. Mecanismos de gestión del suelo:

De acuerdo con lo establecido por Ley, un Plan Parcial deberá incluir al menos uno de los siguientes mecanismos de gestión de suelo, dependiendo del contexto de actuación:

- a. **Para los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación.**
- b. Para la integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos.
- c. Para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
- d. Para regular el mercado del suelo.
- e. Para determinar las características de loteamiento o parcelamiento.

El caso del Proyecto Costa Plaza se enmarca en el primer mecanismo de gestión del suelo, al estar calificado como Proyecto de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE). Esta clasificación permite establecer un entorno propicio para que propietarios e inversionistas colaboren en la ejecución del Proyecto Centro Comercial Costa Plaza. A través del memorando CAT-2023-0890, se pone a disposición la información relacionada con el valor de la concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo.

Por su morfología predial, el Proyecto Centro Comercial Costa Plaza, con código catastral 96-0158-005-0-0-0, posee una unidad de actuación urbanística (UAU 1), cuyo propietario es la COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA, misma que posee un uso específico USO RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA, el presente plan parcial modifica el uso existente a USO COMERCIAL, para lo cual presenta las factibilidades de servicios públicos (agua, alcantarillado, electricidad) y accesibilidad.

La UAU cuenta con la siguiente descripción:



Ilustración Delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística

ZONIIFICACIÓN

INGRESO: Calle asfaltada, jardinerías, zona de encuentro ciclistas.

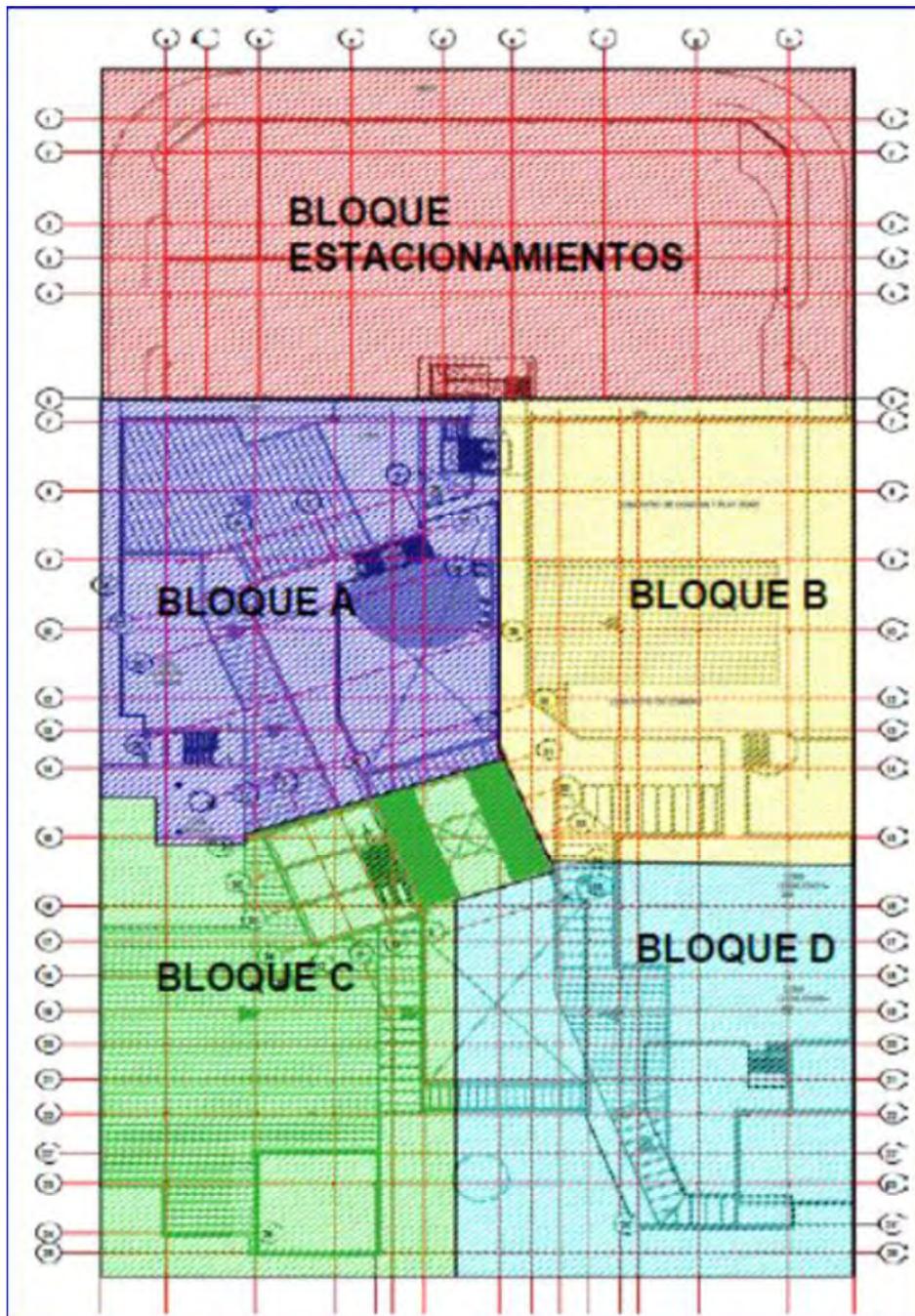
BLOQUE A: Locales de Servicios, Restaurantes, Salones de Eventos

BLOQUE B: Locales de encuentros familiares, Patio de Comidas, Supermercado.

BLOQUE C: Tienda Departamental, Tecnológico.

BLOQUE D: Locales Deportivos, Gimnasio.

EDIFICIO PARQUEO: capacidad 355 parqueos de acuerdo con el estudio presentado en ATM.



La misma que posee los siguientes objetivos y disposiciones:

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA		
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	OBJETIVOS	DISPOSICIONES PARA EL PROMOTOR
UAU 1	Garantizar que el proyecto disponga de los servicios públicos necesarios, mejore la conectividad y movilidad del área, y cumpla con las normativas vigentes.	Garantizar la dotación de sistemas públicos de soporte como Electricidad, AAPP, AASS, AALL para el Proyecto Centro Comercial Costa Plaza.
		Garantizar el mejoramiento de la conectividad y movilidad para el funcionamiento del proyecto en el sector.
		Acogerse a las actividades del sector establecidas en el Anexo B: Compatibilidad y Usos de suelo de la normativa vigente y que guarden relación con el proyecto Centro Comercial Costa Plaza.
		Cumplir con lo dispuesto en el Plan Parcial De Cambio De Uso De Suelo De Residencial - Comercial A Uso Comercial En El Área De Actuación Urbanística Que Contiene El Predio Con Código Catastral No. 096-0158-005-0-0-0, en el cual se desarrollará el Proyecto Centro Comercial Costa Plaza

Conformación del predio de la Unidad de Actuación urbanística:

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANISTICA		
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANISTICA	CÓDIGO CATASTRAL DE PREDIO	AREA DE TERRENO SEGÚN ESCRITURAS (M2).
UAU 1	96-0158-005-0-0-0	12.543.85
AREA BRUTA		12.543.85
AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		28.652.97

Reparto de Cargas y Beneficios:

- a) **Cargas:** Se identifica como cargas en el Plan Parcial que regula la normativa específica por **CAMBIO DE USO DE SUELO DE RESIDENCIAL - COMERCIAL A USO COMERCIAL** del área de actuación urbanística que contiene el predio signado con código catastral No. 096-0158-005-0-0-0, Proyecto "Centro Comercial Costa Plaza" los siguientes ítems:

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	CARGAS	BENEFICIOS
UAU 1	Concesión Onerosa de derechos por proyecto DUAE Centro Comercial Costa Plaza	Cambio de Uso de Suelo de Residencial-Comercial a Uso Comercial
	Mejoramiento de la movilidad, equipamiento urbano y servicios de infraestructura en su entorno inmediato al proyecto "Centro Comercial Costa Plaza"	

Se debe señalar que, con fecha 04 de diciembre de 2024, la Comercializadora Inmobiliaria ALHAMBRA S.A procedió a la cancelación de \$13,167.28 (Trece mil ciento sesenta y siete dólares de los Estados Unidos de América con 28/100), correspondiente a la Concesión Onerosa de Derechos por Proyecto (DUAE) a nombre de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil (ver anexo 11.1 de la memoria técnica).

De la misma forma, indicamos que el promotor del Proyecto Centro Comercial Costa Plaza entre sus cargas relacionadas con el Mejoramiento de la movilidad, equipamiento urbano y servicios de infraestructura en su entorno inmediato al proyecto Centro Comercial Costa Plaza, deberá cumplir con lo siguiente:

VEGETACIÓN ÁREA PÚBLICA	SEGÚN CRONOGRAMA VALORADO
ENCAMISADO DE TUBERÍA GAS ÁREA PÚBLICA	
PARADERO DE BUSES-DISEÑO ATM	
INGRESO DE VÍA, CARRIL DESACELERACIÓN, CALLES PEATONALES DISEÑO ATM	
SEÑALÉTICA DE ACUERDO CON LA NORMATIVA VIGENTE	
RECOLECCION Y RECICLAJE DE BASURA	
PARQUEOS PARA CICLISTAS	

Conforme al artículo 50 de la LOOTUGS, la propiedad está afectada al levantamiento de estas cargas, las mismas que deben ser inscritas en la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.

Las cargas deberán cumplir con los diseños y estudios con los informes de factibilidad emitidos por las Dirección General de Obras Públicas, Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (DUMCE) y Empresas Públicas Prestadoras de Servicios competentes, de acuerdo al tipo de carga estipulada.

Las cargas deberán ser ejecutadas y finalizadas en el tiempo de vigencia del presente plan parcial y serán consideradas como culminadas mediante el Informe Técnico de conformidad de la obra, emitido por la dirección o empresa pública y prestadora de servicios competente.

- b) **Beneficio:** Cambio de Uso de Suelo de Residencial-Comercial a Uso Comercial para un mayor aprovechamiento del suelo.

2.4. Mecanismos de financiación:

Valor inicial del suelo que puede estar asignado por el valor catastral. - Mediante el memorando CAT-2023-0890, fechado el 10 de mayo de 2023 y remitido por correo electrónico, suscrito por la Subdirectora de Catastro, Arq. Xiomar Veloz Bravo, y la Jefa de Catastro, Arq. Natasha Gámez Ayoví, se informa que el predio identificado con el código catastral N° 96-0158-005 tiene un **valor de \$34.99 m²**, considerando el área total del terreno de 12,543.85 m². Con base en estos valores, se calcula el **VALOR DE LA PROPIEDAD \$438,909.31**.

Costo de construcción de infraestructura general y local. -

		UNIDAD	P. UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
	PRESUPUESTO COSTA PLAZA KM 10 VIA A LA COSTA.				21.802.611,55
0	TERRENO Y ESTUDIOS				5.161.931,89
1	OBRAS PRELIMINARES				36.128,14
2	DEMOLICIONES Y DEMONTAJES				36.420,78
3	EXCAVACIÓN				387.396,36
4	RELLENO Y MEJORAMIENTO				118.289,00
5	ESTRUCTURAS				8.351.653,67
6	ELEMENTOS METALICAS y PREFABRICADOS				1.157.496,43
7	MAMPOSTERIA STEEL FRAMING				1.155.304,04
8	IMPERMEABILIZACION				74.559,35
9	OBRAS EXTERIORES.				36.814,62
10	MANTENIMIENTO				37.600,00
11	CONTROL DE CALIDAD				1.620,00
12	MEDIDAS DE CONTROL AMBIENTAL Y SEGURIDAD LABORAL				66.200,00
13	SISTEMAS ELECTRICOS				1.422.098,13
14	SISTEMAS HIDROSANITARIOS				434.547,10
15	SISTEMA CONTRA INCENDIO				375.802,77

16	SISTEMA GLP				43.178,68
17	SISTEMAS DE CLIMATIZACION Y VENTILACION MECÁNICA				200.978,27
18	SISTEMAS DE SEGURIDAD y COMUNICACIONES				393.959,09
18	ASCENSORES				359.000,00
19	PIEZAS SANITARIAS				17.784,00
20	REVESTIMIENTOS DE PISOS				326.194,69
21	REVESTIMIENTOS DE PAREDES				149.359,42
22	METALMECANICA				196.345,00
23	ALUMINIO Y VIDRIO				532.245,90
25	CIELO RASO				137.576,32
26	PINTURA				119.858,10
27	VARIOS				472.269,79
				SUBTOTAL	\$ 21.802.611,55
				IVA	\$ 2.500.022,37
				TOTAL	\$ 24.302.633,92

2.5. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana según corresponda:

El 04 de abril del 2023, se realizó la sociabilización, donde funcionarios de INMOBILIARIA COBILHAMBRA, brindaron información a la comunidad referente al Proyecto Centro Comercial Costa Plaza, según registro de asistencia, asistieron 160 personas de la comunidad y la Notaría Dra. Luisa López Obando Notaria Quincuagésima Segunda del Cantón Guayaquil la cual asistió a la convocatoria.

Mediante memorando **DVC-2023-416**, fechado 05 de mayo del 2023, La Dirección General de Vinculación con la Comunidad, emitió el respectivo informe de la sociabilización del Proyecto Centro Comercial Costa Plaza, el mismo que en su informa lo siguiente: (ver anexo 13)

*“En su atención me permito informar que el día martes 04 de abril siendo a las 10:30 am, en la reunión que se dio con la Ing. Cassandra Lastra; en las dependencias de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúo y Control de Edificaciones (DECAM), por pedido mediante oficio DECAM-CEUS-2023-11081, en donde se trató el tema de la socialización del proyecto **CENTRO COMERCIAL PLAZA COSTA** promovido por la Promotora Inmobiliaria Cobilhambra, que será construido en el km 10 de la vía a la costa (entre Bosques de la Costa y la gasolinera Primax) de la parroquia Tarqui, para poder acogerse a la calificación de REGIMEN DE DESARROLLO URBANOS ARQUITECTONICOS ESPECIALES (DUAE).*

*Una vez que se ha entregado la copia digital por la delegada de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúo y Control de Edificaciones (DECAM), se ha procedido a revisar todo el contenido en conjunto con el extracto de los requisitos y parámetros de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones, para realizar la socialización en área del lugar donde se ejecutará el proyecto **CENTRO COMERCIAL PLAZA COSTA**, podemos dejar como comentario*

que; la actividad realizada el día martes 4 de abril del año en curso desde las 10:30 am hasta las 11:30 pm, y habiendo socializado a un total de 160 personas en donde se les explicó y puso en conocimiento todo el desarrollo del proyecto; quedaron registradas en las respectivas hojas que se adjuntaron en esta socialización, reúne todos los requisitos dentro de los parámetros establecidos por la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones para la calificación de acogerse como PROYECTO DE REGIMEN DE DESARROLLO URBANOS ARQUITECTONICOS ESPECIALES (DUAE).

(...)

2.6. Mecanismos de asociación:

- Dividir el ámbito espacial del Plan Parcial en las Unidades de Actuación Urbanística que sean necesarias para la aplicación de los instrumentos de gestión que correspondan.

El Plan Parcial Centro Comercial Costa Plaza, posee una unidad de Actuación Urbanística única (UAU 1), debido a su morfología y características del plan parcial posee algunas áreas. (ver anexo 14)

- Establecer las condiciones de reparto de cargas y beneficios para los propietarios del suelo incluidos dentro del Plan Parcial.

Se identifica como cargas en el Plan Parcial que regula la normativa específica por incremento de aprovechamiento del suelo del predio signado con código catastral N° 96-0158-005, Proyecto “Centro Comercial Costa Plaza” los siguientes ítems:

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	CARGAS	BENEFICIOS
UAU 1	Concesión Onerosa de derechos por proyecto DUAE “Centro Comercial Costa Plaza”	Cambio de Uso de Suelo de Residencial-Comercial a Uso Comercial
	Mejoramiento de la movilidad, equipamiento urbano y servicios de infraestructura en su entorno inmediato al proyecto “Centro Comercial Costa Plaza”	

Se debe señalar que, con fecha 4 de diciembre de 2024, la Comercializadora Inmobiliaria ALHAMBRA procedió a la cancelación de \$13,167.28 correspondiente a la Concesión Onerosa de Derechos por Proyecto (DUAE) a nombre de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil.

		PRESUPUESTO DEL PROYECTO CENTRO COMERCIAL COSTA PLAZA			
Fecha: 13 de ENERO del 2025 Comercializadora Cobilhambra S.A					
	RUBROS	UNIDAD	P. UNITARIO	VALOR	
	PRESUPUESTO COSTA PLAZA KM 10 VIA A LA COSTA.				16.673.061,56
	MUNICIPAL Y TRAMITES				192.560,00
1	OBRAS PRELIMINARES				36.128,14
2	DEMOLICIONES Y DEMONTAJES				36.420,78
3	EXCAVACIÓN				387.396,36
4	RELLENO Y MEJORAMIENTO				118.289,00
5	ESTRUCTURAS				8.351.653,67
6	ELEMENTOS METALICAS y PREFABRICADOS				997.318,33
7	MAMPOSTERIA STEEL FRAMING				1.155.304,04
8	IMPERMEABILIZACION				74.559,35
9	OBRAS EXTERIORES.				36.814,62
10	MANTENIMIENTO				37.600,00
11	CONTROL DE CALIDAD				1.620,00
12	MEDIDAS DE CONTROL AMBIENTAL Y SEGURIDAD LABORAL				66.200,00
13	SISTEMAS ELECTRICOS				1.422.098,13
14	SISTEMAS HIDROSANITARIOS				434.547,10
15	SISTEMA CONTRA INCENDIO				375.802,77
16	SISTEMA GLP				43.178,68
17	SISTEMAS DE CLIMATIZACION Y VENTILACION MECÁNICA				200.978,27
18	SISTEMAS DE SEGURIDAD y COMUNICACIONES				393.959,09
18	ASCENSORES				359.000,00
19	PIEZAS SANITARIAS				17.784,00
20	REVESTIMIENTOS DE PISOS				326.194,69
21	REVESTIMIENTOS DE PAREDES				149.359,42
22	METALMECANICA				196.345,00
23	ALUMINIO Y VIDRIO				532.245,90
25	CIELO RASO				137.576,32
26	PINTURA				119.858,10
27	VARIOS				472.269,79
				SUBTOTAL	16.673.061,56
				IVA	2.500.022,37
				TOTAL	19.173.083,93

2.7. Tiempo de vigencia o implementación del plan: (ver anexo 15)

- Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste.

RUBROS	DURACIÓN DE LA OBRA: 18 MESES																																				
	1 TRIMESTRE						2 TRIMESTRE						3 TRIMESTRE						4 TRIMESTRE						5 TRIMESTRE						6 TRIMESTRE						
	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	
1. OBRAS PRELIMINARES																																					
2. DEMOLICIONES Y DEMONTAJES																																					
3. EXCAVACIÓN																																					
4. RELLENO Y MEJORAMIENTO																																					
5. ESTRUCTURAS																																					
6. ELEMENTOS METÁLICOS Y PREFABRICADOS																																					
7. MANO DE OBRA																																					
8. IMPLEMENTACIÓN																																					
9. OBRAS EXTERIORES																																					
10. MANTENIMIENTO																																					
11. CONTROL DE CALIDAD																																					
12. MEDIDAS DE CONTROL AMBIENTAL Y SEGURIDAD LABORAL																																					
13. SISTEMAS ELÉCTRICOS																																					
14. SISTEMAS HIDROSANITARIOS																																					
15. SISTEMA CONTRA INCENDIO																																					
16. SISTEMA GPS																																					
17. SISTEMAS DE CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN MECÁNICA																																					
18. SISTEMAS DE SEGURIDAD Y COMUNICACIONES																																					
19. ÁNCORAJES																																					
20. PIEZAS SANITARIAS																																					
21. REVESTIMIENTOS DE PISOS																																					
22. REVESTIMIENTOS DE PAREDES																																					
23. METALMECÁNICA																																					
24. ALUMBRADO Y VIDRIO																																					
25. CIELO BAJO																																					
26. PINTURA																																					
27. VARIOS																																					

Con lo antes expuesto, corresponde indicar que, el Departamento de Ordenamiento Territorial ha procedido con la elaboración del **DOCUMENTO TÉCNICO DEL DIAGNÓSTICO Y FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE CAMBIO DE USO DE SUELO DE RESIDENCIAL - COMERCIAL A USO COMERCIAL EN EL ÁREA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA QUE CONTIENE EL PREDIO CATASTRAL N° 96-0158-005-0-0-0 DEL PROYECTO CENTRO COMERCIAL COSTA PLAZA**, con sus respectivos anexos, en conformidad con la normativa local y nacional.

El mencionado documento técnico y sus anexos forman parte de la documentación habilitante de la **ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL DE CAMBIO DE USO DE SUELO DE RESIDENCIAL - COMERCIAL A USO COMERCIAL EN EL ÁREA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA QUE CONTIENE EL PREDIO CON CÓDIGO CATASTRAL N° 096-0158-005-0-0-0, EN EL CUAL SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO CENTRO COMERCIAL COSTA PLAZA.**

3. FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

NOMBRES Y APELLIDOS		CARGO	FIRMA
Elaborado por:	Arq. Margarita Ventura.	ANALISTA TÉCNICO 3	 <p>Firmado electrónicamente por: MARGARITA VERONICA VENTURA TUMBACO</p>
Revisado por:	Arq. Lisse Llerena Sandoya, Mgtr.	JEFA DEPARTAMENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	 <p>Firmado electrónicamente por: LISSE ELIZABETH LLERENA SANDOYA</p>
Supervisado por:	Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr.	COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y MOVILIDAD	 <p>Firmado electrónicamente por: ANDRES AGUSTIN PONCE ANZULES</p>
Con copia:	Ing. Jorge Arévalo Muñoz - Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones Abg. Fernando Suarez – Coordinador General de Control y Procesos Legales Archivo / DUMCE		

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Asunto: Ingreso de Plan Parcial de “Costa Plaza”

Alejandro José Lagos Arosemena, en mi calidad de Apoderado Especial y Procurador Judicial de la compañía **COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.**, de la manera más cordial expongo lo siguiente:

Mi representada recibió la aprobación del régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE) para el cambio de uso de suelo a **COMERCIAL** del predio con código catastral No. 96-0158-005, en donde se desarrollará el proyecto “Costa Plaza”.

En concordancia con lo anteriormente mencionado y al tratarse de la modificación del uso de suelo establecido en el componente urbanístico del PUGS, una vez aprobada la calificación del proyecto DUAE se deberá proceder con el Plan Parcial que viabilice el posterior desarrollo del proyecto.

Por tal motivo, mi representada ingresa el Plan Parcial del proyecto “Costa Plaza” con todos los anexos pertinentes que detallo a continuación:

ANEXO	DETALLE
1	Ubicación del predio con código catastral No. 96-0158-005.
2	Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo con la normativa nacional y local vigente
3	Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
4	Levantamiento topográfico.
5	Estructura de Equipamientos.
6	Usos específicos de los polígonos de intervención de la cabecera cantonal.
7	Subzonas de la cabecera cantonal.
8	Uso específico del plan parcial.
9	Memoria técnica redes de agua potable, aguas servidas y aguas lluvias. Implantación general del sistema de AA.PP.
10	Implantación general del sistema de AA.SS.
11	Implantación general del sistema de AA.LL.
12	Plan Masa y desarrollo.
13	Memoria de Modelo de Gestión Costa Plaza
14	Costo de construcción de infraestructura general y local.
15	Socialización.
16	Unidades de Actuación Urbanística necesarias para la aplicación de los instrumentos de gestión.
17	Tiempo de vigencia o implementación de plan
18	Costos de mantenimiento

NOTIFICACIONES

Para que este tramite relacionado a la compañía **COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.** las notificaciones serán recibidas en los correos alagos@eljuri.com, khuilca@eljuri.com y malava@eljuri.com.

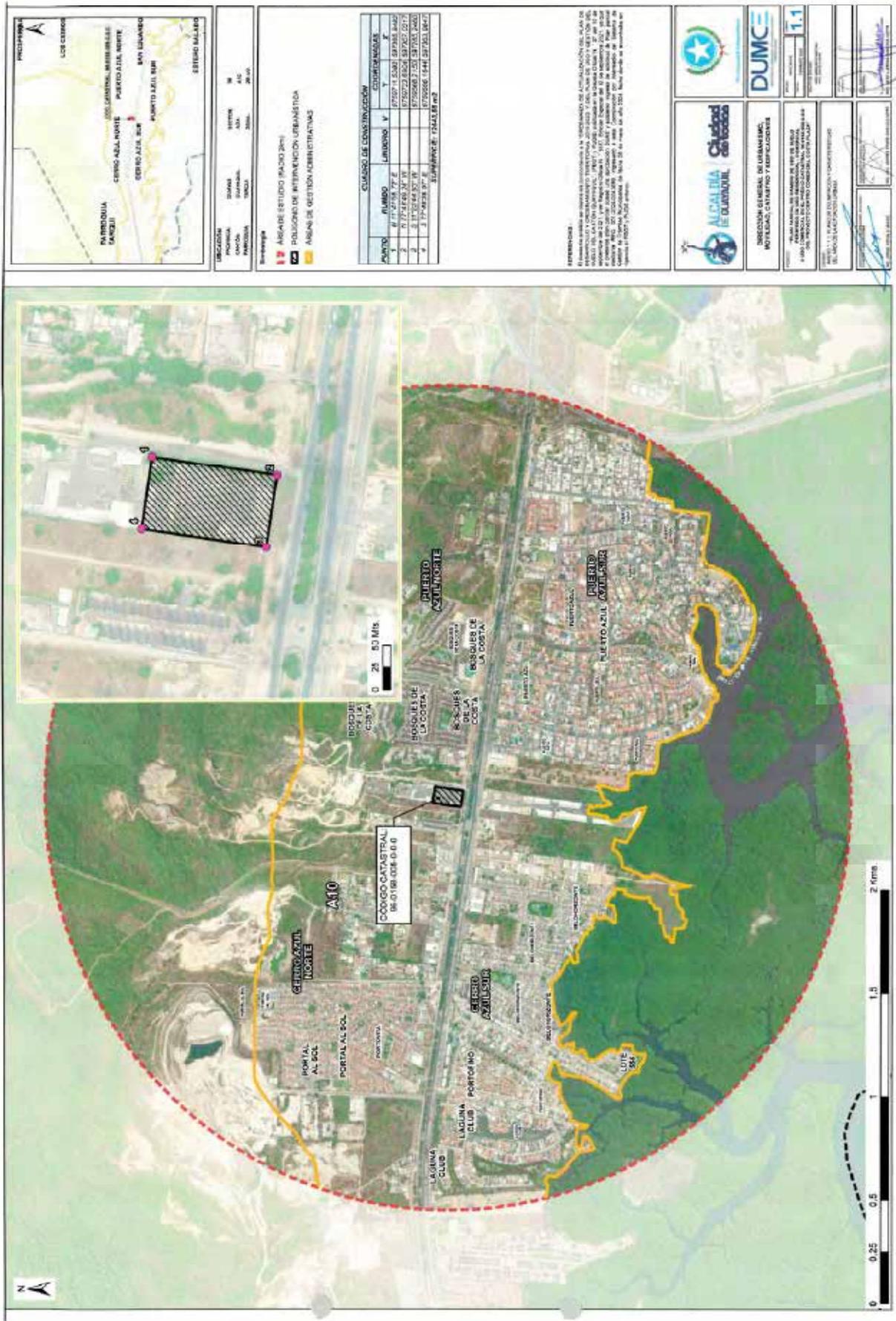
**p. COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA
ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.**

Ab. Alejandro La
Apoderado Especial y Procurador Judicial



Firmado electrónicamente por:
**ALEJANDRO JOSE
LAGOS AROSEMENA
semena**

ANEXO 1



PROYECTO

LOS CENIZAS

SAN ESTEBAN

LOS CENIZAS

LOS CENIZAS

LOS CENIZAS

LOS CENIZAS

LOS CENIZAS

LOS CENIZAS

SECCIONES: SECCIONES DE ESTUDIOS URBANÍSTICOS

SECCIONES: SECCIONES DE ESTUDIOS URBANÍSTICOS

SECCIONES: SECCIONES DE ESTUDIOS URBANÍSTICOS

PROYECTO: AREA DE ESTUDIO (PARTE 2da)

PROYECTO: AREA DE ESTUDIO (PARTE 2da)

PROYECTO: AREA DE ESTUDIO (PARTE 2da)

ALCALDIA
de AZUAY

CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO
MANIFIESTA URBANISMO Y ENTORNOS

PROYECTO: AREA DE ESTUDIO (PARTE 2da)



CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado N° :	2024 - 323912		
Cédula :	1207201862	Fecha/Hora Emisión :	30/OCT/2024 - 9:53		
Nombre :	ARIANNA VANESSA ERAZO VERA	Válido Hasta :	29/DIC/2024		
Código Catastral :	096-0158-005-0-0-0-1				
NOMBRES REGISTRADOS					
Cédula	Nombre				
0992965150001	COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A				
DATOS DEL PREDIO					
Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia	
SIN CIUDADELA	AV. JAIME NEBOT VELASCO	158	5	TARQUI	
DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD					
Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matricula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	QUINCUGESIMA SEGUNDA	20979	10-MAY-2024	9412	632550
LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD					
NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR	
LOTE 2 (96-0158-006)	79.56 mts.	VIA GUAYAQUIL SALINAS	79.53 mts.	IRREGULAR	
ESTE	CON	DESTE	CON	ÁREA SOLAR	
VIA DE ACCESO	158.13 mts.	SOLAR 01(4)	157.27 mts.	12543.85	
AVALUO DE LA PROPIEDAD					
VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR		
	0	\$354.21	\$*****4,443,157.11		
CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS					
ANX. AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCIÓN	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION		
			TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO		
VALOR DE LA PROPIEDAD				\$*****4,443,157.11	
REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN				
	VIGENCIA				
OBSERVACIONES:	 <p>ARQ. HECTOR BOLIVAR PINO FRUGONE COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS</p> <p>Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que recopen este documento, considere lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec</p>				
<p>• Este documento NO certifica la propiedad del bien.</p> <p>• Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.</p>					



CERTIFICADO DE HISTORIA DE DOMINIO

N° CHB-2024-000063415

CÓDIGO CATASTRAL Nro. 96-158-5-0-0-0

La/El Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 96-158-5-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR Y EDIFICACIÓN 5 DE LA MANZANA 158 UBICADO EN LAS CALLES AV. JAIME NEBOT VELASCO, PARROQUIA TARQUI.NORTE: LOTE 2 (96-0158-006) CON 79.56 METROS.SUR: VIA GUAYAQUIL SALINAS CON 79.53 METROS.ESTE: VIA DE ACCESO CON 158.13 METROS.OESTE: SOLAR 01(4) CON 157.27 METROS.ÁREA TOTAL: **12543.85 METROS CUADRADOS.**

Titular (es) Registrado (s): RUC 0992965150001 COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.

Estado: ACTIVO

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Área en Escrituras:	12543.85 mts2.	Norte:	LOTE 2 (96-0158-006), con 79.5600 mts.
Fondo en Escrituras:	158.13 mts2.	Sur:	VIA GUAYAQUIL SALINAS, con 79.5300 mts.
Área en Levantamiento:	12543.85 mts2.	Este:	VIA DE ACCESO, con 158.1300 mts.
Fondo en Levantamiento:	158.13 mts2.	Oeste:	SOLAR 01(4), con 157.2700 mts.
Tipo de Terreno:	ESQUINERO		
Uso:	S/I		
Frente en Escritura:	79.53 mts		
Frente 1:	79.53 mts	Alumbrado:	SI
Frente 2:	158.13 mts	Alcantarillado:	SI
Frente 3:	0.00 mts	Agua Potable:	SI
Frente 4:	0.00 mts	Red Telefónica:	SI
		Pavimentación:	SI
		Bordillo:	SI
		Acera:	SI

Solicitante:
RUC-0992965150001 COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.

Uso:
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar / Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
13-05-2024 13:10	11-08-2024 13:10	Matriz - Rpg, Guayaquil	9752317	41456323601620	17,26



3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2024/MAY/10 PROPIEDADES COMPRAVENTA

Tomo: 20
No. Inscripción: 9412
No. Repertorio: 20979
Cantón: GUAYAQUIL
Origen: NOTARÍA QUINCUAGÉSIMA SEGUNDA
Oficio: -
Esc. / Pro. / Res.: 2024/ABR./09 -

Observación: -----

Partes:	ADQUIRENTE	0992965150001	COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.	GUAYAQUIL
	TRADENTE	0992312890001	DENCER S.A.	GUAYAQUIL

No. 2 2023/OCT/21 PROPIEDADES RECTIFICACIÓN

Tomo: 49
No. Inscripción: 24199
No. Repertorio: 53876
Cantón: GUAYAQUIL
Origen: NOTARÍA SEXAGÉSIMA
Oficio: -
Esc. / Pro. / Res.: 2023/OCT./17 - 20230901060P01791

Observación: "CLÁUSULA TERCERA: RECTIFICACIÓN.- Con los antecedentes antes expuestos, Los Comparecientes, por convenir a sus exclusivos intereses, rectifican los numerales CUATRO.UNO) y CUATRO.DOS) de la cláusula CUARTA, correspondiente a la SEGUNDA PARTE: PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL, de la escritura pública de fraccionamiento y partición extrajudicial autorizada el nueve de mayo del dos mil veintitrés, por la abogada Diana Karolina Guamán Criollo Notaria Suplente Sexagésima del Cantón Guayaquil, quedando de la siguiente manera: "CUATRO.UNO) Conforme a lo declarado en la cláusula tercera de esta escritura pública a la compañía DENCER S.A. se le adjudica el bien inmueble identificado con el código catastral número noventa y seis guión cero ciento cincuenta y ocho guión cero cero cinco guión cero guión cero guión cero (96-0158-005-0-0-0), consistente en solar y edificación número cinco (5) de la manzana ciento cincuenta y ocho (158), ubicado en las calles Avenida Jaime Nebot Velasco, parroquia Tarqui, de la ciudad de Guayaquil, con una superficie de DOCE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES COMA OCHENTA Y CINCO metros cuadrados (12.543,85 m2). Esta extensión de terreno adjudicada es equivalente al CUATRO ENTEROS COMA CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILÉSIMAS POR CIENTO (4,457%) del total de los derechos y acciones hereditarios adquiridos por los comuneros, pero por así convenir a sus intereses será restado de los derechos y acciones hereditarios de DENCER S.A. exclusivamente, quedando para éste un saldo de NUEVE ENTEROS COMA TRESCIENTOS VEINTIOCHO MILESIMAS POR CIENTO (9,328%)" y, "CUATRO.DOS) Conforme a lo señalado en el numeral tres.tres de la cláusula tercera de la segunda parte del presente instrumento, los lotes dos y tres identificados con los códigos catastrales noventa y seis guión cero ciento cincuenta y ocho guión cero cero seis guión cero guión cero guión cero (96-0158-006-0-0-0), y noventa y seis guión cero ciento cincuenta y ocho guión cero cero siete guión cero guión cero guión cero (96-0158-007-0-0-0), respectivamente, seguirán en posesión de DENCER S.A., LUIS EUGENIO VINUEZA FREIRE, ALEX ROBERTO VINUEZA FREIRE, ERIC PAUL VINUEZA FREIRE, SANDRA CAROLINA VINUEZA FREIRE, ANA MARÍA VINUEZA FREIRE y FERNANDO ANDRÉS COTO VINUEZA para ser adjudicados en la posterioridad,

Solicitante: RUC-0992965150001 COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A. Uso: CASAS COMERCIALES
 Fecha y Hora de Emisión: 13-05-2024 13:10 Fecha de Vencimiento: 11-08-2024 13:10 Lugar / Canal de Emisión: Matriz - Rpg, Guayaquil No. de Solicitud: 9752317 No. Comprobante de Pago: 41456323601620 Valor: 17,26



una vez regularizado lo ordenado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil en las resoluciones por las que aprueban el fraccionamiento del solar, aclarando que a la compañía DENCER S.A., por efecto de la adjudicación detallada en la cláusula precedente, le queda una cuota hereditaria de NUEVE ENTEROS COMA TRESCIENTOS VEINTIOCHO MILÉSIMAS POR CIENTO (9,328%) por ser adjudicada." En cuanto a todo lo demás que contiene la escritura pública de fraccionamiento y partición extrajudicial, autorizada el nueve de mayo del dos mil veintitrés, por la abogada Diana Karolina Guamán Criollo Notaria Suplente Sexagésima del Cantón Guayaquil, Los Comparecientes afirman y RATIFICAN su contenido." "CLÁUSULA CUARTA: ACLARACIÓN.- Los Comparecientes aclaran que a la compañía DENCER S.A. se le adjudicó una cuota de CUATRO ENTEROS COMA CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILÉSIMAS POR CIENTO (4,457%) del total de la masa hereditaria adquirida por los comuneros, mismo que va a ser restado exclusivamente de su cuota, quedando pendiente de adjudicación la cantidad de NUEVE ENTEROS COMA TRESCIENTOS VEINTIOCHO MILÉSIMAS POR CIENTO (9,328%) que sería el restante de su cuota, es decir, la suma de estas dos cuotas hereditarias dan un total de TRECE ENTEROS COMA SETECIENTAS OCHENTA Y CINCO MILÉSIMAS POR CIENTO (13.785%) que corresponde a la totalidad de la cuota hereditaria adquirida por la compañía DENCER S.A.. La adjudicación de este terreno afecta exclusivamente a la cuota de DENCER S.A., no afectando a las cuotas de los otros comuneros." Comparece Luis Eugenio Vinueza Freire por sus propios derechos y por los derechos que representa de Fernando Ivan Coto Cevallos, que este a su vez representa a su hijo menor de edad Fernando Andrés Coto Vinueza, en virtud del poder otorgado el 1 de septiembre del 2022 en el Consulado del Ecuador en Miami (Florida).

Partes:	DECLARANTE	0992312890001	DENCER S.A.		GUAYAQUIL
	DECLARANTE	0913267951	VINUEZA FREIRE ALEX ROBERTO	CASADO	GUAYAQUIL
	DECLARANTE	3050108475	COTO VINUEZA FERNANDO ANDRES	SOLTERO	MIAMI
	DECLARANTE	0918858168	VINUEZA FREIRE ERIC PAUL	CASADO	GUAYAQUIL
	DECLARANTE	0910159524	VINUEZA FREIRE ANA MARIA	SOLTERO	GUAYAQUIL
	DECLARANTE	0908742695	VINUEZA FREIRE LUIS EUGENIO	CASADO	GUAYAQUIL
	DECLARANTE	0911101152	VINUEZA FREIRE SANDRA CAROLINA	SOLTERO	GUAYAQUIL

No. 3 2023/SEP/12 PROPIEDADES PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL

Tomo: 42
No. Inscripción: 20625
No. Repertorio: 43619
Cantón: GUAYAQUIL
Origen: NOTARÍA SEXAGÉSIMA
Oficio: -
Esc. / Pro. / Res.: 2023/MAY./09 - 20230901060P00746

Observación: Se deja constancia que se subsana la causa que motivó la negativa por cuanto se adjunta copia de la sentencia dictada el 02 de agosto del 2023, a las 13h10, por el abogado Antonio Vicente Velásquez Pezo, Juez de la Unidad Judicial Multicompetente con sede en San Jacinto de Yaguachi, Provincia del Guayas, dentro de la Causa Nro.09318-2023-00569, mediante la cual en su parte resolutive textualmente dice: "ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA: Declaro con lugar la demanda presentada por Fernando Iván Coto Cevallos a través de su apoderado especial Luis Eugenio Vinueza Freire y concedo Autorización judicial de venta y partición de bienes del menor Fernando Andrés Coto Vinueza, en consecuencia se le autoriza para que pueda realizar la venta, fraccionamiento de solar y partición extrajudicial celebrada el 9 de mayo del 2023, ante Notaria Sexagésima Suplente del cantón Guayaquil, en la cual comparecen los 5 hermanos Vinueza Freire, Fernando Andrés Coto Vinueza a través del apoderado especial de su padre Sr. Fernando Iván Coto Cevallos y Jorge Verdú Cano, por los derechos que representa de Dencer S.A. y futura partición extrajudicial y adjudicación de lotes. Por lo tanto, se proceda a la inscripción en el Registro de la Propiedad de Guayaquil los siguientes actos: 1) Fraccionamiento de solar; 2) Afectación de los lotes 2 y 3; 3) Partición extrajudicial del lote 1 (96-0158-005-0-0-0) y adjudicación a favor de DENCER S.A., manteniendo pendientes de adjudicación los lotes 2 (96-0158-006-0-0-0) y 3 (96-0158-007-0-0-0) que seguirán en posesión de todos los comparecientes a dicha escritura; resaltando que, el lote 1 que se adjudica representa únicamente una parte del 11,391% que le corresponde a Dencer S.A., en virtud de la escritura de compraventa de derechos y acciones hereditarias y promesa de partición del bien inmueble antes descrito, otorgada ante Notario

Solicitante: RUC-0992965150001 COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A. Uso: CASAS COMERCIALES
 Fecha y Hora de Emisión: 13-05-2024 13:10 Fecha de Vencimiento: 11-08-2024 13:10 Lugar / Canal de Emisión: Matriz - Rpg, Guayaquil No. de Solicitud: 9752317 No. Comprobante de Pago: 41456323601620 Valor: 17,26



Trigésimo Octavo de Guayaquil, el 25 de noviembre de 2003 e inscrita el 9 de diciembre del mismo año, y; 4) Futura desafectación, partición extrajudicial y adjudicación del lote 2 (96-0158-006-0-0-0) que le corresponderá a Dencer S.A. y, lote 3 (96-0158-007-0-0-0) que se adjudicará a los 5 herederos Vinueza Freire y al menor Fernando Andrés Coto Vinueza. La autorización esta fundamentada en la necesidad de cumplir las obligaciones adquiridas en vida por la madre del menor de edad, quien al momento de celebrar la escritura referida, recibió, en el porcentaje que le correspondía, el precio acordado en su totalidad sin objeción alguna; así mismo, es necesario recalcar que no se intenta disponer o menoscabar el porcentaje de acciones y derechos hereditarios de los cuales el menor es dueño en la actualidad.- Confiérase las copias certificadas necesarias.- Actué la Ab. Margarita Ushca Inchiglema, en calidad de actuario del despacho.- Notifíquese.-

Partes:	ADQUIRENTE	0992312890001	DENCER S.A.		GUAYAQUIL
	TRADENTE	0910159524	VINUEZA FREIRE ANA MARIA	SOLTERO	GUAYAQUIL
	TRADENTE	3050108475	COTO VINUEZA FERNANDO ANDRES	SOLTERO	GUAYAQUIL
	TRADENTE	0913267951	VINUEZA FREIRE ALEX ROBERTO	CASADO(*)	GUAYAQUIL
	TRADENTE	0918858168	VINUEZA FREIRE ERIC PAUL	CASADO(*)	GUAYAQUIL
	TRADENTE	0908742695	VINUEZA FREIRE LUIS EUGENIO	CASADO(*)	GUAYAQUIL
	TRADENTE	0911101152	VINUEZA FREIRE SANDRA CAROLINA	SOLTERO	GUAYAQUIL

No. 4	2023/SEP/04	PROPIEDADES	FRACCIONAMIENTO
-------	-------------	-------------	-----------------

Tomo: 41

No. Inscripción: 20014

No. Repertorio: 43621

Cantón: GUAYAQUIL

Origen: NOTARÍA SEXAGÉSIMA

Oficio: -

Esc. / Pro. / Res.: 2023/MAY./09 - 20230901060P00746

Observación: CLÁUSULA TERCERA: DIVISIÓN.- Con los antecedentes expuestos, en virtud de las resoluciones SMG-guion-DA-guion-dos mil veintidós-guion-cero cincuenta y uno (SMG-DA-2022-051), de fecha uno de junio de dos mil veintidós, y de la resolución número SMG-guion-DA-guion-dos mil veintitres-guion-cero setenta y cuatro (SMG-DA-2023-074), emitida el once de abril de dos mil veintitres, ambas suscritas por el ingeniero Augusto Dillon Irigoyen, delegado de la Alcaldesa de Guayaquil, que contiene el plano de división de solar correspondiente; se procede al FRACCIONAMIENTO del solar cero cero uno-guion-tres (001-3), de la manzana número cero uno cinco ocho (0158), signado con el código catastral número noventa y seis-guion-cero ciento cincuenta y ocho-guion-cero cero uno-guion-tres (96-0158-001-3), ubicado en la parroquia Tarqui, de propiedad de compañía DENCER S.A., hermanos VINUEZA FREIRE y FERNANDO ANDRÉS COTO VINUEZA; el cual se fraccionará de acuerdo a las siguientes indicaciones, medidas, linderos y mensuras: TRES.UNO) LOTE UNO: Al NORTE con lote número dos, con setenta y nueve punto cincuenta y seis metros (79.56 mts.); al SUR con vía Guayaquil - Salinas, con setenta y nueve punto cincuenta y tres metros (79.53 mts.); al ESTE con vía de acceso, con ciento cincuenta y ocho punto trece metros (158.13 mts.); al OESTE con solar uno (cuatro) con ciento cincuenta y siete punto veintisiete metros (157.27 mts.). Medidas que dan un área total de DOCE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES PUNTO OCHENTA Y CINCO metros cuadrados (12,543.85 m2). El código catastral con el que se identifica este lote es el noventa y seis-guion-cero ciento cincuenta y ocho-guion-cero cero cinco-guion-cero-guion-cero-guion-cero (96-0158-005-0-0-0). TRES.DOS) LOTE DOS: Al NORTE con lote número tres, con setenta y nueve punto sesenta y cuatro metros (79.64 mts.); al SUR con lote número uno, con setenta y nueve punto cincuenta y seis metros (79.56 mts.); al ESTE con vía de acceso, con trescientos diecinueve punto cuarenta y tres (319.43 mts.); al OESTE con solar uno (cuatro) con trescientos veinte punto veintidós metros (320.22 mts.). Medidas que dan un área total de VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PUNTO SETENTA Y NUEVE metros cuadrados (25,457.79 M2). El código catastral con el que se identifica este lote es el noventa y seis-guion-cero ciento cincuenta y ocho-guion-cero cero seis-guion-cero-guion-cero-guion-cero (96-0158-006-0-0-0). TRES.TRES) LOTE TRES: Al NORTE con terrenos de la Espol, con noventa y dos punto ochenta y cinco metros (92.85 mts.); al SUR con lote número dos y vía de acceso, con setenta y nueve punto sesenta y cuatro más cinco punto treinta y ocho más veintiséis punto cero siete más cuatro punto uno y uno, lo que resulta en ciento quince punto cuarenta metros (79.64 + 5.38 + 26.07 + 4.31 = 115.40 mts.); al ESTE con solar uno

Solicitante:		Uso:	
RUC-0992965150001 COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.		CASAS COMERCIALES	
Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar / Canal de Emisión:	No. de Solicitud:
13-05-2024 13:10	11-08-2024 13:10	Matriz - Rpg, Guayaquil	9752317
		No. Comprobante de Pago:	Valor:
		41456323601620	17,26



quinientos cuarenta y siete punto veinticuatro metros (2,547.24 mts); al OESTE solar uno (cuatro) con dos mil quinientos cincuenta y dos punto noventa y dos metros (2,552.92 mts.). Medidas que dan un área total de DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA PUNTO NOVENTA metros cuadrados (236,890.90 M2). El código catastral con el que se identifica este lote es el noventa y seis-guion-cero ciento cincuenta y ocho-guion-cero cero siete-guion-cero-guion-cero-guion-cero (96-0158-007-0-0-0).TRES.CUATRO VÍA DE ACCESO: Al NORTE con lote tres, con treinta y cinco punto setenta y seis metros (35.76 mts); al SUR con vía Guayaquil - Salinas, con trece punto treinta y dos metros (13.32 mts.); al ESTE con solar uno (dos), con cuatrocientos ochenta y cinco punto cuarenta y ocho metros (485.48 mts.); al OESTE con lotes uno y dos, con ciento cincuenta y ocho punto trece más trescientos diecinueve punto cuarenta y tres, lo que resulta en cuatrocientos setenta y siete punto cincuenta y seis metros (158.13 + 319.43 = 477.56 mts.). Medidas que dan un área total de SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE PUNTO CERO SIETE metros cuadrados (6,567.07 m2). Estas medidas y linderos constan en el plano aprobado por la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, que se anexa a la presente como documento habilitante."Consta Resolución Nro. SMG-DA-2023-074 expedida el 11 de abril de 2023 suscrita por Augusto Dillon Irigoyen, Delegado de la Alcaldesa de Guayaquil, mediante la cual RESUELVE: APROBAR el nuevo plano que precisa la División del solar No.001-3 de la manzana No.0158, signado con código catastral No.96-0158-001-3, ubicado en la parroquia Tarqui, en un área de 281,459.61 m2., solicitada por los señores Jorge Verdú Cano, representante legal de la Cia. DENCER S.A., Alex Roberto Vinueza Freire, Eric Paul Vinueza Freire, Sandra Carolina Vinueza Freire, Ana María Vinueza Freire, y Luis Eugenio Vinueza Freire, por su propios derechos y en calidad de Apoderado Especial de Fernando Iván Coto Cevallos por los derechos que representa de su hijo menor de edad Fernando Andrés Coto Vinueza hijo de la causante la señora Jasmin María del Consuelo Vinueza Freire. Lo indicado/en sustitución del plano aprobado mediante Resolución No. SMG-DA-2022-051 del 01 de junio de 2022.- La división proyectada es: solar con código catastral No. 96-0158-005-0-0-0 (Lote 1) con 12,543.85 m2., solar con código catastral No. 96-0158-006-0-0-0 (lote 2) con 25,457.79 m2., solar con código catastral No. 96-0158-007-0-0-0 (Lote 3) con 236,890.90 m2.; y, Vía de acceso con 6,567.07 m2. Copia del plano El menor de edad, Fernando Andrés Coto Vinueza, comparece representada por Fernando Iván Coto Cevallos por poder especial de Luis Eugenio Vinueza Freire, según resolución de Autorización Judicial concedida el 2 de agosto del 2023, a las 13h1por el Juez de la Unidad Judicial Multicompetente con Sede en el Cantón San Jacinto de Yaguachi.

Partes:	PROPIETARIO	0992312890001	DENCER S.A.		GUAYAQUIL
	PROPIETARIO	0908742695	VINUEZA FREIRE LUIS EUGENIO	CASADO(*)	GUAYAQUIL
	PROPIETARIO	0910159524	VINUEZA FREIRE ANA MARIA	SOLTERO	GUAYAQUIL
	PROPIETARIO	3050108475	COTO VINUEZA FERNANDO ANDRES	SOLTERO	GUAYAQUIL
	PROPIETARIO	0913267951	VINUEZA FREIRE ALEX ROBERTO	CASADO(*)	GUAYAQUIL
	PROPIETARIO	0918858168	VINUEZA FREIRE ERIC PAUL	CASADO(*)	GUAYAQUIL
	PROPIETARIO	0911101152	VINUEZA FREIRE SANDRA CAROLINA	SOLTERO	GUAYAQUIL

No. 5 2023/SEP/04 NEGATIVAS PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL

Tomo: 9
No. Inscripción: 3375
No. Repertorio: 43619
Cantón: GUAYAQUIL
Origen: NOTARÍA SEXAGÉSIMA
Oficio: -
Esc. / Pro. / Res.: 2023/MAY./09 - 20230901060P00746

Observación: NEGATIVA.- La Registradora de la Propiedad del cantón Guayaquil (E), consistente en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número43619-2023,quese refiere a: Acto: PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL. Otorgado por Alex Roberto, Eric Paul, Sandra Carolina, Ana María y Luis Eugenio Vinueza Freire, Dencer S.A. y el menor de edad Fernando Andrés Coto Vinueza. Mediante escritura pública autorizada el 9 de mayo de 2023, por la abogada Diana Karolina Guamán Criollo, Notaria Suplente Sexagésima del cantón Guayaquil. Que tiene como objeto el dominio del inmueble con el código catastral Nro.96-0158-005-0-0-0Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada:1.-La calificación registral como función inexcusable,obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o elRegistrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo

Solicitante:		Uso:	
RUC-0992965150001 COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.		CASAS COMERCIALES	
Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar / Canal de Emisión:	No. de Solicitud:
13-05-2024 13:10	11-08-2024 13:10	Matriz - Rpg, Guayaquil	9752317
		No. Comprobante de Pago:	Valor:
		41456323601620	17,26



acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 66 número 7 (letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- Sepretende obtener una inscripción de tipo declarativa que tendrá como antecedente el acto o convenio de PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL presentado que hasido individualizado en el párrafo primero, tal como aparece en la cláusula dispositiva, cuyo texto es el siguiente: "CLÁUSULA CUARTA: PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL.- De conformidad con lo que establece el artículo dieciocho numeral treinta y siete de la Ley Notarial, los comparecientes y únicos propietarios del bien inmueble, materia de la presente escritura pública, han resuelto de forma unánime que se distribuya y adjudique el lote uno del terreno de la siguiente manera: CUATRO.UNO) A DENCER S.A. le corresponde el lote uno, mismo que se identifica con el código catastral número noventa y seis guión cero ciento cincuenta y ocho guión cero cero cinco guión cero guión cero guión cero (96-0158-005-0-0-0) CUATRO.DOS) Conforme a lo señalado en el numeral tres. tres de la cláusula tercera de la segunda parte del presente instrumento, los lotes dos y tres identificados con los códigos catastrales noventa y seis guión cero ciento cincuenta y ocho guión cero cero seis guión cero guión cero guión cero (96-0158-006-0-0-0), y noventa y seis guión cero ciento cincuenta y ocho guión cero cero siete guión cero guión cero guión cero (96-0158-007-0-0-0), respectivamente, seguirán en posesión de DENCER S.A., LUISEUGENIO VINUEZA FREIRE, ALEX ROBERTO VINUEZA FREIRE, ERIC PAUL VINUEZA FREIRE, SANDRA CAROLINA VINUEZA FREIRE, ANA MARÍA VINUEZA FREIRE y FERNANDO ANDRES COTOVINUEZA para ser adjudicados en la posterioridad, una vez regularizado lo ordenado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil en las resoluciones por las que aprueban el fraccionamiento del solar." 3.- Al presente acto comparece Luis Eugenio Vinueza Freire por sus propios derechos y por los que representa del menor de edad FERNANDO ANDRÉS COTO VINUEZA, quien a su vez es único heredero de Yasmin María del Consuelo Vinueza Freire, en calidad de apoderado de conformidad con el poder especial Nro. 805/2022 otorgado en el Consulado del Ecuador en Miami (Florida) en Estados Unidos, ante el agente consular Andre Estefano Brito Tello de fecha 1 de septiembre de 2022, el cual fue otorgado por el padre y representante legal del menor, señor Fernando Iván Coto Cevallos. 4.- Al respecto de las particiones de bienes, el Código Civil nos dice lo siguiente al respecto: "Art. 1346.- Si alguno de los coasignatarios notuviere la libre disposición de sus bienes, la partición necesariamente será judicial, para su validez." El curador de bienes del ausente, nombrado en conformidad al Art. 1255, inciso final, le representará en la partición, y administrará los que en ella se le adjudiquen, según las reglas de la curaduría de bienes. 5.- El acto presentado denominado como Partición Extrajudicial, otorgada por la vía notarial, no es válido ya que la comparecencia del menor de edad FERNANDO ANDRÉS COTO VINUEZA, obliga a que setenga que realizar la partición de forma judicial con el curador de bienes asignado al mismo, según las reglas asignadas en el artículo 1255 del Código Civil. EN CONCLUSIÓN, la partición de bienes tiene que ser realizada de forma judicial, asignándole un curador de bienes al menor de edad Fernando Andrés Coto Vinueza que comparezca a su nombre y administre sus bienes de forma correcta, según lo establecido en el artículo 1346 del Código Civil. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 5 de la Ley de Registro, por el momento, NO PROCEDE practicar la inscripción de la PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL que otorgan Alex Roberto, Eric Paul, Sandra Carolina, Ana María y Luis Eugenio Vinueza Freire, Dencer S.A. y el menor de edad Fernando Andrés Coto Vinueza, mediante escritura pública autorizada el 9 de mayo de 2023, por la abogada Diana Karolina Guamán Criollo, Notaria Suplente Sexagésima del cantón Guayaquil, que tiene como objeto el dominio del inmueble con el código catastral Nro. 96-0158-005-0-0-0. Como consecuencia de la negativa fundamentada en el artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la Anotación Provisional, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de dos meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o en su defecto podrán acudir al juez competente en la forma que lo establece el art. 11 párrafo 10 del citado cuerpo legal.

Partes:	ADQUIRENTE	0992312890001	DENCER S.A.		GUAYAQUIL
	TRADENTE	0910159524	VINUEZA FREIRE ANA MARIA	SOLTERO	GUAYAQUIL
	TRADENTE	3050108475	COTO VINUEZA FERNANDO ANDRES	SOLTERO	GUAYAQUIL
	TRADENTE	0913267951	VINUEZA FREIRE ALEX ROBERTO	CASADO(*)	GUAYAQUIL
	TRADENTE	0918858168	VINUEZA FREIRE ERIC PAUL	CASADO(*)	GUAYAQUIL
	TRADENTE	0908742695	VINUEZA FREIRE LUIS EUGENIO	CASADO(*)	GUAYAQUIL
	TRADENTE	0911101152	VINUEZA FREIRE SANDRA CAROLINA	SOLTERO	GUAYAQUIL

Solicitante:
 RUC-0992965150001 COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.

Uso:
 CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión: 13-05-2024 13:10 Fecha de Vencimiento: 11-08-2024 13:10 Lugar / Canal de Emisión: Matriz - Rpg, Guayaquil No. de Solicitud: 9752317 No. Comprobante de Pago: 41456323601620 Valor: 17,26



No. 6 2023/JUN/07 NEGATIVAS PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL

Tomo: 6
No. Inscripción: 2107
No. Repertorio: 26563
Cantón: GUAYAQUIL
Origen: NOTARÍA SEXAGÉSIMA
Oficio: -
Esc. / Pro. / Res.: 2023/MAY./09 - 20230901060P00746

Observación: NEGATIVA.- La Registradora de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargada, consustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 26563-2023, que se refiere a: Acto o contrato: Partición Extrajudicial. Otorgado por la compañía Dencer S.A., a favor de Vinueza Freire Sandra Carolina, Vinueza Freire Ana María, Coto Vinueza Fernando Andres, Vinueza Freire Alex Roberto, Vinueza Freire Luis Eugenio, Vinueza Freire Eric Paul. Mediante escritura pública autorizada el 9 de mayo del 2023, por la abogada Diana Karolina Guamán Criollo, Notaria Suplente Sexagésima del cantón Guayaquil. Que tiene como objeto la transferencia de dominio del inmueble con el código catastral Nro. 96-158-5-0-0-0. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 66 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- Se pretende obtener una inscripción de tipo traditiva que tendrá como antecedente el acto o contrato presentado que ha sido individualizado en el párrafo primero, tal como aparece en la cláusula dispositiva, cuyo texto es el siguiente: "CLÁUSULA CUARTA: PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL.- De conformidad con lo que establece el artículo dieciocho numeral treinta y siete de la Ley Notarial, los comparecientes y únicos propietarios del bien inmueble, materia de la presente escritura pública, han resuelto de forma unánime que se distribuya y adjudique el lote uno del terreno de la siguiente manera: CUATRO.UNO) A DENCER S.A. le corresponde el lote uno, mismo que se identifica con el código catastral número noventa y seis guión cero ciento cincuenta y ocho guión cero cero cinco guión cero guión cero guión cero (96-0158-005-0-0-0). CUATRO.DOS) Conforme a lo señalado en el numeral tres. tres de la cláusula tercera de la segunda parte del presente instrumento, los lotes dos y tres identificados con los códigos catastrales noventa y seis guión cero ciento cincuenta y ocho guión cero cero seis guión cero guión cero guión cero (96-0158-006-0-0-0), y noventa y seis guión cero ciento cincuenta y ocho guión cero cero siete guión cero guión cero guión cero (96-0158-007-0-0-0), respectivamente, seguirán en posesión de DENCER S.A., LUIS EUGENIO VINUEZA FREIRE, ALEX ROBERTO VINUEZA FREIRE, ERIC PAUL VINUEZA FREIRE, SANDRA CAROLINA VINUEZA FREIRE, ANA MARÍA VINUEZA FREIRE y FERNANDO ANDRES COTO VINUEZA para ser adjudicados en la posterioridad, una vez regularizado lo ordenado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil en las resoluciones por las que aprueban el fraccionamiento del solar." 3.- Consta como justificación de esta negativa que según el tracto sucesivo del inmueble identificado con código catastral Nro. 96-158-5-0-0-0, se ha podido establecer lo siguiente: 3.1. Comparece a la presente partición extrajudicial, el menor de edad Coto Vinueza Fernando Andres, representado por su señor padre Coto Cevallos Fernando Iván. Realizada la calificación registral sobre el instrumento presentado, no se encontró la autorización judicial que faculta la mencionada representación. 3.2.- Al respecto, el Código Civil nos menciona lo siguiente con respecto a las representaciones de menores de edad en este tipo de actos: "Art. 1343.- Los tutores y curadores, y en general los que administran bienes ajenos por disposición de la ley, no podrán proceder a la partición de las herencias o de los bienes raíces en que tengan parte sus pupilos, sin autorización judicial." EN CONCLUSIÓN, es necesario que se incorpore como documento habilitante, la autorización judicial emitida por la autoridad correspondiente, que faculte y apruebe la representación del menor de edad Coto Vinueza Fernando Andres, para que su señor padre Coto Cevallos Fernando Iván, lo pueda representar en este acto. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, NO PROCEDE, por el momento, practicar la inscripción del acto referido en el párrafo 1 de este documento. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 26563-2023, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Solicitante:
 RUC-0992965150001 COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.

Uso:
 CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar / Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
13-05-2024 13:10	11-08-2024 13:10	Matriz - Rpg, Guayaquil	9752317	41456323601620	17,26



Partes: ADQUIRENTE	0992312890001	DENCER S.A.		GUAYAQUIL
TRADENTE	0910159524	VINUEZA FREIRE ANA MARIA	SOLTERO	GUAYAQUIL
TRADENTE	3050108475	COTO VINUEZA FERNANDO ANDRES	SOLTERO	GUAYAQUIL
TRADENTE	0913267951	VINUEZA FREIRE ALEX ROBERTO	CASADO	GUAYAQUIL
TRADENTE	0918858168	VINUEZA FREIRE ERIC PAUL	CASADO	GUAYAQUIL
TRADENTE	0908742695	VINUEZA FREIRE LUIS EUGENIO	CASADO	GUAYAQUIL
TRADENTE	0911101152	VINUEZA FREIRE SANDRA CAROLINA	SOLTERO	GUAYAQUIL

No. 7 2023/JUN/07 NEGATIVAS FRACCIONAMIENTO

Tomo: 6
No. Inscripción: 2108
No. Repertorio: 26564
Cantón: GUAYAQUIL
Origen: NOTARÍA SEXAGÉSIMA
Oficio: -
Esc. / Pro. / Res.: 2023/MAY./09 - 20230901060P00746

Observación: NEGATIVA.- La Registradora de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargada, consustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 26564-2023, que se refiere a: Acto o contrato: Fraccionamiento. Otorgado por la compañía Dencer S.A., Vinueza Freire Sandra Carolina, Vinueza Freire Ana Maria, Coto Vinueza Fernando Andres, Vinueza Freire Alex Roberto, Vinueza Freire Luis Eugenio, Vinueza Freire Eric Paul. Mediante escritura pública autorizada el 9 de mayo del 2023, por la abogada Diana Karolina Guamán Criollo, Notaria Suplente Sexagésima del cantón Guayaquil. Que tiene como objeto la transferencia de dominio del inmueble con el código catastral Nro. 96-158-1-3-0-0, 96-158-6-0-0-0, 96-158-7-0-0-0, 96-158-5-0-0-0. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 66 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- Se pretende obtener una inscripción que tendrá como antecedente el acto o contrato presentado que ha sido individualizado en el párrafo primero, tal como aparece en la cláusula dispositiva, cuyo texto es el siguiente: "CLÁUSULA TERCERA: DIVISION.- Con los antecedentes expuestos, en virtud de las resoluciones SMG guión DA guión dos mil veintidós guión cero cincuenta y uno (SMG-DA-2022-051), de fecha uno de junio de dos mil veintidós, y de la resolución número SMG guión DA guión dos mil veintitrés guión cero setenta y cuatro (SMG-DA-2023-074), emitida el once de abril de dos mil veintitrés, ambas suscritas por el ingeniero Augusto Dillon Irigoyen, delegado de la Alcaldesa de Guayaquil, que contiene el plano de división de solar correspondiente; se procede al FRACCIONAMIENTO del solar cero cero uno guión tres (001-3), de la manzana número cero uno cinco ocho (0158), signado con el código catastral número noventa y seis guión cero ciento cincuenta y ocho guión cero cero uno guión tres (96-0158-001-3), ubicado en la parroquia Tarqui, de propiedad de compañía DENCER S.A., hermanos VINUEZA FREIRE y FERNANDO ANDRÉS COTO VINUEZA; el cual se fraccionará de acuerdo a las siguientes indicaciones, medidas, linderos y mensuras: TRES. UNO) LOTE UNO: Al NORTE con lote número dos, con setenta y nueve punto cincuenta y seis metros (79.56 mts.); al SUR con vía Guayaquil - Salinas, con setenta y nueve punto cincuenta y tres metros (79.53 mts.); al ESTE con vía de acceso, con ciento cincuenta y ocho punto trece metros (158.13 mts.); al OESTE con solar uno (cuatro) con ciento cincuenta y siete punto veintisiete metros (157.27 mts.). Medidas que dan un área total de DOCE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES PUNTO OCHENTA Y CINCO metros cuadrados (12543.85 m2). El código catastral con el que se identifica este lote es el noventa y seis guión cero ciento cincuenta y ocho guión cero cero cinco guión cero guión cero guión cero (96-0158-005-0-0-0). TRES. DOS) LOTE DOS: Al NORTE con lote número tres, con setenta y nueve punto sesenta y cuatro metros (79.64 mts.); al SUR con lote número uno, con setenta y nueve punto cincuenta y seis metros (79.56 mts.); al ESTE con vía de acceso, con trescientos diecinueve punto cuarenta y tres (319.43 mts.); al OESTE con solar uno (cuatro) con trescientos veinte punto veintidós metros (320.22 mts.). Medidas que dan un área total de VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PUNTO SETENTA Y NUEVE metros cuadrados (25457.79 M2). El código catastral con el que se identifica este lote es

Solicitante: RUC-0992965150001 COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A. Uso: CASAS COMERCIALES
 Fecha y Hora de Emisión: 13-05-2024 13:10 Fecha de Vencimiento: 11-08-2024 13:10 Lugar / Canal de Emisión: Matriz - Rpg, Guayaquil No. de Solicitud: 9752317 No. Comprobante de Pago: 41456323601620 Valor: 17,26



elnoventa y seis guión cero ciento cincuenta y ocho guión cero cero seis guión cero guión cero guión cero (96-0158-006-0-0-0). TRES.TRES) LOTE TRES: Al NORTE con terrenos de la Espol, con noventa y dos punto ochenta y cinco metros (92.85mts.); al SUR con lote número dos y vía de acceso, con setenta y nueve puntoseenta y cuatro más cinco punto treinta y ocho más veintiséis punto cero sietemás cuatro punto treinta y uno, lo que resulta en ciento quince punto cuarentametros (79.64 + 5.38 + 26.07 + 4.31 = 115.40 mts.); al ESTE con solar uno (dos) con dos mil quinientos cuarenta y siete punto veinticuatro metros (2547.24mts); al OESTE solar uno (cuatro) con dos mil quinientos cincuenta y dos punto noventa y dos metros (2552.92 mts.). Medidas que dan un área total de DOSCIENTOSTREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA PUNTO NOVENTA metros cuadrados(236890.90 M2). El código catastral con el que se identifica este lote es elnoventa y seis guión cero ciento cincuenta y ocho guión cero cero siete guión cero guión cero guión cero (96-0158-007-0-0-0). TRES.CUATRO) VÍA DE ACCESO: Al NORTE con lote tres, con treinta y cinco punto setenta y seis metros (35.76mts); al SUR con vía Guayaquil - Salinas, con trece punto treinta y dos metros(13.32 mts.); al ESTE con solar uno (dos), con cuatrocientos ochenta y cincopunto cuarenta y ocho metros (485.48 mts.); al OESTE con lotes uno y dos, con ciento cincuenta y ocho punto trece más trescientos diecinueve punto cuarenta y tres, lo que resulta en cuatrocientos setenta y siete punto cincuenta y seis metros (158.13 + 319.43 = 477.56 mts.). Medidas que dan un área total de SEISMIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE PUNTO CERO SIETE metros cuadrados (6567.07 m2). Estas medidas y linderos constan en el plano aprobado por la Muy IlustreMunicipalidad de Guayaquil, que se anexa a la presente como documento habilitante."3.-Consta como justificación de esta negativa que según el tracto sucesivo del inmueble identificado con código catastral Nro. 96-158-1-3-0-0, 96-158-6-0-0-0, 96-158-7-0-0-0, 96-158-5-0-0-0, se ha podido establecer lo siguiente:3.1. Comparece al presente fraccionamiento, el menor de edad Coto Vinuesa Fernando Andres, representado por su señor padre Coto Cevallos Fernando Iván. Realizada la calificación registral sobre el instrumento presentado, no se encontró la autorización judicial que faculta la mencionada representación3.2.-Al respecto, el Código Civil nos menciona lo siguiente con respecto a las representaciones de menores de edad en este tipo de actos:"Art. 1343.- Los tutores y curadores, y en general los que administran bienes ajenos por disposición de ley, no podrán proceder a la partición de las herencias o de los bienes raíces en que tengan parte sus pupilos, sin autorización judicial."ENCONCLUSIÓN, es necesario que se incorpore como documento habilitante, la autorización judicial emitida por la autoridad correspondiente, que faculte y pruebe la representación del menor de edad Coto Vinuesa Fernando Andres, para que su señor padre Coto Cevallos Fernando Iván, lo pueda representar en este acto. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, NO PROCEDE, por el momento, practicar la inscripción del acto referido en el párrafo 1 de este documento. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 26564-2023, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Partes:	PROPIETARIO	0992312890001	DENCER S.A.		GUAYAQUIL
	PROPIETARIO	0908742695	VINUEZA FREIRE LUIS EUGENIO	CASADO	GUAYAQUIL
	PROPIETARIO	0910159524	VINUEZA FREIRE ANA MARIA	SOLTERO	GUAYAQUIL
	PROPIETARIO	3050108475	COTO VINUEZA FERNANDO ANDRES	SOLTERO	E.E.U.U.
	PROPIETARIO	0913267951	VINUEZA FREIRE ALEX ROBERTO	CASADO	GUAYAQUIL
	PROPIETARIO	0918858168	VINUEZA FREIRE ERIC PAUL	CASADO	GUAYAQUIL
	PROPIETARIO	0911101152	VINUEZA FREIRE SANDRA CAROLINA	SOLTERO	GUAYAQUIL

Solicitante:
RUC-0992965150001 COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.

Uso:
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión: 13-05-2024 13:10 Fecha de Vencimiento: 11-08-2024 13:10 Lugar / Canal de Emisión: Matriz - Rpg, Guayaquil No. de Solicitud: 9752317 No. Comprobante de Pago: 41456323601620 Valor: 17,26



No. 8 2022/SEP/14 PROPIEDADES POSESIÓN EFECTIVA

Tomo: 43
No. Inscripción: 20125
No. Repertorio: 52926

Cantón: GUAYAQUIL
Origen: NOTARÍA SEXAGÉSIMA
Oficio: -

Esc. / Pro. / Res.: 2022/SEP./06 -

Observación: Comparece el señor LUIS EUGENIO VINUEZA FEIRE, en calidad de apoderado especial del señor FERNANDO IVAN COTO CEVALLOS, por los derechos que representa de su hijo menor de edad, en calidad de representante legal, FERNANDO ANDRÉS COTO VINUEZA, en virtud del poder otorgado el 1 de septiembre de 2022, ante el Agente Consular ANDRÉS ESTEFANO BRITO TELLO, en la ciudad de Miami, Estados Unidos de América.

Partes: CAUSANTE	0908018914	VINUEZA FREIRE YASMIN MARIA	CASADO(*)	GUAYAQUIL
HEREDERO	3050108475	COTO VINUEZA FERNANDO ANDRES	SOLTERO	GUAYAQUIL

No. 9 2007/AGO/31 PROPIEDADES RECTIFICACIÓN

Tomo: 54
No. Inscripción: 12054
No. Repertorio: 15909

Cantón: GUAYAQUIL
Origen: NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA
Oficio: -

Esc. / Pro. / Res.: 2007/MAR./09 -

Observación: OBJETO DE LA RECTIFICACION:Por esta escritura pública se rectifica el contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública el 25 de Noviembre del 2003, ante el Ab. Humberto Moya Flores, Notario Trigésimo Octavo de Guayaquil, inscrito el 9 de diciembre del 2003, bajo el número 11647, de fojas 23.849 a 23.852 del Registro de Propiedad.Se rectifica la clausula tercera, quedando así: " los vendedores dan en venta a favor de la compañía DENCER S.A., la cuota de terreno equivalente a TRECE ENTEROS, SETECIENTAS OCHENTA Y CINCO MILESIMAS POR CIENTO sobre el predio que se identifica como lote 1(3) de la manzana 158, que forma parte del lote A-Tres, macro lote A del predio Mongón, ubicado en el kilómetro diez y medio al doce de la carretera Guayaquil - Salinas, parroquia Tarqui, declarando que no se reservan para sí, sobre la cuota del predio que transfieren, ningún derecho"En definitiva la rectificación incide sobre las cláusulas segunda, tercera y sexta de la referida escritura y sobre los LINDEROS, MEDIDAS Y SUPERFICIE, quedando con un área de 281.459,75 metros cuadrados. Se ARCHIVA un plano topográfico.Comparece la señora Ana María Vizuela Freire por sus propios derechos y en representación como apoderada de Jasmin María del Consuelo Vinueza Freire, en virtud del poder General otorgado ante el notario Trigésimo de Guayaquil, Dr. Piero Gastón Aycart Vincenzini, el 12 de Septiembre del 2001.

Partes: COMPRADOR	0992312890001	DENCER S.A.		GUAYAQUIL
VENDEDOR	0908742695	VINUEZA FREIRE LUIS EUGENIO	SOLTERO	GUAYAQUIL
VENDEDOR	0918858168	VINUEZA FREIRE ERIC PAUL	SOLTERO	GUAYAQUIL
VENDEDOR	0911101152	VINUEZA FREIRE SANDRA CAROLINA	SOLTERO	GUAYAQUIL
VENDEDOR	0913267951	VINUEZA FREIRE ALEX ROBERTO	SOLTERO	GUAYAQUIL
VENDEDOR	0908018914	VINUEZA FREIRE JASMIN MARIA DEL CONSUELO	SOLTERO	GUAYAQUIL
VENDEDOR	0910159524	VINUEZA FREIRE ANA MARIA	SOLTERO	GUAYAQUIL

Solicitante:
 RUC-0992965150001 COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.

Uso:
 CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión: 13-05-2024 13:10 Fecha de Vencimiento: 11-08-2024 13:10 Lugar / Canal de Emisión: Matriz - Rpg, Guayaquil No. de Solicitud: 9752317 No. Comprobante de Pago: 41456323601620 Valor: 17,26



No. 10 2005/MAR/24 DEMANDAS CANCELACIÓN DE DEMANDA

Tomo: 3
No. Inscripción: 95
No. Repertorio: 6239
Cantón: GUAYAQUIL
Origen: JUZGADO VIGÉSIMO CUARTO DE LO CIVIL
Oficio: -
Esc. / Pro. / Res.: 2005/FEB./10 - 525-90 VERBAL SUMARIO

Observación: Lote de 70 hectáreas del predio denominado MONGON, ubicado en la vía Guayaquil- Salinas, kilómetro diez y medio al doce de dicha vía.-

Se archiva con esta inscripción, la providencia de fecha 10 de febrero de 2005. Se acepta el desistimiento y se ordena el archivo del proceso. Consta con fecha 28 de febrero de 2005, la razón que indica que el auto se encuentra ejecutoriado por el Ministerio de la Ley.-

Partes:	ACTOR	0902089572	FREIRE MONTJOY DAVID ANTONIO	CASADO	GUAYAQUIL
	ACTOR	0906058268	FREIRE MONTJOY CHARLES ANTONIO	CASADO	GUAYAQUIL
	ACTOR	0903884310	FREIRE MONTJOY MARIA DEL CONSUELO	CASADO	GUAYAQUIL
	ACTOR	0700492002	FREIRE MONTJOY ROSA PIEDAD AGUSTA JOSEFINA	SOLTERO	GUAYAQUIL
	ACTOR	0700542970	MONJOY TERRANOVA FRANCISCA EUGENIA	SOLTERO	GUAYAQUIL
	ACTOR	0901457416	FREIRE MONTJOY NILA GRACIA	CASADO	GUAYAQUIL
	ACTOR	0902683028	FREIRE MONTJOY EVA VIOLETA	SOLTERO	GUAYAQUIL
	ACTOR	0902887520	TORRES FREIRE ROSA DELIA	CASADO	GUAYAQUIL
	AUTORIDAD COMPETENTE	900000000014166	JUEZ VIGESIMO CUARTO DE LO CIVIL DE GUAYAQUIL		GUAYAQUIL
	DEMANDADO	1700824756	BANDA HIDALGO GILBERTO SANTIAGO	SOLTERO	GUAYAQUIL
	DEMANDADO	600000000115805	INGENIERIA Y EQUIPOS ASOCIADOS CIA LTDA INIEQA		GUAYAQUIL

No. 11 2003/DIC/09 PROPIEDADES VENTA DE CUOTA

Tomo: 58
No. Inscripción: 11647
No. Repertorio: 35266
Cantón: GUAYAQUIL
Origen: NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA
Oficio: -
Esc. / Pro. / Res.: 2003/NOV./25 -

Observación: Por medio de esta escritura, los vendedores, dan en venta real y enajenación perpetua, la cuota de terreno equivalente al once enteros trescientos noventa y un milésimas por ciento sobre el predio que se identifica como lote número uno(tres) de la manzana ciento cincuenta y ocho, que forma parte del lote A-Tres, macrolote A del predio Mongón.

Se deja constancia que Yazmín María Vinuesa Freire, comparece mediante Poder General otorgado ante el Notario Trigésimo del Cantón Guayaquil, el 12 de Septiembre del 2001 a favor de Ana María Vinuesa Freire.

Solicitante: RUC-0992965150001 COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A. Uso: CASAS COMERCIALES
 Fecha y Hora de Emisión: 13-05-2024 13:10 Fecha de Vencimiento: 11-08-2024 13:10 Lugar / Canal de Emisión: Matriz - Rpg, Guayaquil No. de Solicitud: 9752317 No. Comprobante de Pago: 41456323601620 Valor: 17,26



Partes: COMPRADOR	0992312890001	DENCER S.A.		GUAYAQUIL
VENDEDOR	0908742695	VINUEZA FREIRE LUIS EUGENIO	SOLTERO	GUAYAQUIL
VENDEDOR	0918858168	VINUEZA FREIRE ERIC PAUL	SOLTERO	GUAYAQUIL
VENDEDOR	0911101152	VINUEZA FREIRE SANDRA CAROLINA	SOLTERO	GUAYAQUIL
VENDEDOR	0913267951	VINUEZA FREIRE ALEX ROBERTO	SOLTERO	GUAYAQUIL
VENDEDOR	0908018914	VINUEZA FREIRE JASMIN MARIA DEL CONSUELO	SOLTERO	GUAYAQUIL
VENDEDOR	0910159524	VINUEZA FREIRE ANA MARIA	SOLTERO	GUAYAQUIL

No. 12 2003/NOV/25 PROPIEDADES POSESIÓN EFECTIVA

Tomo: 56
No. Inscripción: 11166
No. Repertorio: 34000
Cantón: GUAYAQUIL
Origen: NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA
Oficio: -
Esc. / Pro. / Res.: 2003/NOV./14 -

Observación: -----

Partes: AUTORIDAD COMPETENTE CAUSANTE	900000000022983	NOTARIO TRIGESIMO OCTAVO DEL CANTON GUAYAQUIL		GUAYAQUIL
HEREDERO	0903884310	FREIRE MONTJOY MARIA DEL CONSUELO	CASADO(*)	GUAYAQUIL
HEREDERO	0911101152	VINUEZA FREIRE SANDRA CAROLINA	SOLTERO	GUAYAQUIL
HEREDERO	0913267951	VINUEZA FREIRE ALEX ROBERTO	SOLTERO	GUAYAQUIL
HEREDERO	0918858168	VINUEZA FREIRE ERIC PAUL	SOLTERO	GUAYAQUIL
HEREDERO	900000000094148	VINUEZA FREIRE ANA MARIA	SOLTERO	GUAYAQUIL
HEREDERO	0908018914	VINUEZA FREIRE JASMIN MARIA DEL CONSUELO	SOLTERO	GUAYAQUIL
HEREDERO	0908742695	VINUEZA FREIRE LUIS EUGENIO	SOLTERO	GUAYAQUIL

No. 13 1997/OCT/08 DEMANDAS DEMANDA DE NULIDAD DE ESCRITURA PUBLICA

Tomo: 5
No. Inscripción: 190
No. Repertorio: 24556
Cantón: GUAYAQUIL
Origen: JUZGADO DÉCIMO DE LO CIVIL
Oficio: -
Esc. / Pro. / Res.: 1997/SEP./11 - JUICIO 740-C-97

Observación: Demanda de Nulidad de escritura de Partición y Cancelación de su inscripción de los bienes dejado por LUIS VICTOR DE SANT JAMES MONTJOY, referente al Fundo " MONGON " situado en el sector Noreste de la ciudad de Guayaquil, kilómetro 10 ½ hasta el 12½ de la carretera Guayaquil-Salinas.

Partes: ACTOR	0700281751	MONTJOY PONCE SANTIAGO	CASADO	GUAYAQUIL
ACTOR	0903839990	MONTJOY MORENO JOSE GUILLERMO	SOLTERO	GUAYAQUIL

Solicitante:
 RUC-0992965150001 COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.

Uso:
 CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión: 13-05-2024 13:10 Fecha de Vencimiento: 11-08-2024 13:10 Lugar / Canal de Emisión: Matriz - Rpg, Guayaquil No. de Solicitud: 9752317 No. Comprobante de Pago: 41456323601620 Valor: 17,26



ACTOR	0902276690	MONTJOY MORENO CARLOS LUIS	CASADO	GUAYAQUIL
ACTOR	0902575273	MONTJOY MORENO MARIA DEL CARMEN	CASADO	GUAYAQUIL
ACTOR	0900818485	MONTJOY MORENO JOSE SANTIAGO	CASADO	GUAYAQUIL
ACTOR	0902991280	MONTJOY PONCE LUIS ENRIQUE	SOLTERO	GUAYAQUIL
AUTORIDAD COMPETENTE	900000000014153	JUEZ DECIMO DE LO CIVIL DE GUAYAQUIL		GUAYAQUIL
DEMANDADO	0902089572	FREIRE MONTJOY DAVID ANTONIO	CASADO	GUAYAQUIL
DEMANDADO	0902093087	FREIRE MONTJOY LUIS ANTONIO	CASADO	GUAYAQUIL
DEMANDADO	900000000009867	VALDEZ ANUNZIATTA DE FERRIN	CASADO	GUAYAQUIL
DEMANDADO	0902683028	FREIRE MONTJOY EVA VIOLETA	SOLTERO	GUAYAQUIL
DEMANDADO	0903884310	FREIRE MONTJOY MARIA DEL CONSUELO	CASADO	GUAYAQUIL
DEMANDADO	0901457416	FREIRE MONTJOY NILA GRACIA	CASADO	GUAYAQUIL
DEMANDADO	900000000009868	CALDERON REGATTO SARA	CASADO	GUAYAQUIL
DEMANDADO	0700542970	MONJOY TERRANOVA FRANCISCA EUGENIA	SOLTERO	GUAYAQUIL
DEMANDADO	0700492002	FREIRE MONTJOY ROSA PIEDAD AGUSTA JOSEFINA	SOLTERO	GUAYAQUIL
DEMANDADO	900000000000173	TORRES FREIRE ROSA DELIA	CASADO	GUAYAQUIL
DEMANDADO	0901907311	FREIRE MONTJOY MANUEL ANTONIO	CASADO	GUAYAQUIL
DEMANDADO	0906058268	FREIRE MONTJOY CHARLES ANTONIO	CASADO	GUAYAQUIL

No. 14 1992/AGO/25 DEMANDAS DEMANDA DE NULIDAD DE ESCRITURA PUBLICA

Tomo: 1

No. Inscripción: 84

No. Repertorio: 16844

Cantón: GUAYAQUIL

Origen: JUZGADO PRIMERO DE LO CIVIL

Oficio: -

Esc. / Pro. / Res.: 1992/MAY./22 -

Observación: Demanda de Nulidad de la escritura pública de Partición de bienes hereditarios dejados por el causante Apolinar Morán Gurumendi.

Partes:

ACTOR	900000000091148	MORAN MORAN JOSE	CASADO	GUAYAQUIL
ACTOR	900000000091149	PALADINES BETTY DE GONZALEZ	CASADO	GUAYAQUIL
ACTOR	900000000091150	MORAN RAMIREZ FELIX	SOLTERO	GUAYAQUIL
ACTOR	900000000091151	PALADINES MORAN GUILLERMO	SOLTERO	GUAYAQUIL
ACTOR	0900355785	MORAN CORDOVA EDIL FERNANDO	CASADO	GUAYAQUIL
ACTOR	0905191383	MORAN PEREDO CLARA OLIMPIA	SOLTERO	GUAYAQUIL
AUTORIDAD COMPETENTE	900000000011963	JUEZ PRIMERO DE LO CIVIL DE GUAYAQUIL		GUAYAQUIL
DEMANDADO	900000000000173	TORRES FREIRE ROSA DELIA	CASADO	GUAYAQUIL
DEMANDADO	0906058268	FREIRE MONTJOY CHARLES ANTONIO	CASADO	GUAYAQUIL
DEMANDADO	0903884310	FREIRE MONTJOY MARIA DEL CONSUELO	CASADO	GUAYAQUIL
DEMANDADO	0902683028	FREIRE MONTJOY EVA VIOLETA	SOLTERO	GUAYAQUIL
DEMANDADO	0902089572	FREIRE MONTJOY DAVID ANTONIO	CASADO	GUAYAQUIL
DEMANDADO	0901907311	FREIRE MONTJOY MANUEL ANTONIO	CASADO	GUAYAQUIL
DEMANDADO	0901457416	FREIRE MONTJOY NILA GRACIA	CASADO	GUAYAQUIL
DEMANDADO	0700542970	MONJOY TERRANOVA FRANCISCA EUGENIA	SOLTERO	GUAYAQUIL

Solicitante:
RUC-0992965150001 COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.

Uso:
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión: 13-05-2024 13:10 Fecha de Vencimiento: 11-08-2024 13:10 Lugar / Canal de Emisión: Matriz - Rpg, Guayaquil No. de Solicitud: 9752317 No. Comprobante de Pago: 41456323601620 Valor: 17,26



DEMANDADO 0700492002 FREIRE MONTJOY ROSA PIEDAD SOLTERO GUAYAQUIL
 AGUSTA JOSEFINA

No. 15 1991/JUL/15 PROPIEDADES PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL

Tomo: 154
No. Inscripción: 5550
No. Repertorio: 14105
Cantón: GUAYAQUIL
Origen: NOTARÍA VIGÉSIMA QUINTA
Oficio: -
Esc. / Pro. / Res.: 1990/DIC./26 -

Observación: Partición Extrajudicial del predio denominado MONGON dejado por LUIS VICTOR DE ST. JAMES MONTJOY, el mismo que se ha dividido en 3 macrolotes con las siguientes asignaciones:

- MACROLOTE signado con la letra "A" le corresponde a los siete hermanos Freire-Montjoy.
- MACROLOTE signado con la letra "B" le correspondió por sorteo a Rosa Delia Torres Freire, única heredera testamentaria de Mercedes Montjoy Terranova.
- MACROLOTE signado con la letra "C" le correspondió por sorteo a Francisca Montjoy Terranova.

A su vez el macrolote "A" se subdividió en 7 lotes, con las adjudicaciones que a continuación se detallan:

- * CHARLES FREIRE MONTJOY, el lote A-1.
- * DAVID ANTONIO FREIRE MONTJOY, el lote A-2.
- * MARIA CONSUELO FREIRE MONTJOY, el lote A-3.
- * ROSA PIEDAD FREIRE MONTJOY, el lote A-4.
- * NILA GRACIA FREIRE MONTJOY, el lote A-5.
- * MANUEL ANTONIO FREIRE MONTJOY, el lote A-6.
- * EVA VIOLETA FREIRE MONTJOY, el lote A-7.

Se deja constancia que Luis Antonio Freire Montjoy ha cedido con anterioridad en forma privada sus derechos hereditarios a sus siete hermanos antes mencionados.

El señor David Antonio Freire Montjoy está representado en este contrato por Manuel Antonio Freire Montjoy, según copia del poder especial incorporado a esta inscripción como documento habilitante.

ANOTACIONES MARGINALES:

En cumplimiento a la sentencia dictada el 3 de abril de 2013, las 09H47, por el abogado José Miguel Ordoñez Ortiz, Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guayaquil, que declaró titular del dominio al señor Adolfo Enrique Klaere Carbo de un predio de 600,00 metros cuadrados que se desmembra del lote de mayor extensión por haber operado la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, se TOMA NOTA del mandato judicial constante en la sentencia dictada dentro del juicio ordinario # 2014-50532 seguido por el señor Adolfo Enrique Klaere Carbo en contra de Manuel Antonio Freire Montjoy. La referida sentencia fue inscrita el 5 de enero de 2015 de fojas 91 a 104 del registro de propiedades con número de inscripción 45, anotada en el libro de repertorio bajo el número 32448-2015.- Guayaquil, 28 de diciembre de 2015.- El Registrador de la Propiedad de Guayaquil.

En cumplimiento a la sentencia dictada el 22 de mayo de 2012, las 15H55, por el abogado Carlos Eduardo Valverde Anchundia, Juez Temporal encargado del Juzgado Duodécimo de lo Civil de Guayaquil, que declaró titular del dominio al señor Bolívar Guillermo Ordoñez Garate de un predio de 100,00 metros cuadrados que se desmembra del lote de mayor extensión por haber operado la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, se TOMA NOTA del mandato judicial constante en la sentencia dictada dentro del juicio ordinario # 2010-0937 seguido por el señor Bolívar Guillermo Ordoñez Garate en contra de Manuel Antonio Freire Montjoy. La referida sentencia fue inscrita el 20 de enero de 2015 de fojas 2.861 a 2.872 del registro de propiedades con número de inscripción 1294, anotada en el libro de repertorio bajo el número 42737-2015.- Guayaquil, 28 de diciembre de 2015.- El Registrador de la Propiedad de Guayaquil.

En cumplimiento a la sentencia dictada el 27 de agosto de 2015, las 07H47, por el abogado Víctor Hugo

Solicitante: RUC-0992965150001 COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A. Uso: CASAS COMERCIALES
 Fecha y Hora de Emisión: 13-05-2024 13:10 Fecha de Vencimiento: 11-08-2024 13:10 Lugar / Canal de Emisión: Matriz - Rpg, Guayaquil No. de Solicitud: 9752317 No. Comprobante de Pago: 41456323601620 Valor: 17,26



Medina Zamora, Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guayaquil, que declaró titular del dominio al señor Diego Aurelio Morocho Wazhima de un predio de 2400 metros cuadrados que se desmembra del lote de mayor extensión por haber operado la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, se TOMA NOTA del mandato judicial constante en la sentencia dictada dentro del juicio ordinario # 2014-22264 seguido por el señor Diego Aurelio Morocho Wazhima en contra de Manuel Antonio Freire Montjoy. La referida sentencia fue inscrita el 28 de diciembre de 2015 del registro de propiedades con número de inscripción 32088, anotada en el libro de repertorio bajo el número 36768-2015.- Guayaquil, 28 de diciembre de 2015.- El Registrador de la Propiedad de Guayaquil

Por MANDATO JUDICIAL emitido por el Ab. Voltaire Velásquez Santos, Juez Séptimo de lo Civil de Guayaquil, mediante sentencia dictada el 15 de diciembre de 2009, las 11h40, dentro del juicio ordinario Nro. 09307-2006-0154 seguido por YAMIL ALFREDO NÚÑEZ VÁSCONES, YAMIL ABRAHAM y YAMIL ALFREDO NÚÑEZ AGUIRRE en contra de CHARLES ANTONIO FREIRE MONTJOY, se TOMA NOTA de lo siguiente: "ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA", declara con lugar la acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio planteada por Yamil Alfredo Núñez Vascones, por sus propios derechos y por los que representa del terreno plenamente identificado en la demanda con sus medidas y dimensiones. Sin costas procesal, honorarios profesionales, ni daños y perjuicios que fijar en esta instancia. Ejecutoriada esta sentencia inscribese ante el Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil. Léase y Notifíquese".
La referida sentencia fue inscrita el 12 de octubre de 2018 fojas 38715 a fojas 38726 del registro de propiedades con el número de inscripción 17525, y anotada en el libro de repertorio bajo el número 27130-2018. Guayaquil, 12 de octubre de 2018. El Registrador de la Propiedad de Guayaquil.

Partes:	ADJUDICATARIO	0700492002	FREIRE MONTJOY ROSA PIEDAD AGUSTA JOSEFINA	SOLTERO	GUAYAQUIL
	ADJUDICATARIO	0700542970	MONJOY TERRANOVA FRANCISCA EUGENIA	SOLTERO	MACHALA
	ADJUDICATARIO	0901457416	FREIRE MONTJOY NILA GRACIA	CASADO	GUAYAQUIL
	ADJUDICATARIO	0901907311	FREIRE MONTJOY MANUEL ANTONIO	CASADO	GUAYAQUIL
	ADJUDICATARIO	0906058268	FREIRE MONTJOY CHARLES ANTONIO	CASADO	GUAYAQUIL
	ADJUDICATARIO	0902683028	FREIRE MONTJOY EVA VIOLETA	SOLTERO	GUAYAQUIL
	ADJUDICATARIO	0902887520	TORRES FREIRE ROSA DELIA	CASADO	GUAYAQUIL
	ADJUDICATARIO	0903884310	FREIRE MONTJOY MARIA DEL CONSUELO	CASADO	GUAYAQUIL
	ADJUDICATARIO	0902089572	FREIRE MONTJOY DAVID ANTONIO	CASADO	NEW YORK

No. 16 1991/ABR/05 DEMANDAS DEMANDA DE AMPARO POSESORIO

Tomo: 1
No. Inscripción: 31
No. Repertorio: 3479
Cantón: GUAYAQUIL
Origen: JUZGADO VIGÉSIMO CUARTO DE LO CIVIL
Oficio: -
Esc. / Pro. / Res.: 1991/ENE./01 - JUICIO N°525/90
Observación: Predio denominado MONGON situado en el kilómetro 10½ al 12½ de la vía Guayaquil- Salinas.

Partes:	ACTOR	0902683028	FREIRE MONTJOY EVA VIOLETA	NINGUNO	GUAYAQUIL
	ACTOR	0906058268	FREIRE MONTJOY CHARLES ANTONIO	NINGUNO	GUAYAQUIL
	ACTOR	0903884310	FREIRE MONTJOY MARIA DEL CONSUELO	NINGUNO	GUAYAQUIL
	ACTOR	0700492002	FREIRE MONTJOY ROSA PIEDAD AGUSTA JOSEFINA	NINGUNO	GUAYAQUIL

Solicitante: RUC-0992965150001 COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A. Uso: CASAS COMERCIALES
 Fecha y Hora de Emisión: 13-05-2024 13:10 Fecha de Vencimiento: 11-08-2024 13:10 Lugar / Canal de Emisión: Matriz - Rpg, Guayaquil No. de Solicitud: 9752317 No. Comprobante de Pago: 41456323601620 Valor: 17,26



ACTOR	0700542970	MONJOY TERRANOVA FRANCISCA EUGENIA	NINGUNO	GUAYAQUIL
ACTOR	0901457416	FREIRE MONTJOY NILA GRACIA	NINGUNO	GUAYAQUIL
ACTOR	0902089572	FREIRE MONTJOY DAVID ANTONIO	NINGUNO	GUAYAQUIL
ACTOR	0902887520	TORRES FREIRE ROSA DELIA	NINGUNO	GUAYAQUIL
AUTORIDAD COMPETENTE	900000000014166	JUEZ VIGESIMO CUARTO DE LO CIVIL DE GUAYAQUIL		GUAYAQUIL
DEMANDADO	1700824756	BANDA HIDALGO GILBERTO SANTIAGO	NINGUNO	GUAYAQUIL
DEMANDADO	900000000036241	INGENIERIA Y EQUIPOS ASOCIADOS CIA. LTDA. INIEQA		GUAYAQUIL

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica.

Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, 13 de Mayo de 2024 13:10



Abg. Andrés Francisco Parra Guillén
Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA: La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un periodo de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN: Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Ver Certificados y digitar el código CHB-2024-000063415 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL: Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa aplicable, así como en el Instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN: En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Corrección de Certificados.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES: Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, codificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las titularidades de dominio o condominio (total o porcentual), el título causal (gamas de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles); y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que solo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; e, interdicciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

Solicitante:
 RUC-0992965150001 COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.

Uso:
 CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión: 13-05-2024 13:10 Fecha de Vencimiento: 11-08-2024 13:10 Lugar / Canal de Emisión: Matriz - Rpg, Guayaquil No. de Solicitud: 9752317 No. Comprobante de Pago: 41456323601620 Valor: 17,26



ANEXO 2



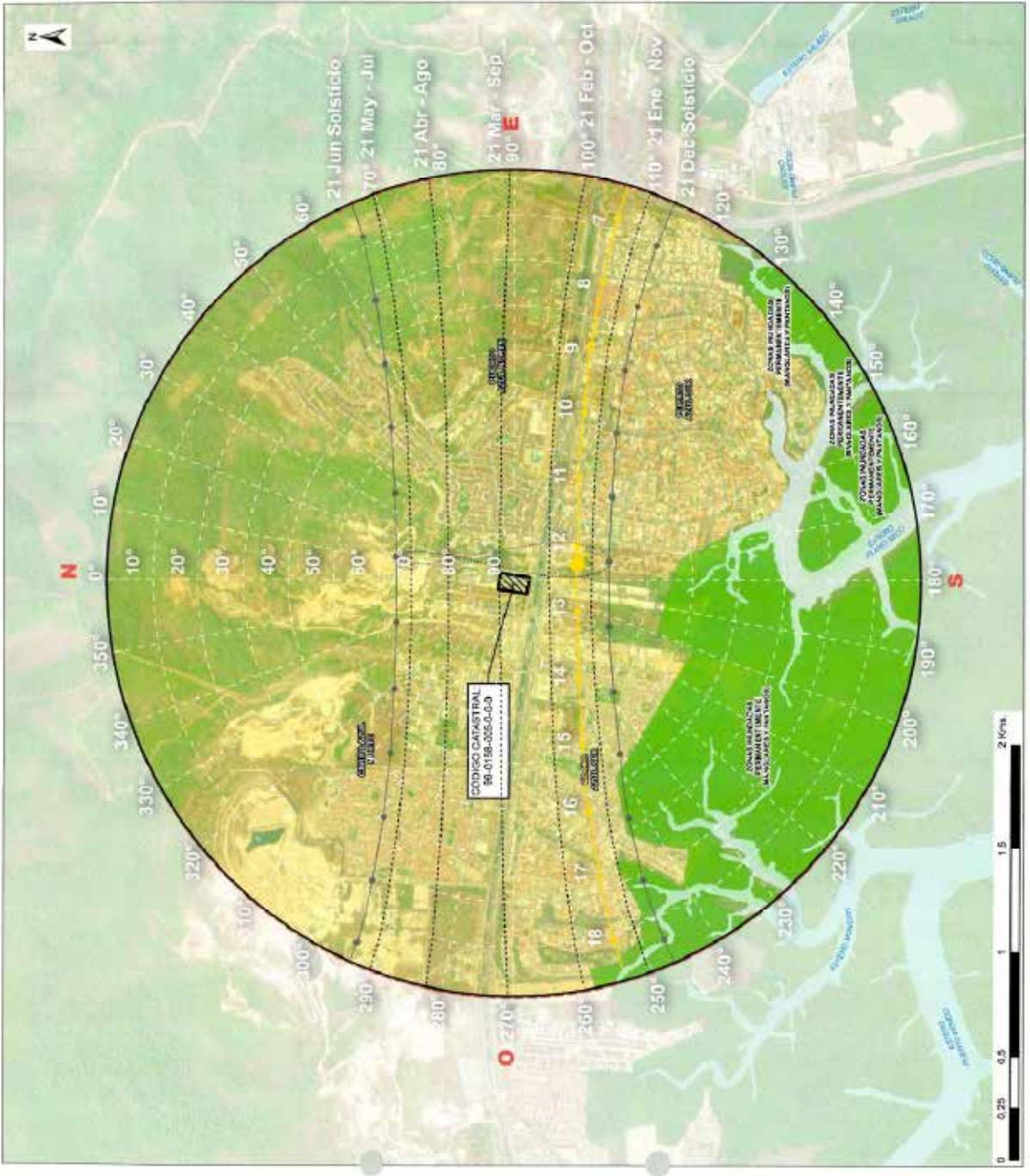
PROYECTO COSTA PLAZA
ÁREA DE MERCADO (CÓDIGO 264)
MANZANAS
DESCRIPCIÓN
 ZONAS MANZANAS PERMANENTEMENTE ALMORZABLES Y PASTIZALES
TIPO DE CLIMA
 Cálido templado por gran subsidencia en la época seca. Megatérmico a cálido.

REFERENCIAL:
 Este plano se elaboró en el cumplimiento de las obligaciones de información que imponen las Leyes N° 1197 y N° 1198, del 20 de febrero de 2008, y la Ley N° 1197, del 20 de febrero de 2008, en el marco del Plan de Ordenación del Territorio (POT) para el Municipio de San Juan, en el marco del Sistema de Información Geográfica (SIG) de la Alcaldía de San Juan, el cual forma parte del Sistema de Información Geográfica (SIG) de la Alcaldía de San Juan, el cual forma parte del Sistema de Información Geográfica (SIG) de la Alcaldía de San Juan.

ALCALDÍA DE SAN JUAN
SECRETARÍA GENERAL DE PLANEACIÓN Y POLÍTICAS PÚBLICAS
DUMCE

UNIDAD DE PLANEACIÓN Y POLÍTICAS PÚBLICAS
SECRETARÍA GENERAL DE PLANEACIÓN Y POLÍTICAS PÚBLICAS
DUMCE

PROYECTO COSTA PLAZA
ÁREA DE MERCADO (CÓDIGO 264)
MANZANAS



ANEXO 3

PROSPECCIÓN
LOS CERROS
200 JAMUNA - VEREDAS
CERRO AZUL MONTE PUERTO MULL MOYER
CERRO AULL SUN JMI ISLANDO
PUERTO MULL SUN
ESTERRO DELAJO

SECCIÓN	VALOR	METROS	M
PROSPECCIÓN	3.2	3.2	3.2

Temperatura

- ÁREA DE ESTUDIO (INDICIO 3km)
- ÁREAS DE GESTIÓN ACHEUSTIVATIAS
- PROYECTO "COSTA MAJAY"
- BOSQ Y ESTERROS

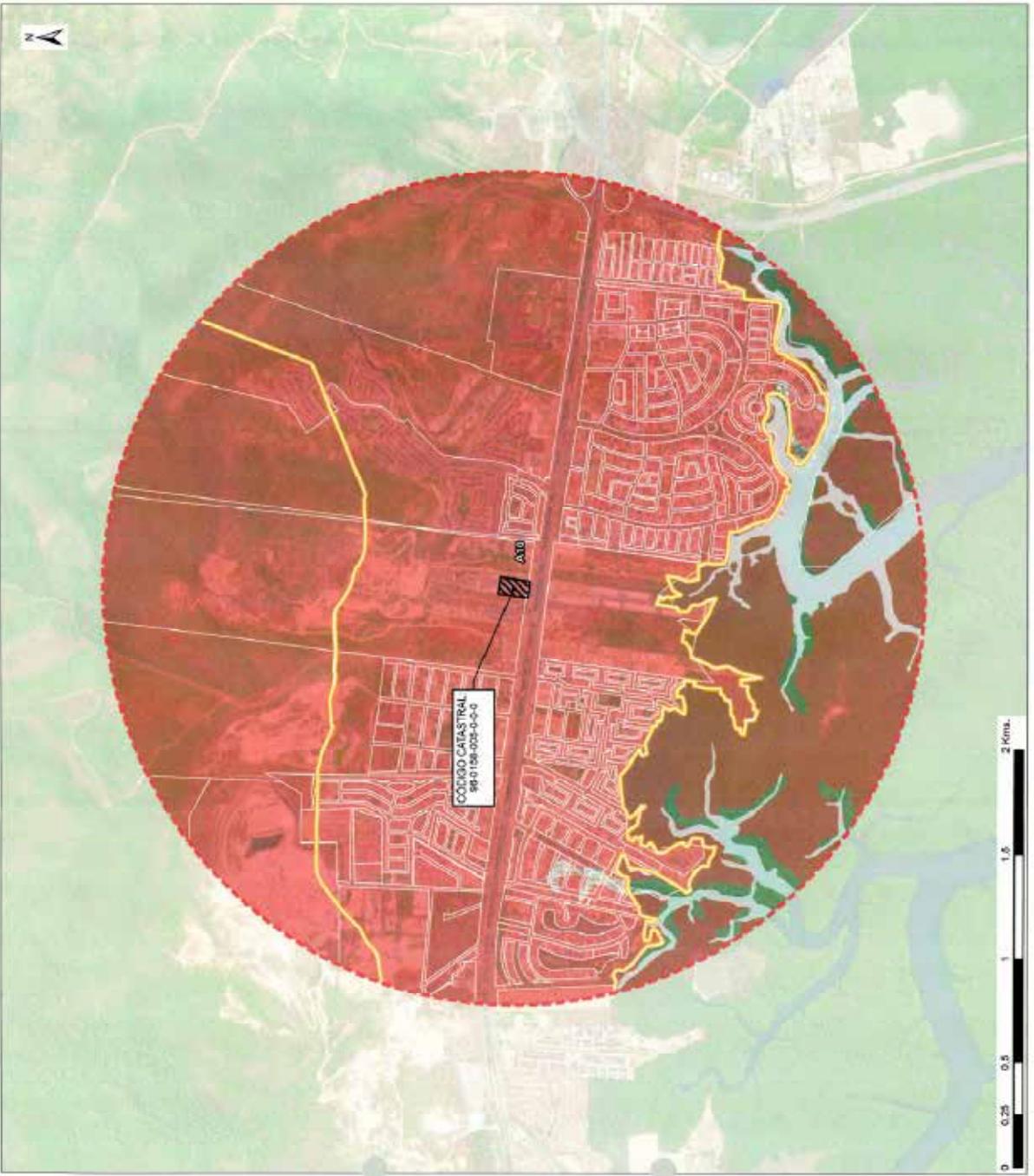
TEMPERATURA
REFRIG 23.04 - 25.65

RECOMENDACIONES
El presente informe es resultado de una inspección y a continuación se detallan los hallazgos encontrados en el terreno durante la prospección. Se recomienda al propietario del terreno que se encuentre en el área de estudio que realice las obras de saneamiento y drenaje en el terreno para evitar problemas de inundación y contaminación del terreno. Se recomienda al propietario del terreno que se encuentre en el área de estudio que realice las obras de saneamiento y drenaje en el terreno para evitar problemas de inundación y contaminación del terreno. Se recomienda al propietario del terreno que se encuentre en el área de estudio que realice las obras de saneamiento y drenaje en el terreno para evitar problemas de inundación y contaminación del terreno.

ALCALDIA Municipal de Ciudad Salcedo
DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS TECNICO ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS

ALCALDE MUNICIPAL
MAYOR ALCALDE

3.2



UBICACION	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	PARISH
LOS RIOS	COTACACHI	GUANO SALACO	LA ESPERANZA

LEYENDA

- ÁREA DE ESTUDIO (PAZCO 2m)
- ÁREAS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA
- PROYECTO "OBSA PAQU"
- RIOK Y SISTEMAS

ENTREAS VALORES - PRECIPITACIONES

- 880,6 - 979,3
- 979,3 - 1154,1
- 1154,1 - 1462,8
- 1462,8 - 2029,3
- 2029,3 - 3000,9

INFORMACION

El presente estudio de gestión administrativa se realizó en cumplimiento de lo establecido en el artículo 107 de la Constitución del Ecuador y el artículo 107 de la Ley Orgánica de Régimen Interno de los Municipios, así como en el artículo 107 de la Ley Orgánica de Régimen Interno de los Cantones. El presente estudio se realizó en cumplimiento de lo establecido en el artículo 107 de la Ley Orgánica de Régimen Interno de los Cantones y el artículo 107 de la Ley Orgánica de Régimen Interno de los Municipios.

ALCALDIA **Ciudad** **Guano Salaco**

DUMC

3.3

INFORMACION GENERAL DE LOS ANEXOS

MONTAJE, CAPTIVO Y ENTUBACIONES

ANEXO 1: PLAN DE MANEJO DEL RIOK

ANEXO 2: PLAN DE MANEJO DEL RIOK

ANEXO 3: PLAN DE MANEJO DEL RIOK

ANEXO 4: PLAN DE MANEJO DEL RIOK

ANEXO 5: PLAN DE MANEJO DEL RIOK

ANEXO 6: PLAN DE MANEJO DEL RIOK

ANEXO 7: PLAN DE MANEJO DEL RIOK

ANEXO 8: PLAN DE MANEJO DEL RIOK

ANEXO 9: PLAN DE MANEJO DEL RIOK

ANEXO 10: PLAN DE MANEJO DEL RIOK

ANEXO 11: PLAN DE MANEJO DEL RIOK

ANEXO 12: PLAN DE MANEJO DEL RIOK

ANEXO 13: PLAN DE MANEJO DEL RIOK

ANEXO 14: PLAN DE MANEJO DEL RIOK

ANEXO 15: PLAN DE MANEJO DEL RIOK

ANEXO 16: PLAN DE MANEJO DEL RIOK

ANEXO 17: PLAN DE MANEJO DEL RIOK

ANEXO 18: PLAN DE MANEJO DEL RIOK

ANEXO 19: PLAN DE MANEJO DEL RIOK

ANEXO 20: PLAN DE MANEJO DEL RIOK

ANEXO 21: PLAN DE MANEJO DEL RIOK

ANEXO 22: PLAN DE MANEJO DEL RIOK

ANEXO 23: PLAN DE MANEJO DEL RIOK

ANEXO 24: PLAN DE MANEJO DEL RIOK

ANEXO 25: PLAN DE MANEJO DEL RIOK

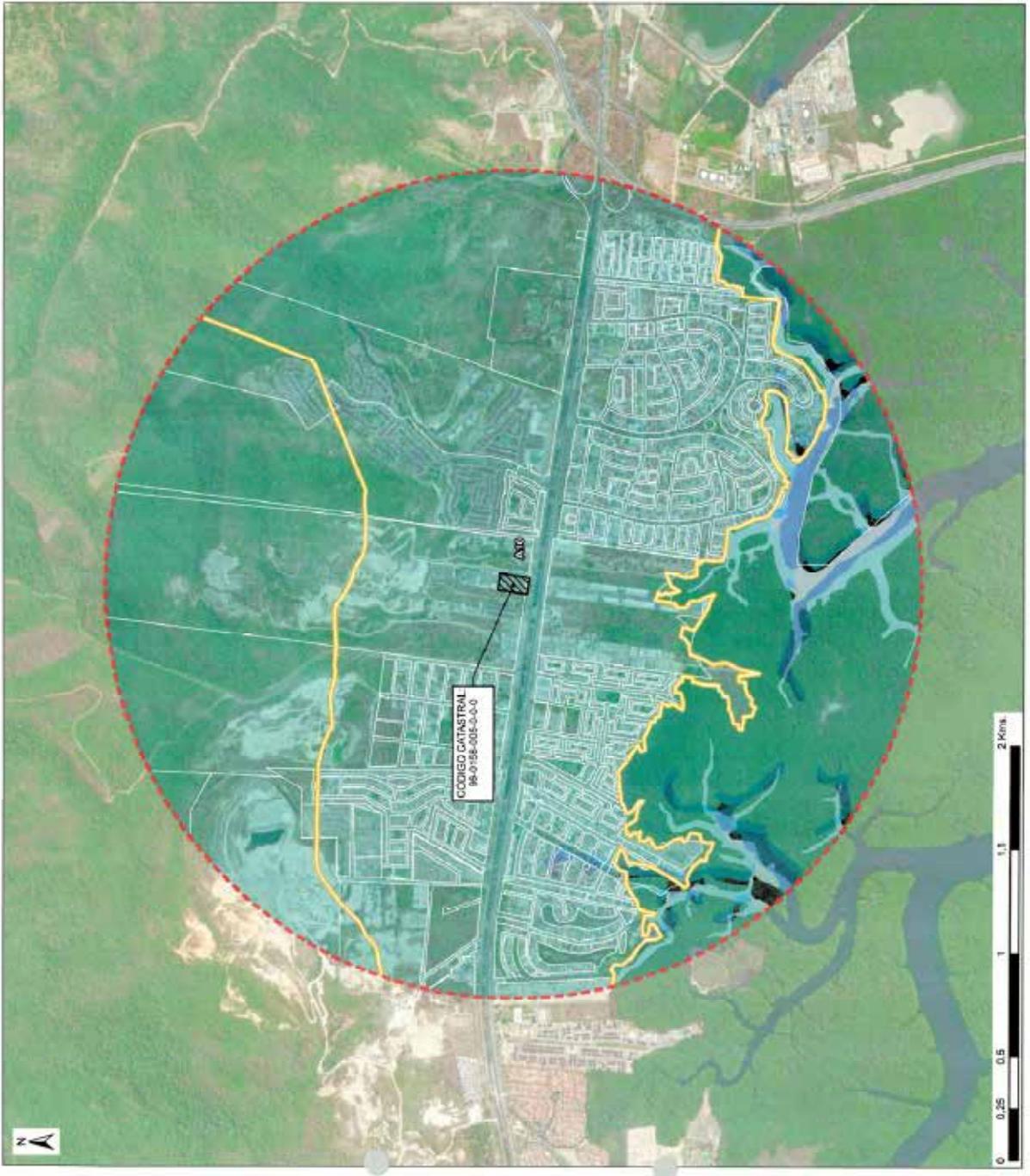
ANEXO 26: PLAN DE MANEJO DEL RIOK

ANEXO 27: PLAN DE MANEJO DEL RIOK

ANEXO 28: PLAN DE MANEJO DEL RIOK

ANEXO 29: PLAN DE MANEJO DEL RIOK

ANEXO 30: PLAN DE MANEJO DEL RIOK





Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica

MAATE-SUIA-RA-DZDG-2022-05590

GUAYAQUIL, 15 de agosto de 2022

Sr/a.

DENCER S.A.

VERDU CANO JORGE

En su despacho

CERTIFICADO DE INTERSECCIÓN CON EL SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS (SNAP), PATRIMONIO FORESTAL NACIONAL Y ZONAS INTANGIBLES Y CATEGORIZACIÓN AMBIENTAL PARA EL PROYECTO:

“CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, CIERRE Y ABANDONO DE LA PLAZA COMERCIAL COSTA PLAZA”

1.-ANTECEDENTES

A través del Sistema Único de Información Ambiental – SUIA, el operador **DENCER S.A.** del proyecto obra o actividad, adjunta el documento de coordenadas UTM en el sistema de referencia DATUM: WGS-84 Zona 17 Sur y solicita a esta Cartera de Estado el Certificado de Intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal Nacional y Zonas Intangibles y Categorización Ambiental; ubicado en:

Provincia	Cantón	Parroquia
GUAYAS	GUAYAQUIL	GUAYAQUIL

2.-CÓDIGO DE PROYECTO: MAATE-RA-2022-444394

El proceso de Regularización Ambiental de su proyecto debe continuar en: **MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL.**

3.-RESULTADOS

Del proceso automático ejecutado a las coordenadas geográficas registradas en el Sistema Único de Información Ambiental - SUIA, constantes en el anexo 1, se obtiene que el proyecto, obra o actividad “CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, CIERRE Y ABANDONO DE LA PLAZA COMERCIAL COSTA PLAZA”, **NO INTERSECA** con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal Nacional y Zonas Intangibles.

4.-CATÁLOGO DE PROYECTOS, OBRAS O ACTIVIDADES:

De la información ingresada por el operador **DENCER S.A.** del proyecto, obra o actividad; y de acuerdo al proceso de categorización ambiental automático en el sistema de Regularización y Control Ambiental del SUIA, se determina que:

TIPO DE IMPACTO: BAJO.

“CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, CIERRE Y ABANDONO DE LA PLAZA COMERCIAL COSTA PLAZA”, código CIU **E3700.00.05**, le corresponde: **REGISTRO AMBIENTAL.**

Yo, **VERDU CANO JORGE** con cédula de identidad **1703291433**, declaro bajo juramento que toda la información ingresada corresponde a la realidad y reconozco la responsabilidad que genera la falsedad u ocultamiento de proporcionar datos falsos o errados, en atención a lo que establece el artículo 255 del Código Orgánico Integral Penal, que señala: *“Falsedad u ocultamiento de información ambiental.- La persona que emita o proporcione información falsa u oculte información que sea de sustento para la emisión y otorgamiento de permisos ambientales, estudios de impactos ambientales, auditorías y diagnósticos ambientales, permisos o licencias de aprovechamiento forestal, que provoquen el cometimiento de un error por parte de la autoridad ambiental, será sancionada con pena privativa de libertad de uno a tres años”.*

VERDU CANO JORGE

La información geográfica utilizada para la emisión del presente Certificado de Intersección corresponde a:

Información Geográfica Oficial del MAATE:

MAR TERRITORIAL (17/06/2020)
OFICINAS_TECNICAS (09/07/2020)
Organización Territorial Provincial (26/02/2020)
Humedal RAMSAR (26/02/2020)
Bosque y Vegetación Natural (26/02/2020)
Zona de Amortiguamiento Yasuni (26/02/2020)
Zona Intangible (26/02/2020)
Reserva de Biosfera (26/02/2020)
ZONIFICACION SNAP (16/03/2020)
LIMITE INTERNO 20 KM (17/03/2020)
Sistema Nacional de Área Protegida / SNAP (30/06/2022)
Cobertura y Uso de la Tierra (26/02/2020)
ECOSISTEMAS (26/02/2020)
Patrimonio Forestal Nacional (25/03/2022)
Área bajo Conservación - PSB (31/03/2022)

Nota: Información geográfica detallada disponible en el mapa interactivo del Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica.

La cobertura geográfica de corredores de conectividad se encuentra en desarrollo, sin embargo, conforme al RCOA esta cobertura geográfica si se considerará en el certificado ambiental.

Información Geográfica Oficial externa CONALI:

ORGANIZACIÓN TERRITORIAL PROVINCIAL - (19/04/2019)
ORGANIZACIÓN TERRITORIAL CANTONAL - (19/04/2019)
ORGANIZACIÓN TERRITORIAL PARROQUIAL - (19/04/2019)



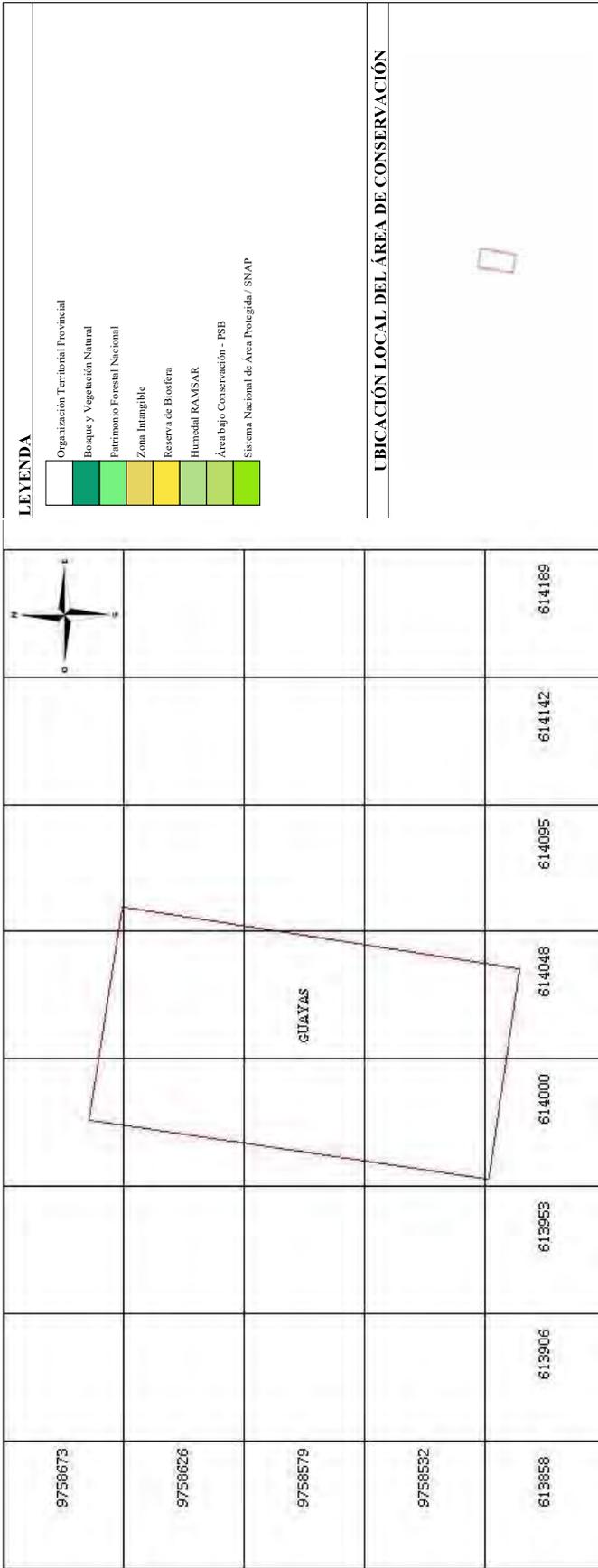
SISTEMA DE REGULARIZACIÓN Y CONTROL AMBIENTAL.



CERTIFICADO DE INTERSECCIÓN DE “CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, CIERRE Y ABANDONO DE LA PLAZA COMERCIAL COSTA PLAZA”



ECUADOR, ESCALA 1 : 1000



CERTIFICADO DE INTERSECCIÓN

FECHA DE EMISIÓN: lunes 15 de agosto 2022

GENERADO POR: S.ULLA

FUENTE DE DATOS: En el Certificado de Categorización Ambiental, se detallan los tipos de áreas de conservación de la IG del MAATE y fuentes externas a la fecha de emisión del certificado.

RESULTADO

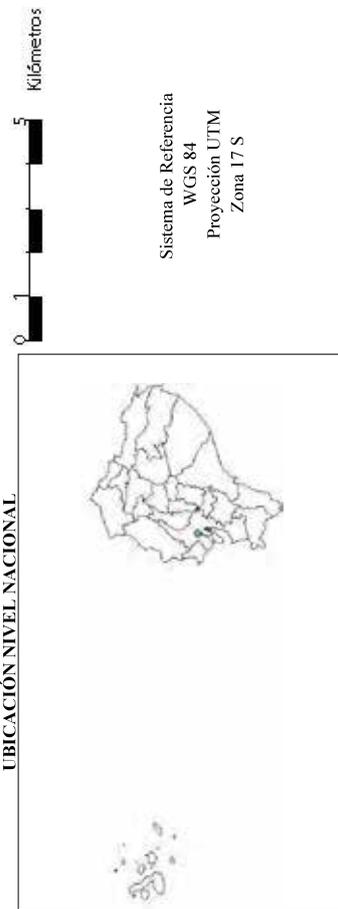
NO INTERSECA

INFORMATIVO

ÁREAS ESPECIALES PARA LA CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD

Se encuentran establecidas en los Art. 163 y 164 del Reglamento al Código Orgánico del Ambiente:

Cobertura y Uso de la Tierra



MAATE-RA-2022-444394

RESOLUCIÓN Nro. GADMG-SUIA-RA-2022-510
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 1 establece que el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico, que se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada;
- Que,** el artículo 14 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*. Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados;
- Que,** el numeral 27 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas el derecho a vivir en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza;
- Que,** el inciso primero del artículo 73 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que el Estado aplicará medidas de precaución y restricción para las actividades que puedan conducir a la extinción de especies, la destrucción de ecosistemas o a la alteración permanente de los ciclos naturales;
- Que,** el numeral 6 del artículo 83 de la Constitución de la República del Ecuador establece que son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley, respetar los derechos de la naturaleza, preservar un ambiente sano y utilizar los recursos naturales de modo racional, sustentable y sostenible;
- Que,** el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador señala que 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;
- Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que los Gobiernos Autónomos Descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;
- Que,** en el numeral 4 del artículo 276 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que tendrá como uno de los objetivos del régimen de desarrollo, el recuperar y conservar la naturaleza y mantener un ambiente sano y sustentable que garantice a las personas y colectividades el acceso equitativo, permanente y de calidad al agua, aire y suelo, y a los beneficios de los recursos del subsuelo y del patrimonio natural;
- Que,** el artículo 395 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce los siguientes principios ambientales: "1. el Estado garantizará un modelo sustentable de desarrollo, ambientalmente equilibrado y respetuoso de la diversidad cultural, que conserve la biodiversidad y la capacidad de regeneración natural de los ecosistemas, y asegure la satisfacción de las necesidades de las generaciones presentes y futuras. 2. Las políticas de gestión ambiental se aplicarán de manera transversal y serán de obligatorio cumplimiento por parte del Estado en todos sus niveles y por todas las personas naturales o jurídicas en el territorio nacional. 4. En caso de duda sobre el alcance de las disposiciones legales en materia ambiental, éstas se aplicarán en el sentido más favorable a la protección de la naturaleza";
- Que,** el artículo 396 de la Constitución de la República del Ecuador considera que "el Estado adoptará las políticas y medidas oportunas que eviten los impactos ambientales negativos, cuando exista certidumbre de daño. En caso de duda sobre el impacto ambiental de alguna acción u omisión, aunque no exista evidencia científica del daño, el Estado adoptará medidas protectoras eficaces y oportunas. La responsabilidad por daños ambientales es objetiva. Todo daño al ambiente, además de las sanciones correspondientes, implicará también la obligación de restaurar integralmente los ecosistemas e indemnizar a las personas y comunidades afectadas. Cada uno de los actores de los procesos de producción, distribución, comercialización y uso de bienes o servicios asumirá la responsabilidad directa de prevenir cualquier impacto ambiental, de mitigar y reparar los daños que ha causado, y de mantener un sistema de control ambiental permanente. Las acciones legales para perseguir y sancionar por daños ambientales serán imprescriptibles";

- Que,** el inciso primero del artículo 397 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que "en caso de daños ambiental/es el Estado actuará de manera inmediata y subsidiaria para garantizar la salud y la restauración de los ecosistemas. Además de la sanción correspondiente, el Estado repetirá contra el operador de la actividad que produjera el daño las obligaciones que conlleve la reparación integral, en las condiciones y con los procedimientos que la ley establezca. La responsabilidad también recaerá sobre las servidoras o servidores responsables de realizar el control ambiental (. . .)";
- Que,** el artículo 399 de la Constitución de la República del Ecuador determina que "el ejercicio integral de la tutela estatal sobre el ambiente y la corresponsabilidad de la ciudadanía en su preservación, se articulará a través de un sistema nacional descentralizado de gestión ambiental, que tendrá a su cargo la defensoría del ambiente y la naturaleza";
- Que,** el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los concejos 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; y, dicha facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno;
- Que,** el artículo 136 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que de acuerdo con lo dispuesto en la Constitución, el ejercicio de la tutela estatal sobre el ambiente y la corresponsabilidad de la ciudadanía en su preservación, se articulará a través de un sistema nacional descentralizado de gestión ambiental, que tendrá a su cargo la defensoría del ambiente y la naturaleza a través de la gestión concurrente y subsidiaria de las competencias de este sector, con sujeción a las políticas, regulaciones técnicas y control de la autoridad ambiental nacional, de conformidad con lo dispuesto en la ley. Corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados provincia/es gobernar, dirigir, ordenar, disponer, u organizar la gestión ambiental, la defensoría del ambiente y la naturaleza, en el ámbito de su territorio; estas acciones se realizarán en el marco del sistema nacional descentralizado de gestión ambiental y en concordancia con las políticas emitidas por la autoridad ambiental nacional. Para el otorgamiento de licencias ambientales deberán acreditarse obligatoriamente como autoridad ambiental de aplicación responsable en su circunscripción;
- Que,** el artículo 2 del Código Orgánico del Ambiente manifiesta las normas contenidas en el Código, así como las reglamentarias y demás disposiciones técnicas vinculadas a esta materia, son de cumplimiento obligatorio para todas las entidades, organismos y dependencias que comprenden el sector público, personas naturales y jurídicas, comunas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos, que se encuentren permanente o temporalmente en el territorio nacional.
- La regulación del aprovechamiento de los recursos naturales no renovables y de todas las actividades productivas que se rigen por sus respectivas leyes, deberán observar y cumplir con las disposiciones del presente Código en lo que respecta a la gestión ambiental de las mismas;
- Que,** los numerales 6 y 7 del artículo 5 del Código Orgánico del Ambiente establece que, el derecho a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado comprende la prevención, control y reparación integral de los daños ambientales, y, la obligación de toda obra, proyecto o actividad, en todas sus fases, de sujetarse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental;
- Que,** los literales 2 y 5 del artículo 8 del Código Orgánico del Ambiente establecen que es responsabilidad ambiental del Estado, articular la gestión ambiental a través del Sistema Nacional Descentralizado de Gestión Ambiental, de conformidad con la Constitución, el presente Código y demás leyes pertinentes; y, promover y garantizar que cada uno de los actores de los procesos de producción, distribución, comercialización y uso de bienes o servicios, asuma la responsabilidad ambiental directa de prevenir, evitar y reparar integralmente los impactos o daños ambientales causados o que pudiera causar, así como mantener un sistema de control ambiental permanente;
- Que,** el artículo 10 del Código Orgánico del Ambiente señala que el Estado, las personas naturales y jurídicas, así como las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades, tendrán la obligación jurídica de responder por los daños o impactos ambientales que hayan causado;
- Que,** el artículo 11 del Código Orgánico del Ambiente indica que de conformidad con los principios y garantías ambientales establecidas en la Constitución, toda persona natural o jurídica que cause daño ambiental tendrá responsabilidad

objetiva, aunque no exista dolo, culpa o negligencia.

Los operadores de las obras, proyectos o actividades deberán mantener un sistema de control ambiental permanente e implementarán todas las medidas necesarias para prevenir y evitar daños ambientales, especialmente en las actividades que generan mayor riesgo de causarlos;

Que, el artículo 12 del Código Orgánico del Ambiente establece que, el Sistema Nacional Descentralizado de Gestión Ambiental permitirá integrar y articular a los organismos y entidades del Estado con competencia ambiental con la ciudadanía y las organizaciones sociales y comunitarias, mediante normas e instrumentos de gestión. El Sistema constituirá el mecanismo de orientación, coordinación, cooperación, supervisión y seguimiento entre los distintos ámbitos de gestión ambiental y manejo de recursos naturales, y tendrá a su cargo el tutelaje de los derechos de la naturaleza y los demás establecidos en este Código de conformidad con la Constitución;

Que, el artículo 19 del Código Orgánico del Ambiente expresa que el Sistema Único de Información Ambiental es el instrumento de carácter público y obligatorio que contendrá y articulará la información sobre el estado y conservación del ambiente, así como de los proyectos, obras y actividades que generan riesgo o impacto ambiental. Lo administrará la Autoridad Ambiental Nacional y a él contribuirán con su información los organismos y entidades del Sistema Nacional Descentralizado de Gestión Ambiental y del Estado en general, así como las personas. El Sistema Único de Información Ambiental será la herramienta informática obligatoria para la regularización de las actividades a nivel nacional.

Este instrumento se articulará con el Sistema Nacional de Información. Su funcionamiento se organizará bajo los principios de celeridad, eficacia, transparencia y mejor tecnología disponible;

Que, el artículo 25 del Código Orgánico del Ambiente señala que en el marco del Sistema Nacional de Competencias y del Sistema Descentralizado de Gestión Ambiental, los Gobiernos Autónomos Descentralizados en todos sus niveles, ejercerán las competencias en materia ambiental asignadas de conformidad con la Constitución y la ley. Para efectos de la acreditación estarán sujetos al control y seguimiento de la Autoridad Ambiental Nacional;

Que, el artículo 27 del Código Orgánico del Ambiente establece las facultades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos y Municipales en materia ambiental;

Que, el artículo 165 del Código Orgánico del Ambiente indica que las competencias referentes al proceso de evaluación de impactos, control y seguimiento de la contaminación, así como de la reparación integral de los daños ambientales deberán ser ejercidas por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Provinciales, Metropolitanos y Municipales, a través de la acreditación otorgada por la Autoridad Ambiental Nacional;

Que, el artículo 172 del Código Orgánico del Ambiente expresa que la regularización ambiental tiene como objeto la autorización de la ejecución de los proyectos, obras y actividades públicas, privadas y mixtas, en función de las características particulares de estos y de la magnitud de sus impactos o riesgos ambientales.

Para dichos efectos, el impacto ambiental se clasificará como no significativo, bajo, mediano o alto. El Sistema Único de Información Ambiental determinará automáticamente el tipo de permiso ambiental a otorgarse;

Que, el artículo 173 del Código Orgánico del Ambiente señala que el operador de un proyecto, obra y actividad, pública, privada o mixta, tendrá la obligación de prevenir, evitar, reducir y, en los casos que sea posible, eliminar los impactos y riesgos ambientales que pueda generar su actividad. Cuando se produzca algún tipo de afectación al ambiente, el operador establecerá todos los mecanismos necesarios para su restauración.

El operador deberá promover en su actividad el uso de tecnologías ambientalmente limpias, energías alternativas no contaminantes y de bajo impacto, prácticas que garanticen la transparencia y acceso a la información, así como la implementación de mejores prácticas ambientales en la producción y consumo;

Que, el inciso segundo del artículo 178 del Código Orgánico del Ambiente menciona que los operadores de proyectos, obras o actividades de impacto ambiental bajo, para su regularización ambiental, requerirán de un plan de manejo ambiental específico para estas actividades, de conformidad con la normativa secundaria que se expida para el efecto;

Que, el artículo 426 del Reglamento al Código Orgánico establece, en virtud de la categorización del impacto o riesgo

ambiental, se determinará, a través del Sistema Único de Información Ambiental, las autorizaciones administrativas ambientales correspondientes para cada proyecto, obra o actividad;

- Que,** el artículo 428 del Reglamento al Código Orgánico determina que, la Autoridad Ambiental Competente, a través del Sistema Único de Información Ambiental, otorgará la autorización administrativa ambiental para obras, proyectos o actividades con bajo impacto ambiental, denominada Registro Ambiental;
- Que,** Mediante Resolución No. 0004-CNC-2014 publicada en el Registro Oficial No. 411 de 08 de enero de 2015, el Consejo Nacional de Competencias expidió la "Regulación para el ejercicio de la competencia para regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras, a favor de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos y Municipales";
- Que,** mediante Resolución No. 0005-CNC-2014 publicada en el Registro Oficial No. 415 de 13 de enero de 2015, el Consejo Nacional de Competencias, reguló la competencia en Gestión Ambiental a favor de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Provinciales, Metropolitanos, Municipales y Parroquiales rurales;
- Que,** mediante Resolución Ministerial No. 035 de 12 de abril de 2018, el Ministerio del Ambiente otorgó al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de GUAYAQUIL, la acreditación como Autoridad Ambiental de Aplicación responsable (AAr), y; la autorización de utilizar el sello del Sistema Único de Manejo Ambiental SUMA.

En uso de las atribuciones establecidas en el artículo 2 de la Resolución de Acreditación No. 035 de 12 de abril de 2018

RESUELVE:

- Art. 1** Otorgar el Registro Ambiental sobre la base del Plan de Manejo Ambiental definido por el operador a través del Sistema Único de Información Ambiental SUIA, para el proyecto, obra o actividad "Construcción, Operación, Mantenimiento, Cierre y Abandono de la plaza comercial Costa Plaza", ubicado/a en la provincia GUAYAS, Cantón GUAYAQUIL Parroquia GUAYAQUIL y cuya actividad del CIU corresponde a:

Actividad principal CIU: Servicio privado de tratamiento de aguas residuales (incluidas aguas residuales humanas e industriales, agua de piscinas, etcétera) mediante procesos físicos, químicos y biológicos como los de dilución, cribado, filtración, sedimentación, etcétera

Actividad complementaria 1 CIU: Construcción de todo tipo de edificios no residenciales: edificios de producción industrial, Ejemplo. edificios de oficinas, hoteles, almacenes, centros comerciales, bodegas, restaurantes, observatorios, iglesias, museos, Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes

Actividad complementaria 2 CIU: Actividades de alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato (locales comerciales).

REGISTRO AMBIENTAL PARA EL PROYECTO OBRA O ACTIVIDAD "Construcción, Operación, Mantenimiento, Cierre y Abandono de la plaza comercial Costa Plaza", UBICADO/A EN EL CANTÓN GUAYAQUIL, PROVINCIA GUAYAS.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de GUAYAQUIL en su calidad de Autoridad Ambiental de Aplicación responsable en cumplimiento de sus responsabilidades establecidas en la Constitución de la República del Ecuador y en el Código Orgánico del Ambiente, de precautelarse el interés público en lo referente a la preservación del Ambiente, la prevención de la contaminación ambiental y la garantía del desarrollo sustentable, confiere el presente Registro Ambiental a "Construcción, Operación, Mantenimiento, Cierre y Abandono de la plaza comercial Costa Plaza" de código/s CIU:

Actividad principal: E3700.00.05

Actividad complementaria 1 CIU: F4100.20.01

Actividad complementaria 2 CIU: L6820.02.02

En la persona de su Representante Legal, para que en sujeción al Registro Ambiental y Plan de Manejo Ambiental aprobado, ejecute el proyecto en los períodos establecidos.

OTORGA A:

DENCER S.A.

El Registro Ambiental emitido con Resolución No. GADMG-SUIA-RA-2022-510, faculta la ejecución del proyecto/obra/actividad, cumpliendo con la normativa ambiental aplicable, y sujeta a supervisión de la autoridad ambiental competente. El registro tendrá validez exclusivamente para la actividad seleccionada por el operador en el catálogo de actividades establecido en el SUIA.

Las características generales del proyecto/obra/actividad registrado son las siguientes:

DATOS TÉCNICOS:

Proyecto/Obra/Actividad:

Actividad principal CIU: Servicio privado de tratamiento de aguas residuales (incluidas aguas residuales humanas e industriales, agua de piscinas, etcétera) mediante procesos físicos, químicos y biológicos como los de dilución, cribado, filtración, sedimentación, etcétera

Actividad complementaria 1 CIU: Construcción de todo tipo de edificios no residenciales: edificios de producción industrial, Ejemplo. edificios de oficinas, hoteles, almacenes, centros comerciales, bodegas, restaurantes, observatorios, iglesias, museos, Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes

Actividad complementaria 2 CIU: Actividades de alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato (locales comerciales).

Sector: Otros Sectores

Ubicación Geográfica: GUAYAS, GUAYAQUIL, GUAYAQUIL

Coordenadas geográficas (Datum WGS 84 Zona 17S): Ver Anexo

DATOS ADMINISTRATIVOS:

Nombre del representante legal: VERDU CANO JORGE

Dirección: Avda. Joaquín Orrantía No. 116 y Avda. Juan Tanca Marengo, Edificio EQUILIBRIUM Piso 4 Oficina 402

Teléfono: 042992823

Email: imejia@verdu.com.ec

Código del Proyecto: No. MAATE-RA-2022-444394

Código CIU:

Actividad principal CIU: E3700.00.05

Actividad complementaria 1 CIU: F4100.20.01

Actividad complementaria 2 CIU: L6820.02.02

En virtud de lo expuesto, VERDU CANO JORGE, se obliga a lo siguiente:

1. Cumplir estrictamente con lo señalado en el Registro y Plan de Manejo Ambiental.
2. Las actividades a ser ejecutadas, no podrán ser desarrolladas o realizadas, fuera del área autorizada que consta en el Certificado de Intersección (área geográfica).
3. Presentar los informes ambientales de cumplimiento correspondientes a la evaluación del cumplimiento de la normativa ambiental vigente, plan de manejo ambiental y obligaciones derivadas de la autorización administrativa ambiental; en donde

adicionalmente se incluirá los informes de monitoreo a las descargas, emisiones, calidad de los recursos naturales, que hayan sido establecidos en el Plan de Manejo Ambiental de acuerdo a los plazos establecidos en dicho instrumento.

4. Previo a finalizar las actividades el operador deberá remitir a la Autoridad Ambiental Competente, para su aprobación la actualización del Plan de Cierre y Abandono aprobado en su plan de manejo ambiental, cuyo contenido se establece en el Art. 508 del Reglamento al Código Orgánico del Ambiente, o la normativa que lo reemplace.
5. Realizar los monitoreos de las descargas y/o emisiones, calidad de los recursos naturales y aspectos sociales conforme lo establecido en el Plan de Manejo Ambiental y Normativa Ambiental Aplicable, o cuando la Autoridad Ambiental Competente lo determine pertinente.
6. Presentar a la Autoridad Ambiental los Informes Ambientales de Cumplimiento, una vez cumplido el año de emitido el Registro Ambiental, y en lo posterior cada dos (2) años contados a partir de la presentación del primer informe ambiental de cumplimiento.
7. Proporcionar a la Autoridad Ambiental competente información veraz de todo lo declarado en el Registro y Plan de Manejo Ambiental, cuando se lo requiera.
8. Presentar la actualización al Plan de Manejo Ambiental, si la Autoridad Ambiental competente así lo requiera, como resultado de la aplicación de los mecanismos de control y seguimiento ambiental establecidos para el efecto.
9. Proporcionar las facilidades al personal técnico de la Autoridad Ambiental Competente para llevar a cabo monitoreos, y otras actividades de control y seguimiento ambiental en cumplimiento al Plan de Manejo Ambiental.
10. Cumplir con lo establecido en la normativa ambiental vigente a nivel Nacional y Local.

El plazo de vigencia del presente Registro y Plan de Manejo Ambiental, es desde la fecha de su emisión hasta el término o finalización de la ejecución del proyecto, obra o actividad.

Notifíquese y cúmplase.

Dado en GUAYAQUIL, el 29 de diciembre de 2022.

ANDRADE PACHECO MARIA PAULINA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

Yo, DENCER S.A. con cédula de identidad 0992312890001, representante legal de DENCER S.A. quien ejecutará el proyecto, obra o actividad "Construcción, Operación, Mantenimiento, Cierre y Abandono de la plaza comercial Costa Plaza", declaro que toda la información ingresada corresponde a la realidad y reconozco la responsabilidad que genera la falsedad u ocultamiento de proporcionar datos falsos o errados, en atención a lo que establece el artículo 255 del Código Orgánico Integral Penal, que señala: "Falsedad u ocultamiento de información ambiental.- La persona que emita o proporcione información falsa u oculte información que sea de sustento para la emisión y otorgamiento de permisos ambientales, estudios de impactos ambientales, auditorías y diagnósticos ambientales, permisos o licencias de aprovechamiento forestal, que provoquen el cometimiento de un error por parte de la autoridad ambiental, será sancionada con pena privativa de libertad de uno a tres años."

DAPAV-2023-1404
Mayo 11 del 2023

MEMORANDO

PARA: Arq. Christian Ponce Valverde
DIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTROS, AVALUOS Y CONTROL MINERO

Arq. Diana Villao Sánchez
SUBDIRECTORA DE CONTROL DE EDIFICACIONES, USO DE SUELO Y URBANIZACIONES

DE: Abg. María Fernanda Rumbea Cavezas
DIRECTORA DE AMBIENTE Y PRESERVACION DE AREAS VERDES

ASUNTO: **PLAZA COMERCIAL COSTA PLAZA**
Referencia: No. DECAM-CEUS-2023-11977 / No. DECAM-CEUS-2023-12341

De conformidad a lo establecido en el artículo 93 de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones y en atención a los oficios No. DECAM-CEUS-2023-11977 y No. DECAM-CEUS-2023-12341 suscritos por la Arq. Diana Villao Sánchez, Subdirectora de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones; esta Dirección Municipal dentro del ámbito de sus competencias, sirva el presente para remitir el informe técnico No. DAPAV-RA-2022-VAR096 adjunto, elaborado por el Dpto. De Regulación Ambiental, el cual traslado para fines pertinentes.

Reiterándoles mis sentimientos de colaboración y estima, me suscribo.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
**MARIA FERNANDA
RUMBEA CAVEZAS**

Abg. María Fernanda Rumbea Cavezas
DIRECTORA DE AMBIENTE Y PRESERVACION DE AREAS VERDES
MFRC/LDC/JDC

C.C. Ing. Allan Hacay Chang León, **DIRECTOR DE RIESGOS Y COOPERACION**
Arq. Verónica Landín García, **DIRECTORA DE PLANIFICACION URBANA, PROYECTOS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**
Ing. José Gustavo Zúñiga Gebert, **DIRECTOR DE ASEO CANTONAL MERCADOS Y SERVICIOS ESPECIALES**
Abg. María Paulina Andrade Pacheco, **SUBDIRECTORA DE AMBIENTE, SOSTENIBILIDAD Y CAMBIO CLIMÁTICO**
Ing. Laura Díaz Castro, **JEFE DPTO. REGULACIÓN AMBIENTAL**
ARCHIVO GENERAL

DAPAV-RA-2023-VAR096
Mayo 11 de 2023

INFORME TÉCNICO

PARA: Abg. María Fernanda Rumbea Cavezas
DIRECTORA DE AMBIENTE Y PRESERVACION DE AREAS VERDES

DE: **JEFE DPTO. REGULACIÓN AMBIENTAL**
TECNICO AMBIENTAL DE REGULACION AMBIENTAL 3

ASUNTO: **Plaza Comercial Costa Plaza**
Referencia: No. DECAM-CEUS-2023-11977 / No. DECAM-CEUS-2023-12341

De conformidad a lo establecido en el artículo 93 de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones y en atención a los oficios No. DECAM-CEUS-2023-11977 y No. DECAM-CEUS-2023-12341 suscritos por la Arq. Diana Villao Sánchez Subdirectora de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones, el Dpto. de Regulación Ambiental dentro del ámbito de sus funciones, comunica lo siguiente:

Revisados los archivos de la Dirección de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes, así como los del Sistema Único de Información Ambiental SUIA, se registra lo siguiente:

A través del sistema Único de Información Ambiental - SUIA, con fecha 29 de diciembre 2022 el GAD Municipal de Guayaquil emitió a favor de la compañía DENCER S.A la autorización administrativa ambiental (Registro Ambiental) No. GADMG-SUIA-RA-2022-510 al proyecto “Construcción, Operación, Mantenimiento, Cierre y Abandono de la plaza comercial Costa Plaza” ubicado en el Km 10 vía a la costa.

Analizada la información registrada para la obtención del Registro Ambiental No. GADMG-SUIA-RA-2022-510 se identifica que:

- a) El alcance geográfico y área de implantación corresponde a un mismo polígono conformado por las siguientes coordenadas en UTM WSG84:

No.	X	Y	ÁREA TOTAL DEL PROYECTO
1	614104	9758673	12488 m ²
2	614025	9758686	
3	614003	9758530	
4	614081	9758518	

Fuente: Sistema Único de Información Ambiental

- b) El alcance y objeto por el cual se emitió la autorización administrativa corresponden a las fases de construcción, operación, mantenimiento, cierre y abandono y para las siguientes actividades seleccionadas por la compañía DENCER S.A. del catálogo vigente del CIU en el sistema SUIA:
 - F4100.20.01 / Construcción de todo tipo de edificios no residenciales: edificios de producción industrial, Ejemplo. edificios de oficinas, hoteles, almacenes, centros comerciales, bodegas, restaurantes, observatorios, iglesias, museos, Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes
 - E3700.00.05 / Servicio privado de tratamiento de aguas residuales (incluidas aguas residuales humanas e industriales, agua de piscinas, etcétera) mediante procesos físicos, químicos y biológicos como los de dilución, cribado, filtración, sedimentación, etcétera

DPAV-RA-2023-VAR096
Mayo 11 de 2023

- L6820.02.02 / Actividades de alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato (locales comerciales).
- c) Para la regularización ambiental del proyecto no se contemplaron actividades relacionadas a:
- Movimientos de tierras, excavaciones, nivelación y ordenación de terrenos, excavación de zanjas, etc.
 - Construcción y operación de sistemas de alcantarillado

Es decir que, de ser el caso que el proyecto contemple una o algunas de las actividades mencionadas en el literal c del párrafo que antecede o cualquier otra actividad que no forme parte de los CIU seleccionados en el proceso de regulación citados en el literal b del párrafo que antecede, no forman parte del alcance u objeto por el cual se otorgó la autorización administrativa ambiental No. GADMG-SUIA-RA-2022-510.

Lo anterior de conformidad a lo establecido en el artículo 450 del Reglamento al Código Orgánico del Ambiente, que textualmente establece lo siguiente:

En caso de existir diferentes actividades asociadas al mismo proyecto, obra o actividad, el operador deberá obtener el permiso ambiental referente a la actividad que genere mayor impacto ambiental, debiendo extinguirse cualquier otro permiso que existiese una vez emitida la nueva autorización administrativa ambiental.

De ser el caso, en que se requieran incluir actividades al Registro Ambiental, se deberá proceder conforme lo establecido en el artículo 430 del Reglamento al Código Orgánico del Ambiente siempre y cuando no conlleve la necesidad de obtener una licencia ambiental.

Se recomienda trasladar el contenido del presente informe, a la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero para fines pertinentes.

Atentamente,

Elaborado por:	Revisado por:
 <p>Firmado electrónicamente por: JOSE ENRIQUE DUENAS CAMPOSANO</p> <p>Ing. José Dueñas C. TECNICO AMBIENTAL DE REGULACION AMBIENTAL 3</p>	 <p>Firmado electrónicamente por: LAURA JAZMIN DIAZ CASTRO</p> <p>Ing. Laura Díaz C. JEFE DE DPTO. DE REGULACION AMBIENTAL</p>

DECAM-CEUS-2023-12341

10 de mayo de 2023

Página 1 de 1

Ab. María Fernanda Rumbea Cabezas
Directora de Medio Ambiente y Preservación de Áreas Verdes
En su despacho. -

De nuestra consideración:

Mediante requerimiento No. **012-2023-33585**, ingresado el 21 de abril de 2023, el Sr. Alejandro Lagos Arosemena, Procurador Judicial de **COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.**, solicita acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales (DUAE), a implementarse en el predio signado con el código catastral No. 96-0158-005, ubicado en la parroquia Tarquí.

En aplicación de la Ventanilla Única, artículo 93 de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones, publicada en la Gaceta Oficial No. 87, el 30 de marzo del 2022, ponemos a consideración para su revisión y/o aprobación de ser el caso de acuerdo a sus competencias lo siguiente:

Se adjunta link (<https://we.tl/t-TO6LBr3CXW>) con lo siguiente:

- Planos arquitectónicos de proyecto "costa PLAZA"
- Análisis de sitio
- Memoria descriptiva
- Solicitud para acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales.
- Registro ambiental
- Certificado y mapa de intersección
- Resumen de la información ingresada en el SUIA
- Extracto de la Ordenanza (art.89 al art.95) respecto al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales.

Particular que pongo a su conocimiento, para los fines consiguientes.

Atentamente,


Arq. Diana Villao Sánchez
**SUBDIRECTORA DE CONTROL DE
EDIFICACIONES, USO DE SUELO
Y URBANIZACIONES**

Revisado: Ing. Jefferson Valverde M. 
Realizado: Ing. Kassandra Lastra A. 
Archivo DECAM/CEUS/KL

Oficio Nro. ARCH-DDG-2024-0075-OF

Guayaquil, 29 de agosto de 2024

Asunto: Respecto a la solicitud de certificación de afectación del poliducto al predio y la limitación del área de servidumbre, recomendaciones técnicas para protección del poliducto ,que aplica en casos para proyectos urbanísticos ..- TRAMITE 3024

Señor
Alejandro Jose Lagos Arosemena
GALAMAZONAS S.A.

Señor
Julio Fernando Asitimbay Chavez
Intendente de Poliducto
PETROECUADOR
En su Despacho

De mi consideración:

En atención al **oficio** del 19 de junio del 2024, respectivamente ingresado en esta Coordinación Zonal Guayas, mediante tramite N° **ARCERNNR-CZG-2023-3024-EX**, el Abg. Alejandro Lagos Arosemena, en su calidad de apoderado y procurador judicial de la Comercializadora Inmobiliaria ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A., solicita la certificación de afectación del poliducto al predio identificado con código catastral 096-0158-005-0-0-0-1 ubicado en el km 10 vía la Costa , la limitación del área de servidumbre y las recomendaciones técnicas para protección del poliducto para accesos vehiculares , necesarios para el desarrollo del proyecto COSTA PLAZA .

Al respecto, esta Dirección Distrital Guayas de la Agencia de Regulación y Control de Hidrocarburos (ex coordinación zonal Guayas de ARCERNNR) tiene a bien comunicar que:

Con oficio **PETRO-POT-SPT-IPO-BPC-2024-0030-O** del 20 de agosto del 2024, ingresado, con trámite ARCH-DDG-2024-151- EX, el **Ing. Julio Asitimbay, intendente del Poliducto Tres Bocas-Pascuales** remite el informe de Inspección Técnica en el Poliducto Tres Bocas-Pascuales, *con respecto al área de servidumbre 6+400*, que determinan, entre otros, que

() En cumplimiento a lo solicitado adjunto sírvase encontrar Usted, el Informe Técnico de inspección, en el cual se verificó los cruces con el Derecho de Vía del Poliducto Tres Bocas Pascuales Cuenca en donde se va a intervenir indicando la respectiva protección del ducto, en la cual se verifica que el proyecto es FACTIBLE.

La EMPRESA COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA

COBILHAMBRA S.A. deberá ejecutar de manera integral la protección de la tubería del Poliducto Tres Bocas-Pascuales en el punto PK 6+400. Sin realizar ningún tipo de modificaciones, caso contrario, se tomarán las medidas legales correspondientes. ()

En consecuencia, se exhorta ajustarse a las recomendaciones técnicas de EP PETROECUADOR emitidas en su informe, por cuanto el cambio, modificación o incumplimiento de cualquiera de las condiciones otorgadas en la autorización, será causal de la extinción de la misma.

Se recuerda que no se podrá efectuar modificaciones o construcciones dentro del área de servidumbre del Derecho de Vía, sin autorización previa, notificada por la Agencia de Regulación y Control de Hidrocarburos .

Finalmente, se deberá comunicar a los técnicos de la intendencia del poliducto Tres Bocas-Pascuales de Ep Petroecuador con 48 horas de anticipación, antes del inicio de los trabajos a realizar, para coordinar su presencia en la supervisión de los trabajos en el área de servidumbre, y una vez concluidos los trabajos autorizados en el area de servidumbre , se deberá presentar el respectivo informe con sus respaldos fotograficos a esta coordinación.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Nicole Dixiana Bermúdez Peña
DIRECTORA DISTRITAL GUAYAS

Anexos:

- arch-ddg-2024-0151-ex.pdf
- tecnico_casing_de_protección_inmobiliaria_alhambra_cobilhambra-signed-signed0119505001724443605.pdf
- implantación_costa_plaza_camisa_de_refuerzo_poliducto0785139001724443605.pdf
- seccion__costa_plaza_detalle_camisa_de_refuerzo0694377001724443606.pdf
- ubicación_casin_poliducto_costa_plaza_ingreso0195318001724443607.pdf
- dcth-ta-ft-025_r_fotográfico_reporte_docx0816515001724443607.pdf
- actas_tramite_3024__ddv0350702001724443671.pdf

Copia:

Señora Magíster
Rommel German Huayamave Torres
Analista Regional en Control y Fiscalización

Señor Ingeniero

Danny Julián Arcos Rodríguez
Técnico Regional en Control y Fiscalización

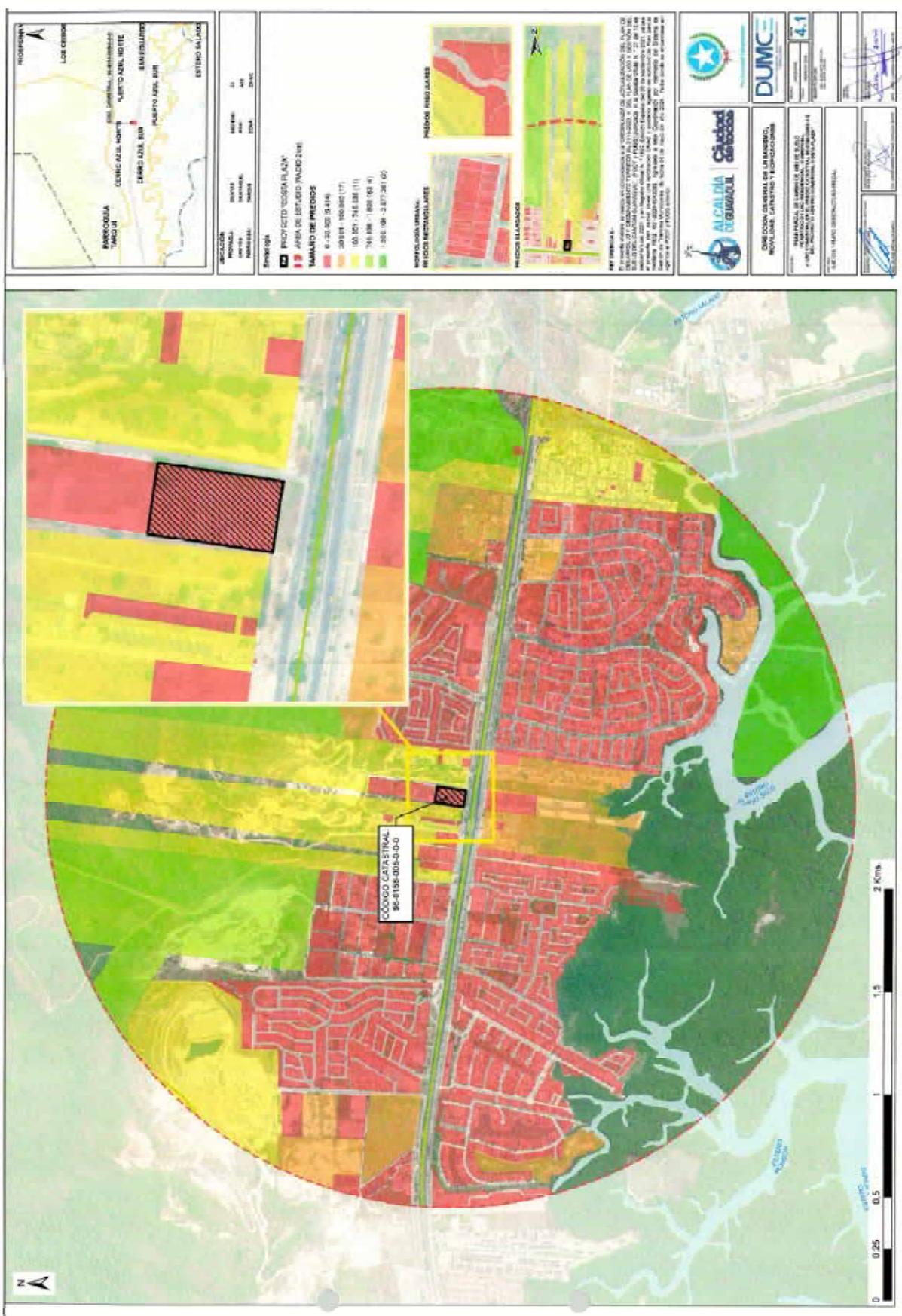
Señor
German Andres Almeida Molina
**Supervisor de Mantenimiento de Línea y Derecho de vía
PETROECUADOR**

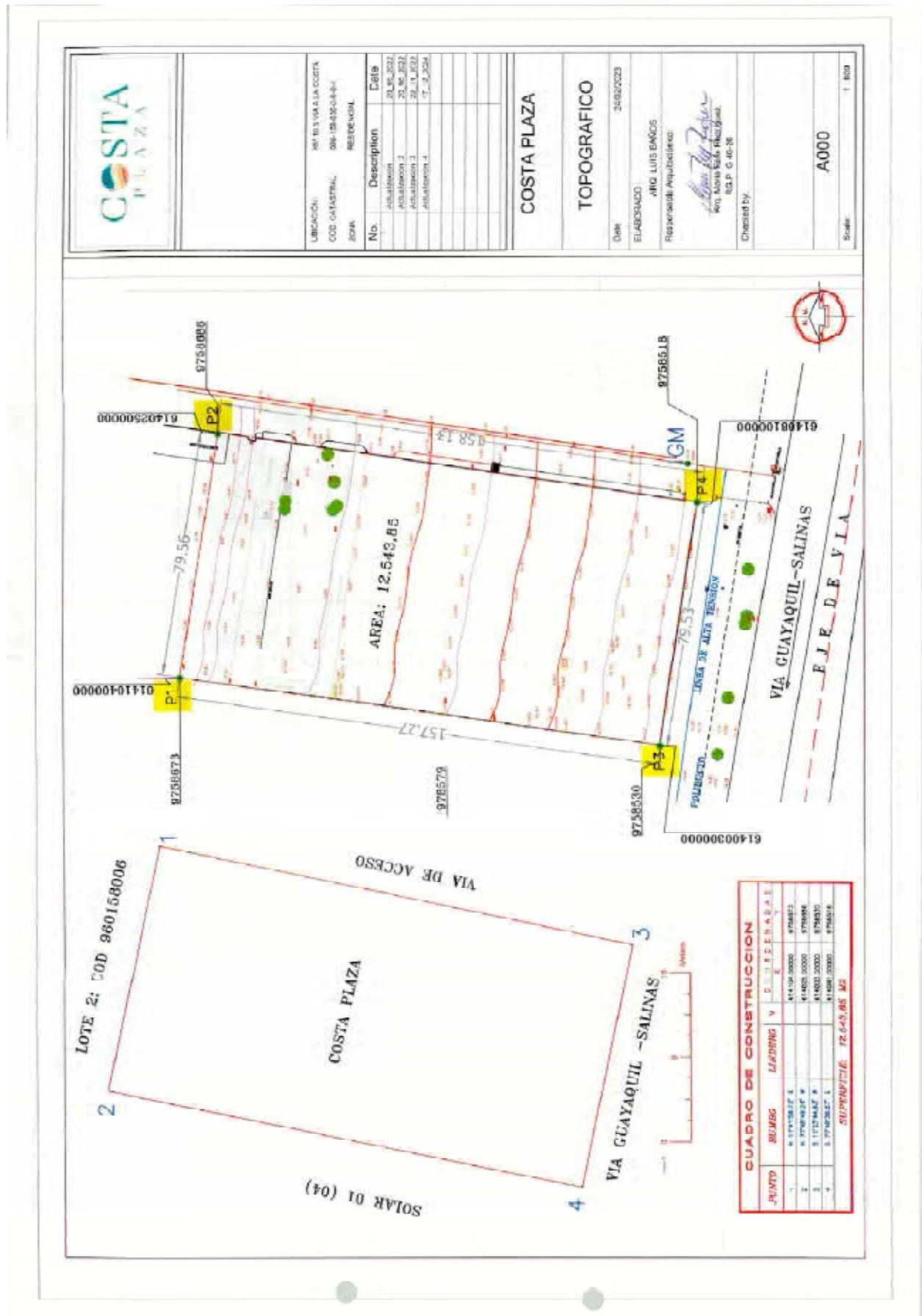
fo/rh



Firmado electrónicamente por:
**NICOLE DIXIANA
BERMUEZ PENA**

ANEXO 4





UBICACIÓN: SR 103 VIA A LA COSTA
 COD. CATASTRAL: 096-128430-000-1-1
 ZONA: RESIDENCIAL

No.	Description	Fecha
1	Acotamiento	20.06.2022
2	Acotamiento 2	29.11.2022
3	Acotamiento 3	17.02.2024

COSTA PLAZA

TOPOGRAFICO

Fecha: 30/02/2023

ELABORADO: ING. LUIS BARRIOS

Responsable: Arquitecto: *[Signature]*
 Ing. Maria Estela Rodriguez
 S.R.L. C-40-28

Checked by:

Scale: 1:800

A000

LOTE 2: COD 860158006

SOLAR 01 (04)

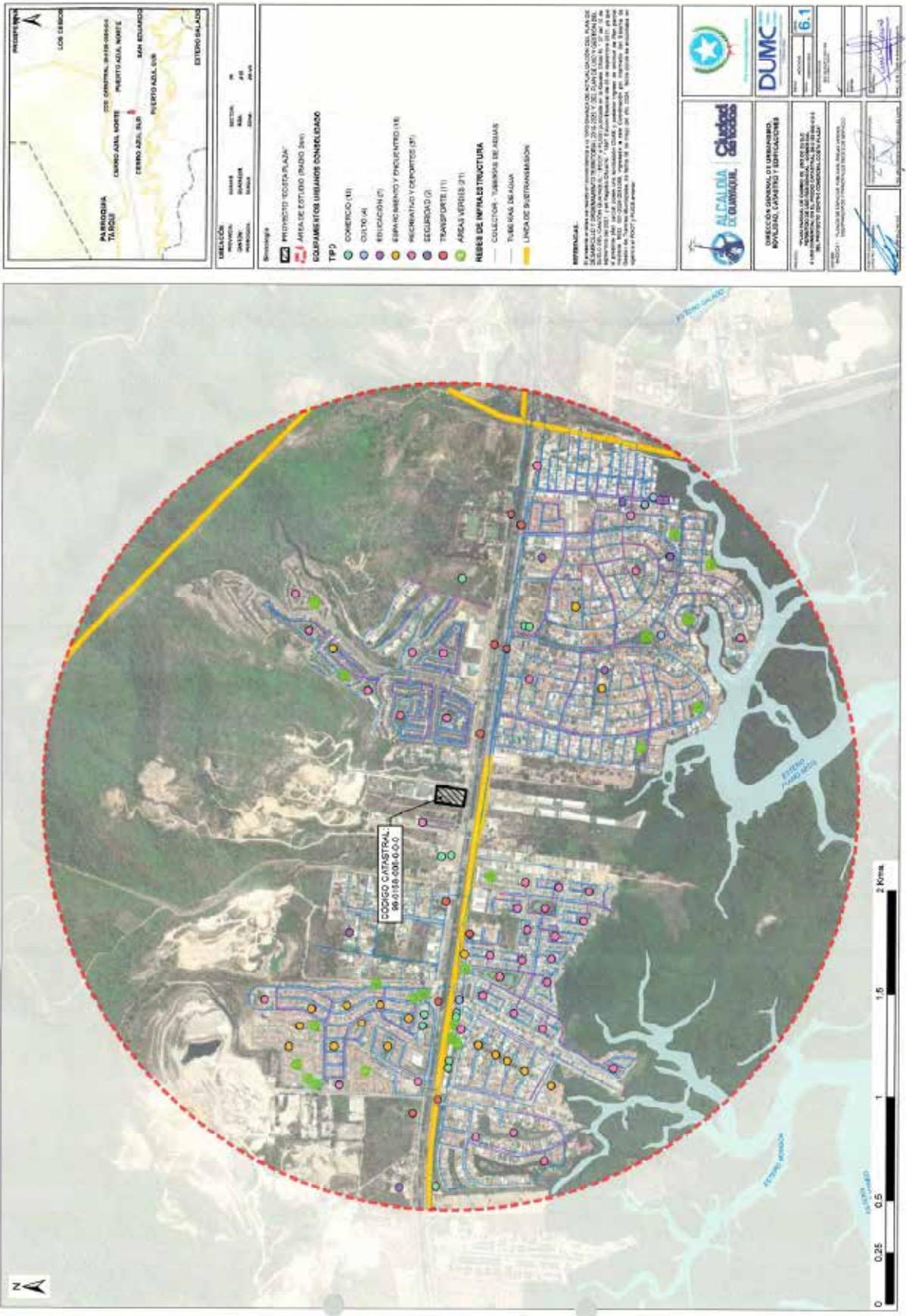
COSTA PLAZA

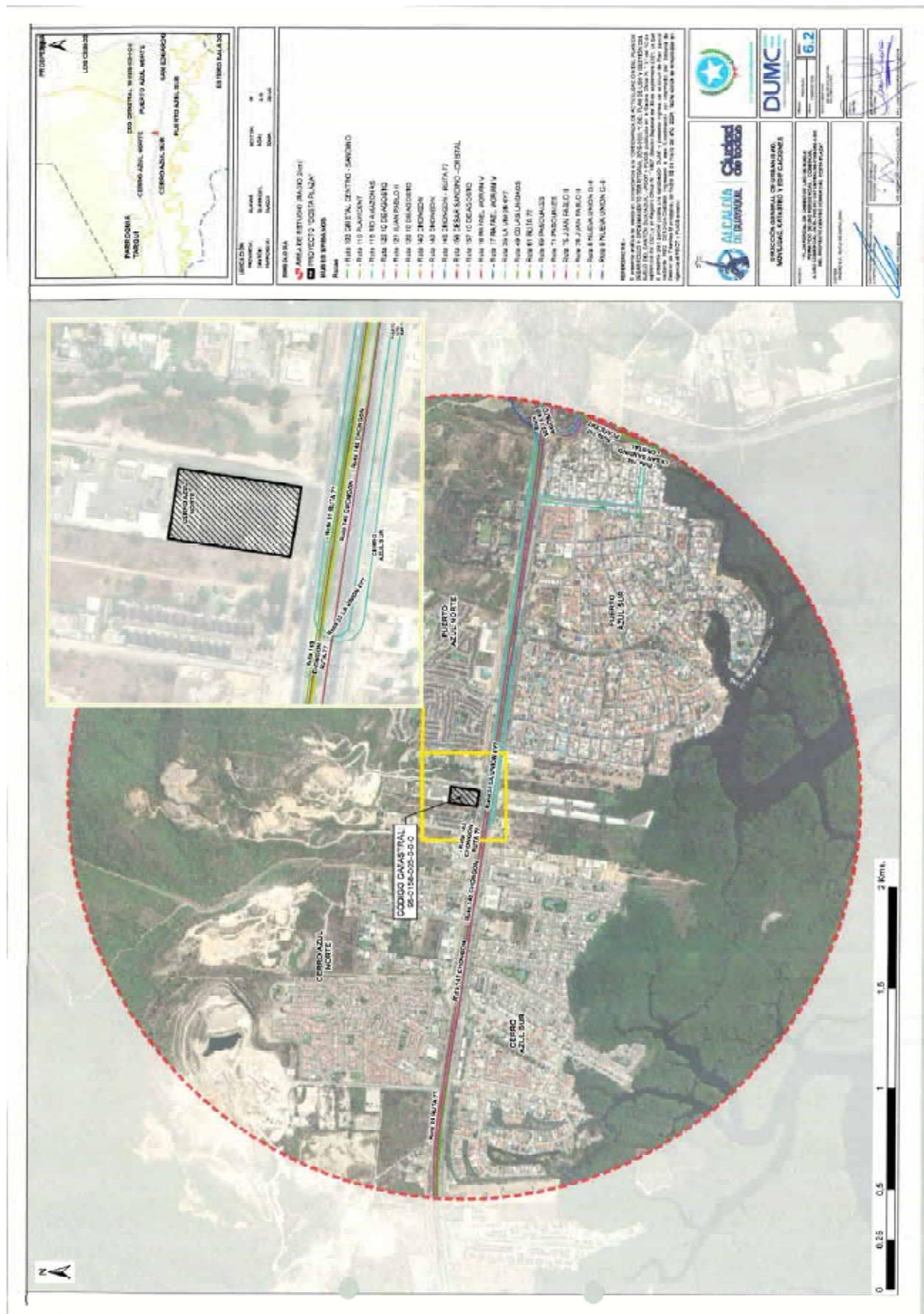
VIA GUAYAQUIL-SALINAS

CUADRO DE CONSTRUCCION				
PUNTO	BOMBEO	LIXADO	V	CUBIERTA
1	8.17473817 E			8758673
2	8.17482827 W			8758693
3	8.17573447 E			8758579
4	8.17462817 E			8758530
SUPERFICIE: 12.543.85 M2				

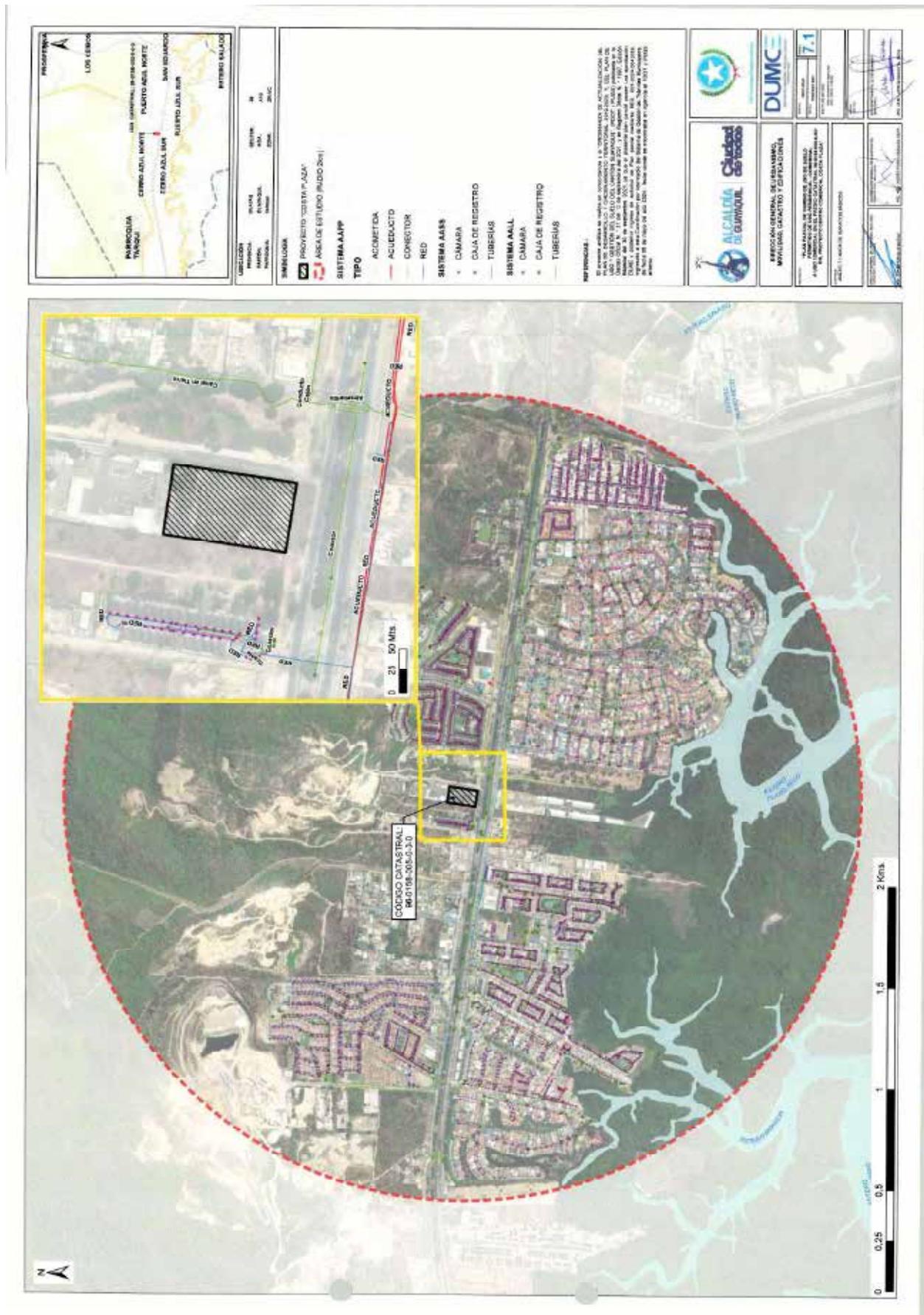
ANEXO 5

ANEXO 6





ANEXO 7



UBICACIÓN	VALLE	SECTOR	IN
MUNICIPIO	FINANZAS	AREA	AS
PROYECTO	INDUSTRIAL	USO	2016C

INSTRUMENTO DE OTORGAMIENTO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LOS LEONES (CANTÓN LOS LEONES) PARA EL SECTOR INDUSTRIAL Y COMERCIAL DE LA ZONA DE LA PARRISOLLA TUNQUI, MUNICIPIO DE LOS LEONES, VALLE DEL CAUCA, COLOMBIA. Expedido el 18 de junio de 2025.

SISTEMA AAPP

TIPO

- ACUMETIDA
- ACUEDUCTO
- CONECTOR
- RED
- SISTEMA AAPP
 - * CÁMARA
 - * CAJA DE REGISTRO
- SISTEMA AALL
 - * CÁMARA
 - * CAJA DE REGISTRO
- TUBERÍAS

LOGOS: Alcantarilla de Tunqui, Calidad de todos, DUMC

ESPECIAL GENERAL DE SERVICIOS MUNICIPALES DE AGUAS CALIENTES Y FRÍAS

PLAZA CALIENTE DE TUNQUI

ALCANTARILLA DE TUNQUI

PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LOS LEONES (CANTÓN LOS LEONES) PARA EL SECTOR INDUSTRIAL Y COMERCIAL DE LA ZONA DE LA PARRISOLLA TUNQUI, MUNICIPIO DE LOS LEONES, VALLE DEL CAUCA, COLOMBIA. Expedido el 18 de junio de 2025.



EOM-SCU-08352-2022

Guayaquil, 07 de octubre del 2022

Ingeniero
 José Verdú Cano
 Gerente General
DENCER S.A.
 Ciudad.-

Asunto: **Factibilidad de Servicios para Proyecto C.C. COSTA PLAZA.**
 Referencia: **Oficio 01-09 JOSE VERDU-2022 con fecha 01-09-22 – Solicitud No. 44610393 (TA 2022-144).**

De mi consideración:

En atención al oficio de la referencia, relacionado al requerimiento de factibilidad de agua potable y alcantarillado para el Proyecto en asunto, informamos lo siguiente:

ANTECEDENTES

El proyecto en consulta está ubicado en el Km. 10 Vía a la Costa, en el predio con código catastral N° 096-0158-001-3-0-1 y un área total de 12.591,26 m2, refiriendo la construcción de un proyecto centro comercial, que distribuye su consumo con el siguiente detalle:

CUADRO DE CONSUMOS

<i>Descripción</i>	Cantidad	Densidad	Unidad	Dotación	Caudal (l/día)
Parqueos	337	-	m2	2 l/m2/día	674
Locales comerciales	5676,59	-	m2	5 l/hab/día	28.382,95
Área verde	1.036	-	m2	1 l/m2/día	1.036
Restaurantes	1.107,40	.	m2	15 l/m2/día	16.611
Comida rápida	451	-	m2	10 l/m2/día	4.510
Baños	15	-	u	208 l/u/día	3.120
TOTAL DE CAUDAL DEMANDA PROYECTO					54.333,95 l/día

QMH= 1,26 l/s

FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE

Para el caudal medio estimado por el consultor, de 0,63 l/s, indicamos lo siguiente:

- La demanda solicitada podrá ser atendida una vez que entre en operación el proyecto Booster San Eduardo (BSE).
- Una vez confirmado el funcionamiento del Booster, se deberá solicitar una actualización a la presente factibilidad para validar el punto de conexión del proyecto.

EOM-SCU-08352-2022

El promotor deberá considerar la implementación de la infraestructura necesaria para asegurar el adecuado abastecimiento interno del proyecto.

Se recomienda coordinar directamente con el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil la revisión periódica del sistema contra incendios a fin de cumplir con las Ordenanzas Municipales vigentes. *En el caso de que las Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios, indiquen la implementación de hidrantes, es importante mencionar que mientras se encuentren a nombre de terceros y no del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, generan una vez activados un cargo fijo.*

FACTIBILIDAD DE AGUAS SERVIDAS

Cercano al predio en consulta no existen redes de alcantarillado sanitario, por lo cual se deberá considerar un sistema de tratamiento de aguas residuales de acuerdo al tipo de descargas del proyecto, mismo que deberá cumplir con las normas ambientales vigentes, pudiendo ser puesto a consideración de Interagua a fin de que se pueda registrar y realizar las recomendaciones correspondientes.

Por ser de carácter interno se emitirán únicamente sugerencias y recomendaciones, su implementación, operación y mantenimiento estará a cargo del propietario. Sin embargo, se deja establecido que el efluente de este sistema deberá cumplir con la norma ambiental vigente, para que pueda realizar su descarga final.

Los locales comerciales individuales de cada uno de los proyectos deberán considerar, de ser necesario, un sistema particular de trampas de grasa que garantice que las descargas que llegan hacia la PTAR, cumplan con los parámetros establecidos en la tabla 8 del TULSMA, límites de descarga al sistema de alcantarillado público, adjunto.

Cada uno de los proyectos deberá solicitar la factibilidad de manera individual para poder llevar un control de sus actividades y tipo de descarga.

Para las áreas del proyecto cuya actividad genere desechos relacionados con grasas y aceites, deberán obtener el Certificado de Trampa de Grasas otorgado por nuestra Gerencia de Operaciones Comerciales, para lo cual deberá ingresar la solicitud por medio de los canales virtuales de Atención al Cliente, con el fin de coordinar este trámite y dar cumplimiento para que el efluente tenga una calidad de aceite y grasa, de acuerdo a lo que determina la Norma Ambiental Vigente.

FACTIBILIDAD DE AGUAS LLUVIAS

El sistema interno de aguas lluvias del predio deberá dirigir sus descargas hacia el sistema de canales naturales existente en el sector. (Lámina FALC-2022-144).

El drenaje de las aguas lluvias del predio se deberá orientar hacia los canales naturales existentes que concurren al área en consulta. Es de mencionar que a este cuerpo de agua no podrán llegar efluentes de origen industrial ni residual sin previo tratamiento.

EOM-SCU-08352-2022**TARIFA POR SERVICIO TÉCNICO Y ADMINISTRATIVO**

Por la consulta de factibilidad para el área de 12.591,26 m2 se adjunta la factura correspondiente por el trámite realizado.

RECOMENDACIONES GENERALES

Este documento no representa pronunciamiento de INTERAGUA de carácter ambiental, respecto a las autorizaciones o aprobaciones de proyectos o actividades sometidos al sistema de evaluación, de acuerdo con la Legislación Vigente, lo cual debe ser gestionado por el interesado ante las Autoridades Competentes.

Se deja establecido que esta factibilidad, no constituye autorización para construcción de obras y de conexión, las cuales pueden llevarse a cabo, cuando se presenten los respectivos diseños de obras de conexión externas al predio y sean aprobados por INTERAGUA.

Esta factibilidad tiene vigencia de dos años a partir de su fecha de expedición, al término de este plazo, las condiciones del sistema de abastecimiento de agua potable y los parámetros actualmente entregados, podrían variar; por lo cual deberá solicitar la actualización correspondiente, *a través de nuestra página Web: www.interagua.com.ec opción: Trámites en Línea / Urbanizadores y Constructores.*

Para su comodidad, cualquier inquietud puede ser remitida a través de correo electrónico a la dirección: *constructores-urbani@interagua.com.ec* o al teléfono 3802500 ext. 3190.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
**JEFFREY MANUEL
BARBERAN
SOLORIZANO**

Ing. Jeffrey Barberán
Gerente Constructores y Urbanizadores

CC: Archivo Central
EMAPAG EP:
Soc. Luis Fidel Valdivieso Ramos, Gerente General.
M.I. Municipalidad de Guayaquil:
Arq. Christian Ponce Valverde, Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero.
Ab. María Fernanda Rumba Cabezas, Directora de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes.
Interagua:
Ing. Carlos Torres, Director Comercial
Ing. Jaime Vasconez, Gerente de Operaciones Comerciales.
Ing. Angela Rojas, Gerente de Conducción de Agua Potable y Reducción de ANC.
Ing. Jefferson Pachar, Jefe de Sección, Gerencia Constructores y Urbanizadores.

Adj: Lámina FALC-2022-144
Tabla de Parámetros Permisibles de Descarga

HPonce

EOM-SCU-000917612024

Guayaquil, 10 de diciembre del 2024

Señor

Roberto Doumet Eljuri

Representante Legal

COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA

ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.

Ciudad.-

Asunto: ACTUALIZACIÓN DE FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO PARA PROYECTO C.C. COSTA PLAZA

Referencia: OFICIO-15-11-Roberto Doumet-FACT-2024–Solicitud No.59804592 (TA-2024-159)

De mi consideración:

En atención al oficio de la referencia, relacionado al requerimiento de actualización de factibilidad de agua potable y alcantarillado para el proyecto en asunto, informamos lo siguiente:

ANTECEDENTES

Mediante oficio EOM-SCU-08352-2022 con fecha 07 octubre del 2022, Interagua emitió la factibilidad de agua potable y alcantarillado para el proyecto centro comercial Costa Plaza, dirigido al ingeniero Jose Verdu Cano, gerente general de DENCER S.A.

El proyecto se encuentra ubicado en el km 10 vía a la costa, con código catastral N° 096-0158-005-0-0-0-1; en un área total de 12.543,85m².

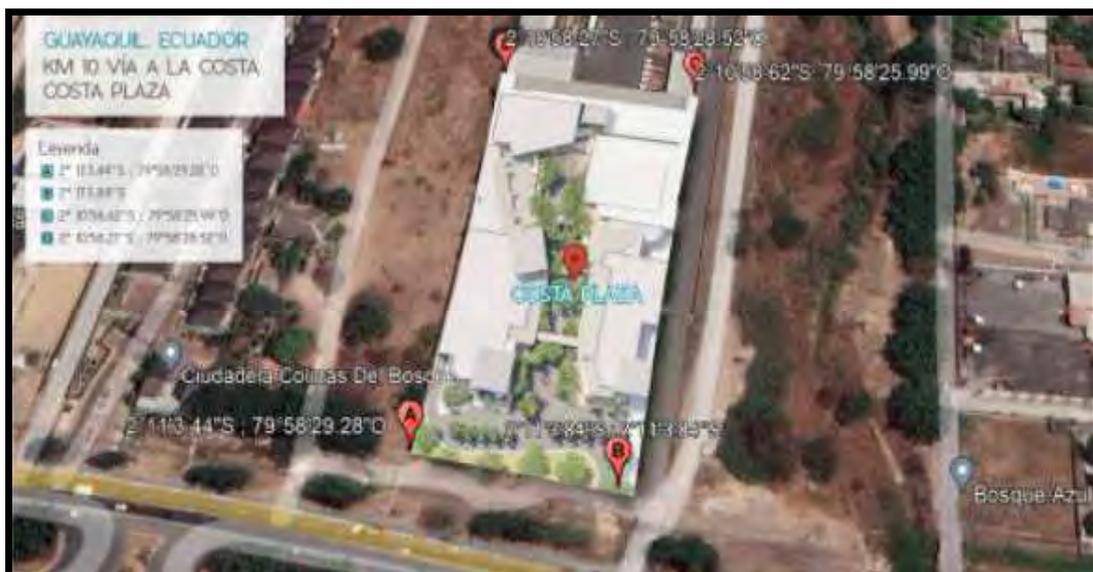
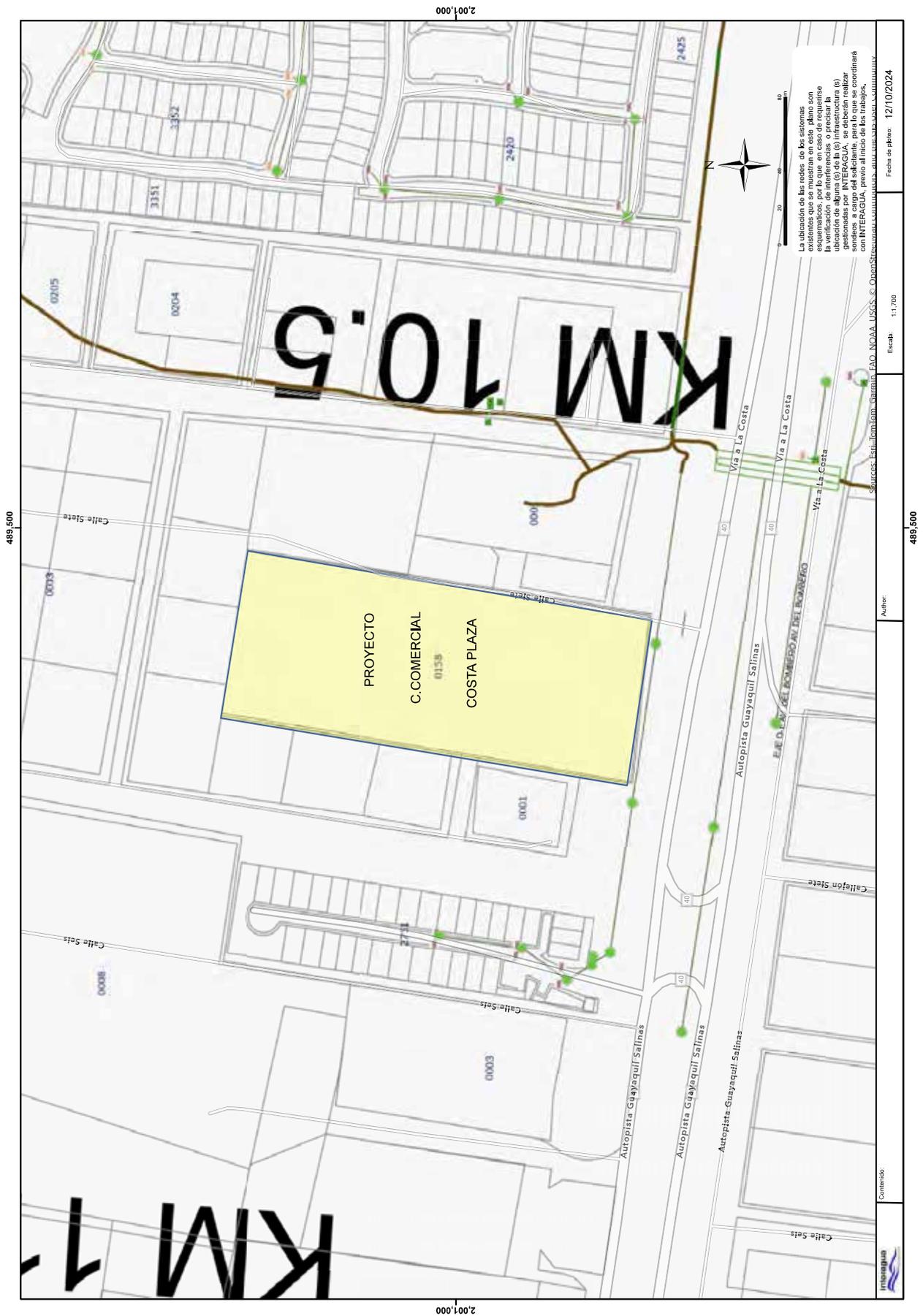


Imagen 1.- Ubicación del proyecto comercial Costa Plaza



489.500

489.500

2,001,000

2,001,000

EOM-SCU-000917612024

El proyecto consiste en la construcción de un centro comercial, el cual contará con locales comerciales, restaurantes, baños, área verde, parqueos; cuyo consumo del proyecto se distribuye de la siguiente manera:

CUADRO DE CONSUMO DEL PROYECTO				
Descripción	Cantidad	Unidad	Dotación(litros/día)	Consumo (litros)
Planta Sotano (Parqueos)	134,00	Unidad	2,00	268,00
PLANTA BAJA				
parqueos	66,00	Unidad	2,00	132,00
locales comerciales	3.457,79	m ²	5,00	17.288,95
lavamanos	7,00	Unidad	30,00	210,00
urinario	3,00	Unidad	15,00	45,00
inodoros	7,00	Unidad	170,00	1.190,00
área verde	1.036,00	m ²	1,00	1.036,00
PLANTA (PARQUEOS)				
parqueos	66,00	Unidad	2,00	132,00
PLANTA 1				
parqueos	71,00	Unidad	2,00	142,00
locales comerciales	2.218,80	m ²	5,00	11.094,00
restaurantes	541,40	m ²	15,00	8.121,00
local de comida rápida	451,00	m ²	10,00	4.510,00
lavamanos	9,00	Unidad	30,00	270,00
urinario	3,00	Unidad	15,00	45,00
inodoros	8,00	Unidad	170,00	1.360,00
PLANTA 2				
restaurantes	566,00	m ²	15,00	8.490,00
TOTAL CONSUMO DEL PROYECTO (L/día)				54.333,95
TOTAL CONSUMO DEL PROYECTO (L/s)				0,63

Tabla 1.- Consumo del proyecto

Caudal máximo horario se detalla a continuación:

$$Q_{MAX.H.} = 1,26 \text{ l/s}$$

Actualmente realiza su abastecimiento de agua potable desde las redes existentes en el sector mediante:

- Contrato N° 162754, con guía Ø 1" y medidor Ø ½" a nombre de DENCER S.A.

FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE

Para el caudal medio estimado por el consultor para el proyecto, correspondiente a 0,63 l/s, indicamos lo siguiente:

- Considerando la condición actual en el sector, se mantiene las condiciones establecidas en el último informe EOM-SCU-08352-2022, la demanda solicitada podrá ser atendida una vez que entre en operación el proyecto Booster San Eduardo (BSE).

EOM-SCU-000917612024

- Una vez confirmado el funcionamiento del Booster, se deberá solicitar una actualización a la presente factibilidad para validar el punto de conexión del proyecto.

Es importante indicar que, para una futura individualización de consumos, el promotor deberá considerar que su proyecto prevea que los medidores deberán estar ubicados en lugares de accesos comunes, así como la independencia hidráulica de cada una de las unidades.

Se recomienda coordinar directamente con el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil a fin de cumplir con las Ordenanzas Municipales vigentes. En el caso de que las Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios, indiquen la implementación de hidrantes, es importante mencionar que mientras se encuentren a nombre de terceros y no del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, generan una vez activados: cargo fijo; de acuerdo al diámetro de la guía.

FACTIBILIDAD DE AGUAS SERVIDAS

Cercano al predio en consulta no existen redes de alcantarillado, por lo que actualmente el predio cuenta con un sistema de tratamiento de aguas residuales domésticas, cuya descarga, previo a tratamiento se dirige al sistema pluvial del sector; de tal manera que cualquier descarga que se pueda realizar, debe cumplir con los parámetros que determina la Norma Ambiental Vigente, tal como se muestra en la tabla de parámetros permisibles de descarga anexa.

Es de mencionar que el diseño debe incluir una caja de revisión que disponga de un dispositivo hidráulico en caída libre de tal manera que permita medir el caudal y obtener en este sitio, las muestras del efluente para análisis en laboratorio. Cabe indicar, que el manejo interno de las redes de alcantarillado no es responsabilidad de INTERAGUA, sino a partir del punto de descarga hacia las redes externas del predio en consulta, respetando los parámetros de la norma ambiental vigente.

Para las áreas del proyecto cuya actividad genere desechos relacionados con grasas y aceites, deberán obtener la Autorización de Recepción de Descarga otorgado por nuestra Gerencia de Operaciones Comerciales, para lo cual deberá ingresar la solicitud por medio de los canales virtuales de Atención al Cliente, con el fin de coordinar este trámite y dar cumplimiento para que el efluente tenga una calidad de aceite y grasa, de acuerdo a lo que determina la Norma Ambiental Vigente, previo a la descarga al sistema que se apruebe para este proyecto.

FACTIBILIDAD DE AGUAS LLUVIAS

El sistema interno de aguas lluvias del proyecto en consulta, podrá dirigir sus descargas hacia el sistema existente en el sector, respetando los parámetros permisibles indicados en la Norma Ambiental Vigente. (Ver lámina FALC-2024-159)

Es de mencionar que al sistema de aguas lluvias no podrán llegar efluentes de origen industrial ni residual sin previo tratamiento y de acuerdo a los parámetros permisibles indicados en la Norma Ambiental Vigente.

TARIFA POR SERVICIO TÉCNICO Y ADMINISTRATIVO

Por la consulta de factibilidad para el área de 12.543,85m², se adjunta la factura correspondiente por el trámite realizado.

EOM-SCU-000917612024**RECOMENDACIONES GENERALES**

Este documento no representa pronunciamiento de INTERAGUA de carácter ambiental, respecto a las autorizaciones o aprobaciones de proyectos o actividades sometidos al sistema de evaluación, de acuerdo con la Legislación Vigente, lo cual debe ser gestionado por el interesado ante las Autoridades Competentes.

Se deja establecido que esta factibilidad, no constituye autorización para construcción de obras y de conexión, las cuales pueden llevarse a cabo, cuando se presenten los respectivos diseños de obras de conexión externas al predio y sean aprobados.

Esta factibilidad tiene vigencia de dos años a partir de su fecha de expedición, al término de este plazo, las condiciones del sistema de abastecimiento de agua potable y los parámetros actualmente entregados, podrían variar; por lo cual deberá solicitar la actualización correspondiente, a través de nuestra página Web: www.interagua.com.ec opción: Trámites en Línea / Urbanizadores y Constructores.

Para su comodidad, cualquier inquietud puede ser remitida a través de correo electrónico a la dirección: **constructores-urbani@interagua.com.ec** o al celular 0988456139.

Atentamente,



Ing. Jeffrey Barberán
Gerente de Constructores y Urbanizadores

CC: Archivo central
EMAPAG EP:
Ing. Mario García Cruz, Gerente General.
M.I. Municipalidad de Guayaquil:
Abg. Fernando Suárez Vodopivec, Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero.
Interagua:
Ing. Carlos Torres - Director Comercial
Ing. Jaime Vasconez Troya - Gerente de Operaciones Comerciales.
Ing. Osmar Moreira - Gerente de Conducción AAPP.
Ing. Angéla Castaño - Gerente de Tratamiento AASS.
Ing. Jefferson Pachar Jefe de sección - Gerente Constructores y Urbanizadores.

Adj.: Lámina FALC-2024-159
Tabla de Parámetros Permisibles de Descarga
Liquidación de Tarifa
JSanchez



**INTERNATIONAL WATER SERVICES (GUAYAQUIL)
INTERAGUA C LTDA**

Dir Matriz: Ciudad Colón Corporativo 4 MZ 275 P4 OF.401

Dir Sucursal: CALLE PLAZA DANIN

Contribuyente Especial No. 345
Obligado a llevar Contabilidad: SI

R.U.C.: 0992153563001
FACTURA
No.: 115-102-000019943
NÚMERO DE AUTORIZACIÓN:
1012202401099215356300121151020000199430001994319
FECHA Y HORA DE AUTORIZACIÓN: 10/12/2024 11:20:01
AMBIENTE: PRODUCCION
EMISIÓN: NORMAL
CLAVE DE ACCESO:

1012202401099215356300121151020000199430001994319

Razón Social / Nombres y Apellidos: COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A. Identificación: 0992965150001
Fecha Emisión: 10/12/2024 Guía Remisión:

Cod. Principal	Cod. Auxiliar	Cant	Descripción	Detalle Adicional	Detalle Adicional	Detalle Adicional	Precio Unitario	Descuento	Precio Total
1070	0	1	CONS.FACTIB.LOT. URB.PARCELAC.	0.00	0		34.59	0.00	34.59

Información Adicional
Dirección: KM. 10.5 VIA A LA COSTA LADO DERECHO MZ 158 SOLAR 1 (3)
Contrato: 1017259
emailCliente ramirogallegosmx@gmail.com
Dirección del Adquiriente: KM. 10.5 VIA A LA COSTA LADO DERECHO MZ 158 SOLAR 1 (3)
Total Recaudación de Terceros 0.00
Total a Pagar mas cobros de terceros 39.78
GRAN CONTRIBUYENTE RES. N° NAC-GCFOIOC21-00000951-E

SUBTOTAL 15%	34.59
SUBTOTAL 0%	0.00
SUBTOTAL No objeto de IVA	0.00
SUBTOTAL Exento de IVA	0.00
SUBTOTAL SIN IMPUESTOS	34.59
TOTAL Descuento	0.00
ICE	0.00
IVA 15%	5.19
IRBPNR	0.00
PROPINA	0
VALOR TOTAL	39.78

Forma de Pago	Total	Plazo	Tiempo
OTROS CON UTILIZACIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO	39.78	21	días



Corporación Nacional de Electricidad

INFORME CNEL-GYE-PLA-TEC-038-2022

Para: Ing. René Corozo K., Líder de Planificación (S).

De: Javier Toala Meza, Planificación Técnica Económica.

Asunto: Análisis de Prefactibilidad – CC COSTA PLAZA (Actualización).

Fecha: 12 de septiembre 2022.

1. Antecedentes

- Mediante comunicación S/N (referencia CNEL-GYE-SGR-2022-8683-E) con fecha 02 de agosto 2022, la Ing. Cecilia Zhunio, solicitó el análisis de Prefactibilidad para el PROYECTO ELÉCTRICO CC COSTA PLAZA de 1238.40 kW.
- Mediante Oficio CNEL-GYE-COM-2022-0234-O con fecha 11 de agosto 2022 se le indicó al cliente la aprobación de la prefactibilidad solicitada a nivel de 69 kV.
- Mediante comunicación S/N (referencia CNEL-GYE-SGR-2022-10214-E) con fecha 05 de septiembre 2022 la Ing. Cecilia Zhunio, solicitó la actualización para el análisis de Prefactibilidad para el PROYECTO ELÉCTRICO CC COSTA PLAZA, La demanda proyectada es la siguiente:

Año	Carga Instalada kVA	Demanda Máxima de Potencia kW	ENERGÍA PROYECTADA kWH
2023	1134	869.40	2536109.35

2. Ubicación del proyecto

- El proyecto se encuentra ubicado en el sector km 10.5 vía a la Costa, zona residencial vía a la costa B, parroquia Tarqui del cantón Guayaquil, Provincia del Guayas. Se adjunta las coordenadas de referencia:

Ubicación Referencial		
Vertice	Coord. X	Coord. Y
1	614081	9758518

Gráfico 1. Ubicación geográfica referencial del proyecto.



En el lindero del proyecto eléctrico pasa la alimentadora Bosques de la Costa, de la Subestación Belo Horizonte de CNEL EP UN Guayaquil.

3. Situación Actual

A continuación, se analiza el comportamiento de la demanda en los últimos 3 meses de la red medio voltaje cercana al proyecto eléctrico.

S/E y Red MV de la UN GYE	Capacidad Máxima para Transferencia MVA	Límite Térmico MVA	Carga Junio 2022 (MVA)	Carga Julio 2022 (MVA)	Carga Agosto 2022 (MVA)
S/E Belo Horizonte (69/13,8 kV)	18.00	24.00	15.14	14.14	14.37
Alimentadora Bosques de la Costa (13,8 kV)	6.00	12.00	6.52	6.13	6.50

4. Situación Futura

Tomando como base el mes de junio 2022, se considera la demanda de 869.40 kW para el año 2023. Se asume un factor de potencia de 0.96.

S/E y Red MV de la UN GYE	Límite Térmico MVA	Carga Proyectada Año 2023 MVA
S/E Belo Horizonte (69/13,8 kV)	24.00	16.74
Alimentadora Bosques de la Costa (13,8 kV)	12.00	8.12

***Nota:** Se considera el crecimiento vegetativo de las redes de la UN GYE.

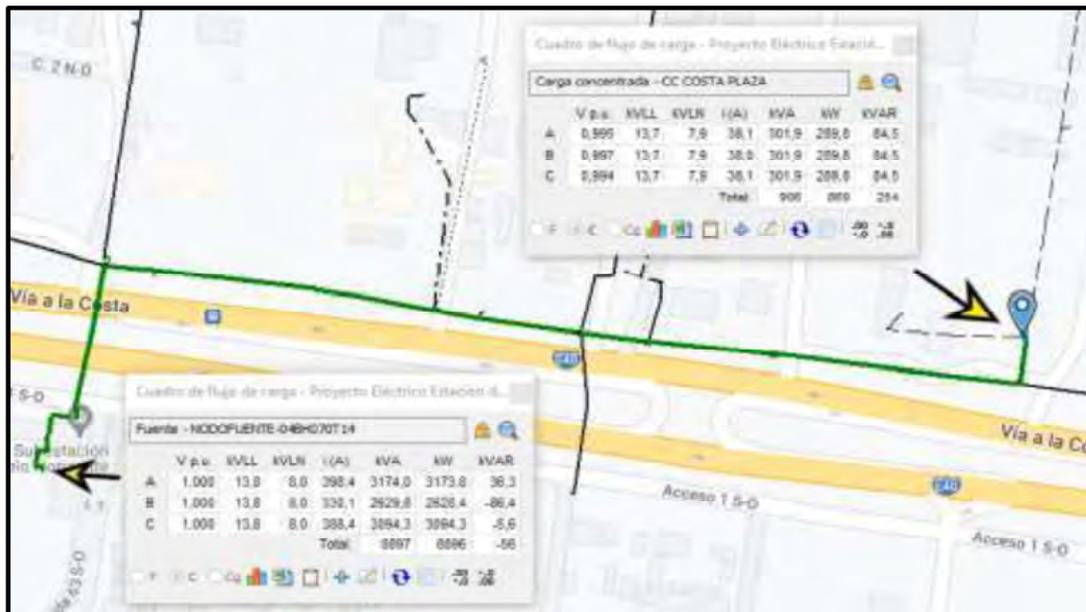
5. Análisis

A nivel de 13.8 kV no existe restricción alguna en la toma parcial o total de la carga del proyecto eléctrico.

Se ejecutó en el programa CYME 8.2, la simulación de flujo de carga en la alimentadora Bosques de la Costa a 13.8 kV. como se encuentra en la actualidad, obteniendo una caída de voltaje entre los puntos de análisis dentro del rango permitido.

A continuación, se presentan los datos obtenidos del flujo de carga, medidos aguas abajo de la cabecera de la alimentadora y en el punto de posible conexión para el año 2023, de acuerdo a la demanda máxima mencionada por el cliente en la solicitud de Prefactibilidad.

Gráfico 2. Simulación en CYME 8.2, en la cabecera de la alimentadora y el punto de conexión.



De acuerdo a los datos obtenidos en la simulación, el porcentaje de caída de voltaje calculado es:

$$\begin{aligned}
 \% \text{ caída de voltaje} &= [(V_f - V_i) / V_i] * 100\% \\
 &= [(1.0 - 0.994) / 1.0] * 100\% \\
 &= \mathbf{0.60\%}
 \end{aligned}$$

Por consiguiente, el porcentaje de caída de voltaje desde la cabecera de la alimentadora hasta el punto de conexión, y de acuerdo a la Regulación Calidad del Servicio de Distribución y Comercialización de Energía Eléctrica se encuentra dentro del rango permitido.

6. Conclusiones

- Es factible el suministro eléctrico a nivel de 13.8 kV para la actualización del PROYECTO ELECTRICO CC. COSTA PLAZA.



Firmado electrónicamente por:
**JAVIER
CLEMENTE
TOALA MEZA**

Elaborado por:

Javier Toala Meza
Planificación Técnica Económica – UN GYE

Oficio Nro. CNEL-GYE-CMA-2023-0847-O

Guayaquil, 22 de mayo de 2023

Asunto: Pre-factibilidad del Proyecto C.C. COSTA PLAZA.

Sra.

Diana Villao Sanchez

ALCALDIA GUAYAQUIL

En su Despacho

De nuestras consideraciones:

En atención al Oficio Municipal No.DECAM-CEUS-2023-11977 del 05 de mayo de 2023, con el cual solicita un informe de pre-factibilidad del proyecto eléctrico C.C. COSTA PLAZA, ubicado en el Km. 10 de la Vía a la Costa, cúmpleme trasladar a usted el informe suscrito por el Ing. Rafael Enderica Corsiglia, Líder de Ingeniería y Construcciones - GYE, a través del Memorando No.

CNEL-GYE-CTR-2023-0829-M, que, hace referencia al informe No.

CNEL-GYE-DE-2023-0680-M, suscrito por el Ing. Jorge Pérez Reyes, Especialista de Proyectos, Subrogante - GYE, mediante el cual indica que CNEL EP - GYE emitió un informe de análisis de pre-factibilidad del referido proyecto, según Oficio No. CNEL-GYE-COM-2022-0251-O, suscrito por el Ing. Javier León Piguave, Director Comercial, Encargado, en funciones, el mismo que tiene vigencia de 3 años desde su emisión con fecha 12 de septiembre del 2022, cuya copia se anexa.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Téc. Patricia Gisela Alvarado Jaramillo

LÍDER DE SERVICIO AL CLIENTE, SUBROGANTE - GYE

Referencias:

- CNEL-GYE-CTR-2023-0829-M

Anexos:

- actualización_prefactibilidad_cc_costa_plaza0669895001683728659.pdf
- cnel-gye-com-2022-0251-o.pdf
- cnel-gye-pla-2022-0400-m_envio_a_comercial.pdf
- decam-ceus-2023-11977_req_2023-33585-2.pdf
- cnel-gye-de-2023-0680-m-prefactibilidad_proyecto_cc_costa_plaza.pdf

Copia:

Señor Ingeniero
Rafael Jose Enderica Corsiglia
Líder de Ingeniería y Construcciones - GYE

Señor Ingeniero
Jorge Alberto Perez Reyes
Especialista de Proyectos de Ingeniería y Construcciones, Encargado - GYE

Señor Ingeniero
Washington Eduardo Ortiz Holguin
Profesional de Diseño - GYE

Señora Licenciada
Maritza Elizabeth Alvarez Burgos
Técnico de Servicio al Cliente - GYE



Firmado electrónicamente por:
**PATRICIA GISELA
ALVARADO JARAMILLO**

Oficio Nro. CNEL-GYE-COM-2022-0251-O

Guayaquil, 12 de septiembre de 2022

Asunto: Informe de análisis de prefactibilidad para la actualización del proyecto eléctrico CC COSTA PLAZA

Ingeniera
Cecilia del Rocio Zhunio Gonzalez
INSTALACIONES ELECTROMECAÑICAS S. A., INESA
En su Despacho

En atención a su requerimiento ingresado a esta Unidad de Negocio CNEL EP., mediante oficio S/N (referencia Nro. CNEL-GYE-SGR-2022-10214-E) y, en cumplimiento del procedimiento PR-TEC-CTR-002, numeral 6.27.1, me permito adjuntar para su conocimiento, revisión y fines pertinentes, el análisis de Prefactibilidad para el Proyecto Eléctrico "CC COSTA PLAZA", mediante Nro. CNEL-GYE-PLA-TEC-038-2022, elaborado por el funcionario Javier Toala Meza, de Planificación Técnica Económica, con el análisis pertinente.

Ante lo descrito, se informa que, **es factible** suministrar el servicio público de energía eléctrica **a nivel de 13,8 kV**, al proyecto CC COSTA PLAZA, de acuerdo a la **demanda proyectada de 869.40 kW** para el año 2023 referida en la solicitud. La presentación del proyecto eléctrico definitivo deberá realizarse a través del balcón de servicios o servicios al cliente de la CNEL EP Unidad de Negocio Guayaquil.

Así mismo, se debe tener en cuenta que, la prefactibilidad tiene una vigencia máxima de 3 años.

Particular que se comunica para los fines pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Javier De Jesus Leon Piguave
DIRECTOR COMERCIAL, ENCARGADO - GYE

Referencias:

- CNEL-GYE-PLA-2022-0400-M

Anexos:

- cnel-gye-sgr-2022-10214-e.pdf
- actualizaciÓn_prefactibilidad_cc_costa_plaza.pdf
- cnel-gye-sgr-2022-10214-e0406817001663012706.pdf

Copia:

Señor Magíster
Rene Aniano Corozo Koroleva
Líder de Planificación, Subrogante - GYE

Señor Magíster
Gino Enrique Cardenas Pacheco
Director de Distribución, Encargado - GYE

Señor Ingeniero
Rafael Jose Enderica Corsiglia
Líder de Ingeniería y Construcciones - GYE

Señor Magíster
Luis Gregory Villacres Landivar
Especialista de Planificación Técnica-Económica - GYE

Señor Magíster
Rainier Romulo Romero Rojas
Especialista de Servicio a Clientes Especiales, Encargado - GYE

Señor Ingeniero
Alex Patricio Vallejo Verdesoto
Profesional de Servicio a Clientes Especiales - GYE

Javier Clemente Toala Meza
Profesional de Mercado Eléctrico - GYE

Señor Magíster
Luis Alfredo Aguirre Sanchez
Líder de Servicio al Cliente -GYE

Señorita
Yvonne Beatriz Valencia Zavala
Asistente Ejecutiva - GYE

ybvz



Firmado electrónicamente por:
**JAVIER DE
JESUS LEON
PIGUAVE**

Memorando Nro. CNEL-GYE-CTR-2023-0829-M

Guayaquil, 16 de mayo de 2023

PARA: Sra. Téc. Patricia Gisela Alvarado Jaramillo
Líder de Servicio al Cliente, Subrogante - GYE

ASUNTO: Prefactibilidad del Proyecto C.C. COSTA PLAZA.

En atención al oficio municipal DECAM-CEUS-2023-11977 de fecha 5 de mayo de 2023, presentado por la Arq. Diana Villao, Subdirectora de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones, del Municipio de Guayaquil, en el cual solicitan un informe de prefactibilidad del proyecto eléctrico C.C. COSTA PLAZA, ubicado en el Km. 10 de la vía a la costa, adjunto el memorando CNEL-GYE-DE-2023-0680-M, suscrito por el Ing. Jorge Pérez, Especialista de Proyectos, Encargado - GYE, en el cual se indica que CNEL EP emitió un informe de análisis de prefactibilidad del referido proyecto, con documento CNEL-GYE-COM-2022-0251-O, que tiene vigencia de 3 años desde su emisión con fecha 12 de septiembre del 2022, se adjunta documentación.

La presentación del proyecto eléctrico definitivo deberá realizarse a través del Balcón de Servicios o Servicios al Cliente de la Unidad de Negocio Guayaquil de CNEL EP.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Rafael Jose Enderica Corsiglia
LÍDER DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES - GYE

Referencias:

- CNEL-GYE-DE-2023-0680-M

Anexos:

- decam-ceus-2023-11977_req._2023-33585-2.pdf
- cnel-gye-pla-2022-0400-m_envio_a_comercial.pdf
- cnel-gye-com-2022-0251-o.pdf
- actualización_prefactibilidad_cc_costa_plaza0669895001683728659.pdf
- cnel-gye-de-2023-0680-m-prefactibilidad_proyecto_cc_costa_plaza.pdf

Copia:

Sr. Ing. Jorge Alberto Perez Reyes
Especialista de Proyectos de Ingeniería y Construcciones, Encargado - GYE

Olivia Alexandra Mariscal Galarza
Asistente Ejecutiva 3 - GYE

Sra. Lcda. Maritza Elizabeth Alvarez Burgos
Técnico de Servicio al Cliente - GYE

Memorando Nro. CNEL-GYE-DE-2023-0680-M**Guayaquil, 11 de mayo de 2023**

PARA: Sr. Ing. Rafael Jose Enderica Corsiglia
Líder de Ingeniería y Construcciones - GYE

ASUNTO: Prefactibilidad del Proyecto C.C. COSTA PLAZA.

En atención al oficio municipal DECAM-CEUS-2023-11977 de fecha 5 de mayo de 2023, suscrito por la Arq. Diana Villao, Subdirectora de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones, del Municipio de Guayaquil, en el cual solicitan un informe de prefactibilidad del proyecto eléctrico C.C. COSTA PLAZA, ubicado en el Km. 10 de la vía a la costa, se informa que CNEL EP emitió un informe de análisis de prefactibilidad del referido proyecto, con documento CNEL-GYE-COM-2022-0251-O, que tiene vigencia de 3 años desde su emisión con fecha 12 de septiembre del 2022, se adjunta documentación.

La presentación del proyecto eléctrico definitivo deberá realizarse a través del Balcón de Servicios o Servicios al Cliente de la Unidad de Negocio Guayaquil de CNEL EP.

Particular que informo para los trámites pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Jorge Alberto Perez Reyes
**ESPECIALISTA DE PROYECTOS DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES,
ENCARGADO - GYE**

Anexos:

- actualización_pfactibilidad_cc_costa_plaza0669895001683728659.pdf
- cnel-gye-com-2022-0251-o.pdf
- cnel-gye-pla-2022-0400-m_envio_a_comercial.pdf
- decam-ceus-2023-11977_req._2023-33585-2.pdf

Copia:

Sr. Ing. Washington Eduardo Ortiz Holguin
Profesional de Diseño - GYE

Sr. Ing. Ronal Ernesto Reyes Murillo
Profesional de Proyectos - GYE

Olivia Alexandra Mariscal Galarza
Asistente Ejecutiva 3 - GYE

Sra. Edith Elizabeth Ortiz Vallejo

Memorando Nro. CNEL-GYE-PLA-2022-0400-M**Guayaquil, 12 de septiembre de 2022**

PARA: Sr. Ing. Javier De Jesus Leon Piguave
Director Comercial, Encargado - GYE

ASUNTO: Informe de análisis de prefactibilidad para la actualización del proyecto eléctrico CC COSTA PLAZA

En cumplimiento del procedimiento PR-TEC-CTR-002, numeral 6.27.1; y en atención al oficio S/N (referencia Nro. CNEL-GYE-SGR-2022-10214-E) suscrito por la Ing. Cecilia Zhunio, solicitando el análisis de la prefactibilidad para el proyecto eléctrico CC COSTA PLAZA, adjunto sírvase encontrar el informe Nro. CNEL-GYE-PLA-TEC-038-2022 elaborado por el funcionario Javier Toala Meza, de Planificación Técnica Económica, con el análisis pertinente.

En conclusión, **es factible** suministrar el servicio público de energía eléctrica **a nivel de 13,8 kV**, al proyecto CC COSTA PLAZA, de acuerdo a la **demanda proyectada de 869.40 kW** para el año 2023 referida en la solicitud. La presentación del proyecto eléctrico definitivo deberá realizarse a través del balcón de servicios o servicios al cliente de la CNEL EP Unidad de Negocio Guayaquil.

Para cumplimiento del procedimiento PR-TEC-CTR-002, numeral 6.6; se debe tener en cuenta que, la prefactibilidad tiene una vigencia máxima de 3 años. Particular que se comunica para los fines pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Rene Aniano Corozo Koroleva
LÍDER DE PLANIFICACIÓN, SUBROGANTE - GYE

Referencias:
- CNEL-GYE-SGR-2022-10214-E

Anexos:
- cnel-gye-sgr-2022-10214-e.pdf
- actualizaciOn_prefactibilidad_cc_costa_plaza.pdf

Copia:
Sr. Mgs. Gino Enrique Cardenas Pacheco
Director de Distribución, Encargado - GYE

Sr. Ing. Rafael Jose Enderica Corsiglia
Líder de Ingeniería y Construcciones - GYE

Sr. Mgs. Luis Alfredo Aguirre Sanchez
Líder de Servicio al Cliente -GYE

Sr. Mgs. Rainier Romulo Romero Rojas
Especialista de Servicio a Clientes Especiales, Encargado - GYE

Sr. Mgs. Luis Gregory Villacres Landivar
Especialista de Planificación Técnica-Económica - GYE

Sra. Lcda. Maritza Elizabeth Alvarez Burgos
Técnico de Servicio al Cliente - GYE

Javier Clemente Toala Meza
Profesional de Mercado Eléctrico - GYE

Srta. Viviana Raquel Palacios Vaca
Asistente Ejecutiva - GYE

jctm/lgvl



Firmado electrónicamente por:
RENE ANIANO
COROZO
KOROLEVA



Corporación Nacional de Electricidad

INFORME CNEL-GYE-PLA-TEC-038-2022

Para: Ing. René Corozo K., Líder de Planificación (S).

De: Javier Toala Meza, Planificación Técnica Económica.

Asunto: Análisis de Prefactibilidad – CC COSTA PLAZA (Actualización).

Fecha: 12 de septiembre 2022.

1. Antecedentes

- Mediante comunicación S/N (referencia CNEL-GYE-SGR-2022-8683-E) con fecha 02 de agosto 2022, la Ing. Cecilia Zhunio, solicitó el análisis de Prefactibilidad para el PROYECTO ELÉCTRICO CC COSTA PLAZA de 1238.40 kW.
- Mediante Oficio CNEL-GYE-COM-2022-0234-O con fecha 11 de agosto 2022 se le indicó al cliente la aprobación de la prefactibilidad solicitada a nivel de 69 kV.
- Mediante comunicación S/N (referencia CNEL-GYE-SGR-2022-10214-E) con fecha 05 de septiembre 2022 la Ing. Cecilia Zhunio, solicitó la actualización para el análisis de Prefactibilidad para el PROYECTO ELÉCTRICO CC COSTA PLAZA, La demanda proyectada es la siguiente:

Año	Carga Instalada kVA	Demanda Máxima de Potencia kW	ENERGÍA PROYECTADA kWH
2023	1134	869.40	2536109.35

2. Ubicación del proyecto

- El proyecto se encuentra ubicado en el sector km 10.5 vía a la Costa, zona residencial vía a la costa B, parroquia Tarqui del cantón Guayaquil, Provincia del Guayas. Se adjunta las coordenadas de referencia:

Ubicación Referencial		
Vertice	Coord. X	Coord. Y
1	614081	9758518

Gráfico 1. Ubicación geográfica referencial del proyecto.



En el lindero del proyecto eléctrico pasa la alimentadora Bosques de la Costa, de la Subestación Belo Horizonte de CNEL EP UN Guayaquil.

3. Situación Actual

A continuación, se analiza el comportamiento de la demanda en los últimos 3 meses de la red medio voltaje cercana al proyecto eléctrico.

S/E y Red MV de la UN GYE	Capacidad Máxima para Transferencia MVA	Límite Térmico MVA	Carga Junio 2022 (MVA)	Carga Julio 2022 (MVA)	Carga Agosto 2022 (MVA)
S/E Belo Horizonte (69/13,8 kV)	18.00	24.00	15.14	14.14	14.37
Alimentadora Bosques de la Costa (13,8 kV)	6.00	12.00	6.52	6.13	6.50

4. Situación Futura

Tomando como base el mes de junio 2022, se considera la demanda de 869.40 kW para el año 2023. Se asume un factor de potencia de 0.96.

S/E y Red MV de la UN GYE	Límite Térmico MVA	Carga Proyectada Año 2023 MVA
S/E Belo Horizonte (69/13,8 kV)	24.00	16.74
Alimentadora Bosques de la Costa (13,8 kV)	12.00	8.12

***Nota:** Se considera el crecimiento vegetativo de las redes de la UN GYE.

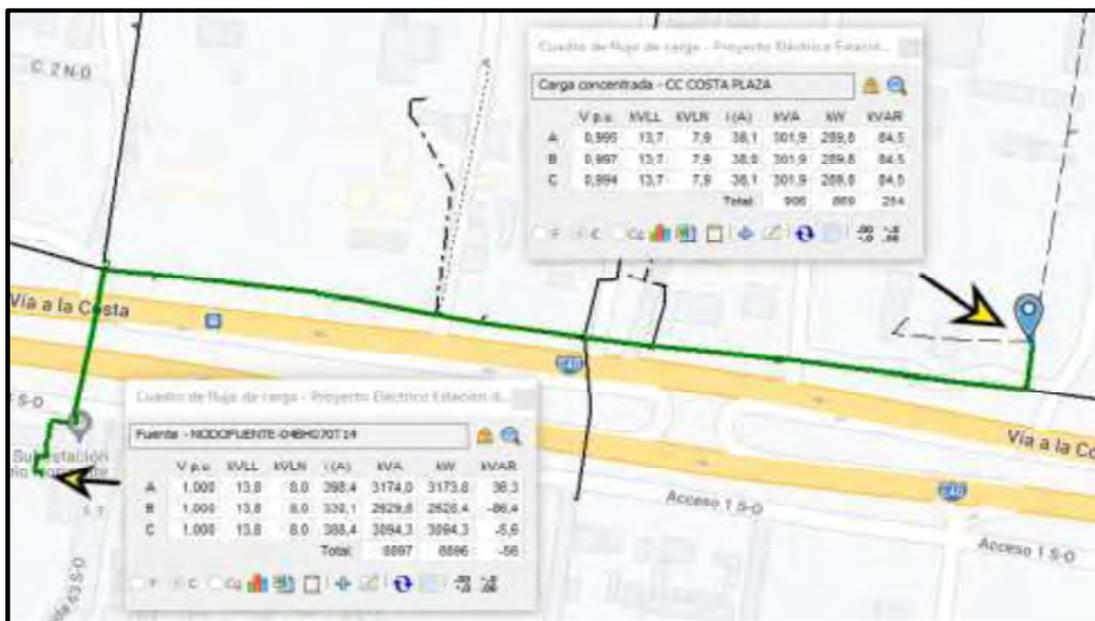
5. Análisis

A nivel de 13.8 kV no existe restricción alguna en la toma parcial o total de la carga del proyecto eléctrico.

Se ejecutó en el programa CYME 8.2, la simulación de flujo de carga en la alimentadora Bosques de la Costa a 13.8 kV. como se encuentra en la actualidad, obteniendo una caída de voltaje entre los puntos de análisis dentro del rango permitido.

A continuación, se presentan los datos obtenidos del flujo de carga, medidos aguas abajo de la cabecera de la alimentadora y en el punto de posible conexión para el año 2023, de acuerdo a la demanda máxima mencionada por el cliente en la solicitud de Prefactibilidad.

Gráfico 2. Simulación en CYME 8.2, en la cabecera de la alimentadora y el punto de conexión.



De acuerdo a los datos obtenidos en la simulación, el porcentaje de caída de voltaje calculado es:

$$\begin{aligned}
 \% \text{ caída de voltaje} &= [(V_f - V_i) / V_f] * 100\% \\
 &= [(1.0 - 0.994) / 1.0] * 100\% \\
 &= \mathbf{0.60\%}
 \end{aligned}$$

Por consiguiente, el porcentaje de caída de voltaje desde la cabecera de la alimentadora hasta el punto de conexión, y de acuerdo a la Regulación Calidad del Servicio de Distribución y Comercialización de Energía Eléctrica se encuentra dentro del rango permitido.

6. Conclusiones

- Es factible el suministro eléctrico a nivel de 13.8 kV para la actualización del PROYECTO ELECTRICO CC. COSTA PLAZA.



Elaborado por:

Javier Toala Meza
Planificación Técnica Económica – UN GYE



Cuenca, 24 de septiembre de 2024

Señores

ALMACENES JUAN ELJURI.

Ing. Francisco Vera

Gerente de Sistemas.

Guayaquil.

De mi consideración:

Estimado ingeniero.

En atención a su requerimiento de factibilidad técnica para la siguiente dirección:

Dirección: km 10 de la Vía a la Costa, sentido Guayaquil - Salinas, frente a Puerto Azul.

Con la siguiente ubicación:

Coordenadas:

Coordenada 1:

9758686.14 ; 614025.27

Coordenada 2:

9758673.78 ; 614104.55

Coordenada 3:

9758530.70 ; 614003.22

Coordenada 4:

9758518.52 ; 614081.84

Confirmando que Telconet cuenta con redes instaladas en el sector, por lo que, para definir los detalles de las implementaciones a realizar para la prestación de servicios a su proyecto, debemos realizar la factibilidad en sitio.

Es todo lo que puedo informar al momento.

Atentamente.



Firmado electrónicamente por:
**JAVIER MAURICIO
SARMIENTO GALLEGOS**

Mauricio Sarmiento Gallegos.

Gerente Telconet Cuenca.

TELCONET S.A.



BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL

FUNDADO EN 1835
DECLARADO BENEMÉRITO POR EL H. CONGRESO DE 1930

Oficio No. 1134-CGIP-BCBG-2023
Guayaquil, 15 de mayo de 2023

Señora Arquitecta
Diana Villao Sánchez
SUBDIRECTORA DE CONTROL DE EDIFICACIONES, USO DE SUELO Y URBANIZACIONES
MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL.
Ciudad. -

De mis consideraciones:

En atención al Oficio DECAM-CEUS-2023-12366 ingresado en esta Institución mediante trámite No. 52300849, comunicamos lo siguiente:

Con fecha 04 de mayo de 2023 se emitieron las Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios No. 202300175-CGIP-BCBG a nombre de la edificación denominada "**CENTRO COMERCIAL COSTA PLAZA**", ubicada en la ciudad de Guayaquil, Sector Vía a la Costa (sentido Guayaquil Salinas) Km 12.5, Mz. 158 Sl. 01, en los predios signados con código catastral No. 96-158-5-0-0-0 y 96-158-1-3-0-0.

A la fecha, la edificación no cuenta con Certificado de Inspección Final ni Permiso de Ocupación.

Particular que ponemos en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente,
ABNEGACIÓN Y DISCIPLINA

Documento firmado electrónicamente

Arq. Christopher Parker Graf
COORDINADOR DE GESTIÓN DE INGENIERÍA Y PROYECTOS

C.C. Myr. (B) Santiago Peña –Coordinador de Gestión de Prevención de Incendios.



DTSCI NO:	202300175-CGIP-BCBG
FECHA:	GUAYAQUIL, 04 DE MAYO DEL 2023
PLAZO:	DOCE (12) MESES

DISPOSICIONES TÉCNICAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

Razón Social:	COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.		
Representante Legal:	LAGOS AROSEMENA ALEJANDRO JOSÉ		
En Calidad de:	PROPIETARIA		
Ruc:	0992965150001		
Código Catastral:	96-158-5-0-0-0-1, 96-158-1-3-0-0-1		
Nombre de la Edificación:	CENTRO COMERCIAL COSTA PLAZA		
Uso de la Edificación:	LOCALES COMERCIALES – PARQUEO - RESTAURANTES		
Dirección:	GUAYAQUIL, SECTOR VÍA A LA COSTA (SENTIDO GUAYAQUIL – SALINAS) KM 10.5, MZ- 158 SOLAR 01.		
Área de Construcción:	Total	Anterior	Aumento
	30362.40 m ²		

Valor Liquidado:	Orden de Pago	Valor Total	Fecha	Factura
	623000329	\$ 36652.88	05-04-2023	5125

NOTA: En caso de enmendadura por parte del interesado estas disposiciones quedarán sin ningún valor, sin perjuicio de las acciones legales que corresponden.

IMPORTANTE:

- De conformidad con la normativa vigente, no se podrá ocupar el inmueble, ni se podrán realizar actividades comerciales en el mismo, hasta que la edificación denominada "CENTRO COMERCIAL COSTA PLAZA" haya obtenido el certificado de inspección final y el permiso de ocupación respectivo, previo cumplimiento de la totalidad de las Disposiciones Técnicas contra incendios.
- La edificación no podrá obtener el permiso de funcionamiento anual sin haber obtenido previamente el Certificado de Inspección Final y el respectivo Permiso de Ocupación.

El Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil conforme a lo estipulado en la **Ley de Defensa Contra Incendios**, según su artículo 53 y el **Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios** en su artículo 122, tiene potestad legal para emitir las recomendaciones contra incendios contenidas en este documento. Son de cumplimiento obligatorio para las edificaciones que requieren el visto bueno del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, en cuanto a prevención y seguridad contra incendios se refiere.

El plazo de vigencia y cumplimiento de las Disposiciones Técnicas Contra Incendios es **improrrogable**. El incumplimiento del plazo otorgado y las disposiciones contenidas en este documento, podría acarrear la sanción de **multas** de hasta quince (15) salarios básicos unificados, de acuerdo a los artículos 252 de Código Orgánico Administrativo y 35 de la Ley de Defensa Contra Incendios. Le recordamos que el incumplimiento de las medidas de seguridad contra incendios se considera una contravención de tercera clase de conformidad con el numeral 1 del artículo 395 del Código Orgánico Integral Penal.

IMPORTANTE:

Para todos los casos de instalación o sistema centralizado de GLP, el usuario deberá obtener el Permiso respectivo otorgado por el Benemérito Cuerpo de Bomberos, de acuerdo al "Instructivo para la Comercialización de Gas Licuado de Petróleo a Instalaciones Centralizadas" publicado en el Registro Oficial No. 435 del 10 de febrero del 2015.

DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE DEFENSA CONTRA INCENDIOS DE LA EDIFICACIÓN DENOMINADA “CENTRO COMERCIAL COSTA PLAZA”, UBICADA EN GUAYAQUIL, SECTOR VÍA A LA COSTA SENTIDO GUAYAQUIL – SALINAS KM 10.5, MZ- 158 SOLAR 01.

Esta edificación se encuentra en etapa de proyecto, siendo su uso futuro de Plaza comercial, locales comerciales, parqueo, restaurantes y gimnasio. Consta de sótano, planta baja general, entresuelo y tres pisos altos, lo cual da 30362.40 m² de área de construcción total.

De acuerdo a las normas de Prevención y Seguridad Contra Incendios vigentes establecidas por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, se dispone implementar como Sistema de Defensa Contra Incendios el de Tipo Mixto (E1-E2) compuesto de una parte Hidráulica (E1) y otra a base de Extintores (E2). La edificación contará además con Protecciones Complementarias las mismas que están graficadas en los planos arquitectónicos presentados por el interesado y descritas a continuación en las siguientes Disposiciones Técnicas.

IMPORTANTE:

La emisión y entrega de las presente Disposiciones Técnicas, no habilita la Tasa por Servicio Contra Incendios Anual emitidas por la Oficina Técnica de Prevención de Incendio (OTPI).

A. SISTEMA HIDRÁULICO DE DEFENSA CONTRA INCENDIOS (E1)

Antes de proceder a la instalación del sistema, el usuario debe ingresar a la Coordinación de Gestión de Ingeniería y Proyectos, el diseño y las especificaciones técnicas del Sistema Hidráulico con la respectiva firma de responsabilidad del Técnico del Proyecto, para la aprobación de esta Benemérita Institución.

1. RESERVA DE AGUA.

Será mínima de cien (100) metros cúbicos (100.000 litros) a lo que tendrá que agregarse la reserva para uso interno de la edificación.

2. EQUIPO ELEVADOR DE PRESIÓN.

Podrá estar conformado por una de entre las siguientes alternativas:

BOMBAS CENTRÍFUGAS. - Serán dos (2) bombas y podrán ser:

- I. Ambas de motor eléctrico (la bomba principal deberá ser certificada para uso en sistemas contra incendio y la otra bomba será del tipo Jockey), y deberán estar conectadas al generador de emergencia el mismo que deberá ser de transferencia automática y manual, además de tener la capacidad de abastecer de energía a la bomba principal; o
- II. Una de motor eléctrico (Tipo Jockey) y otra con motor a diésel certificado para uso en sistemas contra incendio.

En cualquier caso, el Sistema debe estar presurizado y la bomba principal debe rendir una presión mínima de 4 ½ K/cm² (65 PSI) con caudal de 100 GPM de la bocatoma más alejada de las bombas. Estos no son caudales ni presiones de diseño de las bombas, los cuales deben calcularse en el diseño hidráulico que para efecto se realice.

La bomba principal de incendio deberá tener una certificación del fabricante o cada comercial que determine su uso para Sistemas Contra Incendios y que garantice el correcto funcionamiento del Sistema Hidráulico Contra Incendios en caso de presentarse un conato de incendio o siniestro.

3. BOCAS DE IMPULSIÓN O CONEXIÓN SIAMESA.

Deberá instalarse UNA (1) UNIDAD, la misma que está ubicada de acuerdo a lo graficado en el plano arquitectónico de planta baja, con la simbología de un cuadrado color azul y un círculo inscrito de color rojo. Será construida de bronce fundido e irá conectada directamente a la tubería del sistema hidráulico contra incendios, siendo sus dos (2) bocas de descarga de dos y media pulgadas, de diámetro interior simple y poseerá anillos giratorios (bridas hembras), con rosca tipo NH para el armado del acople (macho) de la manguera.

Será instalada una (1) unidad en pared de la fachada principal de la edificación (Vía Guayaquil - Salinas), a una altura de noventa (90) centímetros del nivel del piso acabado, en la que se estampará con carácter indeleble la palabra "USO EXCLUSIVO DE BOMBEROS" con letras de cinco (5) centímetros de alto. La inclinación de las bocas en la fachada será de noventa (90) grados con respecto a la misma; a continuación de las bocas de impulsión deberá ir una válvula de retención.

4. TUBERÍAS DE IMPULSIÓN

Serán de acero cédula # 40 y sin costuras; los diámetros de la red contra se establecerán conforme al diseño hidráulico que se realice, en cuyo caso el diámetro principal mínimo de la red será de 6" y de resistencia mínima de trescientas (300) Lb. por pulgada cuadrada.

5. LLAVES DE INCENDIOS O BOCATOMAS.

Se deberán instalar VEINTITRÉS (23) UNIDADES, las mismas que están ubicadas de acuerdo a lo diseñado en los planos arquitectónicos de plantas, con la simbología de un círculo de color azul.

SÓTANO:

EN ESCALERAS: Una (1) bocatoma o llave de incendio en cada escalera. (Total 4 unidades)

PLANTA BAJA:

EN ESCALERAS: Una (1) bocatoma o llave de incendio en cada escalera. (Total 5 unidades)

ESCALERA BOQUE C: Una (1) bocatoma o llave de incendio.

ENTREPISO:

ESCALERA EDIFICIO DE PARQUEOS: Una (1) bocatoma o llave de incendio.

ESCALERA POSTERIOR JUNTO A ASCENSORES: Una (1) bocatoma o llave de incendio.

PRIMER PISO:

EN ESCALERAS: Una (1) bocatoma o llave de incendio. (Total: 5 unidades)

SEGUNDO PISO:

EN ESCALERAS: Una (1) bocatoma o llave de incendio. (Total: 4 unidades)

TERCER PISO:

EN ESCALERAS: Una (1) bocatoma o llave de incendio. (Total: 2 unidades)

Cada llave de incendio equipado tendrá una (1) salida: De dos y media (2 ½) pulgadas de diámetro (con bridas tipo macho), con rosca tipo NH; la posición de la llave quedará a noventa (90) grados y a una altura de 1.20 metros con respecto al piso acabado la llave.

6. ROCIADORES AUTOMÁTICOS DE AGUA (SPRINKLERS).

Para los propósitos de la protección contra incendios, un sistema integrado por tuberías subterráneas y elevadas, diseñado de acuerdo con normas de ingeniería en protección contra incendios. La instalación incluye una o más fuentes de abastecimiento automático de agua, que alimenta a uno o más sistemas. La parte del sistema de rociadores que se ubica en el terreno, es una red de tuberías especialmente dimensionada o diseñada hidráulicamente, instalada en un edificio, estructura o área generalmente elevada, y a la cual se sujetan rociadores en un patrón sistemático. Cada sistema tiene una válvula de control ubicada en la tubería vertical del sistema o en su tubería de abastecimiento. Cada sistema de rociadores incluye un dispositivo que acciona una alarma cuando el sistema está en funcionamiento. El sistema se activa habitualmente por el calor de un incendio y descarga agua sobre el área de incendio.

El diseño, tuberías, componentes, accesorios, instalación y puesta en funcionamiento del Sistema, se sujetará a todo lo establecido en la **NORMA NFPA 13**, se instalarán en **TODA LA EDIFICACIÓN INCLUYENDO EL CUARTO DE BOMBAS DEL SCI.**

Antes de proceder con el montaje de este sistema, el usuario debe ingresar a la Coordinación de Gestión de Ingeniería y Proyectos, el Diseño y las Especificaciones Técnicas del Sistema de Rociadores con la respectiva firma de responsabilidad del Técnico del Proyecto, para que sea aprobado por funcionarios del BCBG.

Los rociadores deben instalarse en la totalidad de las áreas donde se disponen (ver párrafo anterior) y deberán ubicarse de manera que no se exceda el área máxima de protección o cobertura por rociador.

Los rociadores deben posicionarse y ubicarse de manera que brinden un desempeño satisfactorio con respecto al tiempo de activación y la distribución.

6.1 Componentes generales del sistema.

- Tubería de alimentación
- Válvulas de control y válvulas de alivio
- Válvula check
- Sensor de flujo de agua
- Válvulas de drenaje
- Manómetros.

6.2 Tuberías.

Las tuberías que se emplean en el sistema de rociadores deben ser metálicas y de resistencia a una presión no inferior a 175 lb/pulg².

6.3 Válvulas.

Todas las válvulas que controlen las conexiones para abastecimiento de agua y conexiones a las tuberías de abastecimiento de los rociadores, deben ser válvulas indicadoras listadas, las mismas que no deben cerrar en menos de 5 segundos al ser operadas a la velocidad máxima posible desde la posición totalmente abierta.

Las válvulas de control DEBEN permanecer abiertas.

6.4 Alarmas por flujo de agua.

Los aparatos de alarma por flujo de agua deben consistir en una válvula de retención de alarma listada u otro dispositivo de alarma por detección de flujo de agua listado con los accesorios necesarios, los que serán requeridos para dar la alarma.

6.5 Manómetros.

Se debe instalar un manómetro listado en cada tubería vertical de alimentación del sistema. Deben instalarse manómetros por encima y por debajo de cada válvula de retención de alarma cuando tales dispositivos se encuentren presentes.

Las válvulas y manómetros del sistema deben ser accesibles para la operación, inspección, pruebas y mantenimiento.

6.6 Existencia de rociadores de repuesto.

La existencia de rociadores de repuestos debe incluir rociadores de todos los tipos y ámbitos de temperaturas instalados y deben ser:

- Para sistemas con menos de 300 rociadores, no menos de seis (6 u) rociadores.
- Para sistemas de 300 a 1000 rociadores, no menos de doce (12 u) rociadores.
- Para sistemas de más de 1000 rociadores, no menos de veinticuatro (24 u) rociadores.

6.7 Orientación del deflector del rociador.

Los deflectores de los rociadores deben alinearse paralelos a los cielos rasos (tumbados), techos (cubiertas) o las pendientes de las escaleras.

6.8 Distancia por debajo del techo

La distancia entre el deflector del rociador y el techo por encima del mismo debe seleccionarse en base al tipo de rociador y al tipo de construcción.

B. SISTEMA A BASE DE EXTINTORES (E-2).

Irán colocados y distribuidos de acuerdo a lo diseñado (graficado) en los planos arquitectónicos de planta, adjuntos a estas disposiciones:

SÓTANO:

CUARTO DE BOMBAS: Un (1) extintor de Dióxido de Carbono (CO₂), tipo BC de diez (10) Lb. de capacidad.

ÁREA DE PARQUEOS: Nueve (9) extintores de Polvo Químico Seco, tipo ABC de diez (10) Lb. de capacidad cada uno.

PLANTA BAJA:

LOCAL 101: Dos (2) extintores de Polvo Químico Seco, tipo ABC de diez (10) Lb. de capacidad cada uno.

LOCALES 102-112: Un (1) extintor de Polvo Químico Seco, tipo ABC de diez (10) Lb. de capacidad en cada local comercial. (Total 11 unidades).

LOCAL 113: Tres (3) extintores de Polvo Químico Seco, tipo ABC de diez (10) Lb. de capacidad cada uno.

LOCALES 114-118: Un (1) extintor de Polvo Químico Seco, tipo ABC de diez (10) Lb. de capacidad en cada local comercial. (Total 5 unidades)

CENTRO DE DESECHOS: Un (1) extintor de Polvo Químico Seco, tipo ABC de veinte (20) Lb. de capacidad.

CUARTO DE TABLEROS: Un (1) extintor de Dióxido de Carbono (CO₂), tipo BC de veinte (20) Lb. de capacidad.

CUARTO TÉCNICOS: Un (1) extintor de Dióxido de Carbono (CO₂), tipo BC de veinte (20) Lb. de capacidad.

EDIFICIO DE PARQUEOS: Tres (3) extintores de Polvo Químico Seco, tipo ABC de veinte (20) Lb. de capacidad cada uno.

ENTREPISO:

ÁREA PARQUEOS: Tres (3) extintores de Polvo Químico Seco, tipo ABC de veinte (20) Lb. de capacidad cada uno.

PRIMER PISO:

ÁREA PARQUEOS: Tres (3) extintores de Polvo Químico Seco, tipo ABC de veinte (20) Lb. de capacidad cada uno.

LOCAL 201: Tres (3) extintores de Polvo Químico Seco, tipo ABC de diez (10) Lb. de capacidad cada uno.

LOCALES 202-204: Un (1) extintor de Polvo Químico Seco, tipo ABC de diez (10) Lb. de capacidad en cada local comercial. (Total 3 unidades)

LOCAL UNIFICADO 205 Y 206: Dos (2) extintores de Polvo Químico Seco, tipo ABC de diez (10) Lb. de capacidad cada uno.

LOCAL 207,208,218 y 219: Un (1) extintor de Polvo Químico Seco, tipo ABC de diez (10) Lb. de capacidad en cada local comercial. (Total 4 unidades)

LOCAL UNIFICADO 210-217: Dos (2) extintores de Polvo Químico Seco, tipo ABC de diez (10) Lb. de capacidad cada uno.

FOOD HALL LOCAL 1 AL 11: Un (1) extintor de Polvo Químico Seco, tipo ABC de diez (10) Lb. de capacidad en cada local comercial. (Total 11 unidades)

SEGUNDO PISO:

LOCALES 301 Y 302: Un (1) extintor de Polvo Químico Seco, tipo ABC de diez (10) Lb. de capacidad cada uno. (Total 2 unidades)

GYM SMART FIT: Dos (2) extintores de Polvo Químico Seco, tipo ABC de diez (10) Lb. de capacidad cada uno.

TERCER PISO:

GYM SMART FIT: Tres (3) extintores de Polvo Químico Seco, tipo ABC de diez (10) Lb. de capacidad cada uno.

TOTAL, DE EXTINTORES: SETENTENTA Y CINCO (75) UNIDADES

Se utilizará la simbología para determinar la ubicación de los extintores se encuentran en la copia del plano arquitectónico de planta que se adjunta a estas disposiciones, la misma que es la siguiente:

- a) Polvo químico seco (PQS), triángulos con perímetro azul, y en colores azul y blanco.

IMPORTANTE

Los extintores portátiles, cuando estuvieren fuera de gabinetes se suspenderán en soportes o perchas adosadas o empotradas a la mampostería o pilar, cuya parte superior del extintor no superará una altura de 1.53 metros con respecto al piso terminado para extintores de 10 Lb. de capacidad y a una altura 1.10 metros para extintores de 20 Lb. de capacidad.

En la parte superior del sitio donde se instale cada extintor, deberá constar una rotulación con la palabra EXTINTOR y una flecha indicativa.

La simbología (gráfico) del sistema de defensa contra incendios utilizada, es solo para determinar su ubicación en los planos arquitectónicos (presentados por interesados), más no para que dicha simbología la implanten o instalen en la edificación.

C. MEDIOS DE EGRESO

1. Todos los medios de egreso deberán cumplir con lo dispuesto en el Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios y la Norma NFPA 101 – Código de Seguridad Humana.

2. ESCALERAS DE EMERGENCIA/CAJAS DE ESCALERAS

De acuerdo a los planos ingresados y al uso de la edificación, deberán rediseñarse las escaleras propuestas acorde a las siguientes recomendaciones:

- Todas las **ESCALERAS EN SÓTANO**, deberán rediseñarse como cajas de escaleras.
- Las **ESCALERAS PROPUESTAS ENTRE BLOQUES A-C Y BLOQUES B-D**, deberán rediseñarse como cajas de escaleras, las cuales se desarrollarán desde el tercer piso alto hacia el sótano.
- Para el segundo piso del **BLOQUE A**, el pasillo de los locales 301 y 302 deberán comunicarse con la caja de escalera ubicada entre bloques A-C; o en su defecto, proponer un medio de egreso adicional.
- Adicional en **BLOQUE D**, el segundo y tercer piso del local 303 (Smart fit), deberá tener conexión con la escalera ubicada en el bloque D; o en su defecto, proponer un medio de egreso adicional.

ANTES DE PROCEDER A SU IMPLEMENTACIÓN, EL USUARIO DEBERÁ PRESENTAR A LA COORDINACIÓN DE GESTIÓN DE INGENIERÍA Y PROYECTOS LOS REFERIDOS DISEÑOS PARA SU APROBACIÓN.

Su construcción deberá ser de mampostería de ladrillo de (20 cm. de espesor), hormigón armado de (10 cm. de espesor) o estructura metálica siempre que dicha estructura sea recubierta con materiales ignífugos y que cumpla con los requerimientos mínimos que establece el Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios. **Las**

escaleras serán continuas (no se aceptan escalones compensados o en abanico), los tramos cada uno con un máximo de quince (15) escalones, con descanso igual al ancho de la escalera y poseerá pasamanos a noventa centímetros de altura y deberán soportar una fuerza horizontal de 100 kg. por metro lineal de pasamanos, la comunicación en cada piso estará cerrada por puertas metálicas resistentes al fuego mínimo una (1) hora, de cierre hermético y automático y con barra anti pánico, sin que produzcan penetración de llama y humo y con abatimiento en el sentido de la evacuación.

Al interior de la escalera de emergencia, así como en las vías de ingreso o salida de las mismas, no deben existir paneles de medidores, gabinetes eléctricos, ni tampoco deben existir accesos a través de la misma, a ductos de tuberías o instalaciones de diferentes tipos o accesos a cuartos eléctricos o de transformadores.

Esta escalera y las Vías de evacuación estarán libres de obstáculos, y deberán indicarse en la caja de escalera el número de piso correspondiente.

La caja de escalera deberá estar provista de iluminación de emergencia y señalización.

No deberán existir obstáculos o impedimentos de todo tipo, a nivel de piso en los accesos a las escaleras, corredores o puertas, que impidan el tránsito normal de las personas en caso de evacuación.

La comunicación en cada piso estará dada por puertas metálicas resistentes al fuego, mínimo una (1) hora (RF-60), de cierre hermético y automático, con barra anti pánico, y sin que se produzcan penetración de llama y humo. Todas las puertas de escape de la escalera de emergencia deberán abatir en el sentido de la evacuación.

Además, se instalará sobre la puerta de escape rotulación de “**SALIDA DE EMERGENCIA**” tipo luminosa constantes o baterías de 30cm por 20cm. de fondo verde y letras blancas.

Las dimensiones mínimas de las puertas de escape en cada piso serán:

Ancho: 1.00 m.

Altura: 2.10 m.

La dimensión mínima de las escaleras será:

Ancho: 1.80 m. (cada tramo)

Huella: 0.30 m.

Contrahuella: 0.18 m.

3. PUERTAS DE INGRESO – EGRESO:

Las puertas de ingreso – egresos principales y de locales comerciales, deberán tener abatimiento hacia afuera en el sentido de la evacuación o doble abatimiento. Para el caso de las puertas con sensor de apertura, estas deberán quedar desactivadas y en posición abiertas al momento de suscitarse una emergencia y/o corte de energía eléctrica.

D. PROTECCIONES COMPLEMENTARIAS

1. MUROS CORTAFUEGO.

1.1. Deberá construirse en cuarto de transformadores, cuartos de celdas eléctricas y cuarto de generador de emergencia (en caso de existir). Su construcción deberá efectuarse en:

mampostería de quince (15) centímetros de espesor o de hormigón armado de siete (7) centímetros de espesor.

1.2. Las puertas de acceso y revisión de los cuartos de transformadores serán metálica – cortafuego; las dimensiones serán de acuerdo a las recomendaciones dadas por la Empresa Eléctrica de la localidad.

1.3. Los cuartos deberán poseer una ventilación adecuada, natural o mecánica.

1.4. Las paredes divisorias entre locales comerciales, deberán tener una altura piso – techo.

2. INSTALACIONES ELÉCTRICAS PUESTAS A TIERRA.

2.1. Deben ponerse a tierra todos los conductores que no sean líneas vivas (neutro), las cajas metálicas de interruptores o disyuntores, los tableros, cajas o armarios metálicos para medidores y en general toda protección de aparatos o equipos de acometida.

2.2. Las instalaciones del sistema eléctrico, en su totalidad, serán internas-empotradas y/o entubadas sobrepuesto con tubería metálica EMT., quedando totalmente prohibido realizar cualquier tipo de instalación temporal e improvisada.

2.3. Las instalaciones eléctricas de la edificación deberán sujetarse a las normas del Código Eléctrico Nacional.

2.4. Todas las bandejas de cables eléctricos, deberán ser completamente cerradas y selladas para impedir el paso de humo o llama en caso de incendio desde dichas bandejas.

3. ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA EN TODA LA EDIFICACIÓN.

Serán iluminadas en toda su magnitud con alimentación de energía de pila o batería. El sistema de iluminación de emergencia se pondrá en servicio al momento de faltar energía en la red eléctrica del edificio.

4. SISTEMA DE SEÑALIZACIÓN EN TODA LA EDIFICACIÓN.

Todos los medios de salida con sus respectivos cambios de dirección (PASILLOS, PASILLOS DE SERVICIO, LOCALES COMERCIALES, RESTAURANTES, GIMNASIO, ESCALERAS, PARQUEOS Y ÁREAS DE SALIDA EN GENERAL) serán señalados para facilitar la orientación de la evacuación mediante flechas y rotulaciones de salida tipo luminosas constantes o a batería de 30cm por 20cm. de fondo verde y letras blancas o del tipo fotoluminiscente.

5. AVISADORES DE INCENDIO

Tendrá panel electrónico de control central en la consola de seguridad y contarán con fuente de alimentación, difusores de sonido, señal de alarma sonora y vista y se instalarán de los siguientes tipos:

5.1. AVISADORES (ACTIVADORES) MANUALES.

Serán de tipo botón y/o palanca, estaciones de tiro manual o similar, deberán instalarse en número de VEINTITRÉS (23) UNIDADES, conforme lo señalado en plano arquitectónico. Deberán instalarse a una altura de 1,37 metros, con respecto al piso terminado y contar con un arco o marco pintado de color rojo, acrílico de protección del activador (botón, palanca o similar) e instrucción de uso grabado en idioma español y deberán estar conectados al sistema de detección automático de incendios o deberá tener panel electrónico de control central.

<p>5.2. DISPOSITIVO DE SEÑAL AUDIBLE</p> <p>Deberán cumplir con las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Mínimo uno por piso, de acuerdo a la cobertura de estos dispositivos. b) Sonido claro. c) Protección contra daños físicos y ambientales.
<p>6. CARTELES Y/O PICTOGRAMAS DE SEGURIDAD.</p> <p>Deben existir carteles de 30cm. por 20cm. en locales comerciales, gimnasio, parqueos, corredores, generador (en caso de existir), con la leyenda "PROHIBIDO FUMAR" y en cuarto de transformador (en caso de existir), en cuarto de paneles eléctricos y caja de breakers con leyenda "PELIGRO ALTO VOLTAJE" y "PELIGRO RIESGO ELÉCTRICO" respectivamente.</p>
<p>7. BATERÍA DE GLP (EN CASO DE EXISTIR GLP).</p> <ul style="list-style-type: none"> 7.1. Se prohíbe el uso de cilindros de gas licuado de petróleo que se comercializa a precio de consumo de hogares, para uso no autorizado de automotores, motores, piscinas, fabricas, restaurantes o similares. 7.2. <u>Deberá cumplir con lo indicado en la Norma Técnica Ecuatoriana NTE INEN 2260:2010 Instalaciones de Gases Combustibles para Uso Residencial, Comercial e Industrial.</u> 7.3. En áreas de cilindros de gas combustible, deberá instalarse una batería de GLP cuya construcción debe efectuársela en un área ubicada en la parte exterior de la edificación. 7.4. El sistema de alimentación desde los cilindros de GLP hacia los equipos deberá contar con una válvula de corte o cierre de flujo inmediato, a fin de evitar la fuga, la misma que se ubicará en un lugar seguro, visible y de fácil identificación con un cartel de fondo rojo y letras blancas o viceversa de 30 cm x 20 cm con una leyenda que indique "VÁLVULA DE CORTE GLP." 7.5. Los cilindros de GLP deberán ubicarse en un sitio libre de toda fuente de ignición en un radio de tres (3) metros e instalarlos en una batería de GLP.
<p>8. INSTALAR SISTEMA DE CO2 EN CAMPANA DE COCINA A TRAVÉS DE BOQUILLAS (EN CASO DE EXISTIR COCINA TIPO INDUSTRIAL DE CUATRO QUEMADORES O MÁS).</p> <ul style="list-style-type: none"> 8.1. El sistema constará de un tanque o cilindro mínimo de 50 Lb. de CO2. 8.2. Los rociadores se instalarán en el ducto de la chimenea y en la campana extractora. 8.3. La línea de tubería será de acero negro cédula 80 sin costuras y estará ubicada dentro de la campana de extracción incluida con los rociadores de CO2. 8.4. Para el caso de cocinas tipo industrial de tres quemadores o más, deberá instalarse campana extractora de olores y humo.
<p>9. EL SISTEMA DE ALIMENTACIÓN A TRAVÉS DEL TANQUE CENTRALIZADO DE GLP (EN CASO DE EXISTIR).</p> <p>En caso de existir Tanque centralizado de GLP debe solicitar falibilidad, cuyo trámite debe efectuarse en la Coordinación de Ingeniería y Proyectos de manera independiente.</p> <p>El sistema de alimentación desde el Tanque Centralizado de GLP hacia los equipos de cocción deberá contar con una válvula de corte o cierre de flujo inmediato, a fin de evitar la fuga, la</p>

misma que se ubicará en un lugar seguro, visible y de fácil identificación con un cartel de fondo rojo y letras blancas.

10. CAMINOS DE RONDA.

El almacenaje de materiales deberá efectuárselo en estibas o estanterías, a una altura máxima de 0.60 metros bajo la cubierta. Cuando existan varias estibas o estanterías deberá dejarse caminos de ronda.

11. SISTEMA DE PREVENCIÓN Y SEGURIDAD EN TANQUE DE COMBUSTIBLE DE ALMACENAMIENTO SOBRE SUPERFICIE (EN CASO DE INSTALARSE), LA UBICACIÓN DE ESTE, DEBE ESTAR ALEJADO DE TODA INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y/O MÁQUINAS DE AIRE ACONDICIONADO) Y DE TODA FUENTE DE IGNICIÓN (DEBIENDO APLICAR LA NORMA NFPA 30, REFERENTE A DISTANCIAS MÍNIMAS A CONSIDERAR); SUS RECOMENDACIONES SERÁN LAS SIGUIENTES:

11.1. MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN.

11.1.1. La estructura que soporta a los tanques de almacenamiento, debe ser construida con materiales resistentes al fuego con una duración de dos (2) horas.

11.2. PARA LA EXTRACCIÓN DEL LÍQUIDO INFLAMABLE O COMBUSTIBLE.

11.2.1. Se usará una bomba eléctrica con motores blindados y anclados al piso.

11.2.2. El punto de carga debe estar a una distancia mínima de 4.00 m. del tanque.

11.2.3. En área de descarga se deberá instalar la conexión a tierra para que al momento de la descarga no genere chispa.

11.2.4. La ventilación tiene importancia primordial para impedir la acumulación de vapores inflamables, el mejor método de ventilación es la eliminación de tales vapores al nivel del suelo incluyendo los pozos o depresiones.

11.2.5. Eliminar las fuentes de ignición en las cercanías de los puntos donde se emplean líquidos inflamables o combustibles.

11.2.6. Los tanques de superficie deben pintarse generalmente de blanco o con aluminio con el fin de que reflejen el calor y reduzcan así los aumentos de temperatura del contenido líquido con lo que se disminuye la vaporización.

11.2.7. En los tanques deberá rotularse la capacidad y el tipo de combustible que contiene; y además deberá constar la leyenda "PROHIBIDO FUMAR".

11.3. DIQUE DE CONTENCIÓN Y DRENAJE.

11.3.1. Cuando exista la posibilidad de un derrame accidental de los líquidos almacenados en depósitos que pudiera poner en peligro o contaminar un curso de agua o afectar una propiedad adyacente, es necesario proporcionar los medios para controlar estos derrames:

11.3.2. El método ideal es construir los necesarios muros de contención que conduzcan los posibles derrames hacia algún punto donde se recojan, sin causar perjuicio a otros tanques, propiedad o vías de agua.

11.3.3. Construir barreras alrededor de los tanques para impedir la difusión del líquido. Estas barreras pueden ser de hormigón armado y/o de acero y deben estar calculadas para resistir la presión lateral de la totalidad del líquido.

11.3.4. El recinto con tal barrera se calcula para contener la mayor cantidad del líquido que se almacena en el tanque más un diez (10) por ciento de seguridad.

11.3.5. Los recintos deben estar previstos de desagües bloqueados para eliminar el agua de lluvia o la pueda emplear en la lucha contra un posible incendio, la mejor practica en este sentido es mantener la válvula cerrada abriéndola solo cuando sea necesario. Las válvulas de drenaje deben ser accesibles en caso de incendio, lo que significaría que están fuera del recinto.

11.4. CONEXIÓN A TIERRA.

11.4.1. El tanque o cada uno de los tanques de combustible existentes, ubicados sobre superficie deben estar conectados a tierra par medio de un cable de cobre desnudo de 35mm² de sección y una pica de acero galvanizado.

12. SISTEMA DE EXTINCIÓN MEDIANTE CO₂ CON DESCARGA A TRAVÉS DE BOQUILLAS EN CUARTO ELÉCTRICO, CUARTO DE TRANSFORMADORES EN CASO DE EXISTIR.

12.1. Se deberá implementar en cuarto eléctrico, cuarto de transformadores (en caso de existir), un sistema de extinción, mediante dióxido de carbono (CO₂) de aplicación local, el mismo que se descarga sobre el área o material incendiado.

12.2. Las boquillas de descarga de gas deben situarse de modo que cubran toda la superficie que pudiera verse amenazada por el fuego.

12.3. El método de activación deberá ser automático o manual, debiendo el primero disponer a su vez un medio de activación manual independiente. Estos métodos deberán ser fáciles de manejar, accesibles cerca de las válvulas cuyo funcionamiento controlan.

12.4. Cada sistema contará de un tanque o cilindro mínimo de 75 Lb. de dióxido de carbono y podrá ser operado manualmente.

13. SISTEMA DE PREVENCIÓN Y SEGURIDAD EN ALMACENAJE DE PRODUCTOS QUÍMICOS. EL ALMACENAMIENTO, USO Y MANEJO DE MATERIALES PELIGROSOS DEBERÁ ESTAR ACORDE A LO ESTABLECIDO A LA NFPA 400 CÓDIGO DE MATERIALES PELIGROSOS.

13.1. Principios de Almacenaje Correcto. - Para almacenar debidamente los productos químicos, consistirá en separarlos, tanto en su almacenamiento como en su manipulación y, sobre todo, en los productos incompatibles. Esta separación puede conseguirse de la siguiente manera:

13.2. El almacenamiento de los productos químicos se lo hará dividiendo parte del edificio y/o bodega mediante muros separadores o resistentes al fuego.

13.3. Dentro de la misma, la separación puede realizarse dejando una zona vacía intermedia o por un almacenaje intermedio de materiales inertes o exentos de riesgos. La separación dependerá de la cantidad de materiales almacenados, de su estado físico y de su grado de incompatibilidad. El comportamiento de los materiales en condiciones de fuego influye también sobre las distancias de los materiales almacenados.

14. CAPACITACIÓN Y PLANEACIÓN DE EMERGENCIA.

Deberá establecerse un plan de acción de emergencia para responder ante un incendio y otras emergencias de acuerdo con los equipos y personal disponible. Este plan deberá incluir lo siguiente:

- a) Procedimiento para ser usado en caso de incendio, tales como alarmas sonoras, notificación al cuerpo de bomberos, personal de evacuación, control y extinción de incendios.
- b) Designación y entrenamiento de personas para llevar a cabo labores de seguridad contra incendio.
- c) Mantenimiento del equipo para protección contra incendios.
- d) Realización de simulacros de incendio.
- e) Apagar o aislar el equipo para reducir el escape de líquidos combustibles.
- f) Medidas alternativas para la seguridad del personal, mientras cualquier equipo de protección contra incendios esté en mantenimiento.
- g) El personal responsable del uso y manejo del equipo de protección contra fuegos deberá estar entrenado para el uso de tal equipo. Deberá llevarse a cabo capacitación de refuerzo al menos una vez al año. El personal responsable deberá ser capaz de demostrar conocimiento del uso y manejo del equipo de protección contra incendio.
- h) Deberá coordinarse la planeación de medidas efectivas para control de fuego con las agencias locales de repuesta ante emergencia. Esto deberá incluir, pero no limitarse a la identificación de todos los tanques por ubicación, contenido, tamaño, e identificación de riesgo.
- i) Deberá establecerse procedimientos para tener en cuenta el cierre seguro de las instalaciones de almacenamiento de tanques en condiciones de emergencia. Deberán tomarse las medidas necesarias para la capacitación, inspección y pruebas periódicas de las alarmas, enclavamiento y controles asociados.
- j) Los procedimientos de emergencia deberán mantenerse fácilmente disponibles, y rápidamente, en un área operativa y actualizarse regularmente.

15. PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN CONTRA LOS RAYOS.

Deberá instalarse un sistema de pararrayos para proteger los equipos eléctricos, proporcionando así una vía a tierra a las descargas atmosféricas que puedan producirse, impidiendo así el fallo del aislamiento y peligro de incendio resultante en el equipo eléctrico protegido de esta forma.

16. MATERIALES IGNÍFUGOS

En caso de instalar tumbado falso y decoraciones tales como cortinas, alfombras, papel tapiz etc.; estos deben ser de materiales ignífugos (retardantes del fuego) o hacerse ignífugos mediante la aplicación de productos químicos.

E. CONSERVACIÓN DEL SISTEMA DE DEFENSA CONTRA INCENDIOS.

El equipo de Defensa Contra Incendios deberá estar en buen estado de funcionamiento. No podrán efectuarse modificaciones sin previo aviso y sin la respectiva aprobación de la Coordinación de Gestión de Ingeniería y Proyectos del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil.

El usuario deberá de ingresar oportunamente una carta notariada de responsabilidad por el buen funcionamiento y desempeño del Sistema Hidráulico Contra Incendios en caso de presentarse un

incidente o siniestro (formulario entregado por el B.C.B.G.); la cual deberá ser firmada por el representante legal (para el caso de compañías), el propietario de la edificación (para el caso de personas naturales) o por el administrador del inmueble, adjuntando la documentación correspondiente sobre su representación, propiedad o nombramiento, previo a la obtención del Certificado de Inspección Final y Permiso de Ocupación.

F. INSPECCIONES.

Los interesados deberán solicitar a la Coordinación de Gestión de Ingeniería y Proyectos las inspecciones respectivas conforme el siguiente detalle:

1. **INSPECCIÓN DE TUBERÍA (S.C.I.).** - Los interesados deberán solicitar dicha inspección antes de cubrir las tuberías para uso contra incendios en forma total o parcial, para así asegurar y garantizar el diámetro y calidad exigidos. Este requisito es indispensable para el permiso final.
2. **INSPECCIÓN FINAL.** - La Coordinación de Gestión de Ingeniería y Proyectos del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, realizará la Inspección Final para verificar el fiel cumplimiento de las Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios, una vez vencido el plazo otorgado en las mismas.

Si efectuada la inspección la edificación no cumple con las Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios, la siguiente inspección tendrá un valor de acuerdo con las últimas tasas aprobadas.

La Coordinación de Gestión de Ingeniería y Proyectos del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, está facultado para realizar las inspecciones que crea conveniente en cualquier momento.

G. CERTIFICADO FINAL.

El mismo se otorgará cuando el Sistema de Defensa Contra Incendios se ajuste en todo lo exigido en estas Disposiciones Técnicas.

H. PERMISO DE OCUPACIÓN.

Se otorgará cuando la Coordinación de Gestión de Ingeniería y Proyectos haya recibido a su entera satisfacción el Sistema de Seguridad Contra Incendios establecido por esta Benemérita Institución.

I. MODIFICACIÓN EN ÁREA DE CONSTRUCCIÓN O USO DE LA EDIFICACIÓN.

Las normas aquí establecidas son dirigidas a la edificación actual existente. Si en el transcurso de su vida útil, aquella modifica su área de construcción o su uso, las normas emitidas por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil dejarán de estar vigentes; por lo tanto, la edificación tendrá que someterse a las nuevas regulaciones que el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil estime conveniente de acuerdo a la Ley vigente para el efecto.

J. SANCIÓN

El no cumplir la Disposiciones Técnicas emitidas por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil se sujetará a lo estipulado en el artículo 51 del **Reglamento General para la Aplicación de La Ley de Defensa contra Incendios.**

“**ART. 51.-** En caso de violación de lo dispuesto en el Art. 53 de la Ley, el contraventor que no se sujetare a las regulaciones del Cuerpo de Bomberos será sancionado por el jefe respectivo, y el permiso de ocupación se concederá solamente cuando se hubiere cumplido los requisitos exigidos”. (lo subrayado es nuestro).

ABNEGACIÓN Y DISCIPLINA

DANIEL EDUARDO Firmado digitalmente
 ESPINOZA por DANIEL EDUARDO
 MOLESTINA ESPINOZA MOLESTINA

Arq. Daniel Espinoza Molestina

**SUB - COORDINADOR DE GESTIÓN
 DE INGENIERÍA Y PROYECTOS**

	Sumilla
Revisado por:	Michelle Quezada Albarracín
Elaborado por:	Luigi Flores Yagual
Copia:	Archivo

Oficio No. 2426-CGIP-BCBG-2024
Guayaquil, 23 de septiembre de 2024

Señor
Alejandro Lagos Arosemena
REPRESENTANTE LEGAL
COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.
Ciudad. -

De nuestras consideraciones:

En atención al trámite No. 52401933, mediante el cual solicita prórroga para el cumplimiento de las Disposiciones Técnicas emitidas para edificación denominada “CENTRO COMERCIAL COSTA PLAZA”, ubicado en la ciudad de Guayaquil, sector vía a la Costa (sentido Guayaquil – Salinas); comunicamos lo siguiente:

Con fecha 04 de mayo de 2023 emitieron Disposiciones Técnicas de seguridad contra incendios No. 202300175-CGIP-BCBG, en las que se recomienda instalar un Sistema de Defensa Contra Incendios Mixto (E1-E2), compuesto de un sistema hidráulico (E1), sistema a base de Extintores (E2) y protecciones complementarias.

Revisada su petición, consideramos **FACTIBLE** extender el plazo de prórroga por **DOCE (12) MESES** para el cumplimiento de las disposiciones técnicas de seguridad contra incendios, al encontrarse en proceso constructivo.

Se les recuerda que la edificación no podrá estar en uso hasta que haya obtenido certificado de inspección final y permiso de ocupación, previo cumplimiento de la totalidad de las disposiciones técnicas contra incendios.

Cabe indicar que estas se mantienen vigentes siempre y cuando se mantenga el diseño arquitectónico aprobado por esta Dirección.

Particular que ponemos en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente,
ABNEGACIÓN Y DISCIPLINA

Documento firmado electrónicamente

Arq. Christopher Parker Graf
DIRECTOR GENERAL DE INGENIERÍA Y PROYECTOS



DIRECCIÓN DE ASEO CANTONAL, MERCADOS Y SERVICIOS ESPECIALES**MEMORANDO**

DACMSE-P-2023-1982

Mayo 09 del 2023

PARA: Arq. Christian Ponce Valverde.
DIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM).
 Arq. Diana Villao Sánchez.
SUB-DIRECTORA DE USO DE SUELO, CONTROL DE EDIFICACIONES Y URBANIZACIONES.

DE: Ing. Gustavo Zúñiga Gebert.
DIRECTOR DE ASEO CANTONAL, MERCADOS Y SERVICIOS ESPECIALES.

ASUNTO: SISTEMA DE RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS NO PELIGROSOS DEL PROYECTO EDIFICACION COOBILHAMBRA S.A. (COSTA PLAZA).

REF.: Memorando DECAM-CEUS-2023-11977 de Mayo 05 del 2023

Por medio de la presente comunico, que mediante memorando epigrafiado en la referencia la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM), informa que mediante requerimiento N° 2023-33585, el Sr. Alejandro José Lagos Arosemena, Apoderado y Procurador Judicial de la Compañía Comercializadora Inmobiliaria Alhabra COOBILHAMBRA S.A. solicita acogerse al régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicos Especiales (DUAE), a implementarse en el predio signado con el código catastral N° 96-0158-001-3, para el Proyecto Edificación COSTA PLAZA., ubicado en la Parroquia Tarqui, hacia la avenida Ab. Jaime Nebot Velasco Vía a la costa km. 10, manzana # 0158, solar # 001-3, con código catastral anteriormente indicado, con los planos del proyecto arquitectónico para el análisis del Sistema de Recolección de Desechos Sólidos No Peligrosos, según la ordenanza que norma el manejo de los desechos sólidos no peligrosos generados en el cantón Guayaquil.

Al respecto me permito indicar que el Ing. Jonathan Tejada, Supervisor de Planificación, procedió a la revisión y elaboración del expediente donde se indica lo siguiente con relación al Sistema de Recolección de Desechos Sólidos No Peligrosos del Proyecto Edificación COSTA PLAZA.

El Proyecto Edificación COSTA PLAZA., está conformada por dos edificaciones de 2 y tres niveles y áreas complementarias lo cual se indica a continuación:

- **Sótano.-** Rampa de Acceso Vehicular.
 Bodega # 1 de 106,87 m²
 Bodega # 2 de 72 m²
 Bodega # 3 de 72 m²
 Bodega # 4 de 72 m²
 Bodega # 5 de 105 m²
 Bodega # 6 de 64,3 m²
 Bodega # 7 de 24,16 m²
 Bodega # 8 de 37 m²
 Cuarto de bomba del sistema contra incendios
 Cuarto de bomba de agua potable
 Cisterna
 Escaleras (4)
 Ascensores (4).
 Parqueos (150).

- **Planta Baja.-**
 - Área de Pileta # 1.
 - Zona de plaza – corredor.
 - Local 101 A=836.17m² Unity Stores.
 - Local 102 A= 81.65m² Samsung.
 - Local 103 A= 73.10 m².
 - Local 104 A= 49.89m².
 - Local 105 A=135.96m². Sweet Coffee.
 - Local 106 A= 81.89m².
 - Local 107 A= 74.22m². Go Green.
 - Local 108 A=103.65m². Chiky Place.
 - Local 109 A=170.12m². Todo Fiesta.
 - Local 110 A=249.83m². Martina Peluqueria.
 - Área de Pileta # 2.
 - Cisterna.
 - Tech Room.
 - Forklift.
 - Sanitario mujer.
 - Sanitario hombre.
 - Local 111 A=249.52m². Fybeca.
 - Local 112 A=135.33m².
 - Local 113 A=800.31m². Supermercado Carvis.
 - Local 114 A=128.91m². Terrúa.
 - Local 115 A= 125.95m². Las Fragancias.
 - Local 116 A=175.00m². Juan Marcet.
 - Local 117 A=97.66m².
 - Local 118 A=254.38m² La Carnicería restaurante.
 - Parqueos (72).
 - Rampa de acceso vehicular.

- **Mezanine.-**
 - Hall.
 - Escaleras.
 - Local 401 A=548.19m². SMART FIT.
 - Parqueos (75).

- **Planta Alta (1).-**
 - Hall.
 - Local 201 A=858.65m² Unity Stores.
 - Local 202 A=142.29m².
 - Local 203 A= 91.35m².
 - Local 204 A=79.64m².
 - Puente peatonal # 1.
 - Tech área # 1.
 - Tech área # 2.
 - Forklift.
 - Puente peatonal # 2.
 - Service Hall # 1.
 - Cuarto Util.
 - Local 205-206 A=291.44m²
 - Local 207 A=259.00m².
 - Local 208 A=121.00m².
 - Puente peatonal # 3.
 - Food Terrace
 - Service Hall # 2.

Local 209-217 Food Hall
Service Hall 3
Área de Foodcourt -local comida 1
Área de Foodcourt -local comida 2
Área de Foodcourt- local comida 3
Área de Foodcourt- local comida 4
Área de Foodcourt- local comida 5
Área de Foodcourt- local comida 6
Área de Foodcourt- local comida 7
Área de Foodcourt- local comida 8
Área de Foodcourt- local comida 9
Área de Foodcourt- local comida 10
Área de Foodcourt- local comida 11
Área de Foodcourt- local comida 12
Área de Foodcourt- Terrace
Área de Foodcourt- Patio de comida
Service Hall 4
Service Hall 5
Service Hall 6
Local 218 A=9 99.05m².
Local 219 A=252.58m². Red Crab.
Terraza.
Sanitario mujer
Sanitario hombre
Parqueos (58).
Rampa de acceso vehicular.

- **Planta Alta (2).-** *Hall.*
Local 301 A=312.05m².
Local 302 A=121.06m².
Local 303 A=867.00m². Smart Fit.
Terraza.
Service Hall.

Se encuentra ubicado en la Parroquia Tarquí, hacia la avenida Ab. Jaime Nebot Velasco Via a la costa km. 10, manzana # 0158, solar # 001-3, con código catastral # 96-0158-001-3.

La documentación del Proyecto Edificación COSTA PLAZA., adjunta en el memorando DECAM-CEUS-2023-11977 de Mayo 05 del 2023, contiene lo siguiente:

- *Memoria Técnica del Sistema de Recolección de Desechos Sólidos no Peligrosos.*
- *Planos Arquitectónicos Digitales de Implantación de plantas, del Proyecto Edificación COSTA PLAZA.*
- *Planos Arquitectónicos Digitales de Cortes del Proyecto Edificación COSTA PLAZA.*

El presente análisis tiene por objeto normar, dentro del marco de la Legislación vigente y conforme a la "Primer Reforma a la Ordenanza que Norma el Manejo de los Desechos Sólidos No Peligrosos Generados en el Cantón Guayaquil" publicada el 30 de abril del 2011, en la Gaceta Oficial No. 34, para conseguir una adecuada presentación, recogida, transporte y disposición final de los desechos sólidos no peligrosos que genere el Proyecto Edificación COSTA PLAZA.

Los desechos sólidos no peligrosos generados por el Proyecto Edificación COSTA PLAZA., son recolectados por el Operador del Servicio Público de Aseo de la ciudad con frecuencia tres (3); Los días Lunes, Miércoles y Viernes en horario Diurno.

Para el cálculo del volumen de desechos sólidos no peligrosos del proyecto Edificación COSTA PLAZA., se ha considerado la información presentada en la memoria descriptiva y la indicada en los planos arquitectónicos, de donde se determina que se generara un total de aproximadamente 2.59m³ por día de desechos sólidos no peligrosos, considerando tres días de almacenamiento, el total aproximado sería de 7.78m³, por lo cual se requiere de dos (2) contenedor de 4.5 m³, con rodillos para el manejo de desechos sólidos no peligrosos, Anexo II.

La edificación del Proyecto Edificación COSTA PLAZA., presenta un Centro de Acopio en la planta baja del predio con código catastral 96-0158-001-3, junto al área de parqueos de bicicletas, con un área de 52.04m² (esto es 9.20 metros promedio de frente x 6.20 metros de fondo), prestando las facilidades para la prestación del servicio de recolección, con una cubierta a una altura promedio 5.90 metros, para el depósito de desechos sólidos, Anexo I.

En el Centro de Acopio se deberá incluir el cerramiento perimetral de mampostería, (bloque enlucido liso y pintado en ambas caras) hasta la altura de la cubierta, un punto de agua necesario para el aseo del área, vía expedita hacia la avenida Ab. Jaime Nebot Velasco (vía a la costa km. 10), un punto de luz y un punto de tomacorriente, la cubierta deberá cubrir toda el área del Centro de Acopio, además las aguas producto del lavado del Centro de Acopio tendrán que ser conectadas mediante tubería al sistema de aguas servidas, propia del Proyecto Edificación COSTA PLAZA., y se deberá colocar el respectivo sello hidráulico para evitar la fuga de gases ofensivos al medio ambiente.

Además, a las instalaciones del Centro de Acopio debe agregarse un sistema de protección contra incendios de acuerdo a los requerimientos técnicos del Benemérito Cuerpo de Bomberos de la ciudad de Guayaquil. La limpieza y desinfección del Centro de Acopio debe ser realizada con una frecuencia mínima de tres veces a la semana.

El área donde se ubica el Centro de Acopio presta las facilidades para la maniobrabilidad del vehículo recolector de desechos sólidos en la parte externa del predio que da a la avenida Ab. Jaime Nebot Velasco (vía a la costa km. 10).

Presentación de desechos sólidos para recolección.

- 1. Los desechos sólidos no peligrosos que se presenten para recolección deberán estar presentados y almacenados de forma tal que se evite su contacto con el medio ambiente y las personas encargadas de la recolección.*
- 2. El personal de limpieza del Proyecto Edificación COSTA PLAZA., deberá presentar dos (2) contenedores de 4.50 m³, a la Prestataria del Servicio Público de Aseo de la ciudad para su recolección en el horario y frecuencia establecida para este sector, en la parte interna del predio que da a la la avenida Ab. Jaime Nebot Velasco (vía a la costa km. 10), del Centro de Acopio para el servicio de recolección.*
- 3. Los contenedores (2) de 4.50 m³, deberán ser ingresados por la prestataria del servicio y el personal del Proyecto Edificación COSTA PLAZA., al Centro de Acopio inmediatamente después de que se haya realizado el proceso de recolección. Además, el personal de limpieza del Proyecto Edificación COSTA PLAZA., deberá mantenerlos en buen estado y presentación, lavado y desinfectado.*

4. *Las fundas plásticas a utilizar para colocar los desechos sólidos deberán almacenar un peso no mayor a 15 kilogramos, su espesor y resistencia serán tales que no puedan romperse y provocar derrames por el uso normal, debiendo ser de características impermeables presentándolas debidamente anudadas.*
5. *Queda expresamente prohibido el vertido de desechos líquidos de cualquier índole en los contenedores y en las fundas destinadas para el almacenamiento de desechos sólidos no peligrosos, so pena de las sanciones estipuladas en la Ordenanza vigente.*
6. *La Prestataria del Servicio Público de Aseo, ejecutará sus actividades de recolección de desechos sólidos no peligrosos del Proyecto Edificación COSTA PLAZA., única y exclusivamente en el Centro de Acopio.*
7. *En caso que el Proyecto Edificación COSTA PLAZA., generase escombros, estos no podrán disponerse directamente en el sitio de almacenamiento Colectivo de desechos sólidos no peligrosos, debiendo remitirse al Departamento Operativo de la Dirección de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales – DACMSE, solicitando los lineamientos técnicos para el manejo de los escombros de acuerdo a las normas establecidas por la DACMSE.*

Reciclaje.

En el caso de realizarse la clasificación del material seleccionado no peligroso en la fuente por parte del Proyecto Edificación Hispana de Seguros y Reaseguros S.A., se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la “Ordenanza que regula la gestión integral de residuos sólidos no peligrosos de material recuperable en el cantón Guayaquil”, promulgada el 01 de abril del 2021 en la gaceta municipal # 34, que tiene por objeto regular la recolección, clasificación, transporte, almacenamiento temporal, depósito, lavado, y/o actividades de reutilización o reciclaje de los residuos sólidos no peligrosos de material recuperable en la Ciudad de Guayaquil”, debiendo luego ser entregado a las personas autorizadas por la Municipalidad, quienes ejercerán esta actividad con vehículos que tuvieren el permiso correspondiente para el traslado hacia los Centros de Acopio de desechos sólidos recuperables no peligrosos particulares establecidos en los diferentes sectores de la ciudad.

Escombros.

De acuerdo al marco legal vigente sobre el manejo de escombros en el Art. 33 de la “Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza que norma el Manejo y Disposición Final de Escombros para la ciudad de Guayaquil”, promulgada el 21 de septiembre del 2022 en el registro oficial N° 45, establece lo siguiente:

Todos los escombros generados en este tipo de obras civiles, deberán ser recolectados, transportados y descargados exclusivamente en el relleno sanitario de la ciudad de Guayaquil, a través de la prestataria de servicios de aseo, todo esto previa autorización de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, siguiendo el procedimiento descrito en la Ordenanza.

El Proyecto Edificación COSTA PLAZA, deberá respetar lo indicado en las Ordenanzas de desechos sólidos no peligrosos, reciclaje y escombros vigentes, en caso de incumplimiento será sancionado según éstas lo estipulan.

Conclusiones:

1.- Por lo antes expuesto, comunico que se aprueba la ubicación del Centro de Acopio de Desechos Sólidos No Peligrosos, el cual deberá presentar un área de 52.04m² (esto es 9.20 metros promedio de frente x 6.20 metros de fondo), para el Proyecto Edificación COSTA PLAZA. ubicado en la Parroquia Tarqui, hacia la avenida Ab. Jaime Nebot Velasco Vía a la costa km. 10, manzana # 0158, solar # 001-3, con código catastral # 96-0158-001-3, así como también permitirá la expedita prestación del servicio en la parte externa del predio que da a la avenida Ab. Jaime Nebot Velasco Vía a la costa km. 10

2.- El Centro de Acopio del Proyecto COSTA PLAZA., se implementará con dos (2) contenedores de 4.50 m³, para el manejo de desechos sólidos no peligrosos, en el caso de producirse un aumento en la generación se deberá incrementar el número de contenedores antes indicado y deberá prestar las facilidades para el depósito de desechos sólidos no peligrosos.

3.- El Proyecto Edificación COSTA PLAZA., deberá cumplir con las características constructivas del Centro de Acopio de desechos sólidos no peligrosos antes señaladas en este documento páginas 3 y 4, deberá proceder a la operación y mantenimiento del Centro de Acopio conforme a los requerimientos técnicos mínimos exigidos por esta Dirección en párrafos anteriores.

Atentamente,



Ing. Gustavo Zúñiga G.

DIRECTOR DE ASEO CANTONAL, MERCADOS Y SERVICIOS ESPECIALES.

c. c.: Ing. Jorge Murillo F.
 Ing. Leonardo Espinel N.,
 Arq. Jennifer Vera Ch.,
 Ing. Alex Monteseooca B.,
 Srta. Grace Ampuero D.,
 Srta. María Nuñez O.,
 Srta. Jenny Canón S.,
 Sr. Oscar Quinde A.,

JEFE DE PLANIFICACIÓN-DACMSE
 JEFE DE ASEO CANTONAL-DACMSE
 JEFE DE USO DE SUELO, CONTROL DE EDIFICACIONES Y URBANIZACIONES.
 ASISTENTE DE PLANIFICACION-DACMSE.
 SECRETARIA-DACMSE.
 ASISTENTE DEL DIRECTOR DECAM.
 SECRETARIA DE JEFE DECAM.
 DECAM.

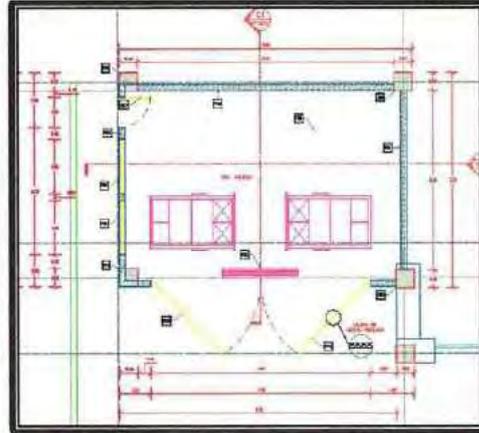
Archivo. JMF/JTE

ANEXO I

Ubicación



Centro de Acopio



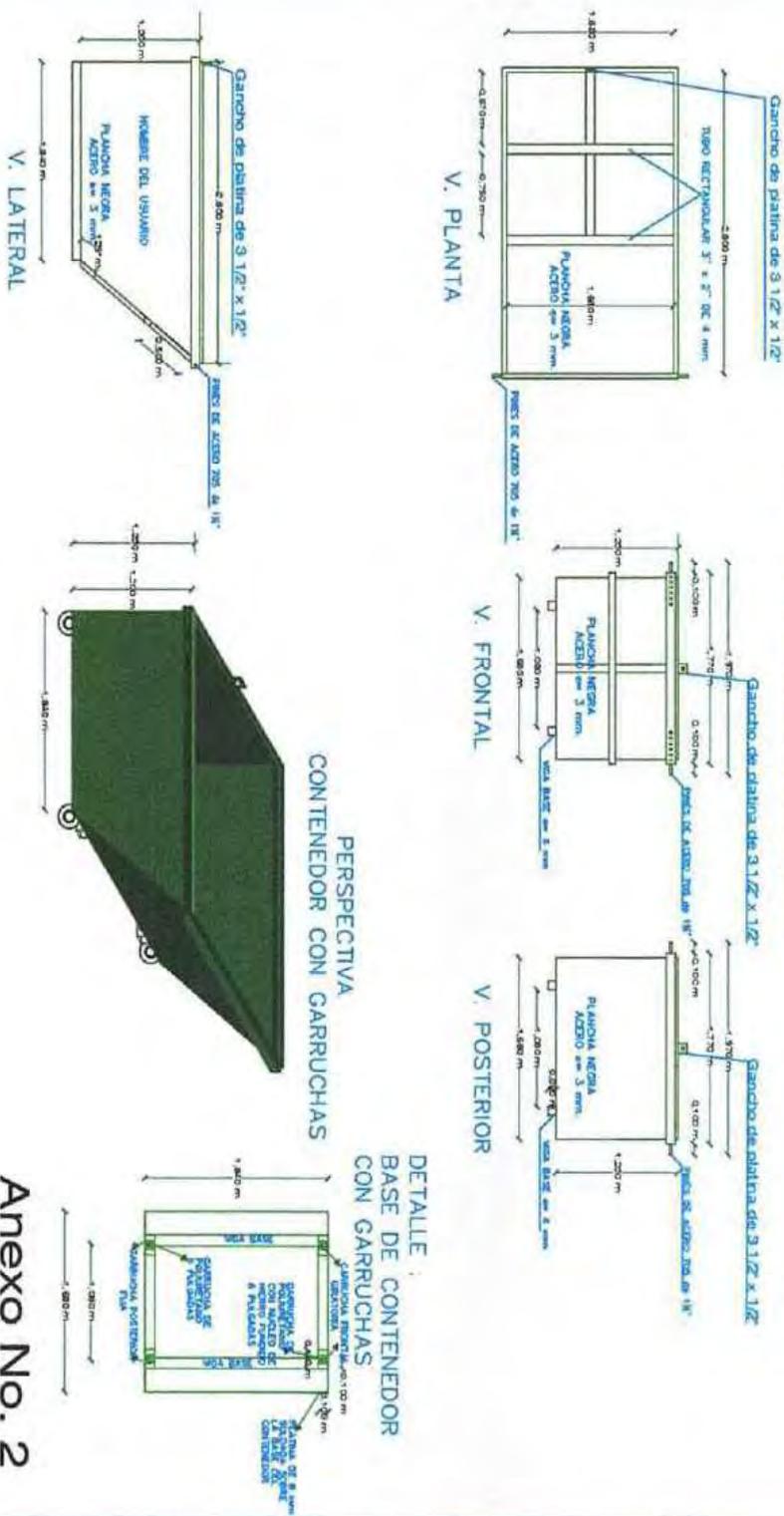
Implantación del Proyecto



ANEXO II

GRÁFICO DE CONTENEDOR DE CARGA POSTERIOR DE 4.5 M³ CON GARRUCHAS

ESPECIFICACIONES DE MATERIALES:
 VIGAS UPN 80
 GANCHO DE PLATINA DE 3 1/2" x 1/2"
 PROCESO DE SOLDADURA: ELÉCTRICA TIPO MIG ER 70S-B
 PREPARACIÓN DE SUPERFICIE: DESOXIDADO Y ARENADO. GRADO 2 1/2 .
 PRIMERA CAPA: 2 MANOS DE ANTICORROSIÓN
 SEGUNDA CAPA: 1 MANO DE ESMALTE SINTÉTICO COLOR VERDE MOBILIARIO (COLOR DEFINITIVO)
 GARRUCHAS: 4 GARRUCHAS DE POLIURETANO DE 6 PULGADAS
 NOTA: SE INCLUYE LETRADA SOLO DESDECHOS SÓLIDOS EN PAREDES LATERALES DEL CONTENEDOR



Anexo No. 2
 Página 1 de 1

DECAM-CEUS-2023-11977
Guayaquil, 05 de mayo de 2023
Página 1 de 2

Ab. María Fernanda Rumba Cabezas
Directora de Medio Ambiente y Preservación de Áreas Verdes

Ing. Allan Hacay Chang León
Director de Gestión de Riesgos y Cooperación

Arq. Verónica Landín García
Directora de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial

Ing. Jose Gustavo Zúñiga Gebert
Director de Aseo Cantonal Mercados y Servicios Especiales

Ab. Roberto Ricaurte Bumachar
Gerente General Empresa Pública Municipal de Tránsito de Guayaquil, EP.

Ing. Jeffrey Barberán Solórzano
Gerente de Constructores y Urbanizadores de INTERAGUA

Ing. Patricia Alvarado
Líder de Servicios al cliente CNEL EP GYE

Cnel. Martín Cucalón de Icaza
Jefe del Benemérito Cuerpo Bomberos de Guayaquil

Ref.: Req.2023-33585

De mis consideraciones:

De conformidad a la **Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones**, publicada en **Registro Oficial N.º87 el 30 de marzo de 2022**, la cual indica:

.../...
Art.93.- Proceso para acogerse al Régimen de Desarrollos Urbanos Arquitectónicos Especiales. Los Proyectos de Desarrollos Urbanos y/o Arquitectónicos que requieran acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónico Especiales deberán cumplir con lo siguiente:

...3. La Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM), receptorá el expediente y a través de la aplicación de ventanilla única, solicitará pronunciamiento sobre la factibilidad técnica del proyecto, a las Direcciones y entidades competentes; Dirección de Ambiente (DA), Dirección de Gestión de Riesgos y Cooperación (DGRC), Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT), Dirección de Aseo Cantonal Mercados y Servicios Cantonales (DACMSE), Dirección Financiera, Autoridad de Tránsito Municipal (ATM), INTERAGUA, CNEL y Benemérito Cuerpo de Bombero de Guayaquil. Una vez que se cuente con el pronunciamiento favorable de las entidades mencionadas, la DECAM elaborará informe final con el cual se enviará a la Alcaldía para que previo pronunciamiento de la dirección de Asesoría Jurídica sea dispuesto para aprobación del concejo cantonal.

.../...

En atención al requerimiento de la referencia ingresado el 21 de abril de 2023, a través del Sistema de Gestión de Trámites Municipales - SGTMM por el señor Alejandro Jose Lagos Arosemena, en calidad de apoderado y procurador judicial de la compañía COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COOBILHAMBRA S.A., ubicado en vía a la Costa, quién solicita **Ser calificado como proyecto de "Desarrollos Urbano Arquitectónicas**

Especiales”; al respecto procedemos a convocarlos a una reunión de trabajo la cual se llevará a cabo el día **lunes 8 de mayo de 2023 a las 16:00 pm**, a llevarse a cabo mediante la plataforma Zoom, donde se tratará el análisis y verificación de la documentación proporcionada por el solicitante correspondiente a la factibilidad técnicas del proyecto de acuerdo a sus competencias.

Particular que ponemos a su conocimiento, para los fines consiguientes.

Atentamente,



Arq. Diana Villaó Sánchez.

**SUBDIRECTORA DE CONTROL DE
EDIFICACIONES, USO DE SUELO
Y URBANIZACIONES**

Revisado por: Arq. Jennifer Vera 
Archivo DECAM/CEUS/.

Se adjunta link con la documentación correspondiente

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

MEMORANDO

Guayaquil, 03 de febrero de 2025
DACSE-P-2025-0338

PARA: Ing. Jorge Luis Arévalo Muñoz.
DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES.

Arq. Miriam Cumba Escovar.
COORDINADOR GENERAL 2 DE PLANIFICACION, PROYECTOS Y MOVILIDAD (E).

DE: Fernando Cornejo Valdez
DIRECTOR GENERAL DE ASEO CANTONAL Y SERVICIOS ESPECIALES

ASUNTO: RECTIFICACIÓN DEL INFORME DE RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS NO PELIGROSOS DEL PROYECTO EDIFICACIÓN COBILHAMBRA S.A. (COSTA PLAZA).

Mediante Memorando N° DUMCE-PPM-OT-2025-0988, emitido por la Arq. Miriam Cumba Escovar, Coordinadora General 2 de Planificación, Proyectos y Movilidad. (E), en atención al requerimiento 2024-43089 suscrito por el Abg. Alejandro Lagos Arosemena, Apoderado de la comercializadora ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A., quien solicita se proceda con el Plan Parcial que viabilice el posterior desarrollo del proyecto "Costa Plaza".

En el antes referido oficio, se informa que mediante memorando DAMCSE-P-2023-1982 del 09 de mayo del 2023, se puso en conocimiento del Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM) de la época, el informe relacionado con el Sistema de Recolección de Desechos Sólidos no Peligrosos del Proyecto Edificación COBILHAMBRA S.A. (COSTA PLAZA), el cual hace referencia al predio con el código catastral 96-0158-001-3. Sin embargo, se ha detectado que dicho código no corresponde al predio del proyecto, ya que el código correcto es 96-0158-005, el cual se encuentra debidamente descrito en el informe SMG-AAA-2024-001304, fechado el 25 de enero del 2024.

En virtud de lo anteriormente señalado, se solicita la rectificación del código catastral descrito en el informe DACMSE-P-2023-1982 del 09 de mayo del 2023, ya que dicho informe fue parte de la documentación habilitante y necesaria para la aprobación del Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE) y constituye un instrumento esencial para la aprobación del Plan Parcial del proyecto COSTA PLAZA y de esta forma poder subsanar dicho error.

En atención a lo indicado, informo que mediante memorando DACMSE-P-2023-1982 del 09 de mayo del 2023, en el cual se aprobó el sistema de recolección de desechos sólidos no peligrosos, en lo referente al código catastral # 96-0158-001-3, se aclara que dicho código catastral fue remitido mediante memoria técnica de desechos y carta de responsabilidad técnica notariada, enviados a esta Dirección por la DECAM en ese entonces (se adjunta copias de la memoria y el acta), una vez indicado el correcto código catastral # 96-0158-005, mediante informe SMG-AAA-2024-001304, fechado el 25 de enero del 2024, esta Dirección se **RATIFICA** en la aprobación del sistema de recolección de desechos para el proyecto COSTA PLAZA y se acoge a la corrección del código catastral del predio.

Con mi mayor consideración, me despido de usted.

Atentamente,

Fernando Cornejo Valdez
**DIRECTOR GENERAL DE ASEO CANTONAL
Y SERVICIOS ESPECIALES**

cc. Ing. Fernando Esteves M.
Arq. Lisse Llerena S.
Ing. Jorge Murillo F.
Ing. Leonardo Espinel N.

**COORDINADOR GENERAL DE ASEO CANTONAL.
JEFA DEPARTAMENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.
JEFE DEPARTAMENTAL DE PLANIFICACIÓN.
JEFE DEPARTAMENTAL DE ASEO CANTONAL.**

Elaborado por:	Ing. Jonathan Tejada E.
Supervisado por:	Ing. Jorge Murillo F. Ing. Fernando Esteves M.



DENCER S.A.

**MEMORIA TÉCNICA DEL SISTEMA DE
RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS
NO PELIGROSOS**

**PLAZA COMERCIAL
COSTA PLAZA**



Responsable Técnico:

**Ing. Civil Mónica Ludeña Ocampo, MGP.
Consultor Ambiental
Registro MAE-SUIA-0361-CI**

Febrero, 2023

PLAZA COMERCIAL COSTA PLAZA**1 FICHA TÉCNICA DE LA MEMORIA**

NOMBRE DEL PROYECTO:	PLAZA COMERCIAL COSTA PLAZA
PROMOTOR DEL PROYECTO:	DENCER S.A.
DIRECCIÓN DEL PROYECTO:	Km 10 Vía a la Costa Cantón Guayaquil Provincia Guayas
USO DE LA EDIFICACION:	Comercial
FRECUENCIA DE USO DE LA EDIFICACION:	Lunes a Domingo de 9h00 a 21h00
CÓDIGO CATASTRAL:	096-0158-001-3-0-0-1

2 INTRODUCCIÓN

El predio donde se ubicará la Plaza Comercial Costa Plaza, se encuentra en el Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas en el Km 10 Vía a la Costa. La Plaza Comercial Costa Plaza será un espacio comercial al aire libre que abarca tiendas departamentales, restaurantes y espacios públicos abiertos con paisajismos atractivos, callejones sombreados y equipamiento moderno.

El desarrollo de la presente Memoria del Sistema de Recolección de Desechos Sólidos no Peligrosos, tiene como finalidad gestionar de manera óptima y eficiente, los desechos generados durante la etapa de operación de la Plaza Comercial Costa Plaza para lo cual se detallarán las etapas de manejo, identificación y clasificación de los desechos, el volumen estimado de generación, las dimensiones, características del almacenamiento y los lineamientos generales para la adecuada gestión de los desechos sólidos no peligrosos.

3 OBJETIVOS**3.1 Objetivo General**

Elaborar la Memoria del Sistema de Recolección de Desechos Sólidos no Peligrosos que se generarán durante la Operación de la Plaza Comercial Costa Plaza.

3.2 Objetivos Específicos

- ✓ Identificar los desechos que se generarán durante la etapa de operación de la Plaza Comercial.
- ✓ Establecer el tipo de almacenamiento temporal para los desechos sólidos no peligrosos que cumpla con la normativa técnica y ambiental.
- ✓ Minimizar los impactos ambientales negativos en el medio ambiente que podrían ocasionarse por la inadecuada gestión de los desechos sólidos no peligrosos.
- ✓ Cumplir con las regulaciones ambientales vigentes.

4 ALCANCE

La Memoria del Sistema de Recolección de Desechos Sólidos no Peligrosos está diseñada como herramienta de gestión para la etapa de Operación de la Plaza Comercial Costa Plaza.



Factura: 002-003-000100436



20230901023D00444



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20230901023D00444

Ante mí, NOTARIO(A) MARIA TATIANA GARCIA PLAZA de la NOTARÍA VIGÉSIMA TERCERA , comparece(n) MONICA MARIA LUDEÑA OCAMPO portador(a) de CÉDULA 0920201464 de nacionalidad ECUATORIANA, mayor(es) de edad, estado civil CASADO(A), domiciliado(a) en GUAYAQUIL, POR SUS PROPIOS DERECHOS en calidad de COMPARECIENTE; quien(es) declara(n) que la(s) firma(s) constante(s) en el documento que antecede CARTA DE RESPONSABILIDAD TÉCNICA, es(son) suya(s), la(s) misma(s) que usa(n) en todos sus actos públicos y privados, siendo en consecuencia auténtica(s), para constancia firma(n) conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe. La presente diligencia se realiza en ejercicio de la atribución que me confiere el numeral noveno del artículo dieciocho de la Ley Notarial -. El presente reconocimiento no se refiere al contenido del documento que antecede, sobre cuyo texto esta Notaria, no asume responsabilidad alguna. - Se archiva un original. GUAYAQUIL, a 23 DE FEBRERO DEL 2023. (12:01).


MONICA MARIA LUDEÑA OCAMPO
CÉDULA: 0920201464



NOTARIO(A) MARIA TATIANA GARCIA PLAZA
NOTARÍA VIGÉSIMA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL



CARTA DE RESPONSABILIDAD TÉCNICA

Yo, Ingeniera Civil. Mónica María Ludeña Ocampo, con cédula de ciudadanía No. 0920201464 y Código de Registro de SENESCYT No. 1021-05-592699, Consultor Ambiental registrado con el No. MAE-SUIA-0361-CI en el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica, por medio de la presente, acepto la responsabilidad técnica sobre el componente **Memoria Técnica del Sistema de Recolección de Desechos No Peligrosos** del siguiente proyecto:

NOMBRE DEL PROYECTO:	PLAZA COMERCIAL COSTA PLAZA
PROMOTOR DEL PROYECTO:	DENCER S.A.
DIRECCIÓN DEL PROYECTO:	Km 10 Vía a la Costa Cantón Guayaquil Provincia Guayas
CÓDIGO CATASTRAL:	096-0158-001-3-0-0-1

Atentamente,


Mónica María Ludeña Ocampo

INGENIERA CIVIL / CONSULTOR AMBIENTAL

DIRECCIÓN DE ASEO CANTONAL, MERCADOS Y SERVICIOS ESPECIALES**MEMORANDO**

DACMSE-P-2023-1982

Mayo 09 del 2023

PARA: Arq. Christian Ponce Valverde.
DIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM).
 Arq. Diana Villao Sánchez.
SUB-DIRECTORA DE USO DE SUELO, CONTROL DE EDIFICACIONES Y URBANIZACIONES.

DE: Ing. Gustavo Zúñiga Gebert.
DIRECTOR DE ASEO CANTONAL, MERCADOS Y SERVICIOS ESPECIALES.

ASUNTO: SISTEMA DE RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS NO PELIGROSOS DEL PROYECTO EDIFICACION COOBILHAMBRA S.A. (COSTA PLAZA).

REF.: Memorando DECAM-CEUS-2023-11977 de Mayo 05 del 2023

Por medio de la presente comunico, que mediante memorando epigrafiado en la referencia la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM), informa que mediante requerimiento N° 2023-33585, el Sr. Alejandro José Lagos Arosemena, Apoderado y Procurador Judicial de la Compañía Comercializadora Inmobiliaria Alhabra COOBILHAMBRA S.A. solicita acogerse al régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicos Especiales (DUAE), a implementarse en el predio signado con el código catastral N° 96-0158-001-3, para el Proyecto Edificación COSTA PLAZA., ubicado en la Parroquia Tarquí, hacia la avenida Ab. Jaime Nebot Velasco Via a la costa km. 10, manzana # 0158, solar # 001-3, con código catastral anteriormente indicado, con los planos del proyecto arquitectónico para el análisis del Sistema de Recolección de Desechos Sólidos No Peligrosos, según la ordenanza que norma el manejo de los desechos sólidos no peligrosos generados en el cantón Guayaquil.

Al respecto me permito indicar que el Ing. Jonathan Tejada, Supervisor de Planificación, procedió a la revisión y elaboración del expediente donde se indica lo siguiente con relación al Sistema de Recolección de Desechos Sólidos No Peligrosos del Proyecto Edificación COSTA PLAZA.

El Proyecto Edificación COSTA PLAZA., está conformada por dos edificaciones de 2 y tres niveles y áreas complementarias lo cual se indica a continuación:

- **Sótano.-**
 - Rampa de Acceso Vehicular.
 - Bodega # 1 de 106,87 m²
 - Bodega # 2 de 72 m²
 - Bodega # 3 de 72 m²
 - Bodega # 4 de 72 m²
 - Bodega # 5 de 105 m²
 - Bodega # 6 de 64,3 m²
 - Bodega # 7 de 24,16 m²
 - Bodega # 8 de 37 m²
 - Cuarto de bomba del sistema contra incendios
 - Cuarto de bomba de agua potable
 - Cisterna
 - Escaleras (4)
 - Ascensores (4).
 - Parqueos (150).

- **Planta Baja.-** Área de Pileta # 1.
 Zona de plaza – corredor.
 Local 101 A=836.17m² Unity Stores.
 Local 102 A= 81.65m² Samsung.
 Local 103 A= 73.10 m².
 Local 104 A= 49.89m².
 Local 105 A=135.96m². Sweet Coffee.
 Local 106 A= 81.89m².
 Local 107 A= 74.22m². Go Green.
 Local 108 A=103.65m². Chiky Place.
 Local 109 A=170.12m². Todo Fiesta.
 Local 110 A=249.83m². Martina Peluqueria.
 Área de Pileta # 2.
 Cisterna.
 Tech Room.
 Forklift.
 Sanitario mujer.
 Sanitario hombre.
 Local 111 A=249.52m². Fybeca.
 Local 112 A=135.33m².
 Local 113 A=800.31m². Supermercado Carvis.
 Local 114 A=128.91m². Terrúa.
 Local 115 A= 125.95m². Las Fragancias.
 Local 116 A=175.00m². Juan Marcet.
 Local 117 A=97.66m².
 Local 118 A=254.38m² La Carniceria restaurante.
 Parqueos (72).
 Rampa de acceso vehicular.
- **Mezanine.-** Hall.
 Escaleras.
 Local 401 A=548.19m². SMART FIT.
 Parqueos (75).
- **Planta Alta (1).-** Hall.
 Local 201 A=858.65m² Unity Stores.
 Local 202 A=142.29m².
 Local 203 A= 91.35m².
 Local 204 A=79.64m².
 Puente peatonal # 1.
 Tech área # 1.
 Tech área # 2.
 Forklift.
 Puente peatonal # 2.
 Service Hall # 1.
 Cuarto Util.
 Local 205-206 A=291.44m²
 Local 207 A=259.00m².
 Local 208 A=121.00m².
 Puente peatonal # 3.
 Food Terrace
 Service Hall # 2.

Proyecto Edificación COSTA PLAZA *Página 3 de 8*
DACMSE-P-2023-1982

Local 209-217 Food Hall
Service Hall 3
Área de Foodcourt -local comida 1
Área de Foodcourt -local comida 2
Área de Foodcourt- local comida 3
Área de Foodcourt- local comida 4
Área de Foodcourt- local comida 5
Área de Foodcourt- local comida 6
Área de Foodcourt- local comida 7
Área de Foodcourt- local comida 8
Área de Foodcourt- local comida 9
Área de Foodcourt- local comida 10
Área de Foodcourt- local comida 11
Área de Foodcourt- local comida 12
Área de Foodcourt- Terrace
Área de Foodcourt- Patio de comida
Service Hall 4
Service Hall 5
Service Hall 6
Local 218 A=9 99.05m².
Local 219 A=252.58m². Red Crab.
Terraza.
Sanitario mujer
Sanitario hombre
Parqueos (58).
Rampa de acceso vehicular.

- **Planta Alta (2).-** *Hall.*
Local 301 A=312.05m².
Local 302 A=121.06m².
Local 303 A=867.00m². Smart Fit.
Terraza.
Service Hall.

Se encuentra ubicado en la Parroquia Tarquí, hacia la avenida Ab. Jaime Nebot Velasco Vía a la costa km. 10, manzana # 0158, solar # 001-3, con código catastral # 96-0158-001-3.

La documentación del Proyecto Edificación COSTA PLAZA., adjunta en el memorando DECAM-CEUS-2023-11977 de Mayo 05 del 2023, contiene lo siguiente:

- *Memoria Técnica del Sistema de Recolección de Desechos Sólidos no Peligrosos.*
- *Planos Arquitectónicos Digitales de Implantación de plantas, del Proyecto Edificación COSTA PLAZA.*
- *Planos Arquitectónicos Digitales de Cortes del Proyecto Edificación COSTA PLAZA.*

El presente análisis tiene por objeto normar, dentro del marco de la Legislación vigente y conforme a la "Primer Reforma a la Ordenanza que Norma el Manejo de los Desechos Sólidos No Peligrosos Generados en el Cantón Guayaquil" publicada el 30 de abril del 2011, en la Gaceta Oficial No. 34, para conseguir una adecuada presentación, recogida, transporte y disposición final de los desechos sólidos no peligrosos que genere el Proyecto Edificación COSTA PLAZA.

Proyecto Edificación COSTA PLAZA Página 4 de 8
DACMSE-P-2023-1982

Los desechos sólidos no peligrosos generados por el Proyecto Edificación COSTA PLAZA., son recolectados por el Operador del Servicio Público de Aseo de la ciudad con frecuencia tres (3); Los días Lunes, Miércoles y Viernes en horario Diurno.

Para el cálculo del volumen de desechos sólidos no peligrosos del proyecto Edificación COSTA PLAZA., se ha considerado la información presentada en la memoria descriptiva y la indicada en los planos arquitectónicos, de donde se determina que se generara un total de aproximadamente 2.59m³ por día de desechos sólidos no peligrosos, considerando tres días de almacenamiento, el total aproximado sería de 7.78m³, por lo cual se requiere de dos (2) contenedor de 4.5 m³, con rodillos para el manejo de desechos sólidos no peligrosos, Anexo II.

La edificación del Proyecto Edificación COSTA PLAZA., presenta un Centro de Acopio en la planta baja del predio con código catastral 96-0158-001-3, junto al área de parqueos de bicicletas, con un área de 52.04m² (esto es 9.20 metros promedio de frente x 6.20 metros de fondo), prestando las facilidades para la prestación del servicio de recolección, con una cubierta a una altura promedio 5.90 metros, para el depósito de desechos sólidos, Anexo I.

En el Centro de Acopio se deberá incluir el cerramiento perimetral de mampostería, (bloque enlucido liso y pintado en ambas caras) hasta la altura de la cubierta, un punto de agua necesario para el aseo del área, vía expedita hacia la avenida Ab. Jaime Nebot Velasco (vía a la costa km. 10), un punto de luz y un punto de tomacorriente, la cubierta deberá cubrir toda el área del Centro de Acopio, además las aguas producto del lavado del Centro de Acopio tendrán que ser conectadas mediante tubería al sistema de aguas servidas, propia del Proyecto Edificación COSTA PLAZA., y se deberá colocar el respectivo sello hidráulico para evitar la fuga de gases ofensivos al medio ambiente.

Además, a las instalaciones del Centro de Acopio debe agregarse un sistema de protección contra incendios de acuerdo a los requerimientos técnicos del Benemérito Cuerpo de Bomberos de la ciudad de Guayaquil. La limpieza y desinfección del Centro de Acopio debe ser realizada con una frecuencia mínima de tres veces a la semana.

El área donde se ubica el Centro de Acopio presta las facilidades para la maniobrabilidad del vehículo recolector de desechos sólidos en la parte externa del predio que da a la avenida Ab. Jaime Nebot Velasco (vía a la costa km. 10).

Presentación de desechos sólidos para recolección.

- 1. Los desechos sólidos no peligrosos que se presenten para recolección deberán estar presentados y almacenados de forma tal que se evite su contacto con el medio ambiente y las personas encargadas de la recolección.*
- 2. El personal de limpieza del Proyecto Edificación COSTA PLAZA., deberá presentar dos (2) contenedores de 4.50 m³, a la Prestataria del Servicio Público de Aseo de la ciudad para su recolección en el horario y frecuencia establecida para este sector, en la parte interna del predio que da a la la avenida Ab. Jaime Nebot Velasco (vía a la costa km. 10), del Centro de Acopio para el servicio de recolección.*
- 3. Los contenedores (2) de 4.50 m³, deberán ser ingresados por la prestataria del servicio y el personal del Proyecto Edificación COSTA PLAZA., al Centro de Acopio inmediatamente después de que se haya realizado el proceso de recolección. Además, el personal de limpieza del Proyecto Edificación COSTA PLAZA., deberá mantenerlos en buen estado y presentación, lavado y desinfectado.*

Proyecto Edificación COSTA PLAZA *Página 5 de 8*
DACMSE-P-2023-1982

4. *Las fundas plásticas a utilizar para colocar los desechos sólidos deberán almacenar un peso no mayor a 15 kilogramos, su espesor y resistencia serán tales que no puedan romperse y provocar derrames por el uso normal, debiendo ser de características impermeables presentándolas debidamente anudadas.*
5. *Queda expresamente prohibido el vertido de desechos líquidos de cualquier índole en los contenedores y en las fundas destinadas para el almacenamiento de desechos sólidos no peligrosos, so pena de las sanciones estipuladas en la Ordenanza vigente.*
6. *La Prestataria del Servicio Público de Aseo, ejecutará sus actividades de recolección de desechos sólidos no peligrosos del Proyecto Edificación COSTA PLAZA., única y exclusivamente en el Centro de Acopio.*
7. *En caso que el Proyecto Edificación COSTA PLAZA., generase escombros, estos no podrán disponerse directamente en el sitio de almacenamiento Colectivo de desechos sólidos no peligrosos, debiendo remitirse al Departamento Operativo de la Dirección de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales – DACMSE, solicitando los lineamientos técnicos para el manejo de los escombros de acuerdo a las normas establecidas por la DACMSE.*

Reciclaje.

En el caso de realizarse la clasificación del material seleccionado no peligroso en la fuente por parte del Proyecto Edificación Hispana de Seguros y Reaseguros S.A., se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la "Ordenanza que regula la gestión integral de residuos sólidos no peligrosos de material recuperable en el cantón Guayaquil", promulgada el 01 de abril del 2021 en la gaceta municipal # 34, que tiene por objeto regular la recolección, clasificación, transporte, almacenamiento temporal, depósito, lavado, y/o actividades de reutilización o reciclaje de los residuos sólidos no peligrosos de material recuperable en la Ciudad de Guayaquil", debiendo luego ser entregado a las personas autorizadas por la Municipalidad, quienes ejercerán esta actividad con vehículos que tuvieren el permiso correspondiente para el traslado hacia los Centros de Acopio de desechos sólidos recuperables no peligrosos particulares establecidos en los diferentes sectores de la ciudad.

Escombros.

De acuerdo al marco legal vigente sobre el manejo de escombros en el Art. 33 de la "Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza que norma el Manejo y Disposición Final de Escombros para la ciudad de Guayaquil", promulgada el 21 de septiembre del 2022 en el registro oficial N° 45, establece lo siguiente:

Todos los escombros generados en este tipo de obras civiles, deberán ser recolectados, transportados y descargados exclusivamente en el relleno sanitario de la ciudad de Guayaquil, a través de la prestataria de servicios de aseo, todo esto previa autorización de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, siguiendo el procedimiento descrito en la Ordenanza.

El Proyecto Edificación COSTA PLAZA, deberá respetar lo indicado en las Ordenanzas de desechos sólidos no peligrosos, reciclaje y escombros vigentes, en caso de incumplimiento será sancionado según éstas lo estipulan.

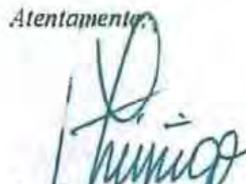
Conclusiones:

1.- Por lo antes expuesto, comunico que se aprueba la ubicación del Centro de Acopio de Desechos Sólidos No Peligrosos, el cual deberá presentar un área de 52.04m² (esto es 9.20 metros promedio de frente x 6.20 metros de fondo), para el Proyecto Edificación COSTA PLAZA, ubicado en la Parroquia Tarquí, hacia la avenida Ab. Jaime Nebot Velasco Vía a la costa km. 10, manzana # 0158, solar # 001-3, con código catastral # 96-0158-001-3, así como también permitirá la expedita prestación del servicio en la parte externa del predio que da a la avenida Ab. Jaime Nebot Velasco Vía a la costa km. 10

2.- El Centro de Acopio del Proyecto COSTA PLAZA., se implementará con dos (2) contenedores de 4.50 m³, para el manejo de desechos sólidos no peligrosos, en el caso de producirse un aumento en la generación se deberá incrementar el número de contenedores antes indicado y deberá prestar las facilidades para el depósito de desechos sólidos no peligrosos.

3.- El Proyecto Edificación COSTA PLAZA., deberá cumplir con las características constructivas del Centro de Acopio de desechos sólidos no peligrosos antes señaladas en este documento páginas 3 y 4, deberá proceder a la operación y mantenimiento del Centro de Acopio conforme a los requerimientos técnicos mínimos exigidos por esta Dirección en párrafos anteriores.

Atentamente,


Ing. Gustavo Zúñiga G.

DIRECTOR DE ASEO CANTONAL, MERCADOS Y SERVICIOS ESPECIALES.

c. c.: Ing. Jorge Murillo F.,
Ing. Leonardo Espinel N.,
Arq. Jennifer Vera Ch.,
Ing. Alex Monteseooca B.,
Srta. Grace Ampuero D.,
Srta. María Núñez O.,
Srta. Jenny Cando S.,
Sr. Oscar Quinde A.,

JEFE DE PLANIFICACIÓN-DACMSE.
JEFE DE ASEO CANTONAL-DACMSE.
JEFE DE USO DE SUELO, CONTROL DE EDIFICACIONES Y URBANIZACIONES.
ASISTENTE DE PLANIFICACION-DACMSE.
SECRETARIA-DACMSE.
ASISTENTE DEL DIRECTOR DECAM.
SECRETARIA DE JEFE DECAM.
DECAM.

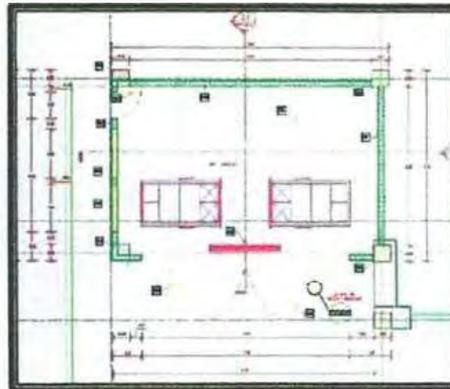
Archivo. JMF/JTE

ANEXO I

Ubicación

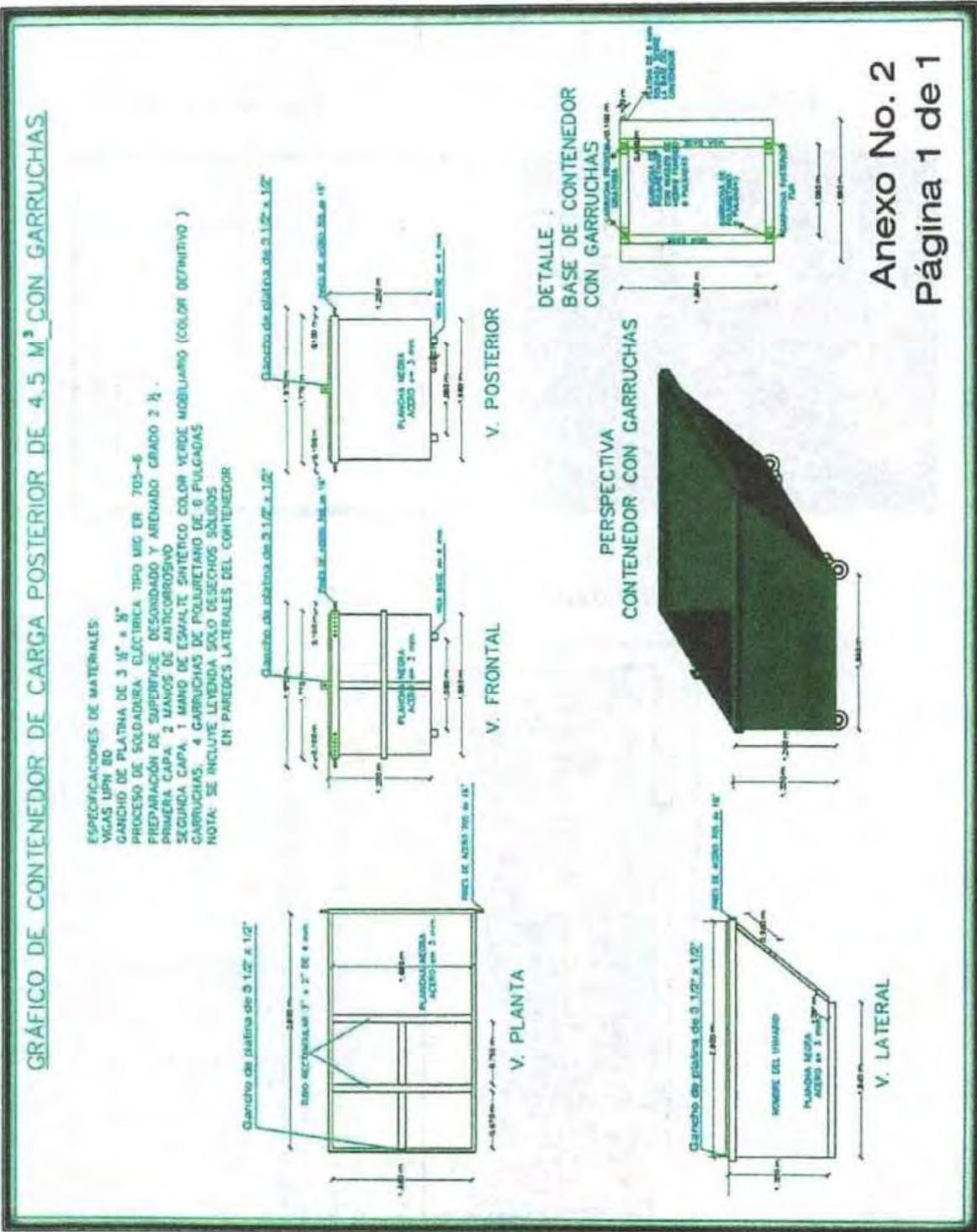


Centro de Acopio



Implantación del Proyecto







DECAM-CEUS-2023-11977
Guayaquil, 05 de mayo de 2023
Página 1 de 2

Ab. María Fernanda Rumbear Cabezas
Directora de Medio Ambiente y Preservación de Áreas Verdes

Ing. Allan Hacay Chang León
Director de Gestión de Riesgos y Cooperación

Arq. Verónica Landín García
Directora de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial

Ing. Jose Gustavo Zúñiga Gebert
Director de Aseo Cantonal Mercados y Servicios Especiales

Ab. Roberto Ricaurte Bumachar
Gerente General Empresa Pública Municipal de Tránsito de Guayaquil, EP.

Ing. Jeffrey Barberán Solórzano
Gerente de Constructores y Urbanizadores de INTERAGUA

Ing. Patricia Alvarado
Líder de Servicios al cliente CNEL EP GYE

Cnel. Martín Cucalón de Icaza
Jefe del Benemérito Cuerpo Bomberos de Guayaquil

Ref.: Req.2023-33585

De mis consideraciones:

De conformidad a la **Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones**, publicada en **Registro Oficial N.º87 el 30 de marzo de 2022**, la cual indica:

.../...
Art.93.- Proceso para acogerse al Régimen de Desarrollos Urbanos Arquitectónicos Especiales. Los Proyectos de Desarrollos Urbanos y/o Arquitectónicos que requieran acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónico Especiales deberán cumplir con lo siguiente:

...3. La Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM), receptorá el expediente y a través de la aplicación de ventanilla única, solicitará pronunciamiento sobre la factibilidad técnica del proyecto, a las Direcciones y entidades competentes; Dirección de Ambiente (DA), Dirección de Gestión de Riesgos y Cooperación (DGRC), Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT), Dirección de Aseo Cantonal Mercados y Servicios Cantonales (DACMSE), Dirección Financiera, Autoridad de Tránsito Municipal (ATM), INTERAGUA, CNEL y Benemérito Cuerpo de Bombero de Guayaquil. Una vez que se cuente con el pronunciamiento favorable de las entidades mencionadas, la DECAM elaborará informe final con el cual se enviará a la Alcaldía para que previo pronunciamiento de la dirección de Asesoría Jurídica sea dispuesto para aprobación del concejo cantonal.

.../...
En atención al requerimiento de la referencia ingresado el 21 de abril de 2023, a través del Sistema de Gestión de Trámites Municipales - SGTMM por el señor Alejandro Jose Lagos Arosemena, en calidad de apoderado y procurador judicial de la compañía COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COOBILHAMBRA S.A., ubicado en vía a la Costa, quién solicita **Ser calificado como proyecto de "Desarrollos Urbano Arquitectónicas**

DECAM-CEUS-2023-11977
Guayaquil, 05 de mayo de 2023

Página 2 de 2

Especiales”; al respecto procedemos a convocarlos a una reunión de trabajo la cual se llevará a cabo el día **lunes 8 de mayo de 2023 a las 16:00 pm**, a llevarse a cabo mediante la plataforma Zoom, donde se tratará el análisis y verificación de la documentación proporcionada por el solicitante correspondiente a la factibilidad técnicas del proyecto de acuerdo a sus competencias.

Particular que ponemos a su conocimiento, para los fines consiguientes.

Atentamente,



Arq. Diana Villaó Sánchez.
**SUBDIRECTORA DE CONTROL DE
EDIFICACIONES, USO DE SUELO
Y URBANIZACIONES**

Revisado por: Arq. Jennifer Vera 
Archivo DECAM/CEUS/.

Se adjunta link con la documentación correspondiente

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2025-0988

Guayaquil, 21 de enero del 2025

Para: Ing. Fernando Cornejo Valdez – Director General de Aseo Cantonal y Servicios Especiales

De: Arq. Miriam Cumba Escovar - Coordinador General 2 de Planificación, Proyectos y Movilidad. (E)
Arq. Lisse Llerena Sandoya – Jefe Departamental de Ordenamiento Territorial.

Ref.: DACMSE-P-2023-1982, del 09 de mayo del 2023.
REQ-2024-43089 – PLAN PARCIAL COSTA PLAZA

Asunto: RECTIFICACIÓN DEL INFORME DE RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS NO PELIGROSOS DEL PROYECTO EDIFICACIÓN COBILHAMBRA S.A (COSTA PLAZA)

De nuestras consideraciones:

En atención al REQ-2024-43089, ingresado a este departamento por intermedio del Sistema de Gestión de Trámites Municipales, de fecha 08 de mayo del 2024, suscrito por el Abg. Alejandro Lagos Arosemena, en calidad de apoderado Comercializadora Inmobiliaria ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A., en donde indica:

"Mi representado recibió la aprobación del régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE) para el cambio de uso de suelo a COMERCIAL del predio con código catastral No. 96-0158-005, en donde se desarrollará el proyecto "Costa Plaza".

En concordancia con lo anteriormente mencionado y al tratarse de la modificación del uso de suelo establecido en el componente urbanístico del PUGS, una vez aprobada la calificación del proyecto DUAE se deberá proceder con el Plan Parcial que viabilice el posterior desarrollo del proyecto.

De acuerdo con nuestras funciones y responsabilidades cúmplenos comunicarle lo siguiente:

- Mediante memorando No. **DECAM-CEUS-2023-11977**, de fecha 05 de mayo del 2023, suscrito por la Arq. Diana Villao Sánchez, en calidad de Subdirectora de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones, se convocó a una reunión de trabajo vía ZOOM, en la cual se llevó a cabo el análisis y la verificación de la documentación proporcionada por el solicitante respecto a las factibilidades técnicas del proyecto denominado **DUAE - COSTA PLAZA**.
- Adicionalmente, mediante memorando **DAMCSE-P-2023-1982**, del 09 de mayo del 2023, se puso en conocimiento del Director de Control de Edificaciones, Catastro Avalúos y Control Minero (DECAM) competente a la fecha el informe relacionado con el informe relacionado con el Sistema de Recolección de Desechos Sólidos no Peligrosos del Proyecto Edificación **COBILHAMBRA S.A. (COSTA PLAZA)**, el cual hace referencia al predio con el código catastral 96-0158-001-3. Sin embargo, se ha detectado que dicho código no corresponde al predio del proyecto, ya que el código correcto es **96-0158-005**, el cual se encuentra debidamente descrito en el informe **SMG-AAA-2024-001304**, fechado el **25 de enero de 2024**.

RECIBIÓ - DACMSE
FECHA 27-01-2025
yaquil
RECIBIDO POR: [Firma]

Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2025-0988

En virtud de lo anterior, solicitamos se proceda a la **rectificación** del código catastral descrito en el informe **DAMCSE P-2023-1982** del 09 de mayo del 2023, ya que dicho informe fue parte de la documentación habilitante y necesaria para la aprobación del DUAE y constituye un instrumento esencial para la aprobación del Plan Parcial del proyecto COSTA PLAZA y de esta forma poder subsanar dicho error.

Agradecemos su atención y quedamos a la espera de la corrección correspondiente.

Atentamente,

Arq. Miriam Cumba Escovar

**COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN,
PROYECTOS Y MOVILIDAD (E)**

Arq. Lisse Llerena Sandoya

**JEFE DEPARTAMENTAL DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL**

Elaborado por:	Arq. Margarita Ventura – Analista Técnico 3
Revisado por:	Arq. Gino Mera Giler. – Coordinador General 2
Adjunto:	DECAM-CEUS-2023-11977 DAMCSE-P-2023-1982 SMG-AAA-2024-001304
Con copia:	Ing. Jorge Arévalo Muñoz, Mgtr. - Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones. Abg. Fernando Suárez V.- Coordinador General de Control y Procesos Legales Archivo/DUMCE

ANEXO 8

DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE RIESGOS Y COOPERACIÓN

DGRC-2023-0570
10 de mayo de 2023
1/9

MEMORANDO

PARA: Arq. Diana Villao Sánchez
SUBDIRECTORA DE CONTROL DE EDIFICACIONES, USO DE SUELO Y URBANIZACIONES

DE: **DIRECTOR DE GESTIÓN DE RIESGOS Y COOPERACIÓN**

REFERENCIA: Oficio **DECAM-CEUS-2023-12350** del 10/05/2023

ASUNTO: Factibilidad y análisis de riesgo proyecto Costa Plaza (DUAE).

Con relación al contenido del oficio de la referencia, informo a Ud. lo siguiente:

1. BASE LEGAL:

1.1. La **ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL**, promulgada el 10 de septiembre de 2021 mediante su publicación en la Gaceta Oficial N° 37 del GAD Municipal de Guayaquil, determina:

Art. 114. - Calificación de áreas de riesgo. - Se califica como áreas de riesgo a las riberas de los ríos, esteros y escorrentías; a suelos bajos susceptibles a inundaciones; a suelos propensos a deslizamientos; y, suelos que constituyen servidumbres de instalaciones peligrosas o estratégicas.

Art. 118. - Recurso suelo y Sistemas Ambientales. - Para el efecto del mantenimiento de este recurso se adoptarán los siguientes principios:

118.1. Restringir asentamientos en áreas de riesgo como consecuencia de su propensión a deslizamientos y hundimientos del suelo, inundaciones.

118.2. Calificar los suelos, entre otros aspectos, según su aptitud para ser urbanizado de acuerdo con las siguientes gradientes o pendientes:

- Suelos de difícil drenaje, de urbanización no deseable, con pendientes medias de cero al dos por ciento (0 al 2%).
- Suelos aptos para urbanizar a costos convenientes, con pendientes medias de dos al quince por ciento (2 al 15%).
- Suelos aptos para urbanizar a costos mayores, de difícil urbanización, con pendientes medias entre el quince y el treinta por ciento (15 - 30%).
- Suelos no aptos para urbanizar, con pendientes mayores al treinta por ciento (30%).

Art. 158. - Tipos de afectaciones. - Las afectaciones constituyen cargas urbanísticas aplicadas al suelo que limitan su uso y ocupación, y se clasifican en:

158.1. Afectaciones por obra o interés público: Están determinadas en los instrumentos de planeamiento territorial, plan parcial. Se utilizan con la finalidad de implementar intervenciones de interés público. El suelo que mediante las determinaciones de un plan parcial sea destinado para infraestructura de servicios básicos será identificado y localizado conforme a lo que determinen los respectivos estudios de la materia realizados por las empresas proveedoras de los servicios.

Servidumbres por Infraestructura de servicios básicos y protección de bordes de agua.

NOMBRE DE LA INFRAESTRUCTURA ESPECIAL	SERVIDUMBRE / ÁREA DE PROTECCIÓN
Líneas de Subtransmisión 69 kV	Desde el eje 8 m. a c/lado
Redes de Media Tensión 13,8 kV	Desde el eje 10 m. a c/lado
Redes de Alta Tensión 230 kV	Desde el eje 15 m. a c/lado
Redes de Alta Tensión 500 kV	Desde el eje 30 m. a c/lado
Canal Trasvase CEDEGE	Desde el eje 150 m. a c/lado Tramo de la Obra Túnel de Cerro Azul amplia desde el eje 300 m. a c/lado hasta su intersección con la cota 100
Poliducto, Gasoducto, Acueductos	Desde el eje 15 m. a c/lado
Franja de Protección para la playa de mar de la parroquia Posorja	Desde la más alta marea hacia el interior costero de 200 metros de ancho.
Franjas de Protección para Ríos	Desde el nivel del caudal de aguas altas por lo menos veinticinco metros (25 m)
Franjas de Protección para Esteros	Desde la más alta pleamar 25 m.
Colectores de AA. SS y AA. LL	∅ + 1,40 m. a c/lado
Ramales Condominales	Del eje 1,00m. a c/lado
Canales de AA. LL mayor/igual a 9m	Ancho de canal + 6m. a c/lado
Canales de AA. LL menor a 9m	Ancho de canal + 1,50m. y 6m ubicación determinada por la empresa proveedora del servicio

1.2. La **ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL** promulgada el 24 de enero de 2022 mediante su publicación en la Gaceta Oficial N° 44 del GAD Municipal de Guayaquil, determina:

Art. 92.- Proyectos de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especiales. – Constituye una calificación otorgada a proyectos de escala arquitectónica y/o urbana, denominados (DUAE), de iniciativa pública, privada o mixta, que propongan usos y/o condiciones de aprovechamiento del suelo, particulares que no concuerdan con las establecidas en la normativa aplicable para la Subzona del o los predios donde se ubica. Estos proyectos, de ser aprobados, en ejercicio del derecho a la ciudad, serán sometidos a la normativa

de concesión onerosa de derecho establecida en el artículo 100 de la presente Ordenanza.

Los DUAE deberán cumplir con los siguientes parámetros:

1. Que contribuya a plasmar la planeación y ordenamiento del territorio fijado en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), y que no modifiquen los contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo conforme el Artículo 37 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Además, deben constituirse en aportes arquitectónicos y/o urbanísticos, que contribuyan con el mejoramiento del entorno urbano, la calidad del espacio público y desarrollo sustentable de la ciudad.

2. Podrán estar emplazados en uno o varios solares colindantes o separados por una vía pública con la condición de que pertenezcan al mismo proyecto, que mantengan una adecuada conexión a través de elementos físicos y que en su superficie total de terreno sea igual o mayor a 2000 m². En el caso de tratarse de varios solares independientes, el área mínima por solar será de 1000 m².

3. Al tratarse de la modificación del aprovechamiento del suelo establecido en el componente urbanístico del PUGS, una vez aprobada la calificación del proyecto como DUAE se procederá con el Plan Parcial que viabilice el posterior desarrollo del proyecto.

Art. 93.- Proceso para acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales. Los Proyectos de Desarrollos Urbanos y/o Arquitectónicos que requieran acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónico Especiales deberán cumplir con lo siguiente:

1. Previo a acogerse al proceso de calificación como Proyecto DUAE el o los propietarios deberán llevar a cabo la sociabilización del proyecto con la comunidad, lo cual deberá estar certificado por una notaría del Cantón de Guayaquil y constar en el expediente. A la sociabilización se deberá convocar a un representante por parte del GAD cantonal de Guayaquil. Este será designado por la DECAM que, dependiendo del caso, podrá solicitar colaboración a la Empresa Pública de Desarrollo, Acción Social DASE, Dirección de inclusión social, para personas con discapacidad, Dirección de la mujer, Dirección de Vinculación con la Comunidad u otras dependencias municipales.

2. Los propietarios de los Proyectos Urbanísticos o Arquitectónicos, presentarán una solicitud a la DECAM, adjuntando el expediente de este, conteniendo:

a. El anteproyecto en formato digital (DWG y PDF) e impreso,

b. Memoria técnica descriptiva

c. Si el proyecto que propone cambio de uso del suelo y/o incremento de la edificabilidad, y esto incrementará la densidad establecida para la zona deberán incorporar en su expediente, pronunciamientos favorables de las empresas prestatarias de servicios de infraestructura básicos.

d. Análisis de impacto ambiental y movilidad; deberán incluir propuestas de

remediación.

e. Análisis del entorno, estructura urbana existente y la alineación del proyecto con los ejes estratégicos y visión de ciudad del GAD cantonal de Guayaquil determinados en el PDOT, PUGS u otros planes maestros o urbanísticos complementarios vigentes.

f. Carta en la que manifiesta a que modalidad de pago por concesión onerosa de derecho, de las establecidas en la presente Ordenanza, se acogería de ser aprobado el DUAE.

g. Promesa de compraventa de edificabilidad a un particular (de tratarse de un proyecto en el que se solicita aplicar una transferencia de derecho de edificabilidad conforme a lo estipulado en el artículo 102 de la presente ordenanza)

La Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM), receptorá el expediente y a través de la aplicación de ventanilla única, solicitará pronunciamiento sobre la factibilidad técnica del proyecto, a las Direcciones y entidades competentes; Dirección de Ambiente (DA), Dirección de Gestión de Riesgos y Cooperación (DGRC), Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT), Dirección de Aseo Cantonal Mercados y Servicios Cantonales (DACMSE), Dirección Financiera, Autoridad de Tránsito Municipal (ATM), INTERAGUA, CNEL y Benemérito Cuerpo de Bombero de Guayaquil. Una vez que se cuente con el pronunciamiento favorable de las entidades mencionadas, la DECAM elaborará informe final con el cual se enviará a la Alcaldía para que previo pronunciamiento de la dirección de Asesoría Jurídica sea dispuesto para aprobación del concejo cantonal.

Art. 95.- Contenidos mínimos de los Informes Municipales. - En conformidad con las competencias de cada Dirección Municipal, los contenidos mínimos serán los siguientes:

1. Dirección de Ambiente (DA): Informe de no intersección con áreas protegidas y validará el estudio de Impacto Ambiental conforme a la normativa vigente.

2. Dirección de Gestión de Riesgos y Cooperación (DGRC): Informe de Riesgos y Vulnerabilidad.

3. Autoridad de Tránsito Municipal (ATM): Validará los estudios de movilidad.

4. Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM): El informe verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos para los proyectos de edificaciones o urbanísticos establecidos en la presente Ordenanza u otras pertinentes, así como aplicará las fórmulas respectivas para el cálculo del pago por concesión onerosa de derecho o transferencia de edificabilidad conforme corresponda y en concordancia con lo establecido en la presente Ordenanza. Consolidará el expediente completo y dará trámite respectivo de contar con todos los informes correspondientes.

5. Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT): El informe se manifestará sobre los usos y aprovechamiento vigentes, la vialidad respecto a PDOT, PUGS, ordenanzas u otros Planes vigentes. Incorporará la validación del estudio de impacto urbanístico.

6. La Dirección de Asesoría Jurídica (DAJ) informará sobre la factibilidad jurídica a la Alcaldía.

7. Dirección de Aseo Cantonal Mercados y Servicios Cantonales (DACMSE) se

pronunciará conforme a sus competencias sobre el impacto del proyecto referente al manejo de desechos.

8. Dirección Financiera, deberá pronunciarse respecto a informe elaborado por DECAM, referente al valor a cancelar por parte del propietario del proyecto DUAE, por concesión onerosa de derecho en cualquiera de los casos aplicables contenidos en el artículo 100 y las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del proyecto DUAE.

9. Las demás instituciones se manifestarán acorde a sus competencias.

2. ANÁLISIS:

2.1. Con oficio DECAM-CEUS-2023-12350 del 10 de mayo de 2023 suscrito por la Arq. Diana Villao Sánchez, Subdirectora de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones, se solicita la revisión de la Dirección de Gestión de Riesgo de acuerdo a nuestras competencias adjuntando lo siguiente:

- Planos arquitectónicos de proyecto "COSTA PLAZA"
- Análisis de sitio
- Memoria descriptiva
- Solicitud para acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales
- Registro ambiental
- Certificado y mapa de intersección
- Extracto de la Ordenanza (art. 89 al art. 95) respecto al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales.
- Coordenadas Geográficas Costa Plaza IGM

2.2. A partir de la documentación presentada, se constata que el proyecto en consulta se implanta en el predio con código catastral 96-0158-005 ubicado en el Km 10 de la Vía a la Costa.

2.3. El Plano de Zonificación del Proyecto Centro Comercial Costa Plaza describe la implantación de las edificaciones comerciales y de parqueo, las vías de ingreso y áreas verdes.



Implantación Proyecto Centro Comercial Costa Plaza

2.4. El Plano con coordenadas presentadas no cuenta con firma de responsabilidad técnica ni es un levantamiento con planimetría y altimetría del sitio.



Plano Coordenadas Geográficas Costa Plaza

2.5. En la Memoria Descriptiva del proyecto se describe la ubicación y linderos del predio en el que se implantaría el proyecto.

1. CENTRO COMERCIAL COSTA PLAZA

1.1. UBICACIÓN:

Ecuador
 Provincia del Guayas
 Guayaquil
 Vía a la Costa, Km 10, sentido Guayaquil-Salinas.
 Cod Catastral: 096-0158-005-0-0-1

1.2. LINDEROS:

Norte: LOTE 2, COD-CAT 96-0158-006
 Sur: VIA GUAYAQUIL-SALINAS
 Este: VIA DE ACCESO, CALLE MUNICIPAL
 Oeste: SOLAR 01 (4) COD-CAT 96-158-1-4-0-0

1.3. ÁREA LOTE:

El área de levantamiento de lote es de: 12.543,85 m2.

2.6. Revisada la información cartográfica del sector, las curvas de nivel del IGM; la imagen satelital, los puntos de coordenadas presentadas por el usuario; con el Plano de Usos del Suelo específicos de la Cabecera Cantonal adjunto a la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023, se ha elaborado el siguiente mapa de análisis de riesgo.



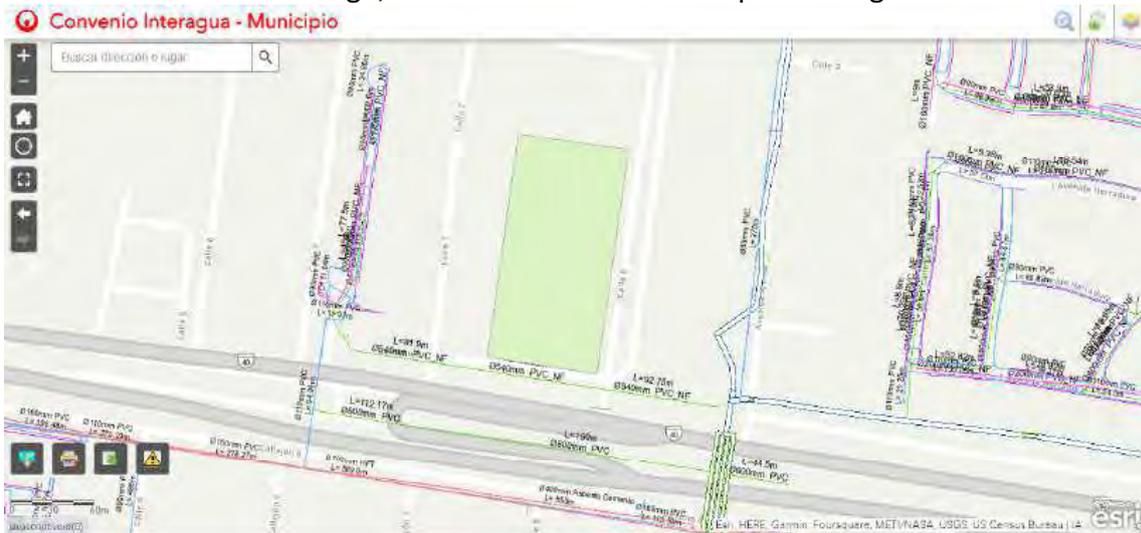
Mapa de Análisis de Riesgo

2.7. En este plano se aprecia, en primera instancia las curvas de nivel del IGM. Se constata que, calculando las pendientes del terreno, éstas se encuentran en 2% calificado como Suelos de difícil drenaje, de urbanización no deseable, con pendientes medias de cero al dos por ciento (0 al 2%).

2.8. Cerca del predio se encuentra una escorrentía natural, que no intersecta con el polígono en consulta.

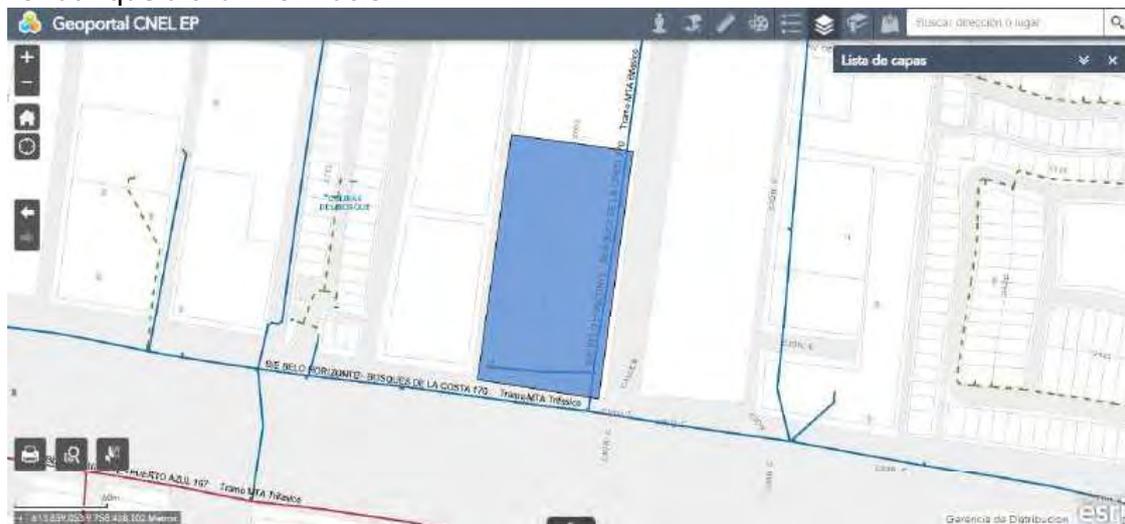
2.9. En base a la información constante en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, existen Zonas Protegidas y Vulnerables al sur del predio. Además, se encuentra el Trazado de un Acueducto y del Sistema de Interconectado cuyas servidumbres deberán respetarse.

2.10. Revisado el Geoportal del Convenio Interagua – Municipio, se constata que No consta afectación alguna de los sistemas de AAPP, AASS o AALL ni por Trazado de Acueducto. Sin embargo, esto deberá ser ratificado por Interagua.



Geoportal Convenio Interagua- Municipio

2.11. Revisado el Geoportal de CNEL EP se constata que en el área en consulta pasa un Tramo MTA Trifásico y un Tramo MTA Bifásico por lo que se sugiere que CNEL rectifique o ratifique dicha información.



Geoportal CNEL EP

2.12. Se debe indicar que, implantadas las coordenadas que constan en el Plano de Coordenadas Geográficas Costa Plaza indicada en el punto 2.4., en la cartografía urbana constante en el Sistema Geográfico Catastral; éstas se ubican en parte del predio con código catastral 96-0158-006, por lo que se recomienda se revise la cartografía y el levantamiento con el fin de evitar generar sobreposiciones.

3. CONCLUSIÓN. -

Basados en lo que dispone la Ordenanza de Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil en sus Art. 114 y 158, con el análisis de la información cartográfica, se concluye que el área en la que se implanta el **Proyecto Centro Comercial Costa Plaza**, solar con código catastral 96-0158-005; **no se encuentra implantado en Zona Vulnerable**.

Cabe indicar que, deberá contar con el pronunciamiento de INTERAGUA y de CNEL EP quienes deberán determinar si existen infraestructuras y servidumbres que deberán respetarse.

Finalmente, se recomienda a los poseionarios de los solares analizados, elevar el nivel de sus terrenos por encima del nivel de la vía, con cascajo compactado de buena calidad, con el fin de evitar la generación de vulnerabilidades frente a inundaciones, por ser suelos bajos, cuyas pendientes medias no superan el 2%.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
**ALLAN IVAN
HACAY CHANG
LEON**

Ing. Allan Iván Hacay Chang León, MBA.
DIRECTOR DE GESTIÓN DE RIESGOS Y COOPERACIÓN

C.c.: Arq. Christian Ponce Valverde,

Arq. Gabriela Guerrero Valverde,
Archivo DGRC

**DIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y
CONTROL MINERO – DECAM
COORDINADORA DE RIESGO ESTRUCTURAL - DGRC**

ANEXO 9

Guayaquil, 25 de enero del 2024
SMG-AAA-2024-001304

Arquitecto
Luis Alfonso Saltos Espinoza
**DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN URBANA,
PROYECTOS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**
Presente.-

De mi consideración:

Cúmpleme remitir para su conocimiento y fines legales pertinentes, la presente comunicación por la cual me permito notificar que el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en su Sesión Extraordinaria del día miércoles 24 de enero de 2024, resolvió por unanimidad de votos **APROBAR:** el Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), que contiene el cambio de uso de suelo de Residencial a Comercial del predio con código catastral No. 96-0158-005, ubicado en el Km. 10 de la vía a la Costa, en donde se desarrollará el proyecto denominado "Costa Plaza", solicitado por el señor Alejandro José Lagos Arosemena, Apoderado Especial y Procurador Judicial de la Cía. Comercializadora Inmobiliaria Alhambra Cobilhambra S.A. La presente resolución ha tenido como fundamento los informes: Técnico de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, contenido en el oficio DECAM-CEUS-2023-12419 del 23 de agosto de 2023; Legal constante en el oficio DAJ-IJ-2024-000489 del 23 de enero de 2024; y, Financiero contenido en el oficio DF-2023-3079 del 18 de agosto de 2023, debiendo notificarse en este sentido a los Departamentos Municipales correspondientes y al interesado.

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

Abg. Felipe Cabezas-Klaere
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
SECRETARÍA GENERAL**

FC-K/JTE/JMM

Anexo lo indicado



AG-AAA-2024-00424

Guayaquil, 23 de enero de 2024

Abogado
FELIPE CABEZAS-KLAERE
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
En su Despacho:

De mi consideración:

Para el trámite de Ley correspondiente, adjunto encontrará el informe jurídico **DAJ-IJ-2024-000489** del 23 de enero de 2024, relacionado a la aprobación del **Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE)**, que contiene el cambio de uso de suelo de Residencial a Comercial del predio con código catastral No. 96-0158-005, ubicado en el Km. 10 de la vía a la Costa, en donde se desarrollará el proyecto denominado "**Costa Plaza**", solicitado por el señor Alejandro José Lagos Arosemena, Apoderado Especial y Procurador Judicial de la Cía. Comercializadora Inmobiliaria Alhambra Cobilhambra S.A.

Lo anterior, traslado a usted para conocimiento y resolución del M. I. Concejo Municipal de Guayaquil.

Atentamente
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD



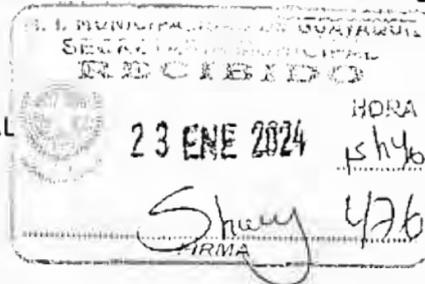
Aquiles Álvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL

FC-K/IMA
Anexo lo indizado

c.c.: **PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL**

DAJ-IJ-2024-000489
 Guayaquil, 23 ENE 2024

Abogado
 Felipe Cabezas-Klaere
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
SECRETARÍA MUNICIPAL
 En su despacho. -



Asunto: Nro. SMG-AAA-2023-05582

De mi consideración:

En atención al oficio de la referencia, mediante el cual se remite el oficio Nro. DECAM-CEUS-2023-12419 suscrito por el Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero y el Subdirector de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones, que versa sobre la solicitud de aprobación de inclusión del predio signado con código catastral Nro. 96-0158-005, ubicado en el Km. 10 de Vía a la Costa, al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), en donde se desarrollará el proyecto "Costa Plaza" en virtud del requerimiento Nro. 2023-33585 presentado por el señor Alejandro José Lagos Arosemena, Apoderado Especial y Procurador Judicial de la Cía. Comercializadora Inmobiliaria Alhambra Cobilhambra S.A., cúpleme informar lo siguiente:

!
ANTECEDENTES

1.1. El Sr. Alejandro José Lagos Arosemena, en su calidad de Apoderado y Procurador Judicial de la Comercializadora Inmobiliaria Alhambra Cobilhambra S.A., propietaria del proyecto "Costa Plaza" solicitó acogerse al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial indicando lo siguiente:

"(...) En particular nos acogemos al artículo 92 de la ordenanza general de edificaciones y construcciones, debido a que nuestro proyecto constituye de condiciones de aprovechamiento del suelo, y parámetros constructivos que no concuerdan con las establecidas en la normativa aplicable para la subzona (...)

PETICIÓN CONCRETA. - Por lo anterior expuesto, toda vez que, hasta la presente fecha, hemos recopilado toda la información y documentación prevista en la presente ordenanza de edificaciones para calificar nuestro proyecto como Régimen de desarrollo urbano arquitectónico especiales, por solicito muy comedidamente sírvase recibir toda la documentación y proceder con su amable gestión para su revisión y posterior calificación al régimen de desarrollo urbano arquitectónicos especiales. (...)"

1.2. Mediante oficio Nro. DECAM-CEUS-2023-12419 del 23 de agosto de 2023, el Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero y el Subdirector de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones, informó al Alcalde de Guayaquil lo siguiente:

"CONCLUSIÓN:

En consecuencia, por lo antes expuesto y en virtud del criterio técnico favorable contenido en el presente oficio, esta Dirección considera procedente que los miembros del Concejo Municipal, previo pronunciamiento de Asesoría Jurídica resuelva lo siguiente:

- a) Aprobar el Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAЕ) para el cambio de uso de suelo a COMERCIAL del predio con código catastral No. 96-0158-005, en donde se desarrollará el proyecto "Costa Plaza".

Al tratarse de la modificación del uso de suelo establecido en el componente urbanístico del PUGS, una vez aprobada la calificación del proyecto DUAЕ se deberá proceder con el Plan Parcial que viabilice el posterior desarrollo del proyecto.

Cabe mencionar que, independientemente de la aprobación de la calificación del proyecto como DUAЕ, y con el fin del cumplimiento de los objetivos estratégicos y visión de ciudad del GAD Municipal de Guayaquil, el Plan Parcial podrá determinar la necesidad de implementación de otros instrumentos de gestión del suelo conforme lo estipulado en la LOOTUGS y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Nota: Este informe no autoriza movimiento de tierra ni la construcción de la propuesta arquitectónica, para esto deberá contar con el registro de construcción aprobado.

Para la obtención del Registro de Construcción deberá corregir código catastral en los rótulos e indicar datos del propietario y proyectista, no proyectar elementos fuera del predio (columnas) ni letreros y describir todos los ambientes. Además, deberá revisar la planta de cubierta".

1.3. En virtud del numeral 3 del Art. 93 de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones, la DECAM mediante oficio Nro. DECAM-CEUS.2023-12419 del 23 de agosto de 2023, remitió con su informe aprobatorio, el expediente que contiene las siguientes factibilidades de las empresas prestatarias de servicios básicos y otras direcciones:

1.3.1 Oficio No. DAPAV-2023-1404, del 11 de mayo de 2023 suscrito por la Directora de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes, de la época trasladó el memorando No. DAPAV-RA-2023-VAR096 del 11 de mayo de 2023, emitido por los ingenieros José Dueñas C. en calidad de técnico Ambiental de Regulación Ambiental 3 y Laura Díaz C. en calidad de Jefe de Dpto. de Regularización Ambiental.

1.3.2 Oficio No. DGRC-2023-0570, del 10 de mayo de 2023 el Director de Gestión de Riesgos y Cooperación de la época, indica que *basado en lo que dispone la Ordenanza de Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil en sus Art. 114 y 158, con el análisis de la información cartográfica, se concluye que el área en la que se implanta el Proyecto Centro Comercial Costa Plaza, solar con código catastral 96-0158-005; no se encuentra implantado en Zona Vulnerable.*

1.3.3 Oficio No. DUPOT-OT-2023-3125 del 10 de mayo del 2023, la Jefa de Ordenamiento Territorial, concluye lo siguiente:

(...)

CONCLUSIÓN. -

Por lo antes expuesto, se indica que conforme a la "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL" (PDOT y PUGS), específicamente a lo dispuesto en las tablas Nos. 136 y 137 y en el complemento de la planificación urbanística "ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL", publicada en la Gaceta Oficial N° 44 del 24 de enero del 2022, particularmente en los artículos 92 y 93 citados en el presente informe, esta jefatura concuerda que para la modificación del USO DE SUELO ESPECÍFICO DE COMPLEMENTO RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA A RESTRINGIDO COMERCIAL, deberá estar justificado previamente por la aprobación de la calificación de un proyecto como "Desarrollo Urbanístico Arquitectónico Especial" (DUAE), por lo cual se considera factible técnicamente la solicitud del mismo, para el predio signado con código catastral: 96-0158-005-000 ubicado en vía a la costa, por lo cual emitimos un pronunciamiento favorable.

(...)

- 1.3.4** Con oficio No. **DACMSE-P-2023-1982** del 09 de mayo del 2023, el Director de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales de la época, por medio del Ing. Jonathan Tejada, Supervisor de Planificación, procedió con la revisión y elaboración del expediente, indica lo siguiente:

(...)

Conclusiones:

1.- *Por lo antes expuesto, comunico que se aprueba la ubicación del Centro de Acopio de Desechos Sólidos No Peligrosos, el cual deberá presentar un área de 52.04m² (esto es 9.20 metros promedio de frente x 6.20 metros de fondo), para el Proyecto Edificación COSTA PLAZA, ubicado en la Parroquia Tarquí, hacia la avenida Ab. Jaime Nebot Velasco Vía a la Costa km. 10, manzana #0158, solar #001-3, con código catastral #96-0158-001-3, así como también permitirá la expedito prestación del servicio en la parte externa del predio que da a la avenida Ab. Jaime Nebot Velasco Vía a la costa km. 10*

2.- *El centro de Acopio del Proyecto COSTA PLAZA., se implementará con dos (2) contenedores de 4.50 m³, para el manejo de desechos sólidos no peligrosos, en el caso de producirse un aumento en la generación se deberá incrementar el número de contenedores antes indicado y deberá prestar las facilidades para el depósito de desechos sólidos no peligrosos.*

3.- *El proyecto Edificación COSTA PLAZA., deberá cumplir con las características constructivas del Centro de Acopio de desechos sólidos no peligrosos antes señalados en este documento páginas 3 y 4, deberá proceder a la operación y mantenimiento del Centro de Acopio conforme a los requerimientos técnicos mínimos exigidos por esta Dirección en párrafos anteriores.*

(...)

- 1.3.5** Mediante oficio No. **EPMTMG-DPM-JGAS-2023-038** del 10 de mayo de 2023, la Ing. Laura Mazzini Martínez, Jefe de Gestión de Autorizaciones y Servicios (E) de la Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, EP, indica lo siguiente:

(...)

CONCLUSIÓN. -

Por lo expuesto, la Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, una vez que realizó el análisis conforme a nuestras competencias en tránsito, movilidad y seguridad vial del Proyecto Comercial "Costa Plaza", aprobó del estudio de impacto vial que fue remitido al representante del promotor mediante el oficio EPMTMG-GG-S-PL-2023-1552 de abril 06 de 2023, por lo que se considera factible el citado proyecto.

(...)

1.3.6 El 07 de octubre de 2022 con oficio No. **EOM-SCU-08352-2022**, el Ing. Jeffrey Barberán, Gerente de Constructores y Urbanizadores de INTERAGUA.

1.3.7 Oficio No. **CNEL-GYE-PLA-TEC-038-2022**, el Sr. Javier Clemente Toala Meza Planificación Técnica Económica- UN GYE, de la Corporación Nacional de Electricidad, indica lo siguiente:

"(...)

6. Conclusiones

Es factible el suministro eléctrico a nivel de 13.8Kv para la actualización del PROYECTO ELÉCTRICO CC. COSTA PLAZA.

(...)

El 22 de mayo de 2023 con Oficio No. **CNEL-GYE-CMA-2023-0847-O**, del 22 de mayo de 2023 la Téc. Patricia Gisela Alvarado Jaramillo, Líder de Servicio al Cliente, Subrogante-GYE, indica lo siguiente:

(...)

(...) a través del Memorando No. CNEL-GYE-CTR-2023-0829-M, que, hace referencia al informe No. CNEL-GYE-DE-2023-0680-M, suscrito por el Ing. Jorge Pérez Reyes, Especialista de Proyectos, Subrogante – GYE, mediante el cual indica que CNEL EP-GYE emitió un informe de análisis de pre-factibilidad del referido proyecto, según Oficio No. CNEL-GYE-COM-2022-0251-O, suscrito por el Ing. Javier León Piguave, Director Comercial, Encargado, en funciones, el mismo que tiene vigencia de 3 años desde su emisión con fecha 12 de septiembre del 2022.

(...)"

1.3.8 Oficio No. **202300175-CGIP-BCBG** del 04 de mayo de 2023, el Arq. Daniel Eduardo Espinoza Molestina, Sub- Coordinador de Gestión de Ingeniería y Proyectos, del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, otorgo las Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios.

1.3.9 Oficio No. **1134-CGIP-BCBG-2023**, de 15 de mayo de 2023, suscrito por el Arq. Christopher Parker Graf, Coordinador de Gestión de Ingeniería y Proyectos del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, indica lo siguiente:

(...)

Con fecha 04 de mayo de 2023 se emitieron las Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios No. 202300175-CGIP-BCBG a nombre de la edificación denominada "CENTRO COMERCIAL COSTA PLAZA", ubicada en la ciudad de Guayaquil, Sector Vía a la Costa (sentido

Guayaquil Salinas) Km12.5, Mz. 158 Sl. 01, en los predios signados con código catastral No. 96-158-5-0-0-0 y 96-158-1-3-0-0.

- 1.3.10** El 18 de agosto de 2023 mediante DF-2023-3079, el Director Financiero Municipal, informa al Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, y al Subdirector de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones, lo siguiente:

"(...)

En consecuencia, la modalidad de pago por la concesión onerosa, escogida por la compañía COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A. es de contado, pero al señalar también que, "podrá deducirse de tal valor los beneficios o aportes ambientales", también se está refiriendo a la modalidad de pago en especie, es decir que, se acoge a dos modalidades de pago, lo cual está permitido por la Ordenanza; sin embargo, conforme lo establece el acápite 100.10 del artículo 100 de la Ordenanza, los beneficios o aportes ambientales técnica y financieramente sustentados, serán valorados y coordinados por la dirección municipal responsable del ambiente; en consecuencia la Dirección de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes deberá proceder a efectuar dichas valoraciones conforme lo establece la Ordenanza."

(...)

En consecuencia, "conforme lo establece el acápite 100.10 del artículo 100 de la Ordenanza, referido anteriormente, los beneficios o aportes ambientales técnica y financieramente sustentados, serán valorados y coordinados por la dirección municipal responsable del ambiente; en consecuencia, la Dirección de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes deberá proceder a efectuar dichas valoraciones conforme lo establece la Ordenanza.

En lo concerniente al cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos, realizado por la Subdirección de Catastro según consta en el MEMORANDO-CAT-2023-850, éste cumple con el procedimiento establecido en la ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL, siendo dicha Subdirección la responsable de la aplicación del método de cálculo conforme lo establece los artículos 100.8 y 100.9.4 de la Ordenanza.

(...)

II

NORMATIVA JURÍDICA APLICABLE

- 2.1** El art. 238 de la Constitución de la República indica que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana.
- 2.2** La Constitución de la República establece en el art. 253 que cada cantón tendrá un concejo cantonal, que estará integrado por el alcalde y los concejales elegidos por votación popular; siendo el alcalde la máxima autoridad administrativa y lo presidirá con voto dirimente.
- 2.3** La Constitución de la República establece en el art. 264, que los gobiernos municipales tendrán como competencias exclusivas -entre otras- las de 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; así como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. Para el ejercicio de sus competencias en su territorio, los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen la facultad para expedir ordenanzas cantonales.

2.4 El art. 1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece la organización político-administrativa del Estado ecuatoriano en el territorio, el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera.

2.5 El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (M. I. Municipalidad de Guayaquil o GADM-G) es una persona jurídica de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera, con capacidad para realizar los actos jurídicos necesarios para el cumplimiento de sus funciones y competencias, al tenor de lo establecido en el art. 53 del COOTAD.

2.6 El art. 55 del COOTAD señala que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil tiene como competencia exclusiva las que corresponden a 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; así como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

2.7 En cumplimiento con lo dispuesto en el art. 60 letras a) y b) del COOTAD, le corresponde al alcalde ejercer la representación legal del GADM-G; así como ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva de la M. I. Municipalidad de Guayaquil.

2.8 La norma ibídem, establece lo siguiente:

“Art. 323.-Aprobación de otros actos normativos. -El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello”.

2.9 En el Suplemento del Registro Oficial No. 790 del 05 de julio del 2016, se publicó la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), que tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, dentro de los cuales se define el derecho a edificar, que es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, concedido

a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional.

2.10 La “Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil” vigente, establece:

(...)

Art. 139. - Planes Parciales. - Respecto a los Planes Parciales, sus parámetros generales de formulación se encuentran establecidos en el componente estructurante del presente Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes parciales serán de iniciativa pública o mixta. La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo respectivo.

139.1. Planes parciales para desarrollos urbanísticos arquitectónicos especiales (DUAE).

Para la aplicación de un plan parcial cuyo objetivo sea la modificación de los usos del suelo o la autorización de un mayor aprovechamiento, con fines de desarrollo inmobiliario, en suelo urbano de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales, así como en área de expansión urbana, de iniciativa pública, privado y/o mixta. Deberá estar justificado previamente por la aprobación de la calificación de un proyecto como de “Desarrollo Urbanístico Arquitectónico Especial” (DUAE) conforme a la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón o la norma específica que se elabore para este fin y se acogerán a una concesión onerosa de derecho establecida específicamente para estos casos. Independientemente de la aprobación de la calificación del proyecto como DUAE, y con el fin del cumplimiento de los objetivos estratégicos y visión de ciudad del GAD Municipal de Guayaquil, el Plan Parcial podrá determinar la necesidad de implementación de otros instrumentos de gestión del suelo conforme lo estipulado en la LOOTUGS y el presente Plan de Uso y Gestión del Suelo.

139.2. Aprobación de los Proyectos de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especiales. -

Los parámetros y requisitos con los que deben cumplir los proyectos de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especiales, para ser aprobados, son los que establezca la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón o la norma específica que se elabore para este fin. Con la aprobación del proyecto DUAE se procederá con la elaboración de Plan Parcial que viabilice el desarrollo del proyecto.

(...)

2.11 La “Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil”, publicada en el Registro Oficial –Edición Especial No. 87, el miércoles 30 de marzo de 2022, establece:

(...)

21.2. Intensidad de edificación. - Son los parámetros urbanísticos que definen la cantidad de metros cuadrado de una edificación en un solar, se refiere a la superficie total que puede tener un edificio (edificabilidad).

21.2.1. La intensidad de la edificación se compone de los siguientes coeficientes:

(...)

b) Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS). - Corresponde a la relación entre la superficie total construida (AC) en todos los niveles de la edificación dividido para la superficie total del terreno (AT). Este indicador nos ayudará a establecer el total máximo de metros cuadrados útiles permitidos de ser construidos en un solar.

(...)

Área no computable en el CUS. - Para el cálculo de este componente, no se considerará lo siguiente:

- 1.- La parte edificada hacia el subsuelo, bajo nivel de acera.
- 2.- Las áreas construidas destinadas para estacionamientos, cubierto o descubierta, para servicio de sus residentes o visitantes. A excepción de que en un predio exista una edificación de uso comercial exclusivo de parqueo.
- 3.- Las áreas construidas destinadas para instalaciones técnicas del edificio, (cuarto de máquinas, cuarto de aires acondicionados, cuarto de bomba hidráulicas, cuarto de desechos sólidos, pozos de luz, escaleras de emergencia, cuarto de equipos, tanques de gas, piscinas o cualquier equipamiento similar).

Para edificaciones multifamiliares, comerciales y de servicios no se considera en el cálculo del CUS las áreas de circulación vertical (escaleras, ascensores).

(...)

Art. 92.- Proyectos de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especiales. – Constituye una calificación otorgada a proyectos de escala arquitectónica y/o urbana, denominados (DUAE), de iniciativa pública, privada o mixta, que propongan usos y/o condiciones de aprovechamiento del suelo, particulares que no concuerdan con las establecidas en la normativa aplicable para la Subzona del o los predios donde se ubica. Estos proyectos, de ser aprobados, en ejercicio del derecho a la ciudad, serán sometidos a la normativa de concesión onerosa de derecho establecida en el artículo 100 de la presente Ordenanza. Los DUAE deberán cumplir con los siguientes parámetros:

1. Que contribuya a plasmar la planeación y ordenamiento del territorio fijado en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), y que no modifiquen los contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo conforme el Artículo 37 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Además, deben constituirse en aportes arquitectónicos y/o urbanísticos, que contribuyan con el mejoramiento del entorno urbano, la calidad del espacio público y desarrollo sustentable de la ciudad.

2. Podrán estar emplazados en uno o varios solares colindantes o separados por una vía pública con la condición de que pertenezcan al mismo proyecto, que mantengan una adecuada conexión a través de elementos físicos y que en su superficie total de terreno sea igual o mayor a 2000 m². En el caso de tratarse de varios solares independientes, el área mínima por solar será de 1000 m²
3. Al tratarse de la modificación del aprovechamiento del suelo establecido en el componente urbanístico del PUGS, una vez aprobada la calificación del proyecto como DUAE se procederá con el Plan Parcial que viabilice el posterior desarrollo del proyecto.

92.1. Cambio de uso de suelo de proyectos DUAE: con la finalidad exclusiva de aplicación del presente régimen especial, se entenderá como cambio de uso de suelo, cuando el proyecto DUAE,

requiera de una actividad específica que no se encuentre indicada para la Subzona en la que se encuentra el predio o los predios que componen el proyecto, conforme al contenido en el Anexo B de la presente ordenanza.

En el caso de tratarse de un proyecto urbanístico residencial se considerará como uso de destino el de residencial sin perjuicio de que este podrá combinarse con actividades comerciales de tipo al por menor.

92.2. Condiciones de Ordenamiento asignadas: *una vez aprobada la calificación como proyecto DUAE y si este significa cambios en el uso y aprovechamiento del suelo, se procederá con el respectivo Plan Parcial previo a registrar en el sistema municipal las nuevas condiciones asignadas a él o los predios en específico.*

92.3. Cambio en el aprovechamiento del suelo: *el proyecto DUAE podrá solicitar condiciones distintas en cualquiera de los parámetros de edificabilidad establecidos en el PUGS. Sin embargo, se establece como límite del CUS de los proyectos DUAE, el coeficiente más alto existente de las Subzonas establecidas en el PUGS y sobre este, de ser el caso, un incremento máximo del 40%. Cualquier excedente por sobre los parámetros establecidos en la subzona donde se implanta el DUAE antes mencionados, se someterá a una concesión onerosa de derecho por compra de edificabilidad, aplicando la fórmula establecida en el artículo 100.8.2 de la presente ordenanza.*

Cuando el proyecto DUAE requiera únicamente de un incremento de la densidad asignada para la zona, se deberá cumplir con todos los requisitos para su aprobación y presentar los respectivos informes de factibilidad de las empresas prestadoras de los servicios públicos.

Art.93.- Proceso para acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales. *Los Proyectos de Desarrollos Urbanos y/o Arquitectónicos que requieran acogerse al Régimen de Desarrollos Urbanos Arquitectónicos Especiales deberán cumplir con lo siguiente:*

1. *Previo a acogerse al proceso Previo a acogerse al proceso de calificación como Proyecto DUAE el o los propietarios deberán llevar a cabo la sociabilización del proyecto con la comunidad, lo cual deberá estar certificado por una notaría del Cantón de Guayaquil y constar en el expediente. A la sociabilización se deberá convocar a un representante por parte del GAD cantonal de Guayaquil. Este será designado por la DECAM que, dependiendo del caso, podrá solicitar colaboración a la Empresa Pública de Desarrollo, Acción Social DASE, Dirección de inclusión social, para personas con discapacidad, Dirección de la mujer, Dirección de Vinculación con la Comunidad u otras dependencias municipales.*
2. *Los propietarios de los Proyectos Urbanísticos o Arquitectónicos, presentarán una solicitud a la DECAM, adjuntando el expediente de este, conteniendo:*
 - a. *El anteproyecto en formato digital (DWG y PDF) e impreso,*
 - b. *Memoria técnica descriptiva*
 - c. *Si el proyecto que propone cambio de uso del suelo y/o incremento de la edificabilidad, y esto incrementará la densidad establecida para la zona deberán incorporar en su expediente, pronunciamientos favorables de las empresas prestatarias de servicios de infraestructura básicos.*
 - d. *Análisis de impacto ambiental y movilidad; deberán incluir propuestas de remediación.*
 - e. *Análisis del entorno, estructura urbana existente y la alineación del proyecto con los ejes estratégicos y visión de ciudad del GAD cantonal de Guayaquil determinados en el PDOT, PUGS u otros planes maestros o urbanísticos complementarios vigentes.*

- f. *Carta en la que manifiesta a que modalidad de pago por concesión onerosa de derecho, de las establecidas en la presente Ordenanza, se acogería de ser aprobado el DUAE.*
 - g. *Promesa de compraventa de edificabilidad a un particular (de tratarse de un proyecto en el que se solicita aplicar una transferencia de derecho de edificabilidad conforme a lo estipulado en el artículo 102 de la presente ordenanza)*
3. *La Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM), receptorá el expediente y a través de la aplicación de ventanilla única, solicitará pronunciamiento sobre la factibilidad técnica del proyecto, a las Direcciones y entidades competentes; Dirección de Ambiente (DA), Dirección de Gestión de Riesgos y Cooperación (DGRC), Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT), Dirección de Aseo Cantonal Mercados y Servicios Cantonales (DACMSE), Dirección Financiera, Autoridad de Tránsito Municipal (ATM), INTERAFUA, CNEL y Benemérito Cuerpo de Bombero de Guayaquil. Una vez que se cuente con el pronunciamiento favorable de las entidades mencionadas, la DECAM elaborará informe final con el cual se enviará a la Alcaldía para que previo pronunciamiento de la dirección de Asesoría Jurídica sea dispuesto para aprobación del concejo cantonal.*
(...)

Art. 95.- Contenidos mínimos de los Informes Municipales. - En conformidad con las competencias de cada Dirección Municipal, los contenidos mínimos serán los siguientes:

1. *Dirección de Ambiente (DA): Informe de no intersección con áreas protegidas y validará el estudio de Impacto Ambiental conforme a la normativa vigente.*
2. *Dirección de Gestión de Riesgos y Cooperación (DGRC): Informe de Riesgos y Vulnerabilidad.*
3. *Autoridad de Tránsito Municipal (ATM): Validará los estudios de movilidad.*
4. *Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM): El informe verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos para los proyectos de edificaciones o urbanísticos establecidos en la presente Ordenanza u otras pertinentes, así como aplicará las fórmulas respectivas para el cálculo del pago por concesión onerosa de derecho o transferencia de edificabilidad conforme corresponda y en concordancia con lo establecido en la presente Ordenanza. Consolidará el expediente completo y dará trámite respectivo de contar con todos los informes correspondientes.*
5. *Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT): El informe se manifestará sobre los usos y aprovechamiento vigentes, la vialidad respecto a PDOT, PUGS, ordenanzas u otros Planes vigentes. Incorporará la validación del estudio de impacto urbanístico.*
6. *La Dirección de Asesoría Jurídica (DAJ) informará sobre la factibilidad jurídica a la Alcaldía.*
7. *Dirección de Aseo Cantonal Mercados y Servicios Cantonales (DACMSE) se pronunciará conforme a sus competencias sobre el impacto del proyecto referente al manejo de desechos.*
8. *Dirección Financiera, deberá pronunciarse respecto a informe elaborado por DECAM, referente al valor a cancelar por parte del propietario del proyecto DUAE, por concesión onerosa de derecho en cualquiera de los casos aplicables contenidos en el artículo 100 y las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del proyecto DUAE.*
9. *Las demás instituciones se manifestarán acorde a sus competencias.*

(...)

100.8. *El valor a beneficio de la ciudad por concepto de la concesión onerosa de derecho se establecerá de dos formas:*

100.8.1. *Por cambio en el uso de suelo:*

Se entenderá por cambio de uso del suelo a lo establecido en el Art. 92.1 de la presente Ordenanza, y se pagará por cada m² útil vendible sujeto a cambio en el uso de suelo requerido en el proyecto, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$CODs = [(valor\ final\ del\ terreno - valor\ inicial\ del\ terreno) \times porcentaje\ de\ participación\ por\ suelo\ por\ parte\ del\ GAD\ Municipal\ de\ Guayaquil]$

$$\left[\left(\frac{VALOR\ SEGÚN\ CATASTRO \times ÍNDICE\ DE\ REAVALÚO}{VALOR\ SEGÚN\ CATASTRO} \right) - VALOR\ SEGÚN\ CATASTRO \right] \times \% \text{ VARIABLE}$$

Donde:

$CODs =$ Concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo.

- Valor final del terreno = (Avalúo del terreno por metro cuadrado (m²) según sistema catastral) x (índice de revalorización) x (Área útil).
- Avalúo del terreno por metro cuadrado (m²) según sistema catastral = Es el avalúo catastral del terreno que conste en el sistema municipal a la fecha en la que es requerido el proyecto DUAE
- Índice de revalorización = será el que corresponda conforme a cada caso de acuerdo con la tabla de índices de revalorización aplicables para concesión onerosa de derecho (Anexo 4).
- Área útil: el área total del terreno en el que se implante el proyecto descontando únicamente afectaciones como áreas protegidas, servidumbres u otras que no sea susceptibles a cambio de uso conforme a normas nacionales y ordenanzas municipales.
- Valor inicial del terreno = (Avalúo del terreno por metro cuadrado (m²) según sistema catastral) x (Área útil).
- Porcentaje de participación por suelo por parte del GAD Municipal de Guayaquil = Es el porcentaje de participación que ingresará como pago a beneficio de la ciudad, como resultado de la revalorización del suelo derivada del cambio del uso del suelo propuesto por la DUAE. Este se establece en cualquiera de los casos en 5%.

(...)

100.9. Condiciones para la aplicación de las fórmulas:

100.9.4. Área responsable del cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos: La Subdirección de Catastro de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM), será responsable de la aplicación del método de cálculo establecida en el artículo 100.8 de la presente Ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, incluyendo las exenciones que pudieran aplicar. La Dirección Financiera debe determinar las formas de pago en dinero o en especies, información que será parte del expediente del proyecto que será sometido a aprobación conforme al proceso establecido en el Artículo 93 de la presente Ordenanza, referente a los DUAE.

100.10. Forma de pago de la concesión onerosa de derecho. - El pago a beneficio de la ciudad, a favor del GAD Municipal de Guayaquil, por concepto de la concesión onerosa de derecho en los parámetros establecidos en la presente Ordenanza, podrá ser realizado por parte de los propietarios o promotores del DUAE, previo acuerdo y aprobación respectiva, aplicando una o varias de las siguientes modalidades:

- a) Pago monetario al contado o por cronograma de pago.
- b) Pago en especie, mediante entrega, cesión o actuación a favor del GAD Municipal de Guayaquil de las siguientes formas:

- Suelo urbanizado, conforme a la norma vigente.
- Vivienda de interés social, conforme a las condiciones establecidas en las normativas nacional y municipal, ubicadas prioritariamente en el DUAE o al menos en el mismo distrito de planificación del DUAE. Como incentivo a la generación de vivienda de interés social, cuando el pago en especie se haga mediante la entrega a favor del GAD Municipal de Guayaquil, de unidades de vivienda de interés social, el monto final a cancelarse será equivalente al 70% del valor de la concesión onerosa de derecho, resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 100.8
- Equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos. En estos casos el monto final a cancelarse será equivalente al 80% del valor total de la concesión onerosa de derecho, resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 100.8
- Infraestructura necesaria para ampliar o mejorar los sistemas públicos de soporte, conforme a lo previsto en los planes maestros, planes parciales u otros instrumentos de planificación previstas para el efecto.
- Áreas verdes o equipamiento públicos, en superficies excedentes a los porcentajes de cesión exigidos por ley y Ordenanza vigente, en el DUAE o en los lugares que defina el GAD Municipal de Guayaquil.
- Beneficios a favor de la comunidad, derivados de las obras o acciones de mitigación de impactos a la movilidad, al ambiente, al urbanismo o al tejido social, que excedan objetivamente los requerimientos de mitigación a los impactos directos producidos por los DUAE, técnicamente sustentados y económicamente valorados por la entidad responsable de evaluar las medidas de mitigación correspondientes.
- Beneficios o aportes ambientales técnica y financieramente sustentados, los cuales serán valorados y coordinados por la dirección municipal responsable del ambiente.
- Otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, debidamente calificadas por la DUPOT.

Para la determinación motivada del pago en especie, luego de aplicar las fórmulas anteriormente descritas, conforme al caso y una vez establecido el valor a cancelar por parte del propietario, por concesión onerosa de derecho, la Dirección Financiera deberá solicitar a la DUPOT informe respecto a la factibilidad técnica de la ubicación y pertinencia del tipo de especie propuesta como forma de pago por parte del propietario.

100.11. Obras no computables para el pago en especies de la concesión onerosa de derecho. - No serán computables al pago por concepto de concesión onerosa de derecho, las siguientes obras:

- a) La implementación de las medidas de mitigación a los impactos directos urbanos, ambientales, sociales y a la movilidad ocasionados por el DUAE, las cuales serán de entera responsabilidad del promotor.
- b) Las obras que beneficien directa o exclusivamente al DUAE, debiendo demostrarse que las obras computables al pago de la concesión onerosa conllevan un beneficio urbano, ambiental, social, económico o de movilidad cuyo alcance es mayor al del DUAE y contribuyen a disminuir los déficits prioritarios de la ciudad o a mejorar las condiciones urbanísticas del entorno o sector de implantación del DUAE.
- c) Las obras de infraestructura y cesiones de suelo según el tipo de proyecto, exigibles por ley y norma municipal respectiva.
- d) Las demás cargas que establezca el plan parcial conforme correspondan a cada caso.

100.12. Valoración de los pagos en especie. - La valoración según la forma establecida como pago en especie se realizará de la siguiente manera:

- a) **Suelo urbanizado.** - La valoración de las cesiones de suelo urbanizado considerará el costo total de la habilitación del suelo efectuada por parte del promotor, incluyendo:
- a1. El costo del terreno urbanizado que resultará de la multiplicación del área útil vendible a ser cedida por el avalúo catastral actualizado correspondiente a la ubicación del lote, y;
 - a2. Los costos indirectos incurridos para la habilitación del suelo y su transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. La valoración de la entrega de suelo urbanizado declarada por el propietario o promotor del proyecto será analizada y aceptada por el departamento correspondiente de la DECAM. El plazo para que dicha entidad emita el informe de valoración será de máximo 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto.
- b) **Vivienda de interés social y equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos.** - La valoración de unidades de vivienda de interés social y/o de equipamientos públicos, considerará el costo total del proyecto efectuado por parte del promotor, incluyendo:
- b1. El costo del terreno urbanizado que resultará de la multiplicación del área útil vendible a ser cedida por el avalúo catastral actualizado correspondiente a la ubicación del lote, y;
 - b2. Los costos directos correspondientes a la construcción de las áreas computables y no computables; áreas verdes y los demás requerimientos funcionales del proyecto, y;
 - b3. Los costos indirectos incurridos para la construcción del proyecto y su transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. La valoración de la entrega de vivienda de interés social y/o los equipamientos públicos declarada por el propietario o promotor del proyecto será analizada y aceptada por la Dirección Municipal o Empresa Pública competente en la materia, la cual será designada en el convenio de pago respectivo. El plazo para que dicha entidad emita el informe de valoración será de 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto. Se procurará que las unidades de vivienda de interés social y/o equipamientos públicos se ubiquen en los lotes resultantes del DUAE o dentro del área de influencia del proyecto.
- c) **Infraestructura necesaria para ampliar o mejorar los sistemas públicos de soporte y otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.** - Se hará mediante informe motivado por parte de las entidades o empresas municipales competentes en la materia, sobre la base de un estudio presentado por el promotor del DUAE que contendrá:
- c1. El dimensionamiento técnico y económico preliminar de las obras que proponga dar en pago.
 - c2. Las fases y cronograma de construcción o consolidación.
 - c3. Los alcances o impactos, objetivamente dimensionados que dichas obras aportan para resolver o paliar los problemas, déficits o mejoras en los cuales se enfocan.
 - c4. Para el caso de infraestructura, los costos estimados en la operación y mantenimiento de las redes o sistemas de soporte propuestos.

El análisis de costos se hará en comparación o con base a los índices de precios, costos o valores actualizados que dispongan las entidades o empresas municipales competentes en la materia del pago en especie. De no contarse con tal información, se utilizará la información oficial y actualizada de precios, costos y valores emitida por los gremios, cámaras o entidades del sector público o privado competentes en la materia. El plazo que dispondrá la entidad municipal competente para emitir el informe de valoración será de máximo 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto.

100.13. Pago monetario de contado o por cronograma de pago. - Previo a la entrega de la resolución de aprobación del proyecto DUAE, el promotor o propietario cancelará el valor total por

concesión onerosa de derechos correspondiente al lote o a los lotes a ser autorizados mediante permiso de construcción, cuando la forma elegida de pago sea de contado. En el caso de que el promotor del DUAE sea acreedor del GAD Municipal de Guayaquil, este podrá solicitar a la máxima autoridad del cantón, compensar los saldos, presentando los respectivos documentos que evidencien dichos montos, previo informe de la Dirección Financiera y de Asesoría Jurídica. Cuando el DUAE prevea fases de consolidación, debidamente establecidas en la resolución de aprobación del DUAE, la cancelación del valor por concesión onerosa podrá efectuarse en proporción o relación a la fase a ser permitida, previo a la obtención del respectivo permiso de construcción.

*La forma de pago se podrá realizar mediante cronograma de pago, cuyas condiciones quedaran establecidas en el convenio de pago que deberá suscribirse entre el GAD Municipal de Guayaquil y el promotor, previo a otorgar la resolución de aprobación del proyecto DUAE que en ningún caso podrá ser superior a 48 meses. El convenio establecerá las obligaciones de las partes, las garantías de cumplimiento por parte de los deudores y las penalizaciones a las cuales se sujetarán por probado incumplimiento o retraso de sus obligaciones.
(...)*

NORMATIVAS SECTORIALES

Art. 112.- *Las normas sectoriales son un instrumento complementario de planificación, consecuencia de la necesidad de cubrir los requisitos específicos de un sector con normativa más concreta y acercada a la realidad local. Estas normativas aplicarán en polígonos o sectores predeterminados por la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial y no podrán modificar el contenido estructurante ni urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil. Las normas sectoriales incluidas en la presente ordenanza son:*

- *Vía a la costa*
- *Puerto Santa Ana*
- *Chongón - Daular*
- *Embalse Chongón*
- *Posorja*

Art. 113.- Otras normas sectoriales. - *Sin perjuicio de las normas sectoriales contenidas en la presente Ordenanza, y conforme al PUGS del cantón Guayaquil, el GAD Municipal podrá, conforme a las necesidades de la planificación territorial, otras normas sectoriales en otras ubicaciones del cantón o modificar las existentes mediante el instrumento complementario de planificación que corresponda, debidamente aprobado por el Concejo Municipal. En ningún caso las normas sectoriales podrán modificar los componentes estructurante y urbanístico del PUGS.*

Vía a la costa

Art. 114.- Norma sectorial que reglamenta el sector denominado Vía a la Costa.

114.1. Objeto. - *La presente norma sectorial tiene por objeto complementar las normas que rigen para el sector denominado vía a la Costa contenido en los polígonos de intervención territorial (PIT) 14 y 15, conforme al Plan de Uso y Gestión del Suelo.*

114.2. Aprovechamiento del suelo. - *Las normas de Aprovechamiento del Suelo son las contenidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil en su Anexo 9.*

114.3. De la Subzona Residencial Vía a la Costa (ZR-VC). - *En el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) se establecen condiciones generales para los PIT 14 y 15 (Distritos 14 y 15), en donde se*

ubica la Zona Residencial Vía a la Costa (ZR-VC), las características sectoriales del lote mínimo, partiendo desde esa base técnica normativa, se define en la siguiente tabla y se precisa que los parámetros indicados no se contraponen con el PUGS.

SISTEMA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO					CONDICIONES DE EDIFICACIÓN								
	EN SUELO DE LOTE		TIPO DE EDIFICACIONES			CARACTERÍSTICAS DEL LOTE MÍNIMO			DENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN		RETROS ALÍNEO			
	Con Soportal	Sin Soportal	Adosada	Adosada	Continua	Uso	Área m ²	Frente m	Hab. / Ha	CUS	CUS	Frente/ m	Lateral/ m	Posterior/ m
ZR-VC		SI	SI			Edificio que no sea frontales a la vía como debe verse en un proyecto urbanístico	180	9						
						Predios frontales a la vía como debe verse en un proyecto urbanístico	150	40	27	7	1,20	3,00 a 5,00 (*)	1,00	2,50

(*) Predios frontales a la vía 5,00 y predios con frente a vías interiores 3,00
 ALTURA DEL LOTE: será determinado por el coeficiente de utilización de suelo (CUS)
 1/ El resultado de este indicador es en base a la aplicación de los tipos de caso
 2/ Ver Anexo 2.6 Mapa 81. Demarcación de Vía a la Costa.

Parámetros de Ordenamiento y Edificación del Sector Vía a la Costa

(...)

114.5. De los usos en edificaciones nuevas.- Las factibilidades de usos de suelo se establecen en función del tamaño de lotes y regirán para los ubicados dentro de los sectores referido en esta normativa, siempre que no estén normados por Ordenanza, norma específica, o por su propia Reglamentación Interna, o en el caso de equipamientos comunales cuyas área de terreno, instalaciones mínimas, y demás requerimientos urbanísticos o arquitectónicos, estén en función de las necesidades que demanden los proyectos demanden.

(...)

114.5.3. Predios con superficies mayores a 10.000 m², pero menores a 40.000 m². (Anexo B). Se permite el desarrollo de edificaciones con uso residencial pudiendo combinarse con comercio al por menor (Cód....620), en atención a las siguientes condiciones:

- El Uso residencial se desarrollará en mínimo el 75 % del predio, de acuerdo con la densidad establecida en el artículo 114.4.2. de la presente Ordenanza, y en soluciones individuales o en conjuntos residenciales.
- El uso comercial, no las oficinas, se desarrollarán en máximo el 25 % del predio, en soluciones arquitectónicas tipo centro comercial.

El área residencial y comercial deberá desarrollarse en sectores separados entre sí por un área de amortiguamiento (espacios verdes y jardines) que impida impacto de ruidos y olores.

(...)"

CRITERIO JURÍDICO

Por lo antes expuesto, y al tratarse de un tema eminentemente técnico, en el cual la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero mediante oficio Nro. **DECAM-CEUS-2023-12419**, de fecha 23 de agosto de 2023, ha indicado que el proyecto de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE) denominado "Costa Plaza", cumple con los requisitos del Art. 92 y 93 de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones y normativa jurídica aplicable, y acorde las factibilidades técnicas otorgadas por las empresas prestatarias de servicios y diferentes

dependencias municipales, esta Procuraduría Síndica Municipal no encuentra impedimento de carácter jurídico para que, la Máxima Autoridad, de considerarlo pertinente y de conformidad con lo establecido en el artículo 323 del COOTAD, remita para conocimiento y resolución del M.I. Concejo Municipal, la aprobación del Proyecto de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE) que contiene el cambio de uso de suelo RESIDENCIAL a COMERCIAL del predio con código catastral No. 96-0158-005, en el cual se desarrollará el proyecto "Costa Plaza", ubicado en el Km. 10 de Vía a la Costa.

Para tal efecto, deberán considerarse las recomendaciones sugeridas en el oficio Nro. **DECAM-CEUS-2023-12419**, del 23 de agosto de 2023, en particular, la obligación de proceder con el Plan Parcial que viabilice el referido Proyecto.

Atentamente,



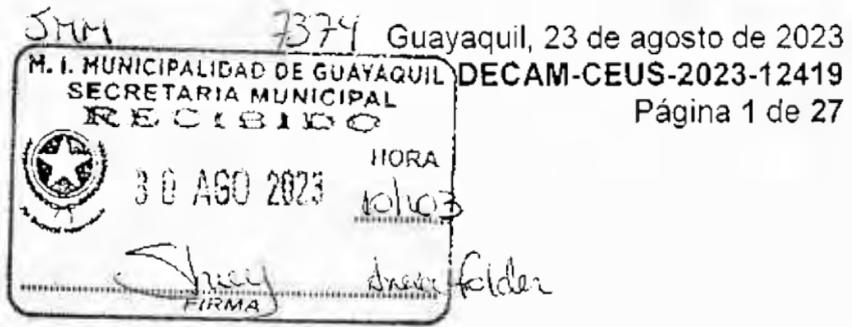
Ab. Francisco Mendoza Vélez

PROCURADOR SINDICO MUNICIPAL

JCC/06/09/2023/Adj: Expediente

Elaborado por:	Ab. Miguel Cevallos C.	
Revisado por:	Ab. Carol Alvear Mosquera	

Señor
Aguiles Alvarez
Alcalde de Guayaquil
En su despacho. -

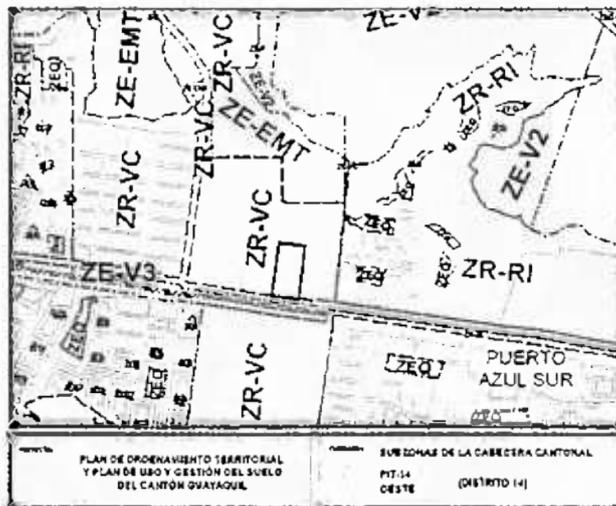


De nuestras consideraciones:

En atención al requerimiento No. 2023-33585 ingresado el 21 de abril de 2023, por el Sr. Alejandro José Lagos Arosemena, en su calidad de apoderado y procurador judicial de la compañía COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A., propietaria del proyecto a construirse en el predio signado con código catastral No. 96-0158-005, ubicado en el Km. 10 de la Vía a la Costa, Parroquia Tarqui, mediante el cual solicita [...] *"hemos recopilado toda la información y documentación prevista en la presente ordenanza de edificaciones para calificar nuestro proyecto como régimen de desarrollos urbanos arquitectónicos especiales, por lo que solicito muy comedidamente sirvase recibir toda la documentación y proceder con su amable gestión para su revisión y posterior calificación"*[...], esto debido a que el proyecto denominado "Costa Plaza" requiere el cambio de uso de su predio a comercial, al igual que la ocupación de retiros. Al respecto indicamos lo siguiente:

INFORMACIÓN DEL PREDIO:

- De acuerdo con la consulta en el Sistema de Catastro, consta como propietario del predio con código catastral No. 96-0158-005, la compañía DENCER S.A., registra una superficie de solar de 12.543,85m2, además consta como solar vacío.
- Según el mapa 64.1 de la "Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023", los predios en consulta se encuentran en el PIT-14 (Distrito 14), calificados como Zona Residencial Vía a la Costa – ZR-VC.



MAPA 64.1. SUBZONAS DE LA CABECERA CANTONAL - PIT 14 OESTE

DESCRIPCION DEL PROYECTO:

La descripción del proyecto adjunta a la solicitud del usuario, expresa lo siguiente:

.../...

"COSTA PLAZA" está conformado por 4 edificios de bloques comerciales estructurales, y 1 un edificio de estacionamiento para vehículos en la parte posterior del centro comercial. El centro comercial tiene un sótano que servirá de estacionamiento en los bloques A y B. sin embargo, en los bloques C y D, el edificio no tendrá sótano.

1. BLOQUE A

Edificio con área de Sótano, planta baja, primer nivel alto comercial, segundo alto comercial, y tercer nivel de losa para equipos, cuenta con un bloque de ascensores y escaleras.

Para el diseño de la estructura se consideran los resultados obtenidos del análisis de todos los estados de cargas, basándose en los valores críticos para flexión, cortante y fuerza axial. Estas fuerzas internas se comparan con las fuerzas resistentes de los elementos que componen la estructura, de tal manera que se determinan si son adecuados.

Para la ejecución del diseño de la cimentación se consideró las reacciones en la base de la estructura y según el estudio de suelos desarrollado por un ingeniero geotécnico que determinó el tipo y las dimensiones de la cimentación tomando en cuenta factores como: condiciones de borde asumidas, magnitudes de reacciones, tipo de suelo, proceso constructivo, estabilidad de la estructura y economía del proyecto.

2. BLOQUE B

Edificio con área de Sótano, planta baja, primer nivel alto comercial, segundo alto de losa para equipos.

Para el diseño de la estructura se consideran los resultados obtenidos del análisis de todos los estados de cargas, basándose en los valores críticos para flexión, cortante y fuerza axial. Estas fuerzas internas se comparan con las fuerzas resistentes de los elementos que componen la estructura, de tal manera que se determinan si son adecuados.

Para la ejecución del diseño de la cimentación se consideró las reacciones en la base de la estructura y según el estudio de suelos desarrollado por un ingeniero geotécnico que determinó el tipo y las dimensiones de la cimentación tomando en cuenta factores como: condiciones de borde asumidas, magnitudes de reacciones, tipo de suelo, proceso constructivo, estabilidad de la estructura y economía del proyecto.

3. BLOQUE C.-

Edificio con planta baja, primer nivel alto comercial, segundo alto comercial, y tercer nivel de losa para equipos, cuenta con un bloque de ascensores y escaleras mecánicas.

Para el diseño de la estructura se consideran los resultados obtenidos del análisis de todos los estados de cargas, basándose en los valores críticos para flexión, cortante y fuerza axial. Estas fuerzas internas se comparan con las fuerzas resistentes de los elementos que componen la estructura, de tal manera que se determinan si son adecuados.

Para la ejecución del diseño de la cimentación se consideró las reacciones en la base de la estructura y según el estudio de suelos desarrollado por un ingeniero geotécnico que determinó el tipo y las dimensiones de la cimentación tomando en cuenta factores como: condiciones de borde asumidas, magnitudes de reacciones, tipo de suelo, proceso constructivo, estabilidad de la estructura y economía del proyecto.

4.- BLOQUE D

Edificio con planta baja, primer nivel alto comercial, segundo alto comercial, tercer nivel comercial, y cuarto nivel losa de equipos, cuenta con bloque de escaleras.

Para el diseño de la estructura se consideran los resultados obtenidos del análisis de todos los estados de cargas, basándose en los valores críticos para flexión, cortante y fuerza axial. Estas fuerzas internas se comparan con las fuerzas resistentes de los elementos que componen la estructura, de tal manera que se determinan si son adecuados.

Para la ejecución del diseño de la cimentación se consideró las reacciones en la base de la estructura y según el estudio de suelos desarrollado por un ingeniero geotécnico que determinó el tipo y las dimensiones de la cimentación tomando en cuenta factores como: condiciones de borde asumidas, magnitudes de reacciones, tipo de suelo, proceso constructivo, estabilidad de la estructura y economía del proyecto.

5.- EDIFICIO DE PARQUEOS

Edificio con sótano, planta baja, y 2 niveles de rampas que sirvan de estacionamientos que colindan con el Bloque A y B en los niveles de planta baja, primer nivel alto comercial, segundo alto comercial, cuenta con Bloque de escaleras.

Para el diseño de la estructura se consideran los resultados obtenidos del análisis de todos los estados de cargas, basándose en los valores críticos para flexión, cortante y fuerza axial. Estas fuerzas internas se comparan con las fuerzas resistentes de los elementos que componen la estructura, de tal manera que se determinan si son adecuados.

Para la ejecución del diseño de la cimentación se consideró las reacciones en la base de la estructura y según el estudio de suelos desarrollado por un ingeniero geotécnico que determinó el tipo y las dimensiones de la cimentación tomando en cuenta factores como: condiciones de borde asumidas, magnitudes de reacciones, tipo de suelo, proceso constructivo, estabilidad de la estructura y economía del proyecto.

Las columnas, vigas y muros son Prefabricados, plantados en una cimentación de hormigón armado.

.../...

NORMATIVAS APLICABLES:

- La "Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil" vigente, establece:

.../...

Art. 139. - Planes Parciales. - Respecto a los Planes Parciales, sus parámetros generales de formulación se encuentran establecidos en el componente estructurante del presente Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes parciales serán de iniciativa pública o mixta. La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo respectivo.

139.1. Planes parciales para desarrollos urbanísticos arquitectónicos especiales (DUAE).

- Para la aplicación de un plan parcial cuyo objetivo sea la modificación de los usos del suelo o la autorización de un mayor aprovechamiento, con fines de desarrollo inmobiliario, en suelo urbano de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales, así como en área de expansión urbana, de iniciativa pública, privado y/o mixta. Deberá estar justificado previamente por la aprobación de la calificación de un proyecto como de "Desarrollo Urbanístico Arquitectónico Especial" (DUAE) conforme a la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón o la norma específica que se elabore para este fin y se acogerán a una concesión onerosa de derecho establecida específicamente para estos casos. Independientemente de la aprobación de la calificación del proyecto como DUAE, y con el fin del cumplimiento de los objetivos estratégicos y visión de ciudad del GAD Municipal de Guayaquil, el Plan Parcial podrá determinar la necesidad de implementación de otros instrumentos de gestión del suelo conforme lo estipulado en la LOOTUGS y el presente Plan de Uso y Gestión del Suelo.

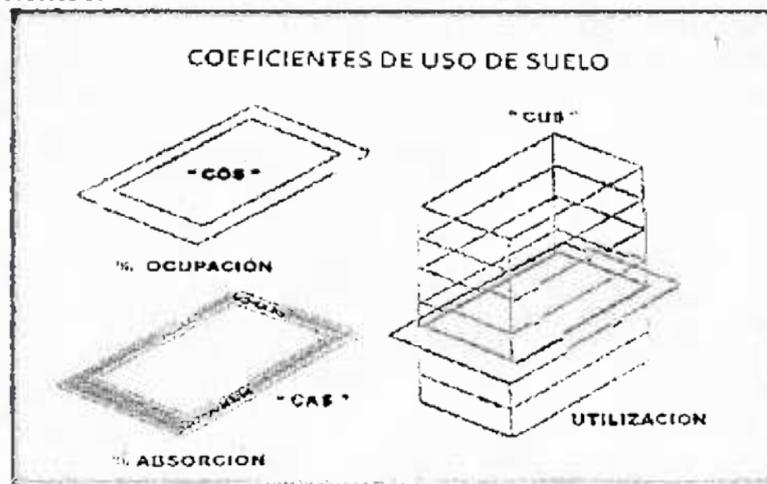
139.2. Aprobación de los Proyectos de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especiales. - Los parámetros y requisitos con los que deben cumplir los proyectos de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especiales, para ser aprobados, son los que establezca la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón o la norma específica que se elabore para este fin. Con la aprobación del proyecto DUAE se procederá con la elaboración de Plan Parcial que viabilice el desarrollo del proyecto.

- La "Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil", publicada en el Registro Oficial –Edición Especial No. 87, el miércoles 30 de marzo de 2022, establece:

.../...

21.2. Intensidad de edificación. - Son los parámetros urbanísticos que definen la cantidad de metros cuadrado de una edificación en un solar, se refiere a la superficie total que puede tener un edificio (edificabilidad).

21.2.1. La intensidad de la edificación se compone de los siguientes coeficientes:



(...)

b) Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS). - Corresponde a la relación entre la superficie total construida (AC) en todos los niveles de la edificación dividido para la superficie total del terreno (AT). Este indicador nos ayudará a establecer el total máximo de metros cuadrados útiles permitidos de ser construidos en un solar.

(...)

Área no computable en el CUS. - Para el cálculo de este componente, no se considerará lo siguiente:

- 1.- La parte edificada hacia el subsuelo, bajo nivel de acera.
- 2.- Las áreas construidas destinadas para estacionamientos, cubierto o descubierto, para servicio de sus residentes o visitantes. A excepción de que en un predio exista una edificación de uso comercial exclusivo de parqueo.
- 3.- Las áreas construidas destinadas para instalaciones técnicas del edificio, (cuarto de máquinas, cuarto de aires acondicionados, cuarto de bomba hidráulicas, cuarto de desechos sólidos, pozos de luz, escaleras de emergencia, cuarto de equipos, tanques de gas, piscinas o cualquier equipamiento similar).

Para edificaciones multifamiliares, comerciales y de servicios no se considera en el cálculo del CUS las áreas de circulación vertical (escaleras, ascensores).

(...)

Art. 92.- Proyectos de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especiales. – Constituye una calificación otorgada a proyectos de escala arquitectónica y/o urbana, denominados (DUAE), de iniciativa pública, privada o mixta, que propongan usos y/o condiciones de aprovechamiento del suelo, particulares que no concuerdan con las establecidas en la normativa aplicable para la Subzona del o los predios donde se ubica. Estos proyectos, de ser aprobados, en ejercicio del derecho a la ciudad, serán sometidos a la normativa de concesión onerosa de derecho establecida en el artículo 100 de la presente Ordenanza. Los DUAE deberán cumplir con los siguientes parámetros:

1. Que contribuya a plasmar la planeación y ordenamiento del territorio fijado en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), y que no modifiquen los contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo conforme el Artículo 37 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Además, deben constituirse en aportes arquitectónicos y/o urbanísticos, que contribuyan con el mejoramiento del entorno urbano, la calidad del espacio público y desarrollo sustentable de la ciudad.

2. Podrán estar emplazados en uno o varios solares colindantes o separados por una vía pública con la condición de que pertenezcan al mismo proyecto, que mantengan una adecuada conexión a través de elementos físicos y que en su superficie total de terreno sea igual o mayor a 2000 m². En el caso de tratarse de varios solares independientes, el área mínima por solar será de 1000 m²
3. Al tratarse de la modificación del aprovechamiento del suelo establecido en el componente urbanístico del PUGS, una vez aprobada la calificación del proyecto como DUAE se procederá con el Plan Parcial que viabilice el posterior desarrollo del proyecto.

92.1. Cambio de uso de suelo de proyectos DUAE: con la finalidad exclusiva de aplicación del presente régimen especial, se entenderá como cambio de uso de suelo, cuando el proyecto DUAE, requiera de una actividad específica que no se encuentre indicada para la Subzona en la que se encuentra el predio o los predios que componen el proyecto, conforme al contenido en el Anexo B de la presente ordenanza.

En el caso de tratarse de un proyecto urbanístico residencial se considerará como uso de destino el de residencial sin perjuicio de que

este podrá combinarse con actividades comerciales de tipo al por menor.

92.2. Condiciones de Ordenamiento asignadas: una vez aprobada la calificación como proyecto DUAE y si este significa cambios en el uso y aprovechamiento del suelo, se procederá con el respectivo Plan Parcial previo a registrar en el sistema municipal las nuevas condiciones asignadas a él o los predios en específico.

92.3. Cambio en el aprovechamiento del suelo: el proyecto DUAE podrá solicitar condiciones distintas en cualquiera de los parámetros de edificabilidad establecidos en el PUGS. Sin embargo, se establece como límite del CUS de los proyectos DUAE, el coeficiente más alto existente de las Subzonas establecidas en el PUGS y sobre este, de ser el caso, un incremento máximo del 40%. Cualquier excedente por sobre los parámetros establecidos en la subzona donde se implanta el DUAE antes mencionados, se someterá a una concesión onerosa de derecho por compra de edificabilidad, aplicando la fórmula establecida en el artículo 100.8.2 de la presente ordenanza.

Quando el proyecto DUAE requiera únicamente de un incremento de la densidad asignada para la zona, se deberá cumplir con todos los requisitos para su aprobación y presentar los respectivos informes de factibilidad de las empresas prestadoras de los servicios públicos.

Art.93.- Proceso para acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales. Los Proyectos de Desarrollos Urbanos y/o Arquitectónicos que requieran acogerse al Régimen de Desarrollos Urbanos Arquitectónicos Especiales deberán cumplir con lo siguiente:

1. Previo a acogerse al proceso Previo a acogerse al proceso de calificación como Proyecto DUAE el o los propietarios deberán llevar a cabo la sociabilización del proyecto con la comunidad, lo cual deberá estar certificado por una notaría del Cantón de Guayaquil y constar en el expediente. A la sociabilización se deberá convocar a un representante por parte del GAD cantonal de Guayaquil. Este será designado por la DECAM que, dependiendo del caso, podrá solicitar colaboración a la Empresa Pública de Desarrollo, Acción Social DASE, Dirección de inclusión social, para personas con discapacidad, Dirección de la mujer, Dirección de Vinculación con la Comunidad u otras dependencias municipales.
2. Los propietarios de los Proyectos Urbanísticos o Arquitectónicos, presentarán una solicitud a la DECAM, adjuntando el expediente de este, conteniendo:
 - a. El anteproyecto en formato digital (DWG y PDF) e impreso,
 - b. Memoria técnica descriptiva
 - c. Si el proyecto que propone cambio de uso del suelo y/o incremento de la edificabilidad, y esto incrementará la densidad establecida para la

zona deberán incorporar en su expediente, pronunciamientos favorables de las empresas prestatarias de servicios de infraestructura básicos.

- d. Análisis de impacto ambiental y movilidad; deberán incluir propuestas de remediación.
 - e. Análisis del entorno, estructura urbana existente y la alineación del proyecto con los ejes estratégicos y visión de ciudad del GAD cantonal de Guayaquil determinados en el PDOT, PUGS u otros planes maestros o urbanísticos complementarios vigentes.
 - f. Carta en la que manifiesta a que modalidad de pago por concesión onerosa de derecho, de las establecidas en la presente Ordenanza, se acogería de ser aprobado el DUAE.
 - g. Promesa de compraventa de edificabilidad a un particular (de tratarse de un proyecto en el que se solicita aplicar una transferencia de derecho de edificabilidad conforme a lo estipulado en el artículo 102 de la presente ordenanza)
3. La Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM), receptorá el expediente y a través de la aplicación de ventanilla única, solicitará pronunciamiento sobre la factibilidad técnica del proyecto, a las Direcciones y entidades competentes; Dirección de Ambiente (DA), Dirección de Gestión de Riesgos y Cooperación (DGRC), Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT), Dirección de Asea Cantonal Mercados y Servicios Cantonales (DACMSE), Dirección Financiera, Autoridad de Tránsito Municipal (ATM), INTERAFUA, CNEL y Benemérito Cuerpo de Bombero de Guayaquil. Una vez que se cuente con el pronunciamiento favorable de las entidades mencionadas, la DECAM elaborará informe final con el cual se enviará a la Alcaldía para que previo pronunciamiento de la dirección de Asesoría Jurídica sea dispuesto para aprobación del concejo cantonal.

(...)

Art. 95.- Contenidos mínimos de los Informes Municipales. - En conformidad con las competencias de cada Dirección Municipal, los contenidos mínimos serán los siguientes:

1. Dirección de Ambiente (DA): Informe de no intersección con áreas protegidas y validará el estudio de Impacto Ambiental conforme a la normativa vigente.
2. Dirección de Gestión de Riesgos y Cooperación (DGRC): Informe de Riesgos y Vulnerabilidad.
3. Autoridad de Tránsito Municipal (ATM): Validará los estudios de movilidad.
4. Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM): El informe verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos para los proyectos de edificaciones o urbanísticos establecidos en la presente Ordenanza u otras pertinentes, así como

aplicará las fórmulas respectivas para el cálculo del pago por concesión onerosa de derecho o transferencia de edificabilidad conforme corresponda y en concordancia con lo establecido en la presente Ordenanza. Consolidará el expediente completo y dará trámite respectivo de contar con todos los informes correspondientes.

5. Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT): El informe se manifestará sobre los usos y aprovechamiento vigentes, la vialidad respecto a PDOT, PUGS, ordenanzas u otros Planes vigentes. Incorporará la validación del estudio de impacto urbanístico.
6. La Dirección de Asesoría Jurídica (DAJ) informará sobre la factibilidad jurídica a la Alcaldía.
7. Dirección de Aseo Cantonal Mercados y Servicios Cantonales (DACMSE) se pronunciará conforme a sus competencias sobre el impacto del proyecto referente al manejo de desechos.
8. Dirección Financiera, deberá pronunciarse respecto a informe elaborado por DECAM, referente al valor a cancelar por parte del propietario del proyecto DUAE, por concesión onerosa de derecho en cualquiera de los casos aplicables contenidos en el artículo 100 y las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del proyecto DUAE.
9. Las demás instituciones se manifestarán acorde a sus competencias.

(...)

100.8. El valor a beneficio de la ciudad por concepto de la concesión onerosa de derecho se establecerá de dos formas:

100.8.1. Por cambio en el uso de suelo:

Se entenderá por cambio de uso del suelo a lo establecido en el Art. 92.1 de la presente Ordenanza, y se pagará por cada m² útil vendible sujeto a cambio en el uso de suelo requerido en el proyecto, de acuerdo con la siguiente fórmula:

CODs = [(valor final del terreno – valor inicial del terreno) x porcentaje de participación por suelo por parte del GAD Municipal de Guayaquil]

$$\left[\left(\frac{\text{VALOR SEGÚN CATASTRO} \times \text{ÍNDICE DE REAVALÚO}}{\text{VALOR SEGÚN CATASTRO}} \right) - \text{VALOR SEGÚN CATASTRO} \right] \times \% \text{ VARIABLE}$$

Donde:

- CODs = Concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo.
- Valor final del terreno = (Avalúo del terreno por metro cuadrado (m²) según sistema catastral) x (Índice de revalorización) x (Área útil).
- Avalúo del terreno por metro cuadrado (m²) según sistema catastral = Es el avalúo catastral del terreno que conste en el sistema municipal a la fecha en la que es requerido el proyecto DUAE

- Índice de revalorización = será el que corresponda conforme a cada caso de acuerdo con la tabla de índices de revalorización aplicables para concesión onerosa de derecho (Anexo 4).
- Área útil: el área total del terreno en el que se implante el proyecto descontando únicamente afectaciones como áreas protegidas, servidumbres u otras que no sea susceptibles a cambio de uso conforme a normas nacionales y ordenanzas municipales.
- Valor inicial del terreno = (Avalúo del terreno por metro cuadrado (m²) según sistema catastral) x (Área útil).
- Porcentaje de participación por suelo por parte del GAD Municipal de Guayaquil = Es el porcentaje de participación que ingresará como pago a beneficio de la ciudad, como resultado de la revalorización del suelo derivada del cambio del uso del suelo propuesto por la DUAE. Este se establece en cualquiera de los casos en 5%.

(...)

100.9. Condiciones para la aplicación de las fórmulas:

100.9.4. Área responsable del cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos: La Subdirección de Catastro de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM), será responsable de la aplicación del método de cálculo establecida en el artículo 100.8 de la presente Ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, incluyendo las exenciones que pudieran aplicar. La Dirección Financiera debe determinar las formas de pago en dinero o en especies, información que será parte del expediente del proyecto que será sometido a aprobación conforme al proceso establecido en el Artículo 93 de la presente Ordenanza, referente a los DUAE.

100.10. Forma de pago de la concesión onerosa de derecho. - El pago a beneficio de la ciudad, a favor del GAD Municipal de Guayaquil, por concepto de la concesión onerosa de derecho en los parámetros establecidos en la presente Ordenanza, podrá ser realizado por parte de los propietarios o promotores del DUAE, previo acuerdo y aprobación respectiva, aplicando una o varias de las siguientes modalidades:

- a) Pago monetario al contado o por cronograma de pago.
- b) Pago en especie, mediante entrega, cesión o actuación a favor del GAD Municipal de Guayaquil de las siguientes formas:
 - Suelo urbanizado, conforme a la norma vigente.
 - Vivienda de interés social, conforme a las condiciones establecidas en las normativas nacional y municipal, ubicadas prioritariamente en el DUAE o al menos en el

- mismo distrito de planificación del DUAE. Como incentivo a la generación de vivienda de interés social, cuando el pago en especie se haga mediante la entrega a favor del GAD Municipal de Guayaquil, de unidades de vivienda de interés social, el monto final a cancelarse será equivalente al 70% del valor de la concesión onerosa de derecho, resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 100.8*
- *Equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos. En estos casos el monto final a cancelarse será equivalente al 80% del valor total de la concesión onerosa de derecho, resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 100.8*
 - *Infraestructura necesaria para ampliar o mejorar los sistemas públicos de soporte, conforme a lo previsto en los planes maestros, planes parciales u otros instrumentos de planificación previstas para el efecto.*
 - *Áreas verdes o equipamiento públicos, en superficies excedentes a los porcentajes de cesión exigidos por ley y Ordenanza vigente, en el DUAE o en los lugares que defina el GAD Municipal de Guayaquil.*
 - *Beneficios a favor de la comunidad, derivados de las obras o acciones de mitigación de impactos a la movilidad, al ambiente, al urbanismo o al tejido social, que excedan objetivamente los requerimientos de mitigación a los impactos directos producidos por los DUAE, técnicamente sustentados y económicamente valorados por la entidad responsable de evaluar las medidas de mitigación correspondientes.*
 - *Beneficios o aportes ambientales técnica y financieramente sustentados, los cuales serán valorados y coordinados por la dirección municipal responsable del ambiente.*
 - *Otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, debidamente calificadas por la DUPOT.*

Para la determinación motivada del pago en especie, luego de aplicar las fórmulas anteriormente descritas, conforme al caso y una vez establecido el valor a cancelar por parte del propietario, por concesión onerosa de derecho, la Dirección Financiera deberá solicitar a la DUPOT informe respecto a la factibilidad técnica de la ubicación y pertinencia del tipo de especie propuesta como forma de pago por parte del propietario.

100.11. Obras no computables para el pago en especies de la concesión onerosa de derecho. - *No serán computables al pago por concepto de concesión onerosa de derecho, las siguientes obras:*

- a) *La implementación de las medidas de mitigación a los impactos directos urbanos, ambientales, sociales y a la movilidad ocasionados por el DUAE, las cuales serán de entera responsabilidad del promotor.*
- b) *Las obras que beneficien directa o exclusivamente al DUAE, debiendo demostrarse que las obras computables al pago de la concesión onerosa conllevan un beneficio urbano, ambiental, social, económico o de movilidad cuyo alcance es mayor al del DUAE y contribuyen a disminuir los déficits prioritarios de la ciudad o a mejorar las condiciones urbanísticas del entorno o sector de implantación del DUAE.*
- c) *Las obras de infraestructura y cesiones de suelo según el tipo de proyecto, exigibles por ley y norma municipal respectiva.*
- d) *Las demás cargas que establezca el plan parcial conforme correspondan a cada caso.*

100.12. Valoración de los pagos en especie. - *La valoración según la forma establecida como pago en especie se realizará de la siguiente manera:*

- a) **Suelo urbanizado.** - *La valoración de las cesiones de suelo urbanizado considerará el costo total de la habilitación del suelo efectuada por parte del promotor, incluyendo:*
 - a1. *El costo del terreno urbanizado que resultará de la multiplicación del área útil vendible a ser cedida por el avalúo catastral actualizado correspondiente a la ubicación del lote, y;*
 - a2. *Los costos indirectos incurridos para la habilitación del suelo y su transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. La valoración de la entrega de suelo urbanizado declarada por el propietario o promotor del proyecto será analizada y aceptada por el departamento correspondiente de la DECAM. El plazo para que dicha entidad emita el informe de valoración será de máximo 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto.*
- b) **Vivienda de interés social y equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos.** - *La valoración de unidades de vivienda de interés social y/o de equipamientos públicos, considerará el costo total del proyecto efectuado por parte del promotor, incluyendo:*
 - b1. *El costo del terreno urbanizado que resultará de la multiplicación del área útil vendible a ser cedida por el avalúo catastral actualizado correspondiente a la ubicación del lote, y;*

- b2. Los costos directos correspondientes a la construcción de las áreas computables y no computables; áreas verdes y los demás requerimientos funcionales del proyecto, y;
- b3. Los costos indirectos incurridos para la construcción del proyecto y su transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. La valoración de la entrega de vivienda de interés social y/o los equipamientos públicos declarada por el propietario o promotor del proyecto será analizada y aceptada por la Dirección Municipal o Empresa Pública competente en la materia, la cual será designada en el convenio de pago respectivo. El plazo para que dicha entidad emita el informe de valoración será de 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto. Se procurará que las unidades de vivienda de interés social y/o equipamientos públicos se ubiquen en los lotes resultantes del DUAE o dentro del área de influencia del proyecto.
- c) **Infraestructura necesaria para ampliar o mejorar los sistemas públicos de soporte y otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.** - Se hará mediante informe motivado por parte de las entidades o empresas municipales competentes en la materia, sobre la base de un estudio presentado por el promotor del DUAE que contendrá:
- c1. El dimensionamiento técnico y económico preliminar de las obras que proponga dar en pago.
- c2. Las fases y cronograma de construcción o consolidación.
- c3. Los alcances o impactos, objetivamente dimensionados que dichas obras aportan para resolver o paliar los problemas, déficits o mejoras en los cuales se enfocan.
- c4. Para el caso de infraestructura, los costos estimados en la operación y mantenimiento de las redes o sistemas de soporte propuestos.

El análisis de costos se hará en comparación o con base a los índices de precios, costos o valores actualizados que dispongan las entidades o empresas municipales competentes en la materia del pago en especie. De no contarse con tal información, se utilizará la información oficial y actualizada de precios, costos y valores emitida por los gremios, cámaras o entidades del sector público o privado competentes en la materia. El plazo que dispondrá la entidad municipal competente para emitir el informe de valoración será de máximo 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto.

100.13. Pago monetario de contado o por cronograma de pago. - *Previo a la entrega de la resolución de aprobación del proyecto DUAE, el promotor o propietario cancelará el valor total por concesión onerosa de derechos correspondiente al lote o a los lotes a ser autorizados mediante permiso de construcción, cuando la forma elegida de pago sea de contado. En el caso de que el promotor del DUAE sea acreedor del GAD Municipal de Guayaquil, este podrá solicitar a la máxima autoridad del cantón, compensar los saldos, presentando los respectivos documentos que evidencien dichos montos, previo informe de la Dirección Financiera y de Asesoría Jurídica. Cuando el DUAE prevea fases de consolidación, debidamente establecidas en la resolución de aprobación del DUAE, la cancelación del valor por concesión onerosa podrá efectuarse en proporción o relación a la fase a ser permitida, previo a la obtención del respectivo permiso de construcción.*

La forma de pago se podrá realizar mediante cronograma de pago, cuyas condiciones quedaran establecidas en el convenio de pago que deberá suscribirse entre el GAD Municipal de Guayaquil y el promotor, previo a otorgar la resolución de aprobación del proyecto DUAE que en ningún caso podrá ser superior a 48 meses. El convenio establecerá las obligaciones de las partes, las garantías de cumplimiento por parte de los deudores y las penalizaciones a las cuales se sujetarán por probado incumplimiento o retraso de sus obligaciones.

.../...

NORMATIVAS SECTORIALES

Art. 112.- *Las normas sectoriales son un instrumento complementario de planificación, consecuencia de la necesidad de cubrir los requisitos específicos de un sector con normativa más concreta y acercada a la realidad local. Estas normativas aplicarán en polígonos o sectores predeterminados por la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial y no podrán modificar el contenido estructurante ni urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil. Las normas sectoriales incluidas en la presente ordenanza son:*

- *Vía a la costa*
- *Puerto Santa Ana*
- *Chongón - Daular*
- *Embalse Chongón*
- *Posorja*

Art. 113.- Otras normas sectoriales. - *Sin perjuicio de las normas sectoriales contenidas en la presente Ordenanza, y conforme al PUGS del cantón Guayaquil, el GAD Municipal podrá, conforme a las necesidades de la planificación territorial, otras normas sectoriales en otras ubicaciones del cantón*

o modificar las existentes mediante el instrumento complementario de planificación que corresponda, debidamente aprobado por el Concejo Municipal. En ningún caso las normas sectoriales podrán modificar los componentes estructurante y urbanístico del PUGS.

Vía a la costa

Art. 114.- Norma sectorial que reglamenta el sector denominado Vía a la Costa.

114.1. Objeto. – La presente norma sectorial tiene por objeto complementar las normas que rigen para el sector denominado vía a la Costa contenido en los polígonos de intervención territorial (PIT) 14 y 15, conforme al Plan de Uso y Gestión del Suelo.

114.2. Aprovechamiento del suelo. - Las normas de Aprovechamiento del Suelo son las contenidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil en su Anexo 9.

114.3. De la Subzona Residencial Vía a la Costa (ZR-VC). – En el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) se establecen condiciones generales para los PIT 14 y 15 (Distritos 14 y 15), en donde se ubica la Zona Residencial Vía a la Costa (ZR-VC), las características sectoriales del lote mínimo, partiendo desde esa base técnica normativa, se define en la siguiente tabla y se precisa que los parámetros indicados no se contraponen con el PUGS.

SUBZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO					CONDICIONES DE EDIFICACIÓN									
	EN LÍNEA DE LINDERO		TIPO DE LINEACIONES			CARACTERÍSTICAS DEL LOTE MÍNIMO			DENSIDAD META		INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN		RITMOS MÍNIMOS		
	Con Soportal	Sin Soportal	Alizada	Alotada	Linearia	Otros	Área m ²	Frente ml	Hab./Ha	CUS	CUS	Frontera ml	Lateral ml	Posterior ml	
ZR-VC	SI	SI	SI	SI	SI	Procesos que no sean viviendas a la venta en el sector Velasco que pertenezcan a un proyecto urbanístico	143	0	1/	2/	1.80	3,000	2,000 (*)	1,00	2,00
						Procesos que no sean viviendas a la venta en el sector Velasco que no pertenezcan a un proyecto urbanístico	1503	10							

(*) Predios con frente a la vía: 5,00 y predios con frente a vías interiores: 3,00
 ALTURA DEL LOTE: Será determinado por el coeficiente de utilización del suelo (CUS)
 1/. El resultado de este indicador es en base a la aplicación de los techos del caso
 2/. Ver anexo 8.0. Mapa 81. Cambios de Vía a la Costa.

Parámetros de Ordenamiento y Edificación del Sector Vía a la Costa

(...)

114.5. De los usos en edificaciones nuevas.- Las factibilidades de usos de suelo se establecen en función del tamaño de lotes y regirán para los ubicados dentro de los sectores referido en esta normativa, siempre que no estén normados por Ordenanza, norma específica, o por su

propia Reglamentación Interna, o en el caso de equipamientos comunales cuyas área de terreno, instalaciones mínimas, y demás requerimientos urbanísticos o arquitectónicos, estén en función de las necesidades que demanden los proyectos demanden.

(...)

114.5.3. Predios con superficies mayores a 10.000 m², pero menores a 40.000 m². (Anexo B). Se permite el desarrollo de edificaciones con uso residencial pudiendo combinarse con comercio al por menor (Cód....620), en atención a las siguientes condiciones:

- *El Uso residencial se desarrollará en mínimo el 75 % del predio, de acuerdo con la densidad establecida en el artículo 114.4.2. de la presente Ordenanza, y en soluciones individuales o en conjuntos residenciales.*
- *El uso comercial, no las oficinas, se desarrollarán en máximo el 25 % del predio, en soluciones arquitectónicas tipo centro comercial.*

El área residencial y comercial deberá desarrollarse en sectores separados entre sí por un área de amortiguamiento (espacios verdes y jardines) que impida impacto de ruidos y olores.

.../...

ANÁLISIS DEL PROYECTO DE ACUERDO CON NORMA DE EDIFICACION:

- Revisada la Propuesta del Proyecto, se verifica lo siguiente:
 - Análisis del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):
La edificación cuenta con 6 pisos (incluido sótano, y mezzanine), el área de construcción final del proyecto es de 28652.97 m², la cual se distribuye en los niveles que se muestran a continuación:

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	
NIVEL	ÁREA (M2)
SÓTANO	6911.55
PLANTA BAJA	9286.94
MEZZANINE	2658.86
PISO 1	6834.35
PISO 2	2131.54
PISO 3	826.54
TOTAL	28652.97

El área no computable correspondiente al nivel bajo la acera (sótano), estacionamientos, instalaciones técnicas y circulación vertical, de acuerdo con el artículo 21.2 de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, se resume en la siguiente tabla:

ÁREA NO COMPUTABLE	
NIVEL	ÁREA (M2)
SÓTANO	6911.55
PLANTA BAJA	2791.24
MEZZANINE	2658.87
PISO 1	297.68
PISO 2	161.52
PISO 3	61.61
TOTAL	12882.47

Por lo tanto, considerando las áreas no computables, el proyecto se encuentra dentro del CUS establecido por la Norma, por lo que este indicador no se considerara para la evaluación del proyecto DUAE.

RESUMEN	
DESCRIPCION	ÁREA (M2)
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	28652.97
ÁREA NO COMPUTABLE	12882.47
CUS (NORMA)	20070.16
CUS (PROYECTO)	15770.50

➤ **Análisis de retiros:**

El proyecto plantea la ocupación de retiros, como se muestra en la siguiente tabla:

PARÁMETROS	NORMA	PROYECTO
Retiro Frontal 1	5.00m	3.30m
Retiro Frontal 2	3.00m	0.00m
Retiro Lateral 1	1.00m	0.00m
Retiro Lateral 2	1.00m	6.41m

➤ **Coficiente de Ocupación de Suelo (COS) y Coficiente de Absorción del Suelo (CAS):**

El proyecto no cumple con el indicador de COS, ya que la edificación se encuentra implantada en un área mayor a la establecida por este. El área permeable proyectada es mayor a la requerida por el CAS, como se detalla a continuación:

PARÁMETROS	NORMA	PROYECTO
COS	8153,50 m ²	9286.94 m ²

CAS	313.60 m ²	367.19 m ²
-----	-----------------------	-----------------------

Además de la ocupación del retiro lateral y los retiros frontales, el proyecto "Costa Plaza" propone desarrollar el uso comercial en el 100% del predio incumpliendo con lo indicado en el Art. 114.5.3 de la "Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil", motivo por lo cual se acoge al presente Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial.

Cabe indicar que, por la ocupación del retiro lateral deberá presentar la carta de autorización de adosamiento en su solicitud de registro de construcción.

CONSULTA DE VALORES A CANCELAR:

- El 10 de mayo de 2023 se procedió a enviar el MEMO-CEUS-2023-359, solicitando que se nos remita los valores y montos a pagar por parte de la compañía COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.,
- Mediante MEMO-CAT-2023-890, remitido por la Arq. Natasha Gamez, **Jefa de la Subdirección de Catastro**, indica lo siguiente:

.../...

"Por lo tanto, el valor de la Concesión Onerosa de Derechos por cambio de Uso de Suelo es igual a \$ 13167,28 dólares americanos."

.../...

CONSULTA REALIZADA A DUPOT:

- El 03 de julio de 2023 se procedió a enviar el oficio DECAM-CEUS-2023-18063, solicitando que se nos indique los parámetros de cobro y análisis para los proyectos que requieran compra de COS (Coeficiente de Ocupación de Suelo) y/u ocupación de retiro frontal, los cuales no se encuentran determinados en el artículo No.100.8 de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones,
- El 12 de julio de 2023 mediante DUPOT-2023-4544, remitido por el Arq. Luis Alfonso Saltos Espinoza, MSc, **Director de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial**, indica lo siguiente:

.../...

"El plan de Uso Gestión de Suelo incluye mecanismos de aprovechamiento del suelo con herramientas urbanísticas como Cambios de Uso de Suelo y Venta de Edificabilidad (CUS). Sin embargo, efectivamente, no menciona el Coeficiente de Ocupación de Suelo, ya que este técnicamente no es sujeto a este beneficio.

Existen formas de incrementar el aprovechamiento de un lote, como solicitar aumento de edificabilidad (mediante un Plan Parcial), compra de edificabilidad a proyectos construidos que no hayan usado el 100% del CUS, acogerse al régimen especial de Edificación Sostenible, etc., debidamente normadas en la Ordenanza General de Construcciones del cantón."

.../...

PRONUNCIAMIENTO POR PARTE DE LA DIRECCION FINANCIERA:

- El 09 de agosto de 2023 se procedió a enviar el oficio DECAM-CEUS-2023-21697, solicitando su pronunciamiento con respecto a la forma de pago propuesta por el usuario y el valor a cancelar calculado por esta dirección.
- El 18 de agosto de 2023 mediante DF-2023-3079, remitido por el Ing. Com. Jorge Dillon Álvarez, **Director Financiero Municipal**, indica lo siguiente:

.../...

*"En consecuencia, la modalidad de pago por la concesión onerosa, escogida por la compañía COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A. es de contado, pero al señalar también que, **"podrá deducirse de tal valor los beneficios o aportes ambientales"**, también se está refiriendo a la modalidad de pago en especie, es decir que, se acoge a dos modalidades de pago, lo cual está permitido por la Ordenanza; sin embargo, conforme lo establece el acápite 100.10 del artículo 100 de la Ordenanza, los beneficios o aportes ambientales técnica y financieramente sustentados, serán valorados y coordinados por la dirección municipal responsable del ambiente; en consecuencia la Dirección de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes deberá proceder a efectuar dichas valoraciones conforme lo establece la Ordenanza."*

(...)

*En consecuencia, "conforme lo establece el acápite 100.10 del artículo 100 de la Ordenanza, referido anteriormente, **los beneficios o aportes ambientales técnica y financieramente sustentados, serán valorados y coordinados por la dirección municipal responsable del ambiente; en consecuencia, la Dirección de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes deberá proceder a efectuar dichas valoraciones conforme lo establece la Ordenanza.**"*

*En lo concerniente al cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos, realizado por la Subdirección de Catastro según consta en el **MEMORANDO-CAT-2023-850**, éste cumple con el procedimiento establecido en la **ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL**, siendo dicha Subdirección la responsable de la aplicación del método de cálculo conforme lo establece los artículos **100.8** y **100.9.4** de la Ordenanza.*

.../...

SOCIABILIZACIÓN Y APLICACIÓN DE LA VENTANILLA ÚNICA:

- Mediante el requerimiento No. 2023-25762 del 28 de marzo de 2023, el usuario solicitó el acompañamiento para la sociabilización previo a acogerse al DUAE.
- De conformidad a la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones, mediante oficio No. DECAM-CEUS-2023-8578 se coordinó con la Dirección de Vinculación con la Comunidad para asistir al proceso de socialización el viernes 04 de abril de 2023 a las 10:30am.

- El 4 de abril de 2023 con oficio No. DECAM-CEUS-2023-8917 se procedió a subsanar el requerimiento No. 2023-25762, solicitando el informe de la sociabilización.
- El 24 de abril de 2023 el propietario ingreso el informe de la sociabilización mediante el Sistema de Gestión Municipal, el cual fue remitido el 27 de abril de 2023 a la Dirección de Vinculación con la Comunidad para su revisión, mediante el oficio No. DECAM-CEUS-2023-11081.
- El 05 de mayo de 2023 la Dirección de Vinculación con la Comunidad mediante oficio No. DVC-2023-416, nos indica lo siguiente: *"podemos dejar como comentario que; la actividad realizada el día martes 4 de abril del año en curso desde las 10:30am hasta las 11:30pm, y habiendo sociabilizado a un total de 160 personas en donde se les explico y puso en conocimiento todo el desarrollo del proyecto; quedaron registradas en las respectivas hojas que se adjuntaron en esta sociabilización, reúne todos los requisitos dentro de los parámetros establecidos por la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones para la calificación de acogerse como PROYECTO DE REGIMEN DE DESARROLLO URBANOS ARQUITECTONICOS ESPECIALES (DUAE)"*
- Con oficio No. DECAM-CEUS-2023-11977 se convocó a una reunión de trabajo para el día 08 de mayo de 2023 a las 16:00 horas, llevada a cabo por video conferencia mediante la plataforma ZOOM, cuya agenda trató el análisis de la documentación proporcionada por el solicitante correspondiente a la factibilidad técnica del proyecto de acuerdo a sus competencias, con la concurrencia de los señores representantes de las Empresas Prestatarias de Servicios básicos y de las Direcciones Municipales correspondientes, así como representantes de la compañía COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A. cabe indicar que por motivos de fuerza mayor se tuvo que re agendar la reunión de trabajo para el día 09 de abril a las 14:30 pm, mediante la misma plataforma de Zoom.

FACTIBILIDADES DE EMPRESAS PRESTATARIAS DE SERVICIOS BASICOS Y OTRAS DIRECCIONES:

1. El 11 de mayo de 2023 mediante oficio No. DAPAV-2023-1404, la Abg. María Fernanda Rumba Cavezas, **Directora de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes**, trasladó el memorando No. DAPAV-RA-2023-VAR096 del 11 de mayo de 2023, emitido por los ingenieros José Dueñas C. en calidad de técnico Ambiental de Regulación Ambiental 3 y Laura Díaz C. en calidad de Jefe de Dpto. de Regularización Ambiental, donde indican lo siguiente:

.../...

Analizada la información registrada para la obtención del Registro Ambiental No. GADMG-SUIA-RA-2022-510 se identifica que:

- a) *El alcance geográfico y área de implantación corresponde a un mismo polígono conformado por las siguientes coordenadas en UTM WSG84:*

No.	X	Y	ÁREA TOTAL DEL PROYECTO
1	614104	9758673	12488m ²
2	614025	9758686	
3	614003	9758530	
4	614081	9758518	

b) *El alcance y objeto por el cual se emitió la autorización administrativa corresponden a las fases de construcción, operación, mantenimiento, cierre y abandono y para las siguientes actividades seleccionadas por la compañía DENCER S.A. del catálogo vigente del CIU en el sistema SUIA:*

- *F4100.20.01 / Construcción de todo tipo de edificios no residenciales: edificios de producción industrial, Ejemplo. edificios de oficinas, hoteles, almacenes, centros comerciales, bodegas, restaurantes, observatorios, iglesias, museos, Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes.*
- *E3700.00.05 / Servicio privado de tratamiento de aguas residuales (incluidas aguas residuales humanas e industriales, agua de piscinas, etcétera) mediante procesos físicos, químicos y biológicos como los de dilución, cribado, filtración, sedimentación, etcétera.*
- *L6820.02.02 / Actividades de alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato (locales comerciales).*

c) *Para la regularización ambiental del proyecto no se contemplaron actividades relacionadas a:*

- *Movimientos de tierras, excavaciones, nivelación y ordenación de terrenos, excavación de zanjas, etc.*
- *Construcción y operación de sistemas de alcantarillado*

Es decir que, de ser el caso que el proyecto contemple una o algunas de las actividades mencionadas en el literal c del párrafo que antecede o cualquier otra actividad que no forme parte de los CIU seleccionados en el proceso de regulación citados en el literal b del párrafo que antecede, no forman parte del alcance u objeto por el cual se otorgó la autorización administrativa ambiental No. GADMG-SUIA-RA-2022-510.

Lo anterior de conformidad a lo establecido en el artículo 450 del Reglamento al Código Orgánico del Ambiente, que textualmente establece lo siguiente:

En caso de existir diferentes actividades asociadas al mismo proyecto, obra o actividad, el operador deberá obtener el permiso ambiental referente a la actividad que genere mayor impacto ambiental, debiendo extinguirse cualquier otro permiso que existiese una vez emitida la nueva autorización administrativa ambiental.

De ser el caso, en que se requieran incluir actividades al Registro Ambiental, se deberá proceder conforme lo establecido en el artículo 430 del Reglamento al Código Orgánico del Ambiente siempre y cuando no conlleve la necesidad de obtener una licencia ambiental.

.../...

2. El 10 de mayo de 2023 mediante oficio No. DGRC-2023-0570, el Ing. Allan Iván Hacay Chang León, **Director de Gestión de Riesgos y Cooperación**, indica lo siguiente:

.../...

3. CONCLUSIÓN. -

*Basados en lo que dispone la Ordenanza de Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil en sus Art. 114 y 158, con el análisis de la información cartográfica, se concluye que el área en la que se implanta el **Proyecto Centro Comercial Costa Plaza**, solar con código catastral 96-0158-005; **no se encuentra implantado en Zona Vulnerable.***

Cabe indicar que, deberá contar con el pronunciamiento de INTERAGUA y de CNEL EP quienes deberán determinar si existen infraestructuras y servidumbre que deberán respetarse.

Finalmente, se recomienda a los poseesionarios de los solares analizados, elevar el nivel de sus terrenos por encima del nivel de la vía, con cascajo compactado de buena calidad, con el fin de evitar la generación de vulnerabilidades frente a inundaciones, por ser suelos bajos, cuyas pendientes medias no superan el 2%.

.../...

3. Mediante oficio No. DUPOT-OT-2023-3125 del 10 de mayo del 2023, la Arq. Karina Gonzalez Morales, **Jefa de Ordenamiento Territorial**, concluye lo siguiente:

.../...

CONCLUSIÓN. -

*Por lo antes expuesto, se indica que conforme a la **"ORDENANZA DE ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; Y DEL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL"** (PDOT y PUGS), específicamente a los dispuesto en las tablas Nos. 136 y 137 y en el complemento de la planificación urbanística **"ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTON GUAYAQUIL"**, publicada en la Gaceta Oficial N° 44 del 24 de enero del 2022, particularmente en los artículos 92 y 93 citados en el presente informe, esta jefatura concuerda que para la modificación del **USO DE SUELO ESPECIFICO DE COMPLEMENTO RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA A RESTRINGIDO COMERCIAL**, deberá estar justificado previamente por la aprobación de la calificación de un proyecto como **"Desarrollo Urbanístico Arquitectónico Especial"** (DUAE), por lo cual se considera factible técnicamente la solicitud del mismo, para el predio signado con código catastral: 96-0158-005-000 ubicado en vía a la costa, por lo cual emitimos un pronunciamiento favorable.*

/

4. Con oficio No. DACMSE-P-2023-1982 del 09 de mayo del 2023, el Ing. Gustavo Zúñiga G., en su calidad de **Director de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales**, por medio del Ing. Jonathan Tejada, Supervisor de Planificación, procedió con la revisión y elaboración del expediente, indica lo siguiente:

.../...

Conclusiones:

1.- *Por lo antes expuesto, comunico que se aprueba la ubicación del Centro de Acopio de Desechos Sólidos No Peligrosos, el cual deberá presentar un área de 52.04m² (esto es 9.20 metros promedio de frente x 6.20 metros de fondo), para el Proyecto Edificación COSTA PLAZA, ubicado en la Parroquia Tarqui, hacia la avenida AB. Jaime Nebot Velasco Vía a la Costa km. 10, manzana #0158, solar #001-3, con código catastral #96-0158-001-3, así como también permitirá la expedita prestación del servicio en la parte externa del predio que da a la avenida Ab. Jaime Nebot Velasco Vía a la costa km. 10*

2.- *El centro de Acopio del Proyecto COSTA PLAZA., se implementará con dos (2) contenedores de 4.50 m³, para el manejo de desechos sólidos no peligrosos, en el caso de producirse un aumento en la generación se deberá incrementar el número de contenedores antes indicado y deberá prestar las facilidades para el depósito de desechos sólidos no peligrosos.*

3.- *El proyecto Edificación COSTA PLAZA., deberá cumplir con las características constructivas del Centro de Acopio de desechos sólidos no peligrosos antes señalados en este documento páginas 3 y 4, deberá proceder a la operación y mantenimiento del Centro de Acopio conforme a los requerimientos técnicos mínimos exigidos por esta Dirección en párrafos anteriores.*

.../...

5. Mediante oficio No. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-038 del 10 de mayo de 2023, la Ing. Laura Mazzini Martínez, **Jefe de Gestión de Autorizaciones y Servicios (E)** de la **Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, EP**, indica lo siguiente:

.../...

CONCLUSIÓN. -

Por lo expuesto, la Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, una vez que realizó el análisis conforme a nuestras competencias en tránsito, movilidad y seguridad vial del Proyecto Comercial "Costa Plaza", aprobó del estudio de impacto vial que fue remitido al representante del promotor mediante el oficio EPMTMG-GG-S-PL-2023-1552 de abril 06 de 2023, por lo que se considera factible el citado proyecto.

.../...

6. El 07 de octubre de 2022 con oficio No. EOM-SCU-08352-2022, el Ing. Jeffrey Barberán, **Gerente de Constructores y Urbanizadores de INTERAGUA**, concluye lo siguiente:

/

FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE

Para el caudal medio estimado por el consultor, de 0,63 l/s, indicamos lo siguiente:

- *La demanda solicitada podrá ser atendida una vez que entre en operación el proyecto Booster San Eduardo (BSE).*
- *Una vez confirmado el funcionamiento del Booster, se deberá solicitar una actualización a la presente factibilidad para validar el punto de conexión del proyecto.*

El promotor deberá considerar la implementación de la infraestructura necesaria para asegurar el adecuado abastecimiento interno del proyecto.

Se recomienda coordinar directamente con el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil la revisión periódica del sistema contra incendios a fin de cumplir con las Ordenanzas Municipales vigentes. En el caso de que las Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios, indiquen la implementación de hidrantes, es importante mencionar que mientras se encuentren a nombre de terceros y no del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, generan una vez activados un cargo fijo.

FACTIBILIDAD DE AGUAS SERVIDAS

Cercano al predio en consulta no existen redes de alcantarillado sanitario, por lo cual se deberá considerar un sistema de tratamiento de aguas residuales de acuerdo al tipo de descargas del proyecto, mismo que deberá cumplir con las normas ambientales vigentes, pudiendo ser puesto a consideración de Interagua a fin de que se pueda registrar y realizar las recomendaciones correspondientes.

Por ser de carácter interno se emitirán únicamente sugerencias y recomendaciones, su implementación, operación y mantenimiento estará a cargo del propietario. Sin embargo, se deja establecido que el efluente de este sistema deberá cumplir con la norma ambiental vigente, para que pueda realizar su descarga final.

Los locales comerciales individuales de cada uno de los proyectos deberán considerar, de ser necesario, un sistema particular de trampas de grasa que garantice que las descargas que llegan hacia la PTAR, cumplan con los parámetros establecidos en la tabla 8 del TULSMA, límites de descarga al sistema de alcantarillado público, adjunto.

Cada uno de los proyectos deberá solicitar la factibilidad de manera individual para poder llevar un control de sus actividades y tipo de descarga.

Para las áreas del proyecto cuya actividad genere desechos relacionados con grasas y aceites, deberán obtener el Certificado de Trampa de Grasas otorgado por nuestra Gerencia de Operaciones Comerciales, para lo cual deberá ingresar la solicitud por medio de los canales virtuales de Atención al Cliente, con el fin de coordinar este trámite y dar cumplimiento para que el efluente tenga una calidad de aceite y grasa, de acuerdo a lo que determina la Norma Ambiental Vigente.

FACTIBILIDAD DE AGUAS LLUVIAS

El sistema interno de aguas lluvias del predio deberá dirigir sus descargas hacia el sistema de canales naturales existente en el sector. (Lámina FALC-2022-144).

El drenaje de las aguas lluvias del predio se deberá orientar hacia los canales naturales

existentes que concurren al área en consulta. Es de mencionar que a este cuerpo de agua no podrán llegar efluentes de origen industrial ni residual sin previo tratamiento.

RECOMENDACIONES GERALES

Este documento no representa pronunciamiento de INTERAGUA de carácter ambiental, respecto a las autorizaciones o aprobaciones de proyectos o actividades sometidos al sistema de evaluación, de acuerdo con la Legislación Vigente, lo cual debe ser gestionado por el interesado ante las Autoridades Competentes.

Se deja establecido que esta factibilidad, no constituye autorización para construcción de obras y de conexión, las cuales pueden llevarse a cabo, cuando se presenten los respectivos diseños de obras de conexión externas al predio y sean aprobados por INTERAGUA.

El 11 de mayo de 2023 con oficio No. EOM-SCU-03399-2023, el Ing. Carlos Torres Ortiz, **Director Comercial de INTERAGUA**, indica lo siguiente:

.../...

El predio en referencia cuenta con un certificado de Factibilidad de Agua Potable y alcantarillado, emitido mediante oficio EOM-SCU-08352-2022 con fecha 07 de octubre del 2022.

.../...

7. Mediante oficio No. CNEL-GYE-PLA-TEC-038-2022, el Sr. Javier Clemente Toala Meza **Planificación Técnica Económica- UN GYE**, de la **Corporación Nacional de Electricidad**, indica lo siguiente:

.../...

6. Conclusiones

- o *Es factible el suministro eléctrico a nivel de 13.8Kv para la actualización del PROYECTO ELÉCTRICO CC. COSTA PLAZA.*

El 22 de mayo de 2023 con oficio No. CNEL-GYE-CMA-2023-0847-O, la Téc. Patricia Giseia Alvarado Jaramillo, Líder de **Servicio al Cliente, Subrogante-GYE**, indica lo siguiente:

.../...

(...) a través del Memorando No. CNEL-GYE-CTR-2023-0829-M, que, hace referencia al informe No. CNEL-GYE-DE-2023-0680-M, suscrito por el Ing. Jorge Pérez Reyes, Especialista de Proyectos, Subrogante – GYE, mediante el cual indica que CNEL EP-GYE emitió un informe de análisis de pre-factibilidad del referido proyecto, según Oficio No. CNEL-GYE-COM-2022-0251-O, suscrito por el Ing. Javier León Piguave, Director Comercial, Encargado, en funciones, el mismo que tiene vigencia de 3 años desde su emisión con fecha 12 de septiembre del 2022.

.../...

8. Mediante oficio No. 202300175-CGIP-BCBG del 04 de mayo de 2023, el Arq. Daniel Eduardo Espinoza Molestina, **Sub- Coordinador de Gestión de Ingeniería y Proyectos, del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil**, otorgo las Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios.

El 15 de mayo de 2023 con oficio No. 1134-CGIP-BCBG-2023, el Arq. Christopher Parker Graf, **Coordinador de Gestión de Ingeniería y Proyectos del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil**, indica lo siguiente:

.../...

Con fecha 04 de mayo de 2023 se emitieron las Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios No. 202300175-CGIP-BCBG a nombre de la edificación denominada "CENTRO COMERCIAL COSTA PLAZA", ubicada en la ciudad de Guayaquil, Sector Vía a la Costa (sentido Guayaquil Salinas) Km12.5, Mz. 158 Sl. 01, en los predios signados con código catastral No. 96-158-5-0-0-0 y 96-158-1-3-0-0.

.../...

CONCLUSIÓN:

En consecuencia, por lo antes expuesto y en virtud del criterio técnico favorable contenido en el presente oficio, esta Dirección considera procedente que los miembros del Concejo Municipal, previo pronunciamiento de Asesoría Jurídica resuelvan lo siguiente: ✓

- a) Aprobar el Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAЕ) para el cambio de uso de suelo a COMERCIAL del predio con código catastral No. 96-0158-005, en donde se desarrollará el proyecto "Costa Plaza".

Al tratarse de la modificación del uso de suelo establecido en el componente urbanístico del PUGS, una vez aprobada la calificación del proyecto DUAЕ se deberá proceder con el Plan Parcial que viabilice el posterior desarrollo del proyecto.

Cabe mencionar que, independientemente de la aprobación de la calificación del proyecto como DUAЕ, y con el fin del cumplimiento de los objetivos estratégicos y visión de ciudad del GAD Municipal de Guayaquil, el Plan Parcial podrá determinar la necesidad de

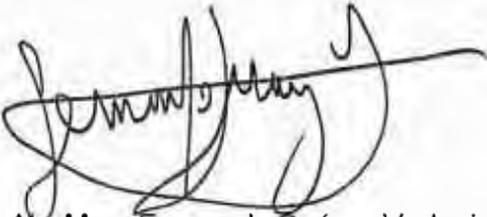
implementación de otros instrumentos de gestión del suelo conforme lo estipulado en la LOOTUGS y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Nota: Este informe no autoriza movimiento de tierra ni la construcción de la propuesta arquitectónica, para esto deberá contar con el registro de construcción aprobado.

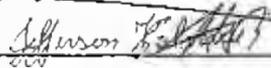
Para la obtención del Registro de Construcción deberá corregir código catastral en los rótulos e indicar datos del propietario y proyectista, no proyectar elementos fuera del predio (columnas) ni letreros y describir todos los ambientes. Además, deberá revisar la planta de cubierta.

Particular que comunicamos para los fines consiguientes.

Atentamente,


 Ab. Mgs. Fernando Suárez Vodopivec
DIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALUOS Y CONTROL MINERO


 Ing. Cristhian Benalcázar Oroscó
SUBDIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, USO DE SUELO Y URBANIZACIONES

NOMBRES Y APELLIDOS		CARGO	FIRMA
Elaborado por:	Ing. Kassandra Lastra A.	Asistente de Apoyo DECAM 5.	
Supervisado por:	Ing. Jefferson Valverde M.	Jefe de Control de Edificaciones, uso de Suelo y Urbanizaciones.	

Copia:	-Asesoría Jurídica
	-Dirección de Financiero

EPMTMG-GG-S-PL-2023-1552

Abril 06 del 2023

Ingeniero
Xavier Oleas Vega
Ciudad. -

De mis consideraciones

Visto su oficio S/N de fecha 15 de febrero de 2023, que guarda relación con el reingreso del estudio de impacto vial proyecto Costa Plaza, adjunto encontrará memorando No. EPMTMG-DPM-2023-1382 de fecha 05 de abril del 2023, suscrito por la arquitecta Katiuska Barreno Martínez y la ingeniera Laura Mazzini M., en sus calidades de Directora de Planificación de la Movilidad y Jefe de Gestión de Autorizaciones y Servicios de la EPMTMG, EP, respectivamente, cuyo texto es explícito en su contenido.

Atentamente,



Econ. Paola Landines Vera
GERENTE GENERAL (S)
**EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE TRÁNSITO
Y MOVILIDAD DE GUAYAQUIL, EP**

Copia

Arq. Katiuska Barreno Martínez, **Directora de Planificación de la Movilidad EPMTMG, EP**

Ing. Laura Mazzini M., **Jefe de Gestión de Autorizaciones y Servicios de la EPMTMG, EP**

Archivo

EP

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD

MEMORANDO

EPMTMG-DPM-2023-1382
Guayaquil, Abril 05 de 2023

PARA: Ec. Paola Landines Vera
Gerente General (S)
Empresa Pública Municipal de Tránsito y de Movilidad de Guayaquil

DE: **Directora Planificación de la Movilidad (E)**
Jefe de Gestión de Autorizaciones y Servicios (E)

ASUNTO: Aprobación de estudio de impacto vial para el proyecto "Costa Plaza".

En atención al oficio No. EPMTMG-GG-RR-2023-3012 recibido el 27 de febrero de 2023 donde adjunta oficio S/N suscrito por el Ing. Xavier Oleas Vega, relacionado al reingreso del estudio de impacto vial del proyecto "COSTA PLAZA" a ubicarse en el Km 10.5 de la vía a la Costa; respecto se informa:

1. ANTECEDENTES. -

- 1.1 El promotor del proyecto Costa Plaza, se encuentra realizando el trámite de registro de construcción para locales comerciales en la Municipalidad de Guayaquil, por lo que dentro de los requisitos está el presentar a dicha entidad el estudio de impacto vial aprobado por la ATM.
- 1.2 Mediante oficio No. EPMTMG-DPM-2023-0479 de febrero 03 de 2023, se efectuaron observaciones al proyecto solicitando presentar su atención, las mismas que adjuntan corregidas y que es objeto de revisión en el presente informe.

2. ANÁLISIS. -

- 2.1 Según la memoria técnica descriptiva el proyecto consiste en la construcción de locales comerciales, que estará implementado en el predio con código catastral No. 096-158-001-3-0-0-1 en un área de terreno de 12.560 m² en el km 10.5 de la vía a la Costa sentido este - oeste. Actualmente el predio se encuentra vacío según inspección realizada en sitio. Ver siguiente imagen donde ilustra su ubicación:





Ubicación del proyecto

2.2 De acuerdo con la memoria descriptiva y planos arquitectónicos el proyecto consiste en una edificación compuesta por sótano, planta baja, mezanine, nivel 1, 2 y 3 con un área de construcción de 33.620,61 m². Ver gráfico. Cuadro de áreas:

COSTA PLAZA						
	BLOQUE A	BLOQUE B	BLOQUE C	BLOQUE D	PARQUE CENTRAL	EDIFICIO DE PARQUEOS
SÓTANO	-	-	-	-	1.548,09	6.911,55
CISTERNA EN SÓTANO	-	-	-	-		124,49
PLANTA BAJA	815,76	1.185,16	740,82	782,02		2.351,37
MEZZANINE	-	-	-	-		2.351,37
NIVEL 1	671,59	1.231,14	1.171,94	964,97		1.776,00
NIVEL 2	433,11	-	-	874,79		-
NIVEL 3	-	-	-	548,19		-
CUBIERTA	680,65	1.022,64	605,38	442,80		-
SERVICIO	106,86	107,53	247,99	-		-
CIRCULACIÓN	2.033,49	1.337,90	1.446,08	1.106,95		-
TOTAL	4.741,46	4.884,36	4.212,21	4.719,72	1.548,09	13.514,78
TOTAL						33.620,61

Cuadro de áreas de construcción contempladas del proyecto

El proyecto contempla lo que denomina edificio de parqueos, el que estará distribuido en las áreas del sótano, planta baja, mezanine y primer piso con un área de 13.390,29 m² destinados para estacionamientos del proyecto. Cada piso estará dividido por bloques A, B, C y D que comprenderá un total de 41 locales comerciales y una zona destinada a patio de comidas. Ver implantación:



Implantación sótano, planta subsuelo y planta baja



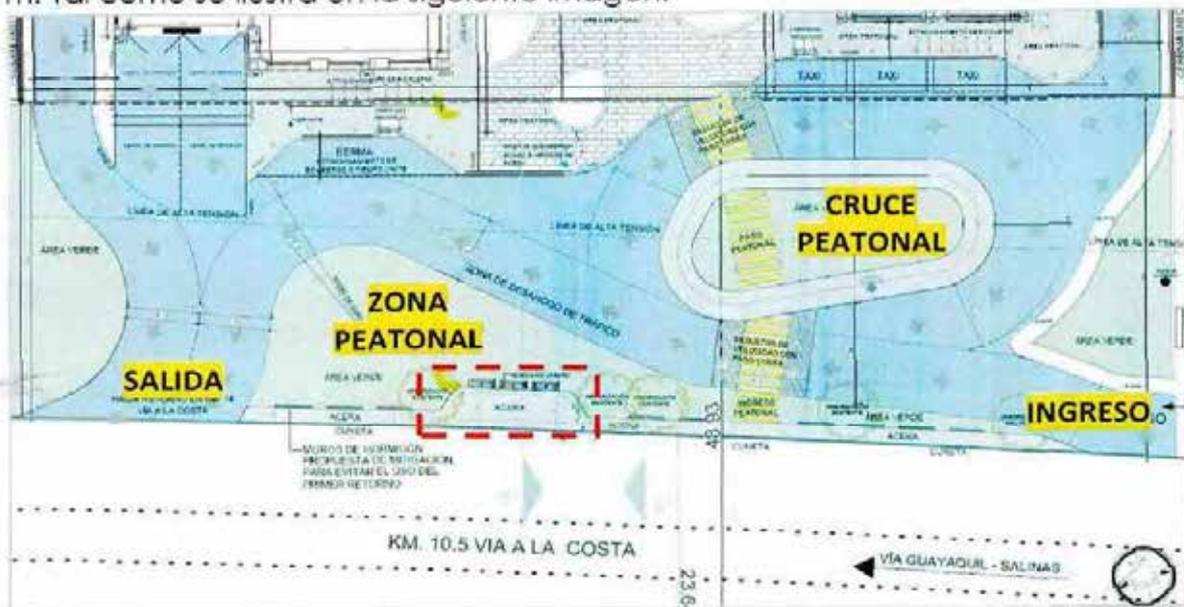
Implantación primer, segundo y tercer piso

2.3 El ingreso vehicular del proyecto será directamente desde la vía a la Costa a través de un carril de desaceleración que contará con un ancho de 5.00 m, seguido de un reductor de velocidad tipo resalto que ayudará a minimizar la velocidad dentro del predio y bordeará una isleta que canalizará el tránsito interno al ingresar y salir del proyecto. La salida tendrá un ancho de 4.00 m y posteriormente se amplía a dos carriles de 5.00 m cada uno y conectarse hacia la vía principal.

Las vías internas tendrán un ancho de 4.00 m y la circulación en el área de estacionamientos será con anchos de 7.50 m. El proyecto no contará con garita o sistema de control de acceso con el objetivo de que el ingreso y salida sean de libre circulación para evitar ocupación en la vía pública.

En el lindero frontal del predio contará con una zona de espera de 3.00 m de ancho para el ascenso y descenso de peatones que usan el transporte público; y, con una berma de 2.50 m de ancho para el estacionamiento de

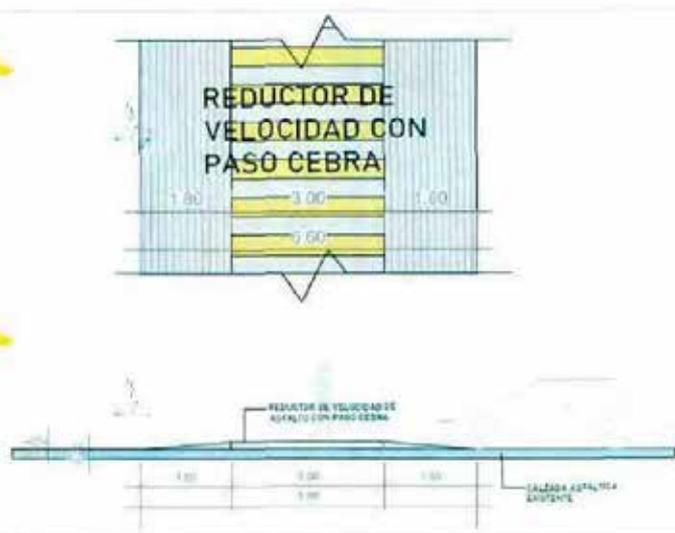
taxis para los peatones de este servicio, donde contará con aceras de 2.60 m. Tal como se ilustra en la siguiente imagen:



Acceso del proyecto (lindero frontal del predio)



Detalle de acera



Detalle del cruce peatonal

Para la carga y descarga el proyecto contará con una zona destinada para aquello dentro del predio ubicado en la parte lateral oeste.

2.4 Para el acceso de los flujos que provienen del Oeste (desde Chongón), se tendrá que ejecutar el retorno en el intercambiador de tráfico ubicado a 2.000 m aproximadamente hacia el Este del ingreso hacia el Proyecto. Ver imagen 02.



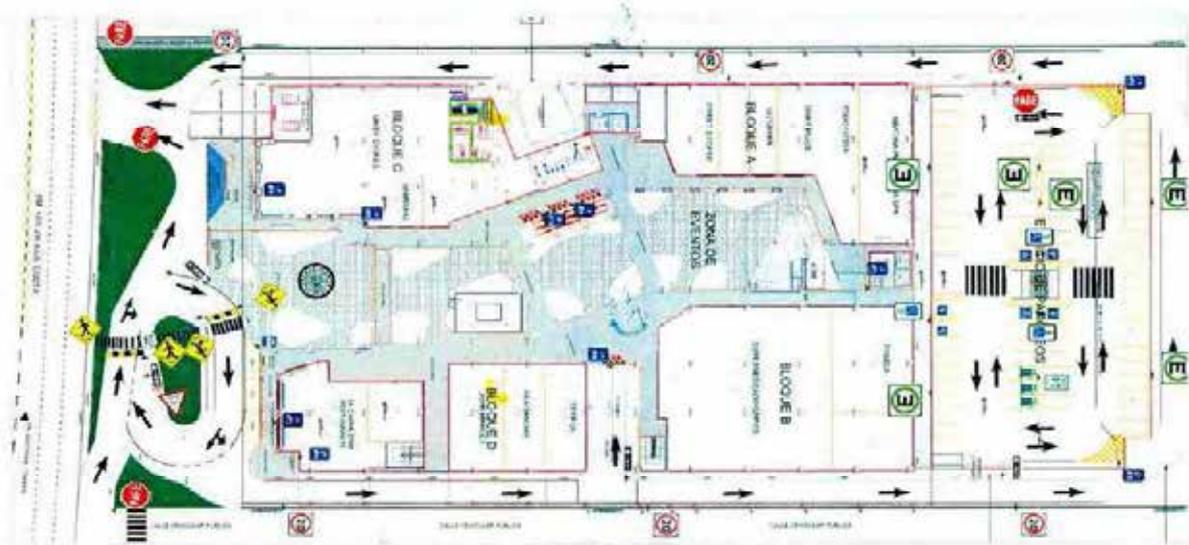
Imagen 02: ingreso desde la vía a la costa desde el oeste (fuente EIV)

Las salidas se las realizarán en dirección hacia el Oeste (hacia Chongón), para aquellos flujos que quieran tomar la dirección hacia el Este (hacia Guayaquil) deberán realizar el retorno ubicado a 2.600 m aproximadamente de la ubicación del proyecto.

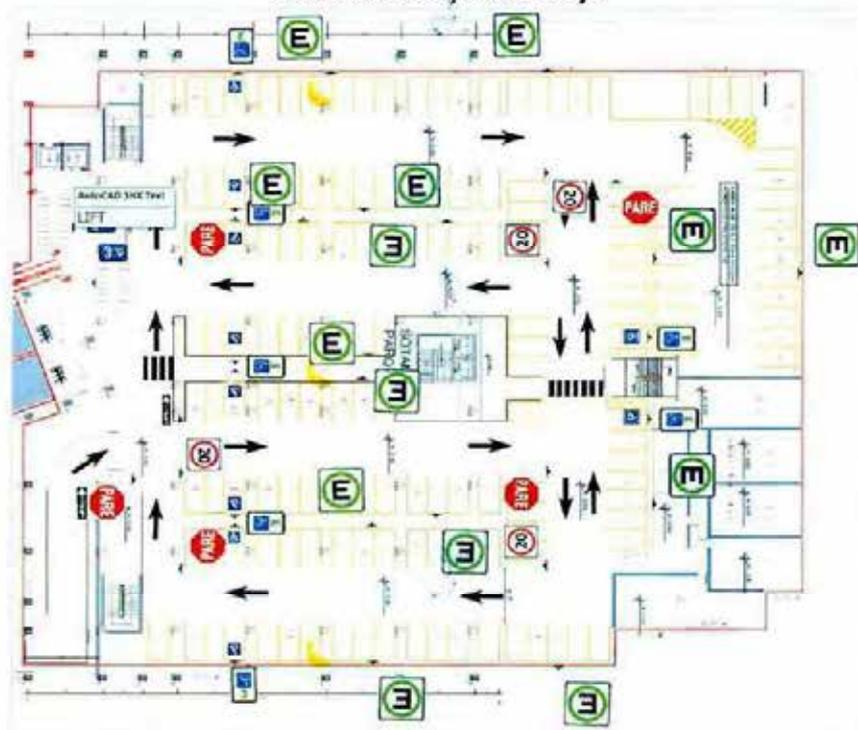


Imagen 03: salida hacia la vía a la costa desde el proyecto (fuente EIV)

2.5 La circulación vehicular y peatonal en los estacionamientos estarán definido por las señales de tránsito horizontal y vertical propuestos en el estudio. Ver imágenes 04.



Señalización planta baja



Señalización sótano



Señalización Mezanine y Primer piso

2.6 Respecto a los datos de tránsito, el estudio señala que realizado los conteos determinó que la vía a la Costa tiene un volumen de 3.865 veh./hora hacia el Este y 2.851 veh./hora hacia el Oeste, cuyo promedio de factor de hora pico es de 0.93, esto quiere decir que la variación del tráfico existente y en el resto del día la circulación vehicular es continua.

Según el estudio la generación de viajes que generará el proyecto es de 5.876 viajes/día, donde en 558 viajes/hora será en la hora de mayor demanda equivalente a 292 vehículos de ingreso y 266 vehículos de salida; determinando que el total de los viajes generados por el proyecto representa el 6.66% del TPDA actual de la vía a la Costa.

Respecto al análisis de la capacidad de la vía a la Costa el estudio señala que los resultados de la simulación efectuada con la implementación del proyecto y proyecciones el nivel de servicio de esta vía será "A" resaltando que en el ingreso y salida del proyecto podría generar colas vehiculares pocos significativas, las mismas que serán dentro del predio al contar con un libre acceso y no afectar la vía pública.

2.7 Respecto al análisis del cálculo de los estacionamientos, fueron revisados conforme lo establecido en la Ordenanza General Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones, Anexo D, que determina para el uso Comercio al Detal (al por menor) en zonas (ZR-B/ZR-C/ZR-D y ZR-T) lo siguiente:

- a) 1 parqueo por cada 80 m² de atención al público, más 1 por cada 80 m² de áreas administrativas más 1 por cada 250 m² de Bodegaje
- b) Movilidad unipersonal sostenible: 1 por cada 50 m² de construcción.
- c) Estacionamiento para vehículo eléctrico, 2% del total de parqueos exigidos.
- d) Movilidad reducida, 1 cada 25 parqueos del total exigido.

Conforme a las normas citadas, el proyecto debe contemplar 150 estacionamientos tipo y 240 para movilidad unipersonal; cuyo cálculo de ilustra en el siguiente cuadro:

Comercial al Detal al Por Menor En Zonas ZR-B	Áreas		
	Parque Interior	Áreas de mesas y sillas	Área Comercial
1 por cada 80 m ² de área de atención al público, más 1 por cada 80 m ² de áreas administrativas más 1 por cada 250 m ² de bodegaje	1.505,97	579,49	9.419,20
Estacionamientos para movilidad unipersonal (bicicletas) 1 cada 50 m ² de construcción			11.984,66
	Total m2		
	Total Parqueos		150
	Total Parqueos Bicicletas		240
	Parqueos para discapacitados dentro del total de parqueos		6
	Estacionamientos para Vehículos Eléctricos (2% del total de parqueos)		3

Cuadro cálculo de estacionamientos conforme normativas

DESCRIPCIÓN	ESTACIONAMIENTOS EXIGIDOS SEGÚN ORDENANZA	ESTACIONAMIENTOS QUE CUENTA EL PROYECTO
Parqueos Livianos	150	355
Parqueos Bicicletas	240	201
Parqueos Discapacitados (incluidos en los parqueos livianos)	6	24
Parqueos Vehículos eléctricos	3	3

Cuadro de estacionamientos ofertados por el proyecto

El proyecto **oferta 355 estacionamientos** para vehículos livianos de los cuales 24 son para personas con movilidad reducida, 3 para vehículos eléctricos, y 201 para Micromovilidad; respecto a los estacionamientos para carga y descarga el proyecto contará con 2 espacios destinados para camiones.

3. CONCLUSIÓN. -

De acuerdo con el análisis que antecede una vez atendidas las observaciones emitidas en el oficio EPMTMG-DPM-2023-0479 y realizada las coordinaciones con el promotor del proyecto, esta Empresa considera factible y **APRUEBA** el Estudio de Impacto Vial para el proyecto "**COSTA PLAZA**" a implantarse en el predio con código catastral No. 096-158-001-3-0-0-1 en el km 10.5 de la vía a la Costa sentido este - oeste, para lo cual la promotora del proyecto,, conforme a los planos presentados y aprobados deberá realizar lo siguiente:

1. Implementar el carril de aceleración y desaceleración dentro de los límites del lindero del predio, el que contará con un ancho de 5.00 metros, conforme al plano arquitectónico aprobado.
2. Realizar la instalación y/o reposición de los **dispositivos de seguridad vial tipo delineadores tubulares** en el primer retorno por una distancia de 50 m continuo al bordillo existente de separación entre el retorno y los carriles de circulación de la vía a la Costa, **como medida de mitigación** para evitar el cruce indebido de vehículos que salgan del proyecto hacia la vía a la costa en sentido oeste – este; tal como ilustra el plano aprobado, para el efecto, se adjuntan las especificaciones técnicas.



Implementar dispositivos de seguridad vial tipo delineadores tubulares

3. Implementar el reductor tipo resalto para el acceso peatonal al proyecto, conforme a las características técnicas detalladas en el numeral 2.3 del presente informe.

4. Implementar en el lindero frontal del predio la zona de espera de 3.00 m de ancho para el ascenso y descenso de peatones que usaran el transporte público; así como con una berma de 2.50 m de ancho para el estacionamiento de taxis para los usuarios de este servicio, conforme los planos aprobados.
5. Implementar la señalización horizontal y vertical del proyecto, área de estacionamientos y zona exterior cuyas características y diseño deben ser conforme lo establece el reglamento RTE INEN-004.
6. Realizar las adecuaciones necesarias que garanticen el funcionamiento de toda la infraestructura existente que resulten afectadas, de ser el caso: eléctricos, comunicaciones, AA.SS. AA.LL., Áreas Verdes; debiendo el promotor efectuarlo a su costo y ser coordinado con las instituciones pertinentes.
7. Implementar las rampas de acceso, así como la zona de seguridad para los peatones, conforme a los planos de señalización aprobado.
8. Cumplir con los doscientos cuarenta (240) estacionamientos para bicicletas, conforme establece la normativa y dos (2) estacionamientos para carga y descarga ofertados en el estudio.
9. Cumplir con los trescientos cincuenta y cinco (355) estacionamientos distribuidos de la siguiente manera:

Estacionamientos	Cantidad
<i>Público/Visitante</i>	328
<i>Personas con movilidad reducida</i>	24
<i>Vehículo Eléctrico (puntos de carga)</i>	3
Total de Estacionamientos	355

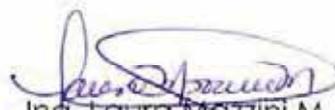
El promotor/propietario del proyecto **COSTA PLAZA** ha cumplido con el pago de los valores por concepto del trámite "Revisión de Estudio de Impacto Vial", por los 33.620,61 m² de construcción, conforme el cuadro de áreas detallado en el numeral 2.2 del presente informe.

La Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil en coordinación con la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, verificará el cumplimiento de lo solicitado previo a la aprobación de inspección final del proyecto "**COSTA PLAZA**".

Atentamente,


 Arq. Katiuska Barreno M.
**DIRECTORA DE PLANIFICACIÓN
 DE LA MOVILIDAD (E)**

c.c Archivo DPM


 Ing. Laura Mazzini M.
**JEFE DE GESTIÓN DE
 AUTORIZACIONES Y SERVICIOS (E)**

ANEXO 1

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DELINEADOR FLEXIBLE DE ALTA RESISTENCIA COLOR AMARILLO CON CINTA REFLECTIVA TIPO IV=90 cm. INC. BASE PARA ANCLAJE. DESCRIPCIÓN. –

Este rubro consiste en la provisión e instalación de dispositivos de seguridad vial tipo baliza flexibles para señalización, encauzamiento en la conducción nocturna y especialmente en curvas, dispositivo que definen los bordes de la vía, para indicar los límites laterales del uso seguro de la calzada, e indican el alineamiento que tiene la vía, especialmente en las curvas horizontales y verticales; bajo ciertas circunstancias, con la finalidad de precautelar la integridad de los usuarios de carriles contiguos al confinado. Se realizarán las operaciones necesarias para la instalación del poste delineador, incluye el transporte e instalación en los sitios indicados de acuerdo con los planos de señalización o por órdenes del Fiscalizador del contrato.

Los postes delineadores deben responder con seguridad en caso de que sean impactados y no presentar más peligro en su condición averiada; siempre y cuando cumpla con la siguiente especificación:

Poste vertical. - Consiste en una columna tubular modificada con un mínimo de 3" (pulgadas) de ancho por 2" (pulgadas) de profundidad, con paredes de 0.125" (pulgadas min.), formadas por superficies posteriores planas y curvadas y laterales para crear áreas de esfuerzos de compresión opuestos en las paredes interiores y exteriores cuando se impactan, lo que resulta en un rebote superior. Todas las columnas de canalización deben ser capaces de sostener un mínimo de veinte (20) impactos de rueda directa a 70 MPH (113 KPH) con un daño insignificante a la columna o la lámina reflectante aplicada a la columna. Todas piezas serán fácilmente reemplazables. El poste debe estar construido con poliuretano termoplástico (TPU) estabilizado con UV para una mayor durabilidad, de acuerdo con las siguientes especificaciones de materiales:

Propiedades	ASTM Test	Resultados
Gravedad específica (min.)	D 792	1.10
Dureza (min.)	D2240	80 A
Resistencia al desgarro (min. PII)	D624, Die C	600
Resistencia a la tracción @ rendimiento, (min. PSI)	D412	4.000
Elongación por tracción @ ruptura (min. %)	D412	600
Temp. Frio. Prueba de Impacto (-7 ° F)	F1/DOT	Pass

El poste vertical debe montarse en una base de anclaje. Para mayor visibilidad y durabilidad, los postes deben montarse junto a los bordillos del mismo color que el poste y la línea de carril correspondiente (amarillo y amarillo, blanco y blanco, etc.).

Los postes deben estar contruidos con polímeros y colores estabilizados con UV y ser de color amarillo o blanco. El color debe ser sólido por completo y estabilizado para resistir la degradación UV.

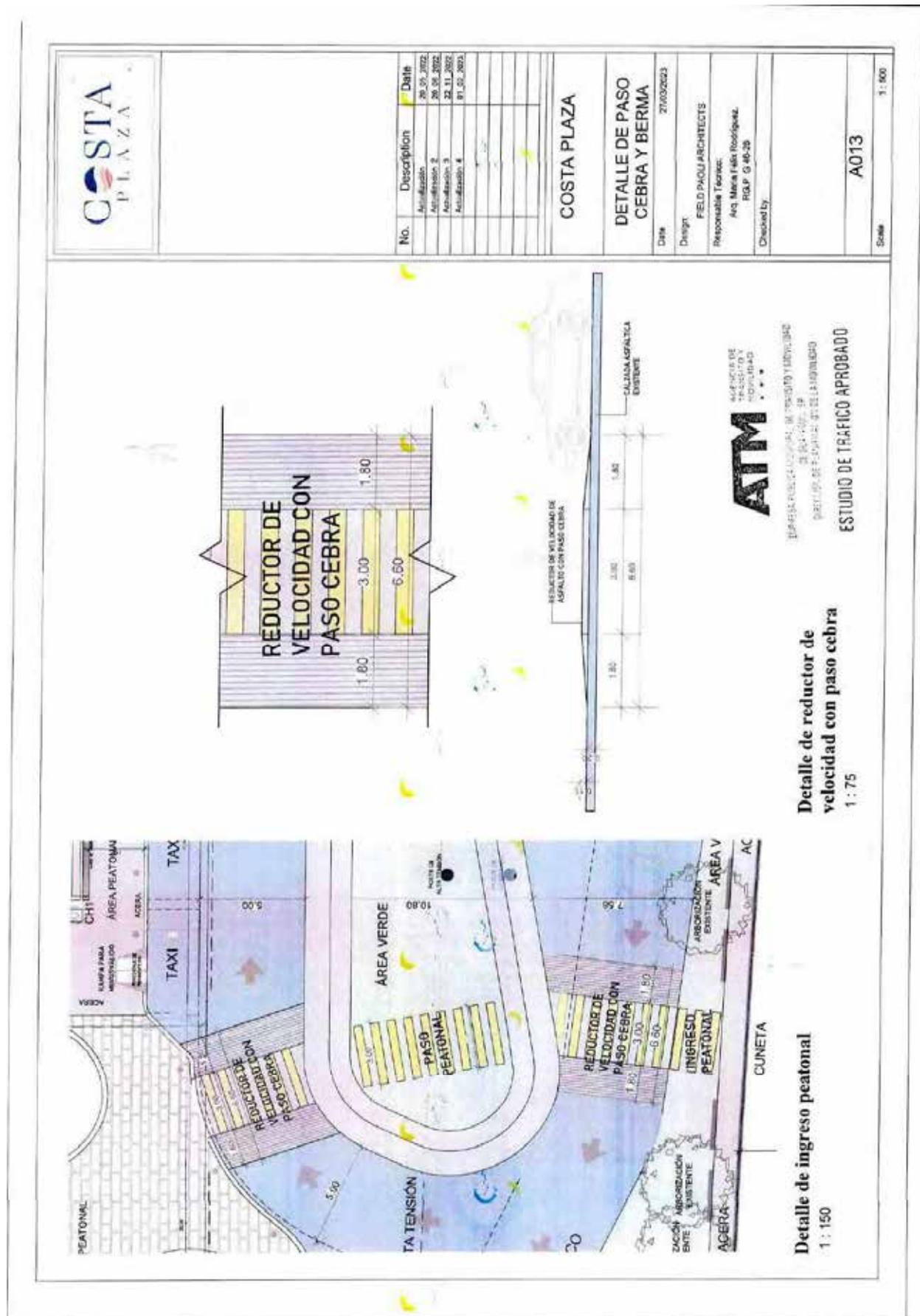
Láminas reflectivas. - Todos los postes verticales deberán tener aplicada una lámina retro-reflectiva. La lámina reflectante mínima debe ser dos (2) envolturas de 3 pulgadas de ancho cada una aplicada dos (2) pulgadas hacia abajo desde la parte superior de la columna con un espacio de dos (2) pulgadas entre las envolturas. Las láminas deben ser del mismo color del poste retro-reflectivas de alta intensidad, mínimo tipo IV según Norma ASTM D 4956 sección 7.1 y 7.2 de alta durabilidad y resistentes al rayado.

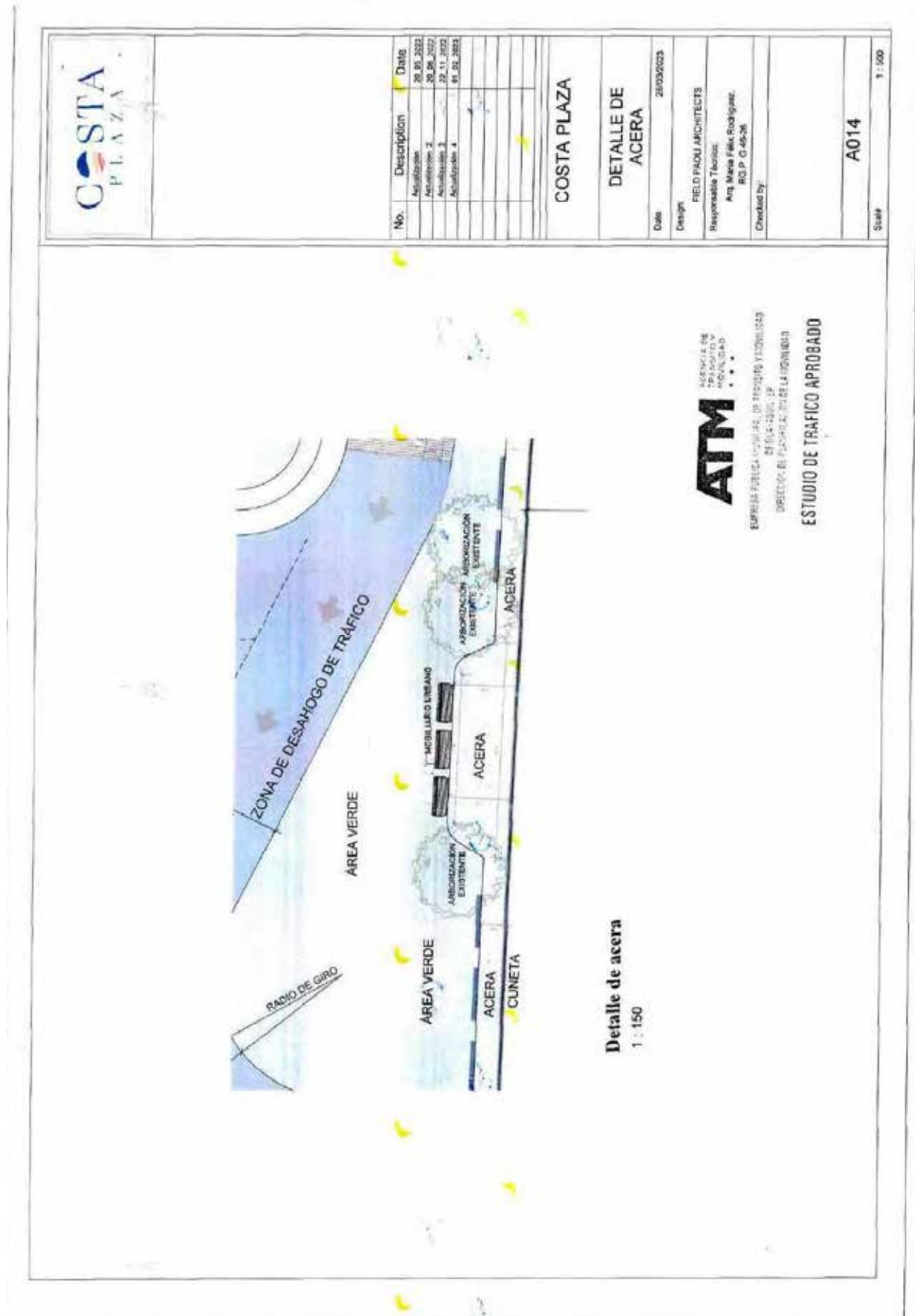
Base de anclaje. - Los postes verticales deben fijarse a las bases de anclaje que serán de plástico de nylon amarillo o negro resistente a la corrosión con una resistencia suficiente para evitar la dislocación cuando los postes son impactados y para facilitar el reemplazo de postes desgastados.

Pernos de anclaje. - Las bases de anclaje se asegurarán a la calzada con pernos de anclaje desmontables y reutilizables de una pieza con una cabeza hexagonal terminada, arandela integral, hilos de plomo dobles y punta achaflanada. Se utilizarán 4 pernos de 1/2" x4" galvanizados. Todas las unidades de las bases de anclaje deben ser completamente desmontables con herramientas eléctricas estándar.

Longitudes. - Los postes verticales deberán tener longitudes estándar de treinta y seis (36) pulgadas = 90 cm aproximadamente, para otras longitudes previa aprobación de la Fiscalización/Supervisor.

Colores. - Naranja, amarillo, rojo, verde y azul. (Nota: El color será aprobado por la Fiscalización).

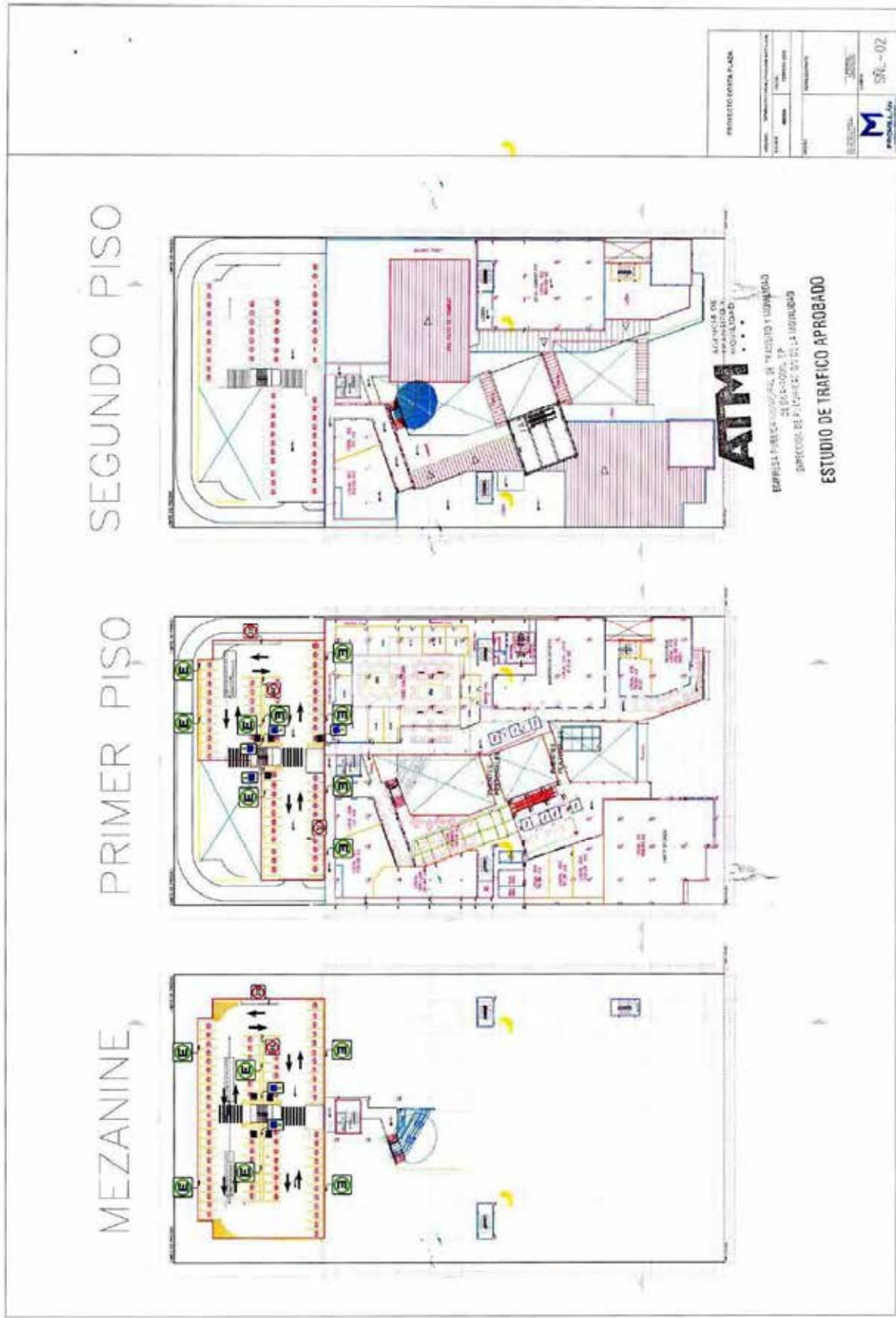




COSTA PLAZA		
No.	Description	Fecha
1	Regulación	26.05.2022
2	Actualización 2	20.06.2022
3	Actualización 3	22.11.2022
4	Actualización 4	01.02.2023
COSTA PLAZA		
DETALLE DE ACERA		
Date:	28/06/2023	
Design:	FIELD PAOLI ARCHITECTS	
Responsible Técnico:	Art. Marco Fela Rodriguez	
Checked by:	RO P. G. 4626	
A014		Scale 1 : 500

Detalle de acera
1 : 150

ATM
 AGENCIA DE TRÁNSITO MUNICIPAL
 EMPRESA PÚBLICA LOCAL DE TRANSITO Y MOVILIDAD
 C/ ELA-200, 2P
 DIRECCIÓN DE PARTICIPACIÓN DE LA CIUDADANÍA
ESTUDIO DE TRAFICO APROBADO



Laura Mazzini M.

De: notificaciones.axis@atm.gob.ec
Enviado el: miércoles, 5 de abril de 2023 00:18
Para: mfelix@eljuri.com
CC: notificaciones.axis@atm.gob.ec
Asunto: (ATM) Estado de Solicitud - REVISIÓN ESTUDIO DE IMPACTO VIAL

REVISIÓN ESTUDIO DE IMPACTO VIAL

NOTIFICACIÓN DE PAGO REALIZADO

Estimado Usuario:

Con relación al trámite de "REVISIÓN ESTUDIO DE IMPACTO VIAL (costo por metro cuadrado de construcción)", su Solicitud de Pago No. SOL-14356997, de fecha 29/03/2023, ha sido procesado con éxito.

En los próximos días será remitido a su correo electrónico el informe técnico de aprobación.

En caso de consultas y reclamos, puede escribirnos al correo electrónico tasasyservicios@atm.gob.ec

Agencia de Tránsito y Movilidad

ATM

EPMTMG-GG-RR-2023-3012

Febrero 16 de 2023

Arquitecta

Katiuska Barreno Martínez

DIRECTORA DE PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD EPMTMG, EP

Ciudad. -

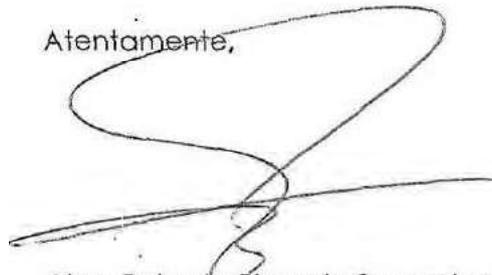
De mis consideraciones:

Para su conocimiento y fines pertinentes, me permito adjuntar el oficio S/N de fecha 15 de febrero de 2023, suscrito por el ingeniero Xavier Oleas Vega, que guarda relación con el reingreso del estudio de impacto vial proyecto Costa Plaza, en respuesta al memorando No. EPMTMG-DPM-2023-0479.

Así también sírvase requerir al solicitante el pago de los valores a los que por su solicitud está obligado.

Al respecto, mucho agradeceré se sirva remitir el informe correspondiente a esta Gerencia General.

Atentamente,



Abg. Roberto Ricaurte Bumachar

GERENTE GENERAL

**EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE TRÁNSITO
Y MOVILIDAD DE GUAYAQUIL, EP**

Copia

Ing. Xavier Oleas Vega

Adjunto

Carpeta

Archivo

UR

RECEIVED
23/2/2023 16:01
REDACTED
10 + plano

Guayaquil 15 de febrero de 2023

Señor
Abg. Roberto Ricaurte Bumachar
Gerente General ATM Guayaquil

Referencia: Reingreso del Estudio de Impacto Vial Proyecto Costa Plaza en respuesta al oficio EPMTMG-DPM-2023-0479 del 03 de febrero de 2023.

De mi consideración,

Reciba un cordial y atento saludo, por medio del presente solicito de la manera más comedida se realice la validación y posterior aprobación del Estudio de Impacto Vial del Proyecto Costa Plaza, ubicado en la Vía a Costa en el km 10.5, cantón Guayaquil, una vez dada atención a las observaciones realizadas.

Se adjunta el Estudio de Impacto Vial que contiene lo siguiente:

- Informe del Estudio de Impacto Vial (físico y digital)
- Plano de señalización vertical y horizontal (físico y digital)
- Plano de detalle de señalización vertical y horizontal (físico y digital)
- Planos arquitectónicos del proyecto (digital)
- Simulación de tráfico (digital)
- Anexos de tráfico (digital)

Los archivos digitales se encuentran anexados en el CD adjunto.

Las comunicaciones relacionadas con la presente solicitud podrá ser dirigidas a:

Ing. Xavier Oleas Vega
Teléfono: 0987337202
Correo electrónico: olvetrafico@gmail.com

Por la atención brindada a la presente quedamos de usted muy agradecido, expresando al mismo tiempo nuestros sentidos de consideración y estima.

Atentamente

REPRESENTANTE LEGAL
COSTA PLAZA

SECRETARÍA GENERAL
Nº DE TRÁFICO: 16/02/2023
Fecha y Hora: 15 de febrero
Recibido por: J. Oleas Vega
5plaus (CD)

RESPUESTA DE OBSERVACIONES EIV COSTA PLAZA**Observación 1:** En cuanto al Plano de Implantación

- a) Definir el límite del predio del proyecto, el derecho de vía y el límite de la calzada;
- b) Presentar en el plano el levantamiento de la situación actual respecto a la infraestructura existente en el sitio (postes, luminaria y árboles como se muestra en la figura 01), para conocer si obstaculiza el acceso propuesto al proyecto. El promotor deberá realizar la gestión pertinente con las entidades competentes para la reubicación de esta infraestructura.
- c) Presentar en el plano la implantación del retorno ubicado en la Vía a la Costa que se encuentra aproximadamente a 140 m del acceso al proyecto, debido a que forma parte de su área de influencia.

Respuesta: Con respecto a las observaciones se indica lo siguiente:

- a) En el plano arquitectónico se muestra la línea predial, así también se muestra la zona de derecho de vía la cual está integrada con el ingreso al Proyecto. ✓
- b) Sobre el plano arquitectónico se colocó la zona arborizada actual, la ubicación de postes de media y alta tensión, demostrando la no incidencia de estos elementos en el proyecto, con respecto al acceso y salida planteado, así también se adjunta la prefactibilidad de CNEL, el cual revisó el proyecto con este levantamientos y aprobó el diseño. ✓
- c) Se realizó la actualización en el plano y se implementó el retorno que se encuentra cercano al proyecto a 140 m, y también se implantó el retorno que utilizaremos del Km 14.5 . ✓

Observación 2: En cuanto al cálculo de los estacionamientos:

- a) La memoria técnica señala en la pag. 10 que el proyecto es considerado como "Comercial al detal al por mayor", este uso no corresponde a la descripción detallada en la tabla 3 según lo especificado en el Anexo D de la Norma de Estacionamiento de Vehículos.
- b) Destinar para el estacionamiento de los vehículos eléctricos el 2% del total resultante de estacionamientos para livianos que incluya punto de carga de electricidad de 110 y/o 220 voltios de acuerdo con lo especificado en el Art. 26 de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil.
- c) Presentar el cuadro de cálculo con relación al área de atención al público de cada local comercial misma que deberá ser detallada en el plano arquitectónico.

Respuesta: En respuesta a las observaciones:

- a) Se realizó la actualización conforme a lo dispuesto en la ordenanza misma que indica "**Comercial al detal al por menor**", mismo que se determina 1 por cada 80 m² de área de atención al público, más 1 por cada 80 m² de áreas administrativas más 1 por cada 250 m² de bodegaje, por lo cual se actualizó el cálculo.
- b) Se realizó la actualización contando con 3 espacios de estacionamientos para vehículos eléctricos.
- c) Se actualizó el cuadro de cálculo de estacionamientos, y así también en el plano.

Observación 3: En cuanto a los datos de tránsito:

- a) Los valores detallados en la memoria técnica del porcentaje de tráfico diario en la hora pico y el volumen horario de máxima demanda observado durante los días de aforo no corresponden a los especificados en los archivos digitales (formato .xls); aclarar cuál es la hora de máxima demanda y por consiguiente corregir las tablas, los gráficos presentados y el cálculo del nivel de servicio.
- b) Detallar en la memoria técnica y en los archivos digitales los factores de ajuste considerados según el EIV para el cálculo del tráfico promedio diario anual (TPDA)

Respuesta 3: En respuesta a las observaciones realizadas:

- a) Se realizó la corrección correspondiente;
- b) Se ejecutaron aforos vehiculares de tipo automáticos 24 h, por 7 días, por lo cual se aplicó la metodología de Cal y Mayor, se colocó el proceso de formulación en el informe para mayor comprensión, así también se corrió nuevamente la simulación, mismos que no varían con relación al nivel de servicio.
Puede revisarse en Tabla 3, 4, 5, 6, 7, 8 los resultados con respecto al volumen de máxima demanda y horas pico.

Observación 4: Con respecto a la Accesibilidad

- a) Detallar en la memoria técnica y en el plano como se realizará la circulación peatonal desde la Vía a la Costa hasta el interior del proyecto.
- b) Ajustar el ancho propuesto de carriles de aceleración y desaceleración de tal manera que la longitud de la cuña de transición permita salvaguardar la seguridad de los operantes de la vía considerado que la Vía a la Costa posee una velocidad permitida de circulación de 90 km/h. En el ramal de salida la transición de los vehículos debe producirse desde los dos carriles propuestos hacia el carril de aceleración de modo que permita la integración de un solo vehículo hacia la vía a la Costa.
- c) Aclarar y revisar las maniobras de giro que realizan los vehículos en el acceso con el fin de disminuir la cantidad de movimientos que podrían generar conflicto; mejorar los radios de giro y colocar todas las señales horizontales y verticales respectivas según la norma INEN 004.
- d) Atendidos los incisos b y c, se solicita al promotor presentar la propuesta de diseño geométrico del acceso al proyecto (no esquemático).
- e) En la página 31 el EIV describe textualmente "Todas las salidas se las realizarán en dirección hacia el Oeste (hacia Chongpon), para aquellos flujos que quieran tomar la dirección hacia el Este (hacia Guayaquil) deberán realizar el retorno ubicado a 2.600 m aproximadamente de la ubicación del proyecto"; se solicita al promotor una propuesta de mitigación para que el flujo de salida del proyecto que se dirige hacia el este, no haga uso del retorno más próximo ubicado a 140 m del acceso del proyecto debido a la corta distancia de transición para integrarse al carril de retorno.

Respuesta 4: En respuesta a las observaciones

- a) Se actualizó el plano en el cual se incluye las aceras y cruces peatonales ubicados conforme a la necesidad, de igual manera se especifica en el capítulo 9, sobre la misma.

- b) Se realizó un rediseño del ingreso en el cual se cuenta con un carril de aceleración mayormente paralelo a la vía a la costa y ejecutando una maniobra de acceso al proyecto a través de una rotonda, así también se encarrilo la salida de tal forma que se integré un vehículo a la vez hacia la vía a la costa, cabe destacar que la velocidad de acceso al proyecto no es la misma que se encuentra restringida en la vía, esta será mucho menor, y así también internamente tiene una restricción de 20 km/h.
- c) El plano de señalización cuenta con el recorrido, así como también la señalización vertical y horizontal que permita informar a los usuarios del funcionamiento del proyecto.
- d) En el plano arquitectónico y de señalización se muestra el diseño de acceso y salida del proyecto, conforme a lo solicitado.
- e) La salida del proyecto se encuentra posterior al bordillo que posee el retorno, lo cual impide la incorporación del tránsito de salida hacia este, sin embargo se plantea como medida de mitigación la integración de delineadores tabulares, 50 m continuos al bordillo existente de tal forma que se garantice la no incorporación del flujo de salida del proyecto hacia este retorno, sino que realicen su retorno a 2,600 m aproximadamente.

Observación 5: En cuanto al plano de señalización de tránsito:

- Ubicar las señales horizontales de sentido del flujo en todas las vías internas del proyecto;
- Remover del plano la tabla del presupuesto referencial presentado, solo conservar las cantidades;
- Presentar las rampas de accesibilidad para la movilidad reducida.

Respuesta: En respuesta a las observaciones

- El plano de señalización contempla los sentidos de circulación a través de señalización horizontal, con la actualización del ingreso se colocó de igual forma la señalización horizontal;
- Se realizó lo solicitado dejando solo el cuadro de cantidades;
- Se ejecutó las rampas en los cruces peatonales planteados.

Observación 6: Adjuntar la factibilidad de uso de suelo del predio emitido por la dirección de control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero (DECAM).

Respuesta: Se adjunta lo solicitado

Observación 7: Detallar en la memoria técnica el cuadro de áreas del proyecto que indique: área del lote, área de construcción de la edificación, áreas de circulación peatonal, áreas de las vías internas y áreas de estacionamiento, mismas que deberán ser presentadas en el plano de implantación del proyecto y señaladas mediante polígonos.

Respuesta: Se actualizó en cuadro de áreas conforme a lo solicitado, así también se adjunta archivo Excel, y los planos arquitectónicos se encuentran señalados mediante polígonos.

Guayaquil, 09 de diciembre de 2024
Oficio No. DUMCE-PPM-PUA-2024-36103

Abogado

Alejandro Lagos Arosemena

Procurador Judicial

Apoderado Especial INMOBILIARIA COBILHAMBRA S.A.

Ciudad. -

Asunto: Respuesta a la solicitud de rectificación del código catastral, correspondiente al proyecto "Costa Plaza" referente a la factibilidad del EIV.

Ref.: Requerimientos No. 012-2024-0097395 y 012-2024-0100971

De nuestras consideraciones:

En atención a los Requerimientos No. 012-2024-0097395 y 012-2024-0100971 de fecha 05 y 26 de noviembre de 2024 respectivamente, que guardan relación con el oficio S/N, suscrito por el Abog. Alejandro Lagos Arosemena., en calidad de Procurador Judicial - Apoderado Especial de la Compañía COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A, dentro del cual expresa lo siguiente:

*(...) "En relación al trámite 012-2024-0097395, me permito realizar la presente **aclaración**. El objetivo del requerimiento presentado es RECTIFICAR y RATIFICAR el oficio No. EPMTMG-DPM-2023-1382 emitido de fecha 05 de abril de 2023, que otorga la factibilidad al proyecto de COSTA PLAZA, puesto que contempla un error de forma.*

En consecuencia, solicitamos a ustedes la rectificación de los datos de metraje y código catastral y, adicionalmente, la ratificación de la factibilidad para el proyecto COSTA PLAZA con los datos correctos puesto que el objeto del EIV se mantiene y no ha presentado modificación alguna."

1. Antecedentes. –

- 1.1. Conforme a lo expuesto en la Disposición Transitoria Primera de la Tercera Reforma a la "Ordenanza que Regula la creación y funcionamiento de la Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, EP.", publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No. 1591, de fecha 23 de mayo de 2024, dentro del cual expresamente indica que:

(...) "Con relación a la Competencia de Planificación, Construcción y Mantenimiento de la Vialidad Urbana.- Considerando que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil ejerce de manera directa la competencia de construcción y mantenimiento de la vialidad urbana; desde la vigencia de la presente ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil ejercerá de manera directa la competencia de planificación de la vialidad urbana, a través de la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (DUMCE) o la que hiciere sus veces."

1.2. De acuerdo a lo publicado en el Registro Oficial – Edición Especial No. 1798 de fecha 26 de septiembre del 2024, mediante la **“ORDENANZA QUE REGULA LOS SERVICIOS DE ESTUDIO DE IMPACTO VIAL, INFORME DE FACTIBILIDAD VIAL POR FRACCIONAMIENTO DE LOTE QUE CONTEMPLAN APERTURA E IMPLEMENTACIÓN DE VÍAS Y ANÁLISIS DE ACCESIBILIDAD VEHICULAR Y PEATONAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL”**.

2. Análisis. –

En base a la aclaración detallada en el oficio adjunto a los Requerimientos No. 012-2024-0097395 y 012-2024-0100971, el cual expresa que el objeto del EIV se mantiene, debido a que en el proyecto **“Costa Plaza”** no se ha realizado modificación alguna y únicamente, corresponde a la numeración errónea, referente al código catastral y al área total del solar, nombrados en el Memorando No. EPMTMG-DPM-2023-1382, con fecha abril 05 de 2023, emitido por la Empresa Pública Municipal de Tránsito y de Movilidad de Guayaquil y se evidencio, mediante el Certificado de Avalúos y Registro de Predio Urbano No. 2024-143412 con fecha de emisión 14 de mayo de 2024, el cual fue anexado como soporte, junto con el resto de la documentación relacionada al proyecto.

3. Conclusión. –

De acuerdo con el análisis que antecede, la Dirección General de Urbanismo Movilidad Catastro y Edificaciones de Guayaquil, considera **FACTIBLE** el Estudio de Impacto Vial (EIV) del proyecto **“Costa Plaza”**, conforme a nuestra competencia en movilidad, de acuerdo a la información correspondiente al código catastral: 096-0158-005-0-0-0-1 y del área total del solar 12543.85 m², en base al Certificado de Avalúos y Registro de Predio Urbano No. 2024-143412 con fecha de emisión 14 de mayo de 2024 y adicionalmente no se ha realizado modificación alguna al proyecto en mención, por lo cual se mantiene la factibilidad del EIV al proyecto, ubicado en el Km. 10.5 de la Vía a la Costa, otorgada mediante Memorando No. EPMTMG-DPM-2023-1382, con fecha abril 05 de 2023, emitido por la Empresa Pública Municipal de Tránsito y de Movilidad de Guayaquil.

Sin otro particular, quedamos de usted.

Atentamente,



Arq. Arda Pendola Manrique

Coordinadora General de Planificación, Proyectos y Movilidad (E)



Arq. Gino Mera Giler
Coordinador General 2

Elaborado por:	Arq. Gabriela Giler Mera
Adjunto:	Oficio S/N Certificado de Avalúos y Registro de Predio Urbano No. 2024-143412 Memorando No. EPMTMG-DPM-2023-1382 - Empresa Pública Municipal de Tránsito y de Movilidad de Guayaquil Memorando No. DUMCE-2024-15831 Delegación de Funciones de Jefe Departamental de Proyectos Urbanos y Arquitectónicos
Con copia:	Arq. Miriam Cumba DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES Archivo DUMCE



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
 DIRECCIÓN DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES (DUINCE)
 SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado N° :	2024 - 143412		
Cédula :	0932101603	Fecha/Hora Emisión :	14/MAY/2024 - 15:30		
Nombre :	JOE LUIS GARCIA POLANCO	Válido Hasta :	13/JUL/2024		
Código Catastral :	096-0158-005-0-0-0-1				
NOMBRES REGISTRADOS					
Cédula	Nombre				
0992965150001	COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A				
DATOS DEL PREDIO					
Ciudadela/Cooperativa/Barrío	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia	
SIN CIUDADELA	AV. JAIME NEBOT VELASCO	158	5	TARQUI	
DATOS SEGUN TÍTULO DE PROPIEDAD					
Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	N° Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	QUINCUAGESIMA SEGUNDA	20979	10-MAY-2024	9412	632550
LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD					
NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR	
LOTE 2 (96-0158-006)	79.56 mts.	VIA GUAYAQUIL SALINAS	79.53 mts.	IRREGULAR	
ESTE	CON	OESTE	CON	ÁREA SOLAR	
VIA DE ACCESO	158.13 mts.	SOLAR 01(4)	157.27 mts.	12543.85	
AVALÚO DE LA PROPIEDAD					
VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALÍCUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALÚO DEL SOLAR		
	0	\$354.21	\$*****4,443,157.11		
CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS					
ANX.	ÁREA CONST.	TIPO CONSTRUCCIÓN	VALOR m2 CONST.	AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN	
TOTAL CONSTRUCCIÓN:				SOLAR VACIO	
VALOR DE LA PROPIEDAD \$*****4,443,157.11					
REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:		CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN			
---		VIGENCIA			
OBSERVACIONES:					
Usuario: RTABAREZH COMUNICADO CON SMG-2023-04648 DEL 11-ABRIL-2023 EN CUMPLIMIENTO A RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA SMG-DA-2023-074 DEL 11-ABRIL-2023, LO INDICADO EN SUSTITUCIÓN A RESOLUCION SMG-DA-2022-051 DEL 01-JUN-2022, VENTA DE CUOTA INSCRITA EL 09-12-2003.					
Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que recopen este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec					
<ul style="list-style-type: none"> • Este documento NO certifica la propiedad del bien. • Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec. 					

Guayaquil, 26 de noviembre de 2024

Arq. Miriam Cumba
Directora General de Urbanismo, Movilidad , Catastro y Edificaciones.
M. I. Municipalidad de Guayaquil
Presente.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente, yo, Alejandro Lagos Arosemena, me permito dirigirme a ustedes en mi calidad de abogado, procurador judicial y apoderado especial de la compañía COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A., promotora y propietaria del proyecto denominado COSTA PLAZA.

En relación al trámite **012-2024-0097395**, me permito realizar la presente **aclaración**. El objetivo del requerimiento presentado es RECTIFICAR y RATIFICAR el oficio No. EPMTMG-DPM-2023-1382 emitido de fecha 05 de abril de 2023, que otorga la factibilidad al proyecto de COSTA PLAZA, puesto que contempla un error de forma.

Para ser específicos, en la Aprobación de estudio de impacto vial para nuestro proyecto se ha consignado erróneamente el código catastral **096-0158-001-3-0-1** y un metraje de **12.560 m²**. Sin embargo, el código y metraje correctos que deben constar en dicho documento son el **096-0158-005-0-0-0-1** con área total correcta de **12543.85 m²**, conforme se demuestra en los documentos adjuntos.

En consecuencia, solicitamos a ustedes la rectificación de los datos de metraje y código catastral y, adicionalmente, la ratificación de la factibilidad para el proyecto COSTA PLAZA con los datos correctos puesto que el objeto del EIV se mantiene y no ha presentado modificación alguna.

Agradecemos de antemano su atención y colaboración para realizar las enmiendas necesarias en la documentación correspondiente.

Sin otro particular por el momento, quedo atento a sus comentarios y a su disposición para cualquier información adicional que requieran.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
**ALEJANDRO JOSE
LAGOS AROSEMENA**

Alejandro Lagos Arosemena
Abogado – Procurador Judicial
Apoderado Especial de INMOBILIARIA COBILHAMBRA S.A.

Guayaquil, 05 de noviembre de 2024

Señores,
Empresa Pública Municipal de Tránsito y de Movilidad de Guayaquil
Presente.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente, yo, Alejandro Lagos Arosemena, me permito dirigirme a ustedes en mi calidad de abogado, procurador judicial y apoderado especial de la compañía INMOBILIARIA COBILHAMBRA S.A., promotora y propietaria del proyecto denominado COSTA PLAZA.

La razón de este oficio es solicitar respetuosamente la rectificación de la factibilidad otorgada a nuestro proyecto, el pasado 05 de abril de 2023, a través del oficio No. EPMTMG-DPM-2023-1382, debido a que se ha identificado un error que parece ser producto de un lapsus calamis en la información proporcionada. En dicho documento, se ha detallado incorrectamente el número predial y los metrajes correspondientes al predio de nuestra propiedad, los cuales fueron proporcionados oportunamente en nuestra solicitud inicial.

Para ser específicos, en la Aprobación de estudio de impacto vial para nuestro proyecto se ha consignado erróneamente el código catastral **096-0158-001-3-0-1** y un metraje de **12.560 m²**. Sin embargo, el código y metraje correctos que deben constar en dicho documento son el **096-0158-005-0-0-0-1** con área total correcta de **12543.85 m²**, conforme se demuestra en los documentos adjuntos.

En consecuencia, solicitamos a ustedes la corrección de los datos de metraje y código catastral y, adicionalmente, la ratificación de la factibilidad para el proyecto COSTA PLAZA con los datos correctos.

Agradecemos de antemano su atención y colaboración para realizar las enmiendas necesarias en la documentación correspondiente.

- Se adjunta Estudio de Impacto Vial actualizado, en el cual se ha modificado únicamente los datos correspondientes al código catastral y área del predio.

Sin otro particular por el momento, quedo atento a sus comentarios y a su disposición para cualquier información adicional que requieran.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
ALEJANDRO JOSE
LAGOS AROSEMENA

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD

MEMORANDO

EPMTMG-DPM-2023-1382
Guayaquil, Abril 05 de 2023

PARA: Ec. Paola Landines Vera
Gerente General (S)
Empresa Pública Municipal de Tránsito y de Movilidad de Guayaquil

DE: **Directora Planificación de la Movilidad (E)**
Jefe de Gestión de Autorizaciones y Servicios (E)

ASUNTO: Aprobación de estudio de impacto vial para el proyecto "Costa Plaza".

En atención al oficio No. EPMTMG-GG-RR-2023-3012 recibido el 27 de febrero de 2023 donde adjunta oficio S/N suscrito por el Ing. Xavier Oleas Vega, relacionado al reingreso del estudio de impacto vial del proyecto "COSTA PLAZA" a ubicarse en el Km 10.5 de la vía a la Costa; respecto se informa:

1. ANTECEDENTES. -

- 1.1 El promotor del proyecto Costa Plaza, se encuentra realizando el trámite de registro de construcción para locales comerciales en la Municipalidad de Guayaquil, por lo que dentro de los requisitos está el presentar a dicha entidad el estudio de impacto vial aprobado por la ATM.
- 1.2 Mediante oficio No. EPMTMG-DPM-2023-0479 de febrero 03 de 2023, se efectuaron observaciones al proyecto solicitando presentar su atención, las mismas que adjuntan corregidas y que es objeto de revisión en el presente informe.

2. ANÁLISIS. -

2.1 Según la memoria técnica descriptiva el proyecto consiste en la construcción de locales comerciales, que estará implementado en el predio con código catastral No. 096-158-001-3-0-0-1 en un área de terreno de 12.560 m² en el km 10.5 de la vía a la Costa sentido este - oeste. Actualmente el predio se encuentra vacío según inspección realizada in situ. Ver siguiente imagen donde ilustra su ubicación:





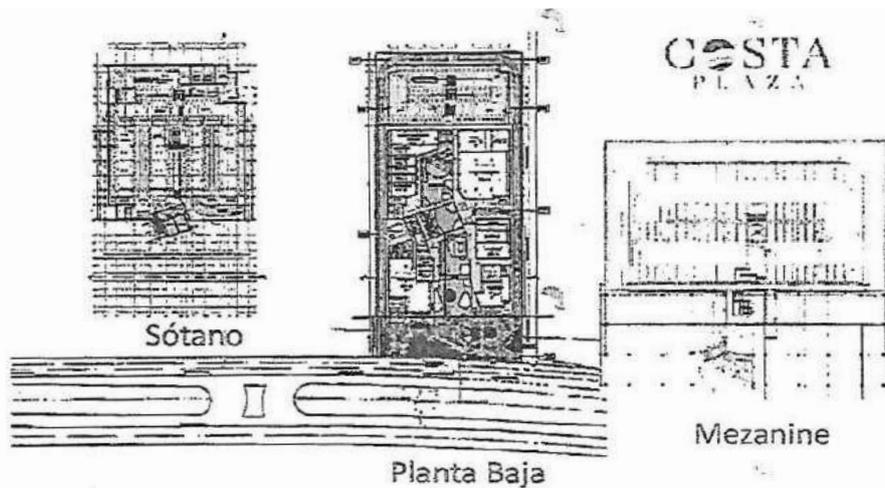
Ubicación del proyecto

2.2 De acuerdo con la memoria descriptiva y planos arquitectónicos el proyecto consiste en una edificación compuesta por sótano, planta baja, mezanine, nivel 1, 2 y 3 con un área de construcción de 33.620,61 m². Ver gráfico. Cuadro de áreas:

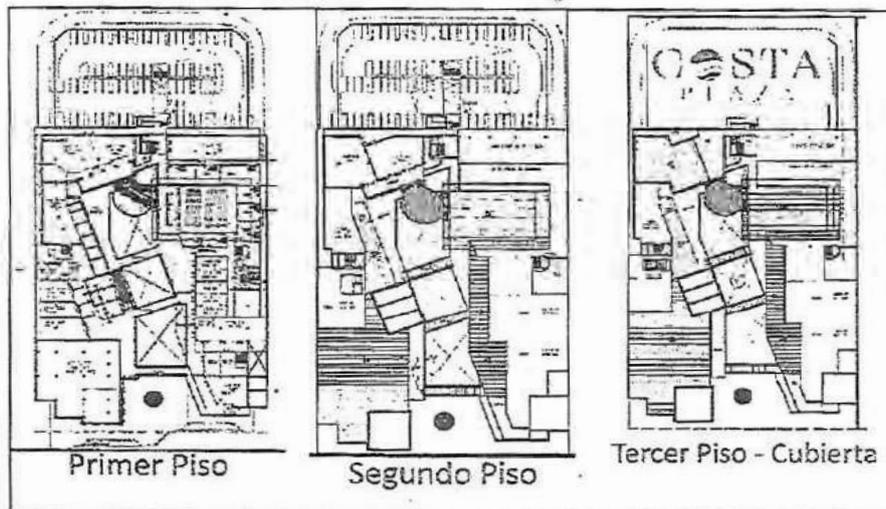
COSTA PLAZA						
	BLOQUE A	BLOQUE B	BLOQUE C	BLOQUE D	PARQUE CENTRAL	EDIFICIO DE PARQUEOS
SÓTANO	-	-	-	-	1.548,09	6.911,55
CISTERNA EN SÓTANO	-	-	-	-		124,49
PLANTA BAJA	815,76	1.185,16	740,82	782,02		2.351,37
MEZZANINE	-	-	-	-		2.351,37
NIVEL 1	671,59	1.231,14	1.171,94	964,97		1.776,00
NIVEL 2	433,11	-	-	874,79		-
NIVEL 3	-	-	-	548,19		-
CUBIERTA	680,65	1.022,64	605,38	442,80		-
SERVICIO	106,86	107,53	247,99	-		-
CIRCULACIÓN	2.033,49	1.337,90	1.446,08	1.106,95		-
TOTAL	4.741,46	4.884,36	4.212,21	4.719,72	1.548,09	13.514,78
TOTAL						33.620,61

Cuadro de áreas de construcción contempladas del proyecto

El proyecto contempla lo que denomina edificio de parqueos, el que estará distribuido en las áreas del sótano, planta baja, mezanine y primer piso con un área de 13.390,29 m² destinados para estacionamientos del proyecto. Cada piso estará dividido por bloques A, B, C y D que comprenderá un total de 41 locales comerciales y una zona destinada a patio de comidas. Ver implantación:



Implantación sótano, planta subsuelo y planta baja



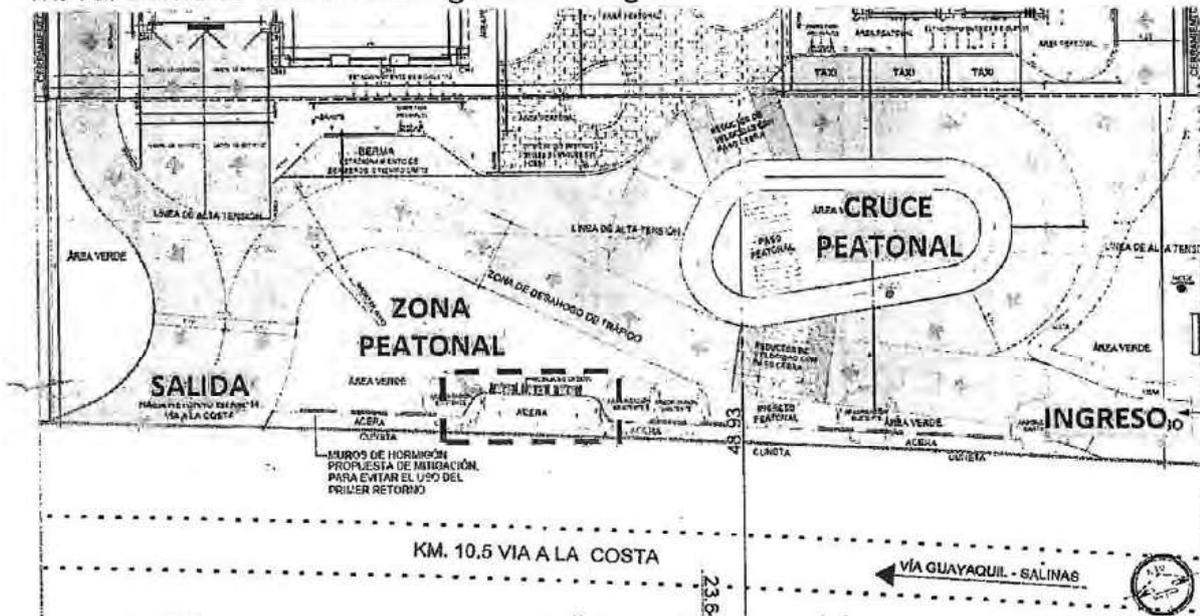
Implantación primer, segundo y tercer piso

2.3 El ingreso vehicular del proyecto será directamente desde la vía a la Costa a través de un carril de desaceleración que contará con un ancho de 5.00 m, seguido de un reductor de velocidad tipo resalto que ayudará a minimizar la velocidad dentro del predio y bordeará una isleta que canalizará el tránsito interno al ingresar y salir del proyecto. La salida tendrá un ancho de 4.00 m y posteriormente se amplía a dos carriles de 5.00 m cada uno y conectarse hacia la vía principal.

Las vías internas tendrán un ancho de 4.00 m y la circulación en el área de estacionamientos será con anchos de 7.50 m. El proyecto no contará con garita o sistema de control de acceso con el objetivo de que el ingreso y salida sean de libre circulación para evitar ocupación en la vía pública.

En el lindero frontal del predio contará con una zona de espera de 3.00 m de ancho para el ascenso y descenso de peatones que usan el transporte público; y, con una berma de 2.50 m de ancho para el estacionamiento de

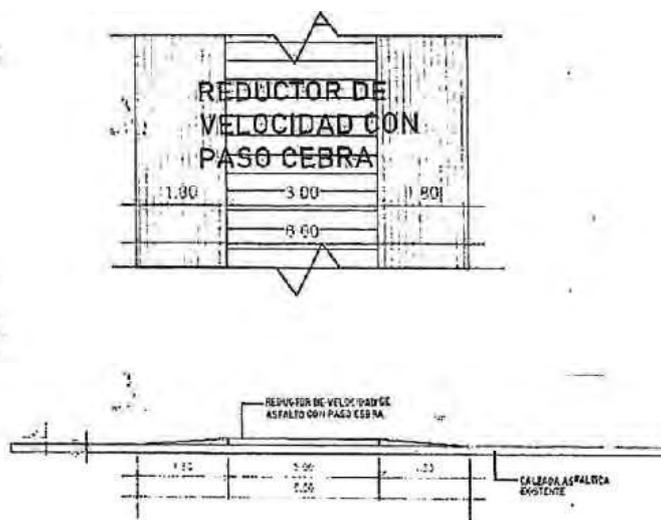
taxis para los peatones de este servicio, donde contará con aceras de 2.60 m. Tal como se ilustra en la siguiente imagen:



Acceso del proyecto (lindero frontal del predio)



Detalle de acera



Detalle del cruce peatonal

Para la carga y descarga el proyecto contará con una zona destinada para aquello dentro del predio ubicado en la parte lateral oeste.

- 2.4 Para el acceso de los flujos que provienen del Oeste (desde Chongón), se tendrá que ejecutar el retorno en el intercambiador de tráfico ubicado a 2.000 m aproximadamente hacia el Este del ingreso hacia el Proyecto. Ver imagen 02.



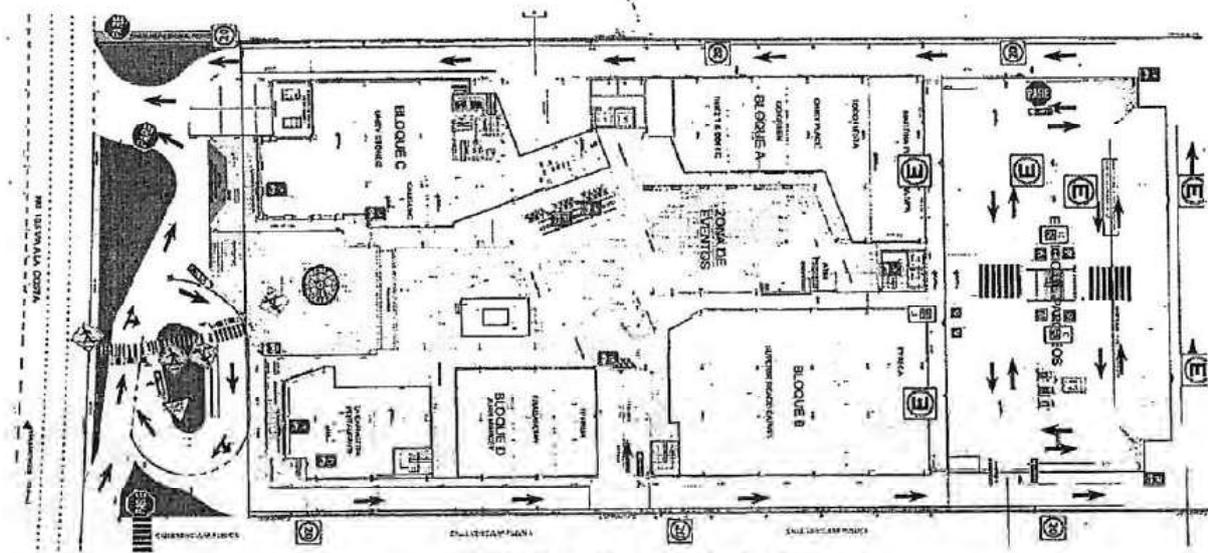
Imagen 02: ingreso desde la vía a la costa desde el oeste (fuente EIV)

Las salidas se las realizarán en dirección hacia el Oeste (hacia Chongón), para aquellos flujos que quieran tomar la dirección hacia el Este (hacia Guayaquil) deberán realizar el retorno ubicado a 2.600 m aproximadamente de la ubicación del proyecto.

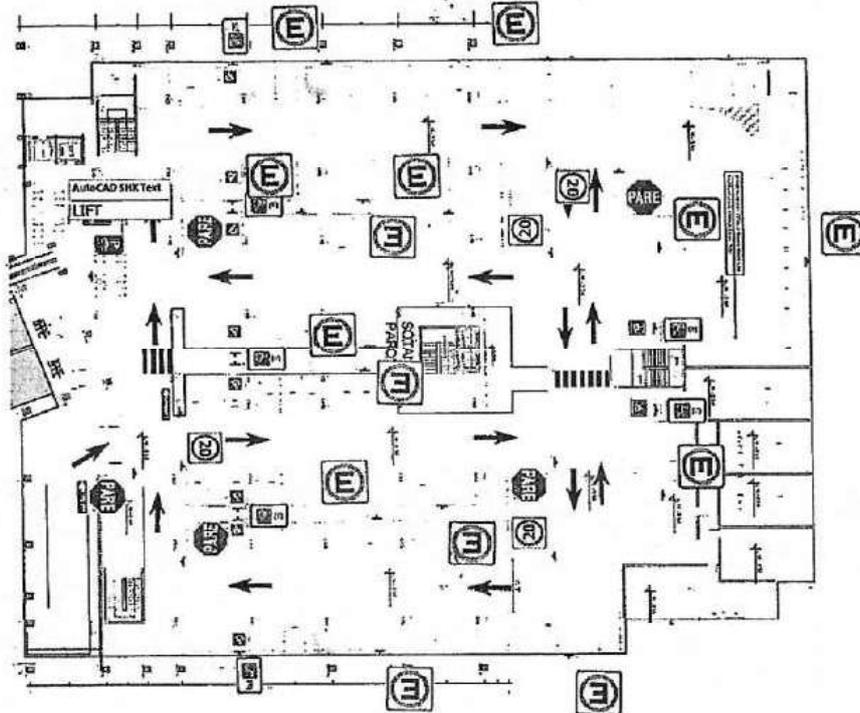


Imagen 03: salida hacia la vía a la costa desde el proyecto (fuente EIV)

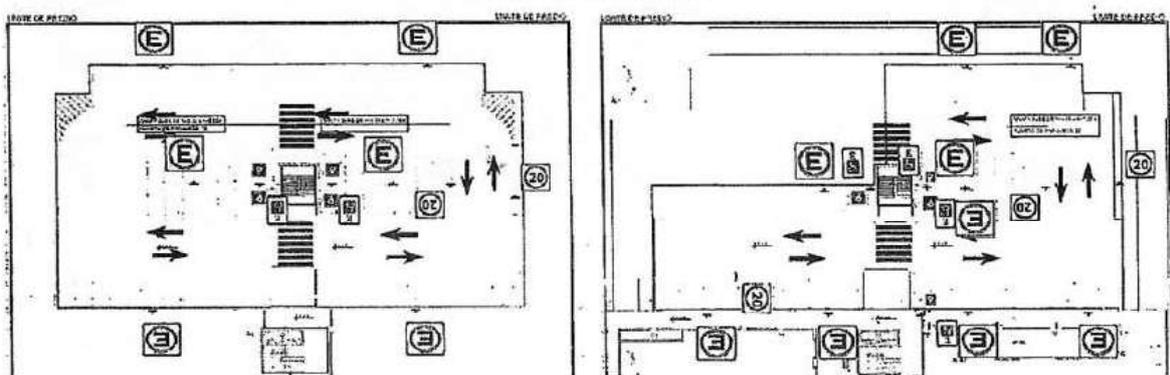
- 2.5 La circulación vehicular y peatonal en los estacionamientos estarán definido por las señales de tránsito horizontal y vertical propuestos en el estudio. Ver imágenes 04.



Señalización planta baja



Señalización sótano



Señalización Mezanine y Primer piso

2.6 Respecto a los datos de tránsito, el estudio de movilidad que realizó los conteos determinó que la vía a la Costa tiene un volumen de 3.865 veh./hora hacia el Este y 2.851 veh./hora hacia el Oeste, cuyo promedio de factor de hora pico es de 0.93, esto quiere decir que la variación del tráfico existente y en el resto del día la circulación vehicular es continua.

Según el estudio la generación de viajes que generará el proyecto es de 5.876 viajes/día, donde en 558 viajes/hora será en la hora de mayor demanda equivalente a 292 vehículos de ingreso y 266 vehículos de salida; determinando que el total de los viajes generados por el proyecto representa el 6.66% del TPDA actual de la vía a la Costa.

Respecto al análisis de la capacidad de la vía a la Costa el estudio señala que los resultados de la simulación efectuada con la implementación del proyecto y proyecciones el nivel de servicio de esta vía será "A" resaltando que en el ingreso y salida del proyecto podría generar colas vehiculares pocos significativas, las mismas que serán dentro del predio al contar con un libre acceso y no afectar la vía pública.

2.7 Respecto al análisis del cálculo de los estacionamientos, fueron revisados conforme lo establecido en la Ordenanza General Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones, Anexo D, que determina para el uso Comercio al Detal (al por menor) en zonas (ZR-B/ZR-C/ZR-D y ZR-T) lo siguiente:

- a) 1 parqueo por cada 80 m² de atención al público, más 1 por cada 80 m² de áreas administrativas más 1 por cada 250 m² de Bodegaje
- b) Movilidad unipersonal sostenible: 1 por cada 50 m² de construcción.
- c) Estacionamiento para vehículo eléctrico, 2% del total de parqueos exigidos.
- d) Movilidad reducida, 1 cada 25 parqueos del total exigido.

Conforme a las normas citadas, el proyecto debe contemplar 150 estacionamientos tipo y 240 para movilidad unipersonal; cuyo cálculo de ilustra en el siguiente cuadro:

Comercial al Detal al Por Menor En Zonas ZR-B	Áreas		
	Parqueo Interior	Áreas de mesas y sillas	Área Comercial
1 por cada 80 m ² de área de atención al público, más 1 por cada 80 m ² de áreas administrativas más 1 por cada 250 m ² de bodegaje	1.585,97	979,49	5.419,20
Estacionamientos para movilidad unipersonal (bicicletas) 1 cada 50 m ² de construcción	Total m ²		11.984,66
	Total Parqueos		150
	Total Parqueos Bicicletas		240
	Parqueos para discapacitados dentro del total de parqueos		6
	Estacionamientos para Vehículos Eléctricos (2% del total de parqueos)		3

Cuadro cálculo de estacionamientos conforme normativas

DESCRIPCIÓN	ESTACIONAMIENTOS EXIGIDOS SEGÚN ORDENANZA	ESTACIONAMIENTOS QUE CUENTA EL PROYECTO
Parqueos Livianos	150	355
Parqueos Bicicletas	240	201
Parqueos Discapacitados (incluidos en los parqueos livianos)	6	24
Parqueos Vehículos eléctricos	3	3

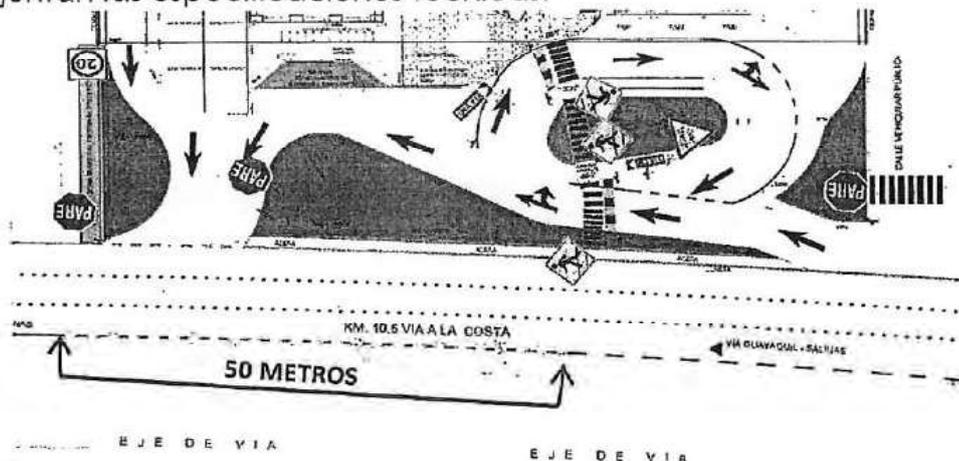
Cuadro de estacionamientos ofertados por el proyecto

El proyecto **oferta 355 estacionamientos** para vehículos livianos de los cuales 24 son para personas con movilidad reducida, 3 para vehículos eléctricos, y 201 para Micromovilidad; respecto a los estacionamientos para carga y descarga el proyecto contará con 2 espacios destinados para camiones.

3.- CONCLUSIÓN. -

De acuerdo con el análisis que antecede una vez atendidas las observaciones emitidas en el oficio EPMTMG-DPM-2023-0479 y realizada las coordinaciones con el promotor del proyecto, esta Empresa considera factible y **APRUEBA** el Estudio de Impacto Vial para el proyecto **"COSTA PLAZA"** a implantarse en el predio con código catastral No. 096-158-001-3-0-0-1 en el km 10.5 de la vía a la Costa sentido este - oeste, para lo cual la promotora del proyecto., conforme a los planos presentados y aprobados deberá realizar lo siguiente:

1. Implementar el carril de aceleración y desaceleración dentro de los límites del lindero del predio, el que contará con un ancho de 5.00 metros, conforme al plano arquitectónico aprobado.
2. Realizar la instalación y/o reposición de los **dispositivos de seguridad vial tipo delineadores tubulares** en el primer retorno por una distancia de 50 m continuo al bordillo existente de separación entre el retorno y los carriles de circulación de la vía a la Costa, **como medida de mitigación** para evitar el cruce indebido de vehículos que salgan del proyecto hacia la vía a la costa en sentido oeste – este; tal como ilustra el plano aprobado, para el efecto, se adjuntan las especificaciones técnicas.



Implementar dispositivos de seguridad vial tipo delineadores tubulares

3. Implementar el reductor tipo resalto para el acceso peatonal al proyecto, conforme a las características técnicas detalladas en el numeral 2.3 del presente informe.

4. Implementar en el lindero frontal del **COSTA PLAZA** una zona de espera de 3.00 m de ancho para el ascenso y descenso de peatones que usaran el transporte público; así como con una berma de 2.50 m de ancho para el estacionamiento de taxis para los usuarios de este servicio, conforme los planos aprobados.
5. Implementar la señalización horizontal y vertical del proyecto, área de estacionamientos y zona exterior cuyas características y diseño deben ser conforme lo establece el reglamento RTE INEN-004.
6. Realizar las adecuaciones necesarias que garanticen el funcionamiento de toda la infraestructura existente que resulten afectadas, de ser el caso: eléctricos, comunicaciones, AA.SS. AA.LL., Áreas Verdes; debiendo el promotor efectuarlo a su costo y ser coordinado con las instituciones pertinentes.
7. Implementar las rampas de acceso, así como la zona de seguridad para los peatones, conforme a los planos de señalización aprobado.
8. Cumplir con los doscientos cuarenta (240) estacionamientos para bicicletas, conforme establece la normativa y dos (2) estacionamientos para carga y descarga ofertados en el estudio.
9. Cumplir con los trescientos cincuenta y cinco (355) estacionamientos distribuidos de la siguiente manera:

Estacionamientos	Cantidad
Público/Visitante	328
Personas con movilidad reducida	24
Vehículo Eléctrico (puntos de carga)	3
Total de Estacionamientos	355

El promotor/propietario del proyecto **COSTA PLAZA** ha cumplido con el pago de los valores por concepto del trámite "Revisión de Estudio de Impacto Vial", por los 33.620,61 m² de construcción, conforme el cuadro de áreas detallado en el numeral 2.2 del presente informe.

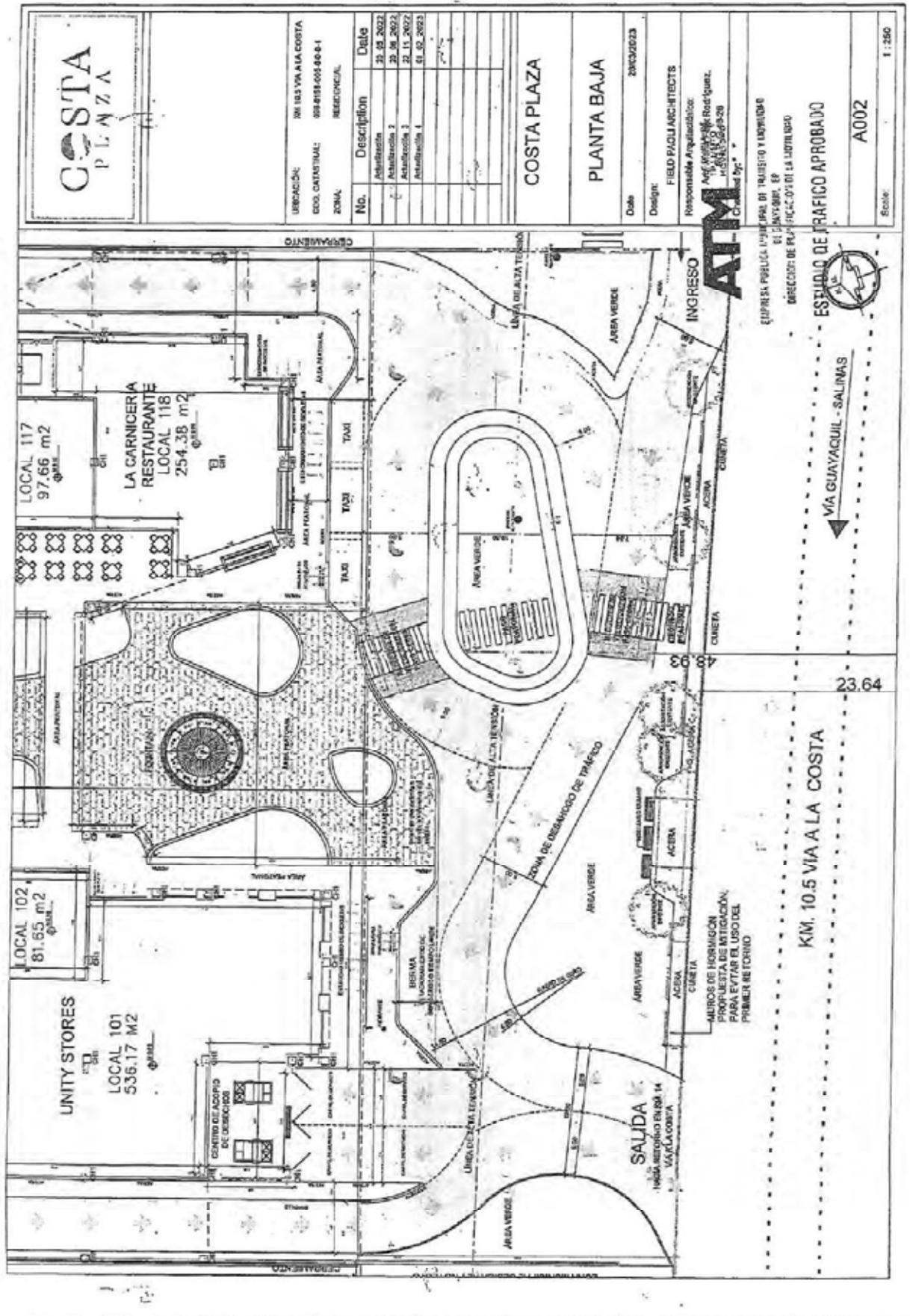
La Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil en coordinación con la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, verificará el cumplimiento de lo solicitado previo a la aprobación de inspección final del proyecto "**COSTA PLAZA**".

Atentamente,


 Arq. Katuska Barreno M.
**DIRECTORA DE PLANIFICACIÓN
 DE LA MOVILIDAD (E)**

c.c Archivo DPM


 Ing. Laura Mazzini M.
**JEFE DE GESTIÓN DE
 AUTORIZACIONES Y SERVICIOS (E)**





MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
MUNICIPAL GOVERNMENT

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

ARCHIVO

Guayaquil, 23 de octubre del 2024
Memorando No. DUMCE-2024-16831

PARA: Arquitecto Gino Mera Giler
COORDINADOR GENERAL 2

DE: DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD,
CATASTRO Y EDIFICACIONES (E)

ASUNTO: Delegación de Funciones

Por medio de la presente me es grato dirigirme a usted para comunicarle que a partir de la presente fecha delego a usted realizar las funciones como responsable del Departamento de Proyecto Urbanos y Arquitectónicos, establecidos en EL REGLAMENTO ORGÁNICO FUNCIONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL mediante Resolución Administrativa AA- 301-2024 del 14 de junio del 2024:

- a) Programar y emitir aprobación de diseños de proyectos urbanos, arquitectónicos y viales, impulsando la rehabilitación, conservación, remodelación, conforme a la normativa vigente;
- b) Emitir aprobación de informes técnicos y su derivación, conforme a las afectaciones de proyectos municipales, según los procesos legales de expropiación o servidumbre real, así como la elaboración del anuncio del proyecto;
- c) Programar, emitir aprobación de diseños e informar respecto a la señalización de rótulos en calles con nuevas denominaciones; diseño de pedestal y placa en parques con nueva designación; así como, la ubicación de los proyectos escultóricos solicitados por la entidad competente;
- d) Elaborar presentaciones de proyectos, maquetas virtuales, renders y representaciones gráficas de los diferentes proyectos urbanos municipales a cargo de esta dirección general;
- e) Presentar propuestas de intervención de regeneración urbana;
- f) Emitir informes técnicos de factibilidad de proyectos municipales en el ámbito de planificación urbana y viabilidad;
- g) Realizar inspecciones con fines de complementar y verificar datos requeridos para la elaboración de los informes técnicos, análisis del espacio público y elaboración de proyectos;
- h) Asesorar técnicamente a las empresas públicas, fundaciones y direcciones generales, entidades gubernamentales, de servicios, comunidad en general y las expresamente asignadas al área, de acuerdo con las competencias de esta dirección general;
- i) Coordinar y asesorar técnicamente a la Comisión de Calificación y Dictamen o quien cumpla sus funciones para la erección de monumentos y denominación de calles, plazas y otros lugares públicos;
- j) Coordinar y promover los proyectos de desarrollo social de los concursos de participación ciudadana;
- k) Realizar y dar seguimiento del proceso constructivo y actualización del estado de los proyectos, en coordinación con las direcciones generales ejecutoras;

MEMORIA DE DISEÑO

SISTEMA HIDRAULICO SANITARIO

CC COSTA PLAZA

INDICE

- I. GENERALIDADES.....
- II. NORMAS Y CÓDIGOS.....
- III. RESUMEN EJECUTIVO.....
- IV. NORMAS Y CÓDIGOS.....
- V. RESUMEN EJECUTIVO.....
- VI. SISTEMA DE AGUA POTABLE FRÍA.....
 - 4.1. DESCRIPCIÓN.....
 - 4.2. CONSUMO.....
 - 4.3. CAUDALES DE DISEÑO.....
 - 4.4. ACOMETIDA GENERAL AAPP.....
 - 4.5. RESERVA.....
 - 4.6. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN.....
 - 4.7. RED DE DISTRIBUCIÓN.....
 - 4.8. CÁLCULO DE LA RED.....
 - 4.9. SISTEMA DE RIEGO.....
 - 4.9.1. Descripción.....
 - 4.9.2. Consumo.-.....
 - 4.9.3. Red de distribución.-.....
 - 4.9.4. Sistema de riego por goteo.-.....
 - 4.9.5. Goteros.-.....
 - 4.9.6. Equipo de presión.-.....
 - 4.9.7. Automatización.-.....
 - 4.9.8. Electroválvulas.-.....
 - 4.9.9. Programador.-.....
- VII. SISTEMA DE AGUAS SERVIDAS.....
 - 5.1. DESCRIPCIÓN.-.....
 - 5.2. DISEÑO DE REDES.-.....
 - 5.3. DISEÑO DE BAJANTES AASS.-.....
 - 5.4. VENTILACIÓN SANITARIA.-.....

5.5.	DISEÑO DE COLECTORES.-	
5.1.	POZO DE BOMBEO.-	
5.2.	CAUDAL DE BOMBEO.-	
5.3.	EQUIPO DE BOMBEO ELECTROSUMERGIBLE PARA POZOS DE BOMBEO #1 Y #2.-	
5.4.	VOLUMEN DEL POZO DE BOMBEO.-	
VIII.	SISTEMA DE TRATAMIENTO DE AGUAS SERVIDAS DOMÉSTICAS - PTARD.....	
6.1.	FILTRO ANAEROBIO DE FLUJO ASCENDENTE.-	
6.2.	VOLUMEN DE DESCARGA.-.....	
6.3.	CÁLCULO.-	
6.4.	PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS PARA EL TANQUE SÉPTICO.-	
6.5.	PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS PARA EL FILTRO ANAEROBIO.-.....	
6.6.	ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO Y ÁREA DE MANIOBRAS.-.....	
6.7.	OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.-.....	
6.8.	CÁMARA DE DESINFECCIÓN.-.....	
IX.	SISTEMA DE AGUAS RESIDUALES CON GRASAS	
7.1.	Sistema Sedimentador-Trampa de Grasas Exterior #1, #2 y #3.-.....	
7.2.	Sistema Sedimentador-Trampa de grasas bajo mesón de fregadero.-	
X.	SISTEMA DE AGUAS LLUVIAS.....	
8.1.	DESCRIPCIÓN GENERAL.-.....	
8.2.	CRITERIOS DE DISEÑO DE AGUAS LLUVIAS EN CUBIERTAS.-.....	
8.3.	CRITERIOS DE DISEÑO DE AGUAS LLUVIAS EN PLANTA BAJA.-.....	
8.4.	AGUAS LLUVIAS EN SÓTANO DE PARQUEOS.-	
8.5.	DISEÑO DE BAJANTES AALL.-.....	
XI.	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	
1	SISTEMA DE AGUA POTABLE FRÍA	
4001	Suministro e instalación de tubería y accesorios polipropileno termofusión.....	
4002	Suministro e instalación de puntos de AAPP.-	
4003	Suministro e instalación de Válvula de compuerta.-.....	
4004	Suministro e instalación de llave de manguera ϕ ½" (Inc válvula de control).-	
4005.	Suministro e Instalación de equipo de presión constante (Incl.3 Bombas centrífugas de 5.0 HP, 1 tanque de presión de 120gal y panel de control).-	
4007	Pruebas de presión.-.....	
4008	Soportes metálicos para tubería.-.....	
2	SISTEMA DE RIEGO	

4010. Suministro e instalación de tubería y accesorios PVC presión unión pegable

4005. Suministro e Instalación de equipo de presión hidroneumático para riego (Incl.1 Bombas centrífugas de 0.75 HP, 1 tanque de presión de 65gal y panel de control).-

4011 Suministro e instalación de Gotero PC Junior 3mm

3 SISTEMA DE AGUAS SERVIDAS Y AGUAS LLUVIAS

4200. Suministro e instalacion de colector de aass de pvc doble pared estructurada

4201 Suministro e instalación de redes de PVC Desagüe (incl. accesorios).-

4202 Suministro e instalación de Puntos de AA-SS.-.....

4203. Suministro e instalación de Rejilla de piso de Al tipo "CC" 150x110mm.-

4204. Suministro e Instalación de equipo electro-sumergible aass (Incl.2 Bombas centrífugas de 1.0 HP y panel de control).-.....

4205 Soportes metálicos para tubería.-.....

4206 Pruebas de estanqueidad.-.....

I. GENERALIDADES.

El proyecto CC COSTA PLAZA, está ubicado en la Vía a la Costa a la altura del Km 10, perteneciente al cantón Guayaquil de la provincia de Guayas.



El proyecto consiste en una edificación cuyo uso será comercial de atención al público, está implantado en un terreno con una superficie de 12.591,26 m², la arquitectura del proyecto consiste en un edificio principal compuesto por la siguiente distribución de ambientes y áreas.

Descripción	Unidad	Cantidad
PLANTA N-3.50 SÓTANO DE PARQUEOS		
Parqueos	u	134
PLANTA BAJA N+0.00		
Parqueos	u	66
Locales comerciales	empleados	51
Lavamanos	Unidad	7
Urinarios	Unidad	3
Inodoros flux	Unidad	7
Área verde	m2	1036
PLANTA N+3.50 PARQUEOS		
Parqueos	u	66
PLANTA 1 N+6.00		
Parqueos	u	71
Locales comerciales	m2	57
Restaurantes	clientes	902
Local de comida rápida	m2	451
Lavamanos	Unidad	9
Urinarios	Unidad	3
Inodoros flux	Unidad	8
PLANTA 2 N+12.00		
Restaurantes	clientes	472

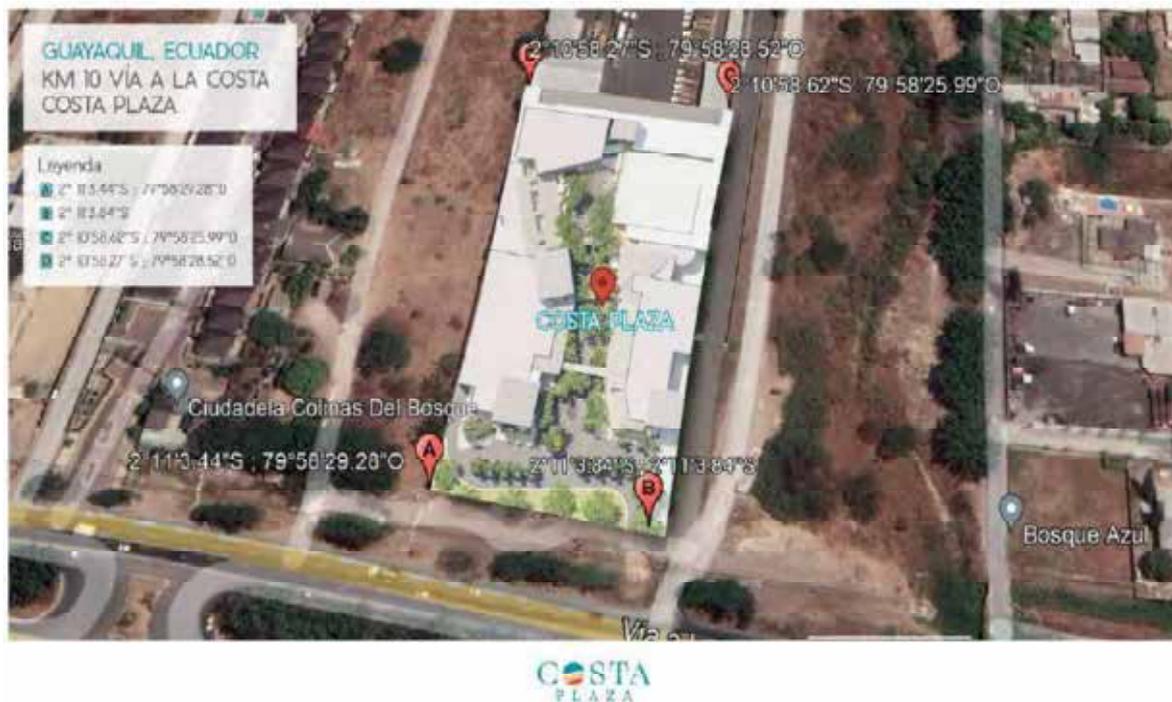
El objetivo principal del presente estudio es diseñar los sistemas hidrosanitarios para optimizar el uso sanitario del agua, preservar la salud de los usuarios del proyecto, garantizar la calidad técnica de la construcción de las instalaciones y obtener la aprobación o concepto favorable del diseño en las Instituciones reguladoras locales.

II. NORMAS Y CÓDIGOS

- *NEC 11 C16.- Normativa Nacional Hidrosanitaria del Ecuador.*
- *Normas técnicas y de diseño hidráulico y sanitario del ex - IEOS.*
- *ASTM : American Society For Testing and Materials.*
- *APC : American Plumbing Code*
- *NPC : National Plumbing Code*

III. RESUMEN EJECUTIVO

El proyecto CC COSTA PLAZA, está ubicado en la Vía a la Costa a la altura del Km 10, perteneciente al cantón Guayaquil de la provincia de Guayas.



El proyecto consiste en una edificación cuyo uso será comercial de atención al público, está implantado en un terreno con una superficie de 12.591,26 m², la arquitectura del proyecto consiste en un edificio principal compuesto por la siguiente distribución de ambientes y áreas.

Descripción	Unidad	Cantidad
PLANTA N-3.50 SÓTANO DE PARQUEOS		
Parqueos	u	134
PLANTA BAJA N+0.00		
Parqueos	u	66
Locales comerciales	empleados	51
Lavamanos	Unidad	7
Urinarios	Unidad	3
Inodoros flux	Unidad	7
Área verde	m2	1036
PLANTA N+3.50 PARQUEOS		
Parqueos	u	66
PLANTA 1 N+6.00		
Parqueos	u	71
Locales comerciales	m2	57
Restaurantes	clientes	902
Local de comida rápida	m2	451
Lavamanos	Unidad	9
Urinarios	Unidad	3
Inodoros flux	Unidad	8
PLANTA 2 N+12.00		
Restaurantes	clientes	472

El objetivo principal del presente estudio es diseñar los sistemas hidrosanitarios para optimizar el uso sanitario del agua, preservar la salud de los usuarios del proyecto, garantizar la calidad técnica de la construcción de las instalaciones y obtener la aprobación o concepto favorable del diseño en las Instituciones reguladoras locales.

IV. NORMAS Y CÓDIGOS

- *NEC 11 C16.- Normativa Nacional Hidrosanitaria del Ecuador.*
- *Normas técnicas y de diseño hidráulico y sanitario del ex - IEOS.*
- *ASTM : American Society For Testing and Materials.*
- *APC : American Plumbing Code*
- *NPC : National Plumbing Code*

V. RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento se refiere al Diseño y Estudio del Sistema Hidrosanitario de CC COSTA PLAZA.

Las definiciones generales del Sistema Hidrosanitario son:

- *Sistema de agua potable fría*
- *Sistema de drenaje aguas servidas*
- *Sistema de tratamiento de aguas servidas domésticas PTARD.*
- *Sistema de drenaje aguas lluvias*

Sistema de agua potable fría:

- Se propone el diseño de una acometida directa de $d=63\text{mm}$ conectada a un medidor domiciliario $d=1\text{pulg}$ a ubicarse en la acera de la Vía a la Costa.
- La reserva baja está en función del uso y cantidad de usuarios previsto y considerando un tiempo de reserva de 2 días.
- Equipo de presión constante hacia red de Distribución.
- Red de Distribución de agua fría con sectorización para cada unidad sanitaria.

Sistema de aguas servidas y aguas lluvias:

- El sistema de recolección terciario de aguas servidas está constituido por redes y colectores de PVC $d=110\text{mm}$, $d=160\text{mm}$ y $d=200\text{mm}$ que descargan hacia el sistema de tratamiento de aguas residuales domésticas.
- El drenaje pluvial interno será independiente del sistema de aguas servidas y se considera escurrimiento superficial en losa de cubierta con captaciones de sumideros conectados a bajantes de aguas lluvias que adecuadamente ubicados en la estructura del edificio descargarán en planta baja a un sistema de colectores que finalmente descargarán la aportación de aguas lluvias hacia el sistema público de aguas lluvias ubicado en la acera del predio.

Sistema de tratamiento de aguas servidas domésticas PTARD.

Se ha diseñado un sistema de tratamiento independiente para el tratamiento de las aguas servidas domésticas de la edificación, estará ubicado convenientemente para su fácil mantenimiento y adecuado control de olores. El sistema ha sido diseñado de acuerdo a las siguientes características:

Es un sistema de tratamiento anaeróbico. En el diseño se ha empleado los criterios de las Normas Brasileñas y está compuesto por lo siguiente: tanque séptico de cámara doble y filtro anaerobio de flujo ascendente el mismo que descargará hacia una cámara de desinfección para la descarga final en el sistema de alcantarillado de aguas lluvias.

VI. SISTEMA DE AGUA POTABLE FRÍA

4.1. DESCRIPCIÓN

Para CC COSTA PLAZA el Sistema de Agua Potable está formado por una acometida directa de diámetro d=63mm conectada desde el medidor domiciliario d=1pulg hacia la reserva calculada. Se propone un equipo de presión constante y red de distribución hacia todos los ambientes de la edificación.

4.2. CONSUMO.

Se estableció considerando el uso que tendrá el proyecto y la población esperada para generar el consumo medio diario de agua potable.

CÁLCULO DE CAUDALES DE CONSUMO DE USO DOMÈSTICO DE AGUA POTABLE					
CC COSTA PLAZA					
Datos de consumo			Dotación Diaria Unitaria (Lts/unidad/día)	Caudal medio diario qmd (l/s)	Consumo diario (l)
Descripción	Unidad	Cantidad	d	qmd	
PLANTA N-3.50 SÓTANO DE PARQUEOS					
Parqueos	u	134	2	0.003	268
PLANTA BAJA N+0.00					
Parqueos	u	66	2	0.002	132
Locales comerciales	m2	3.457.79	5	0.200	17.289
Lavamanos	Unidad	7	30.00	0.002	210
Urinaros	Unidad	3	15.00	0.001	45
Inodoros flux	Unidad	7	170.00	0.014	1.190
Área verde	m2	1036	1	0.012	1.036
PLANTA N+3.50 PARQUEOS					
Parqueos	u	66	2	0.002	132
PLANTA 1 N+6.00					
Parqueos	u	71	2	0.002	142
Locales comerciales	m2	2.218.80	5	0.128	11.094
Restaurantes	m2	541.4	15	0.094	8.121
Local de comida rápida	m2	451	10	0.052	4.510
Lavamanos	Unidad	9	30.00	0.003	270
Urinaros	Unidad	3	15.00	0.001	45
Inodoros flux	Unidad	8	170.00	0.016	1.360
PLANTA 2 N+12.00					
Restaurantes	m2	566	15	0.098	8.490
TOTAL USO DOMÈSTICO				0.63	54333.95

Para efectos de diseño se asume un consumo diario de 55.000 L/d.

4.3. CAUDALES DE DISEÑO.

Los caudales de diseño se han calculado con los factores de mayoración máximo diario y máximo horario que se indican:

Factor máx diario= 1.30

Factor máx horario= 2.00

CAUDALES DE DISEÑO AAPP - CC COSTA PLAZA			
Caudal medio diario qmd (l/s)	0.63 l/s	2.26 m3/h	54.33 m3/d
Caudal máximo diario QMD (l/s)	0.82 l/s	2.94 m3/h	70.63 m3/d
Caudal máximo horario QMH (l/s)	1.26 l/s	4.53 m3/h	108.67 m3/d

4.4. ACOMETIDA GENERAL AAPP.

El Caudal requerido para la acometida del agua es qmd=0.63 l/s. El mismo que será abastecido por un tramo de tubería de d=63mm que alimentará la reserva de aapp con una presión residual de 13.45mca.

CC COSTA PLAZA

PLANILLA DE CÁLCULO - ACOMETIDA Y MEDIDOR GENERAL AAPP

Punto o Tramo	DN mm	D int mm	Caudal l/s	C	V m/s	Hf v m	Hf u m/m	LONGITUD DE TUBERIAS (m)				Hf TOTAL m	Presión Inic. mca	Presión Final mca
								Horiz	Vert	Acces	Total			
Medidor - cisterna	63.00	51.40	0.63	150	0.30	0.0047	0.0022	150.80	2.00	1.50	154.30	0.35	14.00	
Medidor	32.00											0.20		
												0.55		13.45

Por lo tanto se define una acometida de AAPP para este proyecto con diámetro D:63mm y un medidor de D:1pulg como se indica en los planos de diseño y como se indica en el resumen de ese capítulo.

4.5. RESERVA.

De acuerdo a la tabla de cálculo de caudales y reserva contra incendios se ha considerado un factor de reserva de 2 días, por lo que se ha calculado una reserva baja de 115.000 litros.

Volumen de Reserva = Consumo diario x Factor de reserva

Volumen de Reserva = 115.00 m³

4.6. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN.

El sistema de distribución se realizará desde un Equipo de Presión Constante el mismo que constará de dos (2) Bombas Principales capaces de Bombear el 50% del Caudal Máximo Instantáneo más una (1) Bomba secundaria capaz de Bombear el 50% del Caudal Máximo Instantáneo del Área a servir. Las bombas serán capaces de funcionar simultáneamente para casos de máxima

demanda en cuyo caso el equipo desarrollará un 150% del caudal máximo instantáneo calculado del edificio.

Además se instalará un tanque de presión de 120 Gal de capacidad para regular pérdidas de presión no deseadas.

Bomba

Unidad requerida	=	3 u.
Potencia Estimada	=	5 HP
Caudal	=	7.86l/s.
Presión	=	50 Lbs/pulg ² .

Tanque Presurizado

Unidad requerida	=	1 u.
Capacidad	=	120 Galones.

CÁLCULO DE EQUIPO DE PRESIÓN - USO DOMÉSTICO																			
CC COSTA PLAZA																			
Modo de operación.- Sistema de presión constante 3 bombas con variadores de velocidad y tanque de presión. Capacidad total de bombeo 150%QMI																			
CAUDAL USO DOMÉSTICO																			
APARATOS SANITARIOS	Planta baja N+0.00	Planta alta N+6.00	Locales de comida y locales futuros	Áreas exteriores	n TOTAL	CAUDAL INSTANTANEO	CAUDAL TOTAL (l/s)												
APARATOS SIN FLUX																			
LAVAMANOS	7	10			17	0,10	1,7												
FREGADEROS DE COCINA		12	4		16	0,25	4												
LL/M	2	2		6	10	0,20	2												
URINARIOS	3	3			6	0,50	3												
TOTAL					54		11,7												
					k simultaneidad=		38,51%												
					QMI		4,51 l/s												
APARATOS CON FLUX																			
INODOROS DE FLUX	7	8	46		61	1,25	76,25												
TOTAL					61		76,25												
					k simultaneidad=		14,70%												
					QMI		11,21 l/s												
<table border="1"> <tr> <td>QMI TOTAL=</td> <td>15,71 l/s</td> </tr> <tr> <td></td> <td>249,43 gpm</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0,016 m³/s</td> </tr> <tr> <td>QMI /bomba al 50%=</td> <td>7,86 l/s</td> </tr> <tr> <td></td> <td>124,72 gpm</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0,008 m³/s</td> </tr> </table>								QMI TOTAL=	15,71 l/s		249,43 gpm		0,016 m³/s	QMI /bomba al 50%=	7,86 l/s		124,72 gpm		0,008 m³/s
QMI TOTAL=	15,71 l/s																		
	249,43 gpm																		
	0,016 m³/s																		
QMI /bomba al 50%=	7,86 l/s																		
	124,72 gpm																		
	0,008 m³/s																		
PRESIÓN DINÁMICA																			
PÉRDIDAS DE CARGA EN LA SUCCIÓN Y EN LA DESCARGA																			
EN LA SUCCION ø3" AINOX=				EN LA IMPULSION ø3" AINOX															
DIAMETRO DE SUCCION (mm)	90 mm			DIAMETRO (mm)	90 mm														
AREA DE SUCCION (m²)	6,36E-03 m2			AREA (m²)	6,36E-03 m2														
VELOCIDAD EN LA SUCCION	1,24 m/seg			VELOCIDAD EN LA IMPULSION	1,24 m/seg														
COEFICIENTE DE FRICCION (C)	120			COEFICIENTE DE FRICCION (C)	120														
LONGITUD DE SUCCION TOT.	2,00 m			LONGITUD DE IMPULSION TOT.	2,00 m														
PERDIDAS DE CARGA POR FRICCION Y VELOCIDAD				PERDIDAS DE CARGA POR FRICCION Y VELOCIDAD															
PERDIDAS POR FRICCION UNIFORME	0,086 m/m			PERDIDAS POR FRICCION UNIFORME	0,086 m/m														
PERDIDAS POR FRICCION LOCAL	0,173 m			PERDIDAS POR FRICCION LOCAL	0,173 m														
PERDIDAS POR VELOCIDAD	0,078 m			PERDIDAS POR VELOCIDAD	0,078 m														
PERDIDAS POR CODOS	0,311 m			PERDIDAS POR CODOS	0,311 m														
PERDIDAS POR REDUCCION	0,047 m			PERDIDAS POR REDUCCION	0,093 m														
PERDIDA POR VALVULA DE FRENADO	1,555 m			PERDIDA POR VALVULA DE FRENADO	0,000 m														
PERDIDA POR VALVULAS	0,000 m			PERDIDA POR VALVULAS	0,544 m														
PÉRDIDAS EN LA SUCCION	2,163 m			PÉRDIDAS EN LA IMPULSION	1,199 m														
PÉRDIDAS DE CARGA EN LA DISTRIBUCIÓN																			
90mm PP TERMOFUSIÓN PARA 1 LÍNEA PRINCIPAL ø=																			
DIAMETRO (mm)	90 mm																		
AREA (m²)	6,36E-03 m2																		
VELOCIDAD	1,24 m/seg																		
COEFICIENTE DE FRICCION (C)	150																		
LONGITUD DE LÍNEA DE DISTRIBUCIÓN	85 m																		
PERDIDAS DE CARGA POR FRICCION Y VELOCIDAD																			
PERDIDAS POR FRICCION UNIFORME	0,057 m/m																		
PERDIDAS POR FRICCION LOCAL	4,861 m																		
PERDIDAS POR VELOCIDAD	0,078 m																		
PERDIDAS POR CODOS	1,166 m																		
PERDIDAS POR REDUCCION	0,155 m																		
PERDIDAS POR TEES	0,389 m																		
PÉRDIDAS PARA LÍNEA PRINCIPAL	6,649 m																		
<table border="1"> <tr> <td>Presión estática=</td> <td>8,00 m</td> <td>11,43 psi</td> </tr> <tr> <td>Pérdidas de carga acumuladas=</td> <td>10,01 m</td> <td>14,30 psi</td> </tr> <tr> <td>Presión residual para IF=</td> <td>14,00 m</td> <td>20,00 psi</td> </tr> <tr> <td>Presión dinámica=</td> <td>33,61 m</td> <td>48,02 psi</td> </tr> </table>								Presión estática=	8,00 m	11,43 psi	Pérdidas de carga acumuladas=	10,01 m	14,30 psi	Presión residual para IF=	14,00 m	20,00 psi	Presión dinámica=	33,61 m	48,02 psi
Presión estática=	8,00 m	11,43 psi																	
Pérdidas de carga acumuladas=	10,01 m	14,30 psi																	
Presión residual para IF=	14,00 m	20,00 psi																	
Presión dinámica=	33,61 m	48,02 psi																	
POTENCIA																			
$\text{Potencia} = \frac{Q_b \times P_d}{76 \times \text{efic}\%} \text{ (HP)}, \quad \% \text{Efic: } 84\%$																			
Potencia motor=	4,14 HP																		
Factor de desgaste bomba / motor	20%																		
Potencia =	4,96 HP																		
Potencia Comercial=	5,00 HP																		
TANQUE DE PRESION																			
P _{máx} = Presión máx del sistema en atm	68,02 psi	4,76 atm																	
P _{mín} = Presión mín del sistema en atm	48,02 psi	3,36 atm																	
Q _b =	7,86 l/s																		
T=	15,00 s																		
V _u =	117,86 l																		
V _v =	31,14 Gal																		
V _t =	128,14 Gal																		
V_{comercial}=	120,00 Gal																		
NPSH disponible																			
Patm =	1,00 kg/cm2																		
P _v =	0,15 kg/cm2																		
P _{h2O} =	1,00 kg/dm3																		
h _f =	2,15 m																		
Z _s =	1,50 m																		
NPSH d=	4,84 m																		

4.7. RED DE DISTRIBUCIÓN.

La red de distribución para abastecer de agua potable fría a todos los ambientes se realizará desde el equipo hidroneumático ubicado en planta baja mediante una red principal de polipropileno unión por termofusión $d=90\text{mm}$.

El diseño propone la utilización de inodoros, fluxómetro, duchas, lavamanos y fregaderos cuyo modelo debe ser verificado con la arquitectura del proyecto para definir la ubicación de puntos de abastecimiento y ubicación definitiva para que sean instalados en los ambientes indicados en los planos respectivos.

Todas las unidades sanitarias deben ser sectorizadas con válvulas de compuerta de bronce decorativas que permitirán el cierre parcial de cada servicio para fines de mantenimiento o reparación.

Las redes deben instalarse en lo posible sobrepuestas sobre el tumbado sujetadas debidamente con soportes galvanizados. Las redes empotradas en pared o losa deberán sujetarse de tal forma que se garantice la alineación y ubicación de diseño del aparato sanitario, para tal efecto se debe coordinar con el constructor civil todos los cuidados necesarios para las tuberías u accesorios instalados al momento de elevar paredes, enlucidos, fundición de losas, encofrado, des encofrado y acabados.

4.8. CÁLCULO DE LA RED.

Para el dimensionamiento de la red de agua potable en edificaciones se debe calcular el caudal máximo instantáneo que requiere el proyecto. El método reconocido por todos los Códigos para evaluar el caudal máximo instantáneo es el método de probabilidades usado por Roy B. Hunter, presentado en 1932 a la Oficina Nacional de Normas de los Estados Unidos (The National Bureau of Standards).

El método se basa en el concepto de que únicamente unos pocos aparatos, de todos los que están conectados al sistema, entrarán en operación simultánea en un instante dado. El efecto de cada aparato que forma parte de un grupo numeroso de elementos similares, depende de:

- Caudal del aparato, o sea la rata de flujo que deja pasar el servicio (q)
- Frecuencia de uso: Tiempo entre usos sucesivos (T)
- Duración de uso: Tiempo que el agua dura fluyendo para atender la demanda del aparato (t).

La red debe operar a una presión dinámica de 28.00 mca en cualquiera de los puntos del sistema y brindar una presión mínima de servicio según la aparato sanitario a servir. Se consideran los siguientes gastos, presión y diámetros según NEC 11-NHE 16:

Aparato sanitario	Caudal instantáneo (L/s)	Presión mínima (m c.a.)	Diámetro (pulg)
Bañera / tina	0.30	3.0	¾
Bidet	0.10	3.0	½,
Calentadores / calderas	0.30	10.0	¾
Ducha	0.20	3.0	½
Fregadero cocina	0.20	2.0	½
Grifo para manguera	0.20	3.0	½
Inodoro con depósito	0.10	3.0	½
Inodoro fluxómetro	1.50	14.0	1
Lavabo	0.10	2.0	½
Máquina de lavar ropa	0.20	3.0	½
Máquina lava vajilla	0.20	3.0	½

4.9. SISTEMA DE RIEGO.

4.9.1. Descripción

El sistema de riego automático está formado por el abastecimiento desde la Reserva de agua, un equipo de presión independiente, una red de tuberías y dispositivos para riego automático.

4.9.2. Consumo.-

El consumo unitario se estableció de forma individual para cada tipo de planta, considerando una eficiencia de riego que considera las pérdidas por infiltración y el lavado de salinidad del en un valor de eficiencia=20%. Este consumo o dotación individual (D) nos permite definir los caudales y consumo total del sistema tal como lo muestra la Figura 3.

Figura 3.- Cálculo de consumo y caudales para riego

Datos de consumo			Dotación Diaria Unitaria (Lts/unidad/día)	Caudal medio diario qmd (l/s)	Consumo diario (l)
Descripción	Unidad	Cantidad	d	qmd	
Área verde	m2	1036	1	0.012	1.036

4.9.3. Red de distribución.-

Para la red de distribución del sistema de riego se propone una tubería de PVC PRESIÓN UNIÓN PEGABLE D:63mm desde la cual se atenderán todos los requerimientos previstos para el riego de áreas verdes.

4.9.4. Sistema de riego por goteo.-

Se propone un sistema de riego por goteo o riego localizado superficial subterráneo, las tuberías laterales que llevarán instalados los goteros serán subterráneas entre 20cm y 40cm, y los goteros aplican el agua a esa profundidad. Este sistema se basa en la utilización de franjas de humedad con lo que se pretende garantizar una buena uniformidad en el riego.

4.9.5. Goteros.-

Son emisores de bajo caudal que en condiciones normales aplican hasta de 2 a 10 litros por hora, y trabajan a presiones próximas a 10mca. Se fabrican en materiales plásticos y se caracterizan por disipar la presión del agua en su interior, de forma que cuando llega al orificio de salida, ésta sale gota a gota. Estos emisores deben tener un dispositivo anti-drenante, auto compensado y filtro de tal forma que garanticen evitar taponamientos y problemas de flujo durante su funcionamiento.

4.9.6. Equipo de presión.-

Se ha diseñado un sistema de presión hidroneumático independiente, estará compuesto por una bomba de 0.75 HP, un tanque de presión de 60 gal, un panel de control automático y un timer o programador para activación de las válvulas solenoides. El sistema deberá ser controlado por un timer de encendido que programará diariamente la activación de las válvulas solenoides (electroválvulas) que abrirán iniciando la distribución en la línea respectiva. El encendido será conjuntamente con un panel de control electrónico y se programarán según los períodos definidos de acuerdo a la estación invernal y a la frecuencia de riego sugerida en esta memoria.

Su funcionamiento se efectuará de manera que al producirse una demanda y la presión disminuya a 20 Lbs/pulg² en el sistema, se accione la bomba la cual se apagará cuando la presión llegue a 40 Lbs/pulg². La bomba es capaz de bombear hasta el 100% del caudal máximo instantáneo.

El equipo de presión tendrá las siguientes características.-

Bomba.-

Unidad requerida.- 1 u.

Tipo de bomba.- Centrífuga de superficie

Potencia Estimada.- 0.75 HP

Caudal 1.17 L/s @ Presión 20PSI

Tanque de Presión.-

Unidad requerida.- 1 u.

Capacidad.- 65 gal

Panel de control.- Automático 1F@3600rpm@110V con protecciones de temperatura, voltaje y nivel.

4.9.7. Automatización.-

Los sistemas de automatización se basan en la determinación y programación del tiempo de duración del riego, para que el sistema suministre el volumen de agua necesario para el mantenimiento en condiciones óptimas del área a irrigar.

Los elementos más básicos que se utilizan en los sistemas de automatización son las electroválvulas y los programadores.

4.9.8. Electroválvulas.-

Las electroválvulas, también conocidas como válvulas solenoide, son dispositivos que controlan la circulación del agua en función de una serie de impulsos eléctricos enviados desde el programador de riego.

4.9.9. Programador.-

Los programadores son los elementos encargados de dirigir el sistema de automatización de una instalación de riego. En general, se encargan de la apertura y cierre de las electroválvulas, aunque también se podrían programar para la puesta en marcha y parada de otros equipos, como las bombas o para realizar la limpieza de los filtros. Según la fuente de alimentación, los programadores pueden funcionar con energía eléctrica, con energía solar o a baterías recargables.

VII. SISTEMA DE AGUAS SERVIDAS

5.1. DESCRIPCIÓN.-

El sistema de recolección terciario de aguas servidas está constituido por redes, bajantes y colectores de PVC Ø 110 mm, Ø 160 mm y Ø 200 mm que descargan hacia el sistema de tratamiento de aguas servidas domésticas PTARD, ubicada dentro del predio.

5.2. DISEÑO DE REDES.-

El dimensionamiento de las redes obedece al Método de Hunter, determinándose el volumen total de descarga con una probable simultaneidad que predice el porcentaje probable de descarga en función del total de piezas sanitarias.

Cada aparato sanitario genera un número específico de unidades de descarga que deben calcularse por la cantidad de las mismas. (Ver tabla 6.2).

Tabla 6.2.- NUMERO DE UNIDADES DE DESCARGA POR PIEZA SANITARIA

<i>PIEZA SANITARIA</i>	<i>NUMERO DE UNIDADES DE DESCARGA</i>
INODORO TANQUE	6
INODOROS DE FLUX	8
BIDET	2
TINA	3
LAVABOS	2
DUCHAS	4
FREGADERO DE COCINA	3
FREGADERO DE ROPA	4
REJILLA DE PISO	1
LAVAPLATOS	3
BEBEDEROS	0,5
URINARIOS	4

Roy B. Hunter propuso el sistema de unidades equivalente conjuntamente con la ley de probabilidades de uso (ver tabla 6.3). Hunter determinó para el lavamanos un caudal de 28.50 lts/min = 0.48 L/s, este valor se tomó como base y se le llamó unidad de descarga y varía según cada aparato sanitario.

Tabla 6.3.-UNIDADES DE DESCARGA Y COEFICIENTE DE SIMULTANEIDAD PARA AASS

NUMERO DE UNIDADES DE DESCARGA	COEFICIENTE DE SIMULTANEIDAD
10	0,704
12	0,628
14	0,568
16	0,518
18	0,484
20	0,456
25	0,397
30	0,356
35	0,326
40	0,303
45	0,283
50	0,268
60	0,239
70	0,218
80	0,202
90	0,189
100	0,176
120	0,157
140	0,144
160	0,134
180	0,126
200	0,117
210	0,113
220	0,111
230	0,109
240	0,108
250	0,106
260	0,104
270	0,102
280	0,100
290	0,098
300	0,096
320	0,093
340	0,090
360	0,087
380	0,085
400	0,082
420	0,080
440	0,078
460	0,077
480	0,075
500	0,074

5.3. DISEÑO DE BAJANTES AASS.-

La bajante funciona verticalmente y recibe las aguas servidas de las piezas sanitarias proyectadas para cada nivel del edificio.

El caudal que puede desaguar una bajante está en función del área del anillo de agua pegado a las paredes y el área total de la sección.

$$Q = 1.754r^{5/3}d^{8/3}$$

En donde,

Q= Caudal del anillo de agua en la bajante (L/s)

r= Relación de áreas

d= Diámetro en pulgadas

Se adopta $r=7/24$ para evitar fluctuaciones de presión peligrosas que provoquen sifonamiento (rotura momentánea del sello hidráulico).

Con esta expresión se encontró la fórmula para el máximo número de unidades de descarga para una bajante de aguas servidas en un edificio en función del número de pisos a drenar.

Tabla 6.6.-MAXIMO NUMERO DE UNIDADES DE DESCARGA POR BAJANTE AASS

DIAMETRO "/mm	HASTA TRES PISOS	MAS DE TRES PISOS	
		TOTAL POR BAJANTE	TOTAL POR PISO
2" / 50 mm	10	24	4
3" / 75 mm	30	60	16
4" / 110 mm	240	500	90
6" / 160 mm	960	1900	350
8" / 200 mm	2200	3600	600
10" / 250 mm	3800	5600	1000

5.4. VENTILACIÓN SANITARIA.-

El diámetro de la red de ventilación se ha diseñado en función de los valores de la siguiente tabla y considerando también la distancia o recorrido total del tramo de ventilación desde el punto de conexión hasta el remate final de la misma:

Tabla 6.7.- MAXIMO NUMERO DE UNIDADES DE DESCARGA PARA COLUMNAS DE VENTILACION

DIAMETRO DE LA BAJANTE AASS ("/mm)	UNIDADES DE DESCARGA VENTILADAS	DIAMETRO DEL TUBO PRINCIPAL DE VENTILACION			
		2"	3"	4"	6"
2" / 50 mm	12	60			
2" / 50 mm	20	45			
3" / 75 mm	10		180		
3" / 75 mm	30		150		
3" / 75 mm	60		120		
4" / 110 mm	100		78	300	
4" / 110 mm	200		75	270	
4" / 110 mm	500		54	210	
6" / 160 mm	350		15	60	390
6" / 160 mm	620		15	38	330
6" / 160 mm	960		9	30	300
6" / 160 mm	1900		7	21	210
8" / 200 mm	600		6	15	150
8" / 200 mm	1400			12	120
8" / 200 mm	2200			9	105
8" / 200 mm	3600			8	75

5.5. DISEÑO DE COLECTORES.-

Durante el diseño, es necesario determinar el caudal, velocidad, tirante y radio hidráulico, cuando el conducto fluye a sección parcialmente lleno (q) (condiciones reales) y establecer su relación en condiciones de máxima aportación (Q).

La fórmula matemática deducida por el Ingeniero Irlandés Robert Mannig es la base del cálculo del método más reconocido en la actualidad para el cálculo de la velocidad de fluidos a gravedad:

$$V = \frac{1}{n} R^{2/3} S^{1/2}$$

$$Q = \frac{A}{n} R^{2/3} S^{1/2}$$

En donde,

V= Velocidad (m/s)

R= Radio hidráulico = Diámetro/4 (m)

S= Pendiente del tramo de tubería (m/m)

n= Coeficiente de rugosidad de Manning, depende del material (adimensional)

A= Área circular de la tubería (m²)

Es recomendable que las tuberías de desagüe de aguas servidas deben funcionar al 50% del tubo lleno, es decir mantener una relación q/Q=50% considerando que la velocidad mínima sea de 0.60 m/seg de tal manera que se garantice el arrastre de los sólidos sedimentables.

La caudal q o caudal parcialmente lleno es la aportación que llega a los colectores desde los bajantes. Los bajantes reciben la aportación generada en

cada piso de las redes teniendo en cuenta la simultaneidad de uso de las piezas sanitarias por el total de unidad de descarga que se obtenga.

Todos los tramos deberán conservar las cotas de diseño que se indican en el plano o la pendiente mínima de acuerdo al siguiente cuadro:

Pendiente mínima de colectores de alcantarillado

Díámetro (mm)	Pendiente (%)
110	1.00
160	0.60
200	0.33

5.1. POZO DE BOMBEO.-

Para evitar alturas de excavación mayores a 3m se ha diseñado un pozo de bombeo que elevará las aguas servidas desde la red de colectores hacia el sistema de tratamiento diseñado.

5.2. CAUDAL DE BOMBEO.-

Se considerará el caudal medio diario de aguas servidas que será calculado a partir del consumo medio de agua potable, obviando el consumo para riego.

El caudal se calcula con la siguiente ecuación:

$$Qb = qmd \times FR \times FM$$

En donde:

Qb: Caudal de bombeo

Qmd: Consumo medio AAPP (l/s)

FR: Factor de retorno : 80%

FM: Factor de mayoración: 2

$$Qb = \text{Consumo AAPP} \times FR \times FM$$

$$Qb = 50000 \times 0.80 \times 2 / 86400$$

$$Qb = 1.86 \text{ l/s}$$

5.3. EQUIPO DE BOMBEO ELECTROSUMERGIBLE PARA POZOS DE BOMBEO #1 Y #2.-

Se dimensiona un equipo de bombeo compuesto por dos bombas electrosumergibles para cada pozo respectivamente, las mismas que funcionarán en alternancia cada una con la capacidad de elevar el 100% del caudal de bombeo. Se recomienda que las bombas tengan la capacidad de bombear partículas de hasta 2pulg de diámetro.

El cálculo del equipo de bombeo para cada pozo es:

$$Qpb = 0.93 \text{ l/s}$$

CÁLCULO DE EQUIPO DE BOMBEO AASS

CC COSTA PLAZA

Modo de operación.- Sistema de dúplex con 100% de capacidad y para partículas de d:2"

CAUDAL DE BOMBEO

Qb TOTAL=	1,85 l/s
QMI / POZO DE BOMBEO=	0,93 l/s
	14,70 gpm
	0,001 m³/s

PRESIÓN DINÁMICA

PÉRDIDAS DE CARGA EN LA SUCCIÓN Y EN LA DESCARGA

EN LA SUCCION ø2" PVC=

DIAMETRO DE SUCCION (mm) =	50 mm
AREA DE SUCCION (m)=	1,96E-03 m2
VELOCIDAD EN LA SUCCION =	0,47 m/seg
COEFICIENTE DE FRICCIÓN C =	150
LONGITUD DE SUCCION TOTAL L=	-2,00 m

EN LA IMPULSION ø2" PVC

DIAMETRO	50 mm
AREA (m)=	1,96E-03 m2
VELOCIDAD	0,47 m/seg
COEFICIENTE	150
LONGITUD	3,00 m

PERDIDAS DE CARGA POR FRICCIÓN Y VELOCIDAD

PERDIDAS POR FRICCIÓN UNITARIA=	0,019 m/m
PERDIDAS POR FRICCIÓN L =	-0,038 m
PERDIDAS POR VELOCIDAD =	0,011 m
PERDIDAS POR CODOS =	0,000 m
PERDIDAS POR REDUCCION =	0,000 m
PERDIDA POR VALVULAS	0,000 m
PERDIDA POR VALVULAS	0,000 m

PERDIDAS DE CARGA POR FRICCIÓN Y VELOCIDAD

PERDIDAS POR FRICCIÓN UNITARIA=	0,019 m/m
PERDIDAS POR FRICCIÓN L =	0,057 m
PERDIDAS POR VELOCIDAD =	0,011 m
PERDIDAS POR CODOS =	0,045 m
PERDIDAS POR REDUCCION =	0,014 m
PERDIDA POR VALVULAS	0,159 m
PERDIDA POR VALVULAS	0,079 m

PÉRDIDAS EN LA SUCCION -0,027 m

PÉRDIDAS EN LA IMPULSION 0,366 m

PÉRDIDAS DE CARGA EN LA DISTRIBUCIÓN

50mm PVC

PARA 1 LÍNEA PRINCIPAL ø=

DIAMETRO (mm) =	50 mm
AREA (m)=	1,96E-03 m2
VELOCIDAD =	0,94 m/seg
COEFICIENTE DE FRICCIÓN C =	150
LONGITUD DE LÍNEA DE DISTRIB. L=	90 m

PERDIDAS DE CARGA POR FRICCIÓN Y VELOCIDAD

PERDIDAS POR FRICCIÓN UNITARIA =	0,005 m/m
PERDIDAS POR FRICCIÓN L =	0,478 m
PERDIDAS POR VELOCIDAD =	0,045 m
PERDIDAS POR CODOS =	0,680 m
PERDIDAS POR REDUCCION =	0,181 m
PERDIDAS POR TEES =	0,227 m

PÉRDIDAS PARA LÍNEA PRINCIPAL 1 1,612 m

Presión estática=	4,00 m	5,71 psi
Pérdidas de carga acumulada=	1,95 m	2,79 psi
Presión residual =	5,00 m	7,14 psi
Presión dinámica=	11,50 m	16,43 psi

POTENCIA

$\text{Potencia} = \frac{Q_b \times P_d}{76 \times \text{efic}\%} \text{ (HP)}, \quad 50\%$		
Potencia motor=	0,28 HP	
Factor de desgaste bomba / motor=	20%	
Potencia =	0,34 HP	
Potencia Comercial=	1,00 HP	

Por lo tanto los datos del equipo de bombeo electro-sumergible son:
 Qb: 15gpm, P:10mca, Potencia:1hp, 230v 1F

5.4. VOLUMEN DEL POZO DE BOMBEO.-

Para evitar intervalos de tiempo de encendido menores a los recomendados por los fabricantes de los motores de equipos de bombeo se ha dimensionado un pozo que permita proteger la vida útil del motor de la bomba y también considerando dimensiones mínimas para facilidad de labores de limpieza y mantenimiento.

$$V_p = Q_b \times t$$

En donde,

Q_b = Caudal de bombeo aass (m³/s)

t = Intervalo de encendido (900s)

Por lo tanto el volumen del pozo mínimo es:

$$V_p = 0.00058 \text{ m}^3/\text{s} \times 900 \text{ s}$$

$$V_p = 0.52 \text{ m}^3$$

Por facilidad de mantenimiento de las 2 bombas previstas las dimensiones del pozo son:

L: 1.80m

A: 1.20m

H_b: 0.60m

Con este dimensionamiento se han definido las cotas de encendido y apagado de cada bomba tal como se indica en el plano de diseño respectivo.

VIII. SISTEMA DE TRATAMIENTO DE AGUAS SERVIDAS DOMÉSTICAS - PTARD

Se ha diseñado un sistema de tratamiento independiente para el tratamiento de las aguas servidas domésticas de la edificación, estará ubicado convenientemente para su fácil mantenimiento y adecuado control de olores. El sistema ha sido diseñado de acuerdo a las siguientes características:

Es un sistema de tratamiento está compuesto por dos etapas, la primera consiste en un FAFA (Filtro anaerobio de flujo ascendente) y la etapa final consiste en la desinfección del efluente mediante un proceso de oxidación avanzada.

En el diseño del FAFA se ha empleado los criterios de las Normas Brasileñas y está compuesto por lo siguiente: tanque séptico de cámara doble y filtro anaerobio de flujo ascendente el mismo que descargará hacia una cámara de desinfección con un tratamiento cloración continua para la descarga final en el sistema de alcantarillado de aguas lluvias.

El sistema de tratamiento proyectado deberá cumplir con la legislación ambiental vigente (Libro IV de Calidad Ambiental 2015) en la norma de calidad ambiental y de descarga de efluentes: recurso agua.

La composición típica media más importantes de las aguas residuales domestica brutas se refiere a las cantidades de constituyentes físicos, químicos y biológicos presentes en las aguas residuales y el porcentaje de remoción se refiere a la eficiencia con que el sistema de tratamiento eliminará los agentes contaminantes, de tal forma que se garantizarán el cumplimiento de todos los porcentajes de remoción que exija la Legislación vigente para la descarga en un sistema público de alcantarillado de aguas lluvias:

Composición típica del agua residual doméstica y límites de descarga permisibles

Contaminantes	Afluente Concentración	Porcentaje de remoción (%)	Efluente Concentración
Potencial de hidrógeno (pH)			6-9
Temperatura (°C)			<35
Aceites y Grasas Visibles	50 mg/l	60	30
Material flotante	400 mg/l	100	Ausencia
Sólidos Suspendidos (SS)	220 mg/l	60	130 mg/l
DBO ₅	220 mg/l	60	100 mg/l
DQO	440 mg /l	10	200 mg/l
Coliformes fecales	10 ⁶ -10 ⁷ NMP/100 ml	99	10000 NMP/100 ml

El sistema de tratamiento una vez que entre en funcionamiento debe ser monitoreado para verificar su eficiencia.

6.1. FILTRO ANAEROBIO DE FLUJO ASCENDENTE.-

El sistema de tratamiento está ubicado en la parte delantera del edificio junto al área de ingreso, lo cual permitirá el libre acceso del personal y equipos para las maniobras de limpieza y mantenimiento.

6.2. VOLUMEN DE DESCARGA.-

El consumo de Agua Potable que aporta a cada sistema de tratamiento se estableció considerando el caudal total aportado por el proyecto, dando como resultado un caudal total para cada PTARD de 45000 l/día.

De acuerdo a las Normas Brasileñas NBR7229 se genera una descarga residual unitaria de 50 L/persona/día para asentamientos o edificaciones de uso comercial.

El caudal total de agua del riego de áreas verdes va directamente al sistema de aguas lluvias por lo que no es considerado en este cálculo.

6.3. CÁLCULO.-

Para el cálculo del Tanque Séptico se emplearon los criterios de las Normas Brasileñas NBR7229:

El procedimiento de cálculo para cada sector según la Normas es.

MEMORIA DE CÁLCULO DEL TANQUE SÉPTICO Y FILTRO ANAEROBIO

PROYECTO CC COSTA PLAZA

PARÁMETROS

N= Número de contribuyentes diarios (per/día) =	1000
C = Contribución de aguas residuales (lts/per-día) =	50
T = Tiempo de retención en días =	0.5
Lf = Contribución de lodos frescos (lts/per/día) =	0.2
K= Factor lodo digerido=	97
NC=	50000

TANQUE SEPTICO

$V = 1000 + N(CT + KLf) =$

SE ASUME	V =	45.400	lts.	
	V =	45.40	m³	
	V =	22.70	m³	# modulos 2

DIMENSIONES	A horizontal =	13.00	m²
	L=	5.60	m
	b =	2.80	m
	hútil =	1.80	m
ok	V =	28.30	m³

LAS NORMAS BRASILEÑAS ESTABLECEN LAS SIGUIENTES DIMENSIONES Y RELACIONES DE LARGO, ANCHO Y ALTO PARA TANQUE SEPTICO DE CAMARA UNICA:

- * Ancho interno mínimo (b)= 0,80 mts. ok
- * Altura útil mínima (h)= 1,80 mts ok
- * Relación entre Largo (L) y ancho (b): $2 \leq L/b \leq 4$ L/b = 2.00 ok
- * Relación entre ancho (b) y altura útil : $b \leq 2 h$ 2 h= 1.56 ok

FILTRO ANAEROBIO

$V = 1.6 N CT =$

SE ASUME	V =	40.000	lts.
	V =	40.00	m³
	V =	40.00	m³

DIMENSIONES	A horizontal =	22.00	m²
	L=	5.20	m
	b =	5.20	m
	hútil =	1.80	m
ok	V =	48.67	m³

LAS NORMAS BRASILEÑAS ESTABLECEN LAS SIGUIENTES DIMENSIONES Y RELACIONES DE LARGO, ANCHO Y ALTO PARA FILTRO ANAEROBIO:

- * Ancho interno mínimo (b)= 0,95 mts. ok
- * Altura útil (h)= 1,80 mts ok
- * Relación entre largo(L) y altura útil (h): $L \leq 3h$ 3h= 5.2 ok
- * Relación entre ancho (b) y altura útil (h): $b \leq 3h$ 3h= 5.4 ok

Se ha incrementado la dimensión calculada en función de futuro crecimiento en el área de parqueos, considerando un consumo de 5000l/d adicionales.

6.4. PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS PARA EL TANQUE SÉPTICO.-

6.4.1. Tubo de entrada.-

De acuerdo al ítem 4.1.13 de las Normas el Tubo de entrada para el tanque séptico debe tener una altura libre mínima de 0.05m desde el invert del tubo hasta la superficie del líquido.

6.4.2. Dispositivos de entrada y salida.-

De acuerdo al ítem 4.1.14 de las Normas los Dispositivos de entrada y salida para el tanque séptico deben tener una altura sumergida mínima de $(hu/3)m$ y una altura entre la parte superior emergida y las paredes del tanque mínima de 0.10m.

6.4.3. Tapas de inspección.-

De acuerdo al ítem 4.1.16 de las Normas las Tapas de inspección para las labores de limpieza del tanque séptico deben tener una abertura mínima de 0.60m y deben ser ubicadas una en la entrada y otra en la salida.

6.5. PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS PARA EL FILTRO ANAEROBIO.-

6.5.1 Lecho filtrante.-

De acuerdo al ítem 4.1.20.3 de las Normas el lecho filtrante para el filtro anaerobio debe tener una altura de 1.20m y estar formado por un material filtrante que para este caso es piedra triturada #4.

6.5.2 Carga Hidrostática.-

De acuerdo al ítem 4.1.20.8 de las Normas la carga hidrostática que debe haber entre el Filtro Anaerobio y el Tanque Séptico es de 1 Kpa (0.10m).

6.5.3 Fondo falso.-

De acuerdo al ítem 4.1.20.9 de las Normas el fondo falso del filtro anaerobio debe tener aberturas de 0.03m espaciadas 0.15m entre sí.

6.5.4 Dispositivo pasante entre pozo séptico y filtro anaerobio.-

De acuerdo al ítem 4.1.20.10 de las Normas el pasante entre el pozo séptico y el filtro debe tener un diámetro nominal no menor a 100 mm.

6.5.5 Dispositivo de salida.-

De acuerdo al ítem 4.1.20.11 de las Normas el Dispositivo de salida del filtro anaerobio debe consistir en un vertedor circular de igual largo que el filtro ubicado en el centro del mismo y a una altura de 0.30m del lecho filtrante.

6.5.6 Hidráulica del Sistema de Tratamiento.-

En cada sistema de tratamiento se han considerado las pérdidas de carga en el pozo séptico y en el filtro anaerobio, para el cual se ha considerado un desnivel de 10 cm entre el nivel de líquido del tanque séptico y el filtro anaerobio.

6.5.7 Control de olores.-

Para el control de olores y de mantenimiento se han ubicado tubos de ventilación de PVC de 50mm de diámetro para recolectar, conducir y disponer los gases que se producen a un punto donde el impacto adverso es mucho menor, esto es a una altura mínima de tres metros donde los gases de esta manera tendrán una dispersión mayor, tal como se indica en el plano.

Este control de olores evita que en el interior del pozo séptico y filtro anaeróbico se almacenen gases que pueden provocar graves daños a la estructura o peligro de explosión.

6.6. ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO Y ÁREA DE MANIOBRAS.-

1. El área destinada para el PTARD se encuentra ubicado en un área de fácil acceso para las labores de mantenimiento.
2. El área de disposición en el suelo del PTARD estará señalizada con advertencias de área restringida y de peligro.
3. El área de maniobras para la operación y mantenimiento del sistema de tratamiento será el área de parqueos cuyo acceso vehicular ha sido previsto para un camión hidrocleaner.
4. Las tapas de inspección de 0.70x0.70m de grafito esferoidal antideslizante para carga de tráfico pesado 400KN, que permita soportar las operaciones de los vehículos y equipos de limpieza.

6.7. OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.-

La forma de operar y mantener todos los elementos del sistema de tratamiento, pozo séptico y filtro anaerobio se adjunta en un manual anexo a este documento.

Se ha previsto que la información en este manual esté en forma sencilla, clara y precisa para su correcta utilización.

El tanque séptico y filtro anaerobio debe ser operado por personal capacitado y calificado para un correcto mantenimiento.

6.8. CÁMARA DE DESINFECCIÓN.-

Una vez que se han realizados los procesos de depuración de aguas residuales, en este caso un sistema compuesto de una fase anaerobia, es recomendable implementar un sistema de desinfección, así se garantiza la eliminación de organismos patógenos, coliformes, protozoos, entre otros.

En lo que respecta a sistemas de desinfección existen algunos disponibles como la cloración (en pastillas o en solución), los rayos ultravioletas y el ozono.

Para el presente proyecto, se sugiere un sistema de cloración en línea por medio de pastillas de hipoclorito de sodio (Ver figura 1). Esto debido a que el caudal no es superior a 100m³/d y además es un sistema económico en comparación con otras opciones de desinfección, también es fácil de manipular y si se lleva a cabo un adecuado proceso de mantenimiento y operación se tienen buenos resultados como se ha visto en proyectos similares.

Como todos los tratamientos terciarios, el cloro sirve mejor cuando se parte de agua intermedia de buena calidad (baja en materia orgánica y sólidos suspendidos). A peor calidad, más cloro requerido, mayor gasto y se pierde la garantía de tener agua sin patógenos.

Es importante controlar a menudo que la concentración de cloro residual sea la que recomienda la normativa ambiental vigente (0.2-0.3 mg/l). La manipulación del hipoclorito de sodio debe realizarse con estricto cuidado ya que es un producto altamente tóxico, se debe utilizar guantes, gafas y un mandil.

En este diseño se ha considerado un tiempo de retención hidráulica de 30 minutos. El tanque de cloración será de hormigón armado e impermeabilizado. Se proponen unas barreras transversales para que el tiempo de contacto del cloro sea mayor y se pueda tener la concentración requerida. La descarga del efluente se la realizará al sistema de aguas lluvias o algún cuerpo receptor que disponga la entidad competente.



Fig. 1. Equipo de cloración en línea (hipoclorito de sodio en pastillas)

IX. SISTEMA DE AGUAS RESIDUALES CON GRASAS

Para los locales de comida se han diseñado dos (3) trampas de grasas ubicadas conforme se indican los planos de diseño.

Cada interceptor descargará en el sistema de drenaje de aguas servidas y finalmente en el sistema de tratamiento de aguas residuales domésticas PTARD.

7.1. Sistema Sedimentador-Trampa de Grasas Exterior #1, #2 y #3.-

Este interceptor recogerá las aguas con grasas de todos los ambientes en donde se genere este tipo de afluente.

Los parámetros para el diseño del sistema sedimentador-trampa de aceites se basan en el procedimiento para el diseño de trampa de grasas de la **RAS (Reglamento técnico de agua y saneamiento)**, cuyas fórmulas son las siguientes:

MEMORIA DE CÁLCULO DE TRAMPA DE GRASAS #1			
PARÁMETRO	Valor o rango		
Caudal (LPS)	Caudal máximo de fregadero y rejilla de piso		
Tiempo de Retención Hidráulica (TRH)	VARIABLE - NORMA RAS TABLA E.3.2		
Relación Largo:Ancho	L=1.8*A		
Profundidad útil:	Mínima: 0.80 m		
	Máxima: 2.00 m		
Dispositivos de ingreso y salida	Tee de 90° y mínimo de 4 pulgadas de diámetro		
Sumergencia del tubo de entrada	Máximo 0,15 m respecto del nivel de salida		
Sumergencia del tubo de salida	Mínimo 0.90 m, con entrada a 0.15m del fondo		
Borde libre mínimo	0,30 m		
Volumen mínimo	120 litros (0.120 m ³)		
UNIDADES DE DESCARGA DE AGUAS CON GRASAS			
Descripción Artefactos	Cantidad	DfU	Total DfU
		Por Artefacto	
Lavadero/Lavaplatos	2	3	6
Drenaje de piso de Ø2"	4	4	16
TOTAL DFU			22
TOTAL DFU	22.00		
CAUDAL DE DISEÑO [(DFU-6) X .014] +1.5]	1.72 lps		
TIEMPO DE RETENCION =	3.00 min		
TIEMPO DE RETENCION = 3 MIN RECOMENDADO	180 seg		
RELACION LARGO:ANCHO	1.8		
VOLUMEN REQUERIDO	0.31 m3		
VOLUMEN DE DISEÑO: VOLUMEN REQUERIDO x 1.5	0.47 m3		
DIMENSIONAMIENTO			
BORDE LIBRE	0.30 m		
PROFUNDIDAD INTERNA (SIN BORDE LIBRE)	0.80 m		
PROFUNDIDAD (CON BORDE LIBRE)	1.10 m		
ANCHO INTERNO	0.60 m		
LARGO INTERNO	1.10 m		
VOLUMEN UTIL A CONSTRUIR (m3)	0.53 m3		
VOLUMEN UTIL A CONSTRUIR (L)	528.00 L		

MEMORIA DE CÁLCULO DE TRAMPA DE GRASAS #2			
PARÁMETRO	Valor o rango		
Caudal (LPS)	Caudal máximo de fregadero y rejilla de piso		
Tiempo de Retención Hidráulica (TRH)	VARIABLE - NORMA RAS TABLA E.3.2		
Relación Largo:Ancho	L=1.8*A		
Profundidad útil:	Mínima: 0.80 m		
	Máxima: 2.00 m		
Dispositivos de ingreso y salida	Tee de 90° y mínimo de 4 pulgadas de diámetro		
Sumergencia del tubo de entrada	Máximo 0,15 m respecto del nivel de salida		
Sumergencia del tubo de salida	Minimo 0.90 m, con entrada a 0.15m del fondo		
Borde libre mínimo	0,30 m		
Volumen mínimo	120 litros (0.120 m ³)		
UNIDADES DE DESCARGA DE AGUAS CON GRASAS			
Descripcion Artefactos	Cantidad	DfU	Total DfU
		Por Artefacto	
Lavadero/Lavaplatos	1	3	3
Drenaje de piso de Ø2"	2	4	8
TOTAL DFU			11
TOTAL DFU	11.00		
CAUDAL DE DISEÑO [((DFU-6) X .014) +1.5]	1.57 lps		
TIEMPO DE RETENCION =	3.00 min		
TIEMPO DE RETENCION = 3 MIN RECOMENDADO	180 seg		
RELACION LARGO:ANCHO	1.8		
VOLUMEN REQUERIDO	0.28 m3		
VOLUMEN DE DISEÑO: VOLUMEN REQUERIDO x 1.5	0.42 m3		
DIMENSIONAMIENTO			
BORDE LIBRE	0.30 m		
PROFUNDIDAD INTERNA (SIN BORDE LIBRE)	0.80 m		
PROFUNDIDAD (CON BORDE LIBRE)	1.10 m		
ANCHO INTERNO	0.60 m		
LARGO INTERNO	1.10 m		
VOLUMEN UTIL A CONSTRUIR (m3)	0.53 m3		
VOLUMEN UTIL A CONSTRUIR (L)	528.00 L		

7.2. Sistema Sedimentador-Trampa de grasas bajo mesón de fregadero.-

Se instalará una trampa de grasas metálica de acero inoxidable bajo el mesón de fregadero de cocina en cada local de preparación de comida, las dimensiones y especificaciones se encuentran en los planos de diseño y están aprobadas por Instituciones reguladoras afines.

X. SISTEMA DE AGUAS LLUVIAS

8.1. DESCRIPCIÓN GENERAL.-

El drenaje de aguas lluvias será aislado e independiente del drenaje de aguas servidas. Todas las descargas han sido conducidas hacia el sistema público de AALL ubicado en la acera del predio.

Se ha considerado rehabilitar los sistemas existentes que requieran intervención en función del nuevo uso que se aplique a estas instalaciones, caso contrario quedarán inhabilitados durante la fase constructiva.

8.2. CRITERIOS DE DISEÑO DE AGUAS LLUVIAS EN CUBIERTAS.-

El drenaje de las Aguas Lluvias desde las cubiertas del proyecto se lo efectuará mediante escurrimiento libre con caída directa en un canal recolector en donde los puntos sumidero descargarán hacia bajantes que irán instaladas en los sitios sanitarios previstos y señalados en los planos de diseño.

8.3. CRITERIOS DE DISEÑO DE AGUAS LLUVIAS EN PLANTA BAJA.-

Todos los bajantes que provienen de cubiertas estarán directamente conectados en cajas de inspección de hormigón, las mismas que mediante colectores en planta baja, descargarán las aguas lluvias finalmente en el sistema de alcantarillado pluvial público del sector.

El drenaje de las Aguas Lluvias de las áreas exteriores en planta baja está compuesto por un sistema de pendientes que escurrirán libremente las aguas lluvias hacia cunetas laterales, las cuales en sus puntos bajos captarán el caudal en cajas sumidero que estarán interconectadas mediante colectores de $d=110\text{mm}$ que finalmente descargarán en el sistema de aguas lluvias general diseñado.

El criterio de descarga de aguas lluvias está diseñado para evacuar todo el caudal en precipitación instantánea. Para las áreas de recolección que son pequeñas ($< 200\text{m}^2$) no se deben considerar reducciones por tiempo de concentración, infiltración, evaporación a través del terreno ya que se trata de superficies impermeables.

En la zona de implantación del proyecto, la intensidad de lluvia es alta. Se ha optado por emplear la siguiente intensidad:

$I=150 \text{ mm / hora} = 0.042 \text{ litros/segundo-m}^2$

8.4. AGUAS LLUVIAS EN SÓTANO DE PARQUEOS.-

Para el drenaje de aguas lluvias en el nivel N-3.50 se ha previsto un escurrimiento superficial mediante pendientes mínimas en la plataforma de pavimento. Estas pendientes se orientan hacia un sistema de cunetas que descargan en canales rectangulares en piso.

Desde los canales en piso se descarga hacia 2 pozos de bombeo de AALL que están diseñados para eventos o aportaciones superficiales instantáneas.

Las características de las bombas electrosumergibles de AALL son:

Qb: 15gpm, P:10mca, Potencia:1hp, 230v 1F, cantidad de bombas:2u

8.5. DISEÑO DE BAJANTES AALL.-

La bajante funciona verticalmente y recibe la aportación de la cubierta, losa o paño de la misma que descargue mediante escurrimiento libre hacia el punto bajo de captación.

El caudal que puede desaguar una bajante está en función del área del anillo de agua pegado a las paredes y el área total de la sección.

$$Q = 1.754r^{5/3} d^{8/3}$$

En donde,

Q= Caudal del anillo de agua en la bajante (L/s)

r= Relación de áreas

d= Diámetro en pulgadas

Se adopta $r=7/24$ para evitar fluctuaciones de presión peligrosas que provoquen sifonamiento (rotura momentánea del sello hidráulico).

Con esta expresión se encontró la capacidad de drenaje máxima que pueden transportar los bajantes de aguas lluvias comparando con el caudal total de lluvia que se calcula empleando la ecuación del método racional que considera la intensidad máxima prevista en la zona, la misma que establece:

$$Q = 2.78 C I A$$

Q = son los caudales que escurren al sistema (l/s)

C = el coeficiente de escurrimiento

I = la intensidad de lluvia máxima en mm/h

A = el área aportante, en hectáreas.

Para determinar los caudales en l/s se introduce el factor 1/36 para convertir los valores de intensidad de lluvia en mm/h en unidad de caudal por unidad de área.

El coeficiente de escurrimiento "C" considerado en el proyecto es del 100%.

BAJANTE diámetro		q	I=150mm/h		I = 180 mm/h	
mm.	pulg.		Area m ²	Q lts/seg	Area m ²	Q lts/seg
110	4	9.07	217.50	9.07	181.30	9.07
160	6	26.75	641.50	26.75	534.60	26.75
200	8	57.60	1381.20	57.60	1151.00	57.60

XI. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

1 SISTEMA DE AGUA POTABLE FRÍA

4001 Suministro e instalación de tubería y accesorios polipropileno termofusión

Descripción del rubro.-

Comprende la provisión de tubería de polipropileno y piezas de conexión (accesorios), en obra, bodegas o donde se indique en las bases. Su fabricación deberá cumplir con las especificaciones técnicas que se expresan en esta especificación en cantidades y diámetros que se definen en el proyecto y bajo la certificación de cumplimiento de los requisitos de fabricación en sus fases y componentes.

Todas las tuberías y piezas de conexión, estarán sujetas a inspección y aprobación del Fiscalizador, pudiendo rechazar, sin requerimiento de prueba hidrostática, cualquier material o producto terminado que no conforme con los requerimientos de fabricación.

Se entiende por instalación de tuberías de polipropileno termofusión para agua potable, el conjunto de operaciones que deberá realizar el contratista para colocar en los lugares que señale el proyecto y/u ordene el Fiscalizador, las tuberías que se requieran en la construcción de redes de agua potable en los tipos de material antes indicados de acuerdo a éstas especificaciones.

Las operaciones de instalación incluyen el transporte de la tubería desde fábrica, la carga y descarga a los camiones que la transportarán hasta el lugar de su colocación, el almacenamiento y protección de la integridad del tubo, las maniobras y acarreos locales, la instalación correspondiente, las pruebas hidráulicas y conexión al sistema existente hasta su aceptación por parte del Contratante.

Especificaciones técnicas de materiales para tuberías y accesorios.-

Material.- Polímero termoplástico.

Norma.- DIN 8077-8078

Unión.- Unión a tope por calentamiento.

Procedimiento de trabajo.-

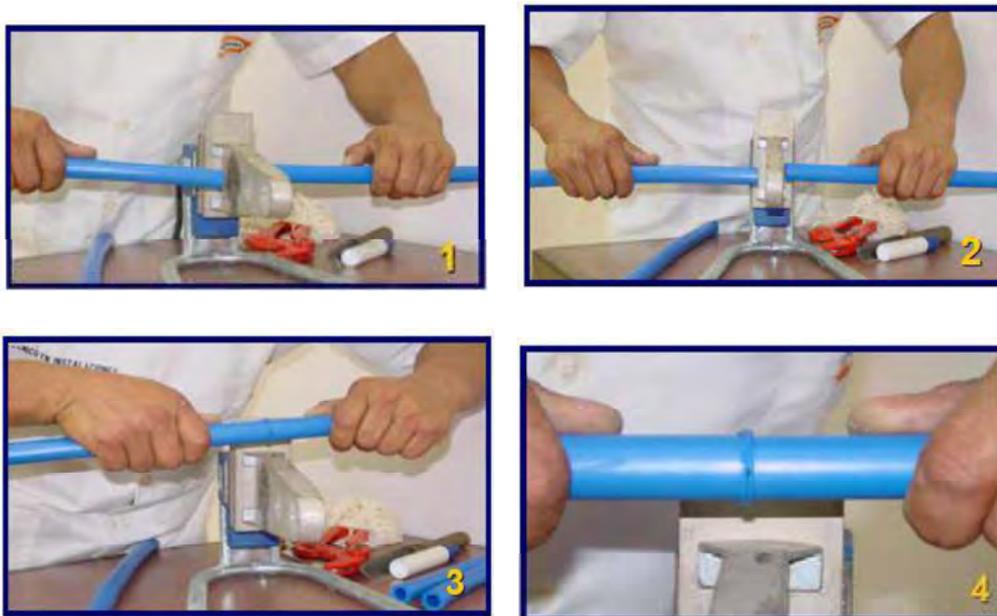
1. En los recorridos principales las tuberías se instalarán con su longitud completa (6 mts), aceptándose longitudes menores solo en los empates laterales (tee) o los cambios de dirección (codos).

2. Todas las tuberías deben instalarse perfectamente alineada, debiendo rechazarse curvas innecesarias especialmente si provocan bolsa de aire o tensiones permanentes.
3. En el proceso de instalación se deberá tener especial cuidado para evitar que entren suciedades, materiales o insectos dentro del tubo, para tal efecto se deben taponar todos los puntos de salida y los extremos de tuberías que aún no estén completos en su recorrido.
4. El taponamiento deberá hacérselo inmediatamente después de haberse culminado la instalación o la jornada diaria.
5. La unión a tope por calentamiento es la unión entre tubos para la cual se utiliza una termofusora para producir la plastificación del material en los dos extremos a unir, luego se retira dicha herramienta y se unen los extremos aplicando presión, como se detalla a continuación.
 - a. Cortar el tubo cuidando que el corte sea perfectamente a escuadra.
 - b. Cuando sea necesario, se cortará la tubería a la longitud requerida.
 - c. Las superficies que se van a conectar de tubería a accesorios deben limpiarse con un trapo limpio con compuesto limpiador.
 - d. Colocar los extremos de tubería en la máquina termofusora.
 - e. Posicionar la plancha de calentamiento y juntar los extremos de los tubos aplicándoles presión sobre esta. En el momento en que los extremos estén firmemente contra el calentador, permitir que salga un cordón de lado y lado de 2 mm y retirarlos inmediatamente. Verificar la temperatura y tiempos según la tabla # 1.

TIEMPOS DE UNION A TOPE (Tabla # 1)			
DIAMETRO (mm)	TIEMPO DE CALENTAMIENTO (seg)	TIEMPO DE ENFRIAMIENTO (min)	CICLOS DE TIEMPO
20	9 - 10	30	TEMPERATURA DE FUSIÓN (226,66°C)
25	10 - 12	40	
32	13 - 15	40	
40	30 - 50	60	
63	55 - 68	90	
110	75 - 90	120	
160	105 - 126	180	
200	125 - 138	200	

- f. Unir los extremos de la tubería rápidamente (antes de 3 segundos) teniendo cuidado de no golpear el material fundido contra la plancha al momento de sacarlos. Mantenerlos unidos a presión durante el tiempo de enfriamiento según la tabla #1. La presión aplicada hará que el material fundido forme un cordón hacia atrás sobre la tubería.
- g. Permitir que la unión se enfríe de 30 a 90 segundos por cada 20 mm de diámetro de la tubería antes de concluir la presión de unión.

h. Antes de aplicarle esfuerzos de doblado o prueba de presión dejar enfriar mínimo 20 minutos después de lograda la fusión.



Unidad de medición	Forma de pago
ml	Se pagarán los metros lineales horizontales y verticales de tubería y accesorios de polipropileno termofusión, medidos en obra según lo indicado en los planos del proyecto y la aprobación de la Fiscalización.

4002 Suministro e instalación de puntos de AAPP.-

Descripción del rubro.-

Se considera la provisión de toda la tubería y accesorios; mano de obra, equipos y herramientas necesarias para la conexión individual de cada pieza o aparato sanitario, a la tubería vertical que parte de la tee o codo que pertenece al ramal horizontal de distribución de agua.

Especificaciones técnicas de materiales.-

Material.- Polímero termoplástico.

Norma.- DIN 8077-8078

Unión.- Unión a tope por calentamiento.

Procedimiento de trabajo.-

Para la instalación del punto de aapp debe seguirse el siguiente procedimiento:

6. Coordinar con el constructor civil el inicio del levantamiento de paredes.
7. Verificar el tipo de pared proyectada.
8. Ubicar correctamente las válvulas que seccionen de acuerdo a lo indicado en los planos de diseño.

9. Coordinar con el constructor civil para la soportería del punto dentro de pared.
10. Todos los cortes de paredes serán con la herramienta adecuada que permita la reposición estética y técnica del material.
11. Luego de la instalación verificar constantemente que los maestros de las demás ramas no realicen maniobras que dañen o interfiera con el tramo del punto instalado en pared.

Unidad de medición	Forma de pago
Unidad	Se pagarán los puntos de AAPP instalados en los cuales se haya realizado la prueba de presión en obra, según lo indicado en los planos de diseño y previo la aprobación de la Fiscalización.

4003 Suministro e instalación de Válvula de compuerta.-

Descripción del rubro.-

Se entenderá por suministro e instalación de válvulas de seccionamiento y piezas especiales de conexión, el conjunto de operaciones que deberá realizar el contratista para suministrar y colocar, según el proyecto y/o las órdenes del Fiscalizador, dichos elementos en los sitios en que indique el diseño, formando parte de las redes de distribución de agua potable.

Especificaciones técnicas de materiales.-

Válvulas de compuerta.-

Serán de bronce para 125 lbs/pulg² de presión de trabajo del tipo de doble disco. Los extremos de la válvula pueden ser roscados H-H o Lisos para Termofusión.

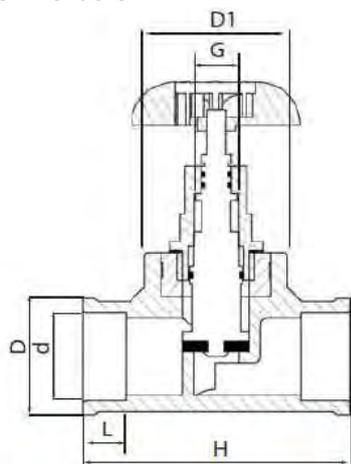


Tabla de especificaciones Técnicas

Dimensiones:	20mm	25mm	32mm	40mm	50mm	63mm
D (mm)	28,60	36,80	42,4	55,6	70,1	87,1
d (mm)	19,00	24,00	30,9	38,6	48,9	61,7
G (pulg)	1/2	3/4	3/4	1	1 1/4	1 1/2
L (mm)	16,10	18,10	20,1	22,5	25,5	29,1
H (mm)	70,00	83,00	86,5	98	122,9	134,1
D1 (mm)	34,80	44,00	45,2	54,6	65,6	75,2

Procedimiento de trabajo.-

El Contratista proporcionará las válvulas de seccionamiento y piezas especiales de conexión, así como los empaques, tornillería y demás partes que se requieran para su instalación, los mismos que deberán estar de acuerdo con los términos y especificaciones del rubro.

Las juntas, válvulas, campanas para operación de válvulas y demás piezas especiales de conexión se tratarán cuidadosamente por el contratista, a fin de que no se deterioren. Previo a su instalación, el Fiscalizador inspeccionará cada unidad para eliminar las que presenten algún defecto en su manufactura. Las piezas defectuosas se retirarán de la obra, debiendo ser repuestas por el Contratista o por quien las haya suministrado.

Antes de la instalación, las válvulas y piezas especiales de conexión, deberán ser limpiadas de tierra, exceso de pintura, aceite, polvo o cualquier otro material que se encuentre en su interior o en las juntas.

Todas las válvulas deberán colocarse a plomo sobre la línea central de la tubería y anclarse con concreto, de acuerdo con su diámetro y presión.

Se instalará como se indica el procedimiento de unión de tuberías de termofusión.

Unidad de medición	Forma de pago
Unidad	Se pagarán las válvulas de compuerta instaladas en los lugares que indiquen los planos del proyecto y según la aprobación de la Fiscalización.

4004 Suministro e instalación de llave de manguera \varnothing ½" (Inc válvula de control).-

Descripción del rubro.-

Se entenderá por suministro e instalación de válvulas de seccionamiento y piezas especiales de conexión, el conjunto de operaciones que deberá realizar el contratista para suministrar y colocar, según el proyecto y/o las órdenes del Fiscalizador, dichos elementos en los sitios en que indique el diseño, formando parte de las redes de distribución de agua potable.

Especificaciones técnicas de materiales.-

Llave de manguera ½".-

Fabricados bajo un sistema por forjado de ½" para unión rosca H. Sistema de accionamiento ascendente - descendente. Cuerpo de bronce y manillas metálicas. Usos: Jardines, Lavadoras de ropa y Lavanderías.

Válvulas de compuerta ½".-

Cada llave de manguera llevará su respectiva válvula de compuerta y serán de bronce para 125 lbs/pulg² de presión de trabajo del tipo de doble disco. El cuerpo, bonete y cuña deben ser de bronce ASTM B-62. Los vástagos deben ser de bronce silicio resistente a la descincificación ASTM B-371 ó aleación con bajo contenido de zinc B-99, empaque sin asbesto y volante de hierro ó hierro dúctil. Los extremos de la válvula pueden ser roscados H-H.

Procedimiento de trabajo.-

El Contratista proporcionará las válvulas de seccionamiento y piezas especiales de conexión, así como los empaques, tornillería y demás partes que se requieran para su instalación, los mismos que deberán estar de acuerdo con los términos y especificaciones del rubro.

Las juntas, válvulas, campanas para operación de válvulas y demás piezas especiales de conexión se tratarán cuidadosamente por el contratista, a fin de que no se deterioren. Previo a su instalación, el Fiscalizador inspeccionará cada unidad para eliminar las que presenten algún defecto en su manufactura. Las piezas defectuosas se retirarán de la obra, debiendo ser repuestas por el Contratista o por quien las haya suministrado.

Antes de la instalación, las válvulas y piezas especiales de conexión, deberán ser limpiadas de tierra, exceso de pintura, aceite, polvo o cualquier otro material que se encuentre en su interior o en las juntas.

Todas las válvulas deberán colocarse a plomo sobre la línea central de la tubería y anclarse con concreto, de acuerdo con su diámetro y presión.

Unidad de medición	Forma de pago
Unidad	Se pagarán las Llave de manguera ½” instaladas en los lugares que indiquen los planos del proyecto y según la aprobación de la Fiscalización.

4005. Suministro e Instalación de equipo de presión constante (Incl.3 Bombas centrífugas de 5.0 HP, 1 tanque de presión de 120gal y panel de control).-

Descripción del rubro.-

Se entenderá por suministro e instalación de equipos de bombeo al conjunto de materiales, equipos y operaciones que deberá ejecutar el contratista, para mediante tuberías y piezas especiales, que señale el proyecto y/u ordene el Fiscalizador, conectar el equipo de bombeo a la red de distribución de agua potable. Dichas operaciones incluyen el suministro e instalación de tuberías, accesorios, piezas de conexión, bombas, panel de control, interconexión eléctrica, arranque y puesta en marcha de los equipos.

El arranque y puesta en marcha de los equipos deberán probarse juntamente con la Contratante, el Contratista y el Fiscalizador.

Especificaciones técnicas de materiales.-

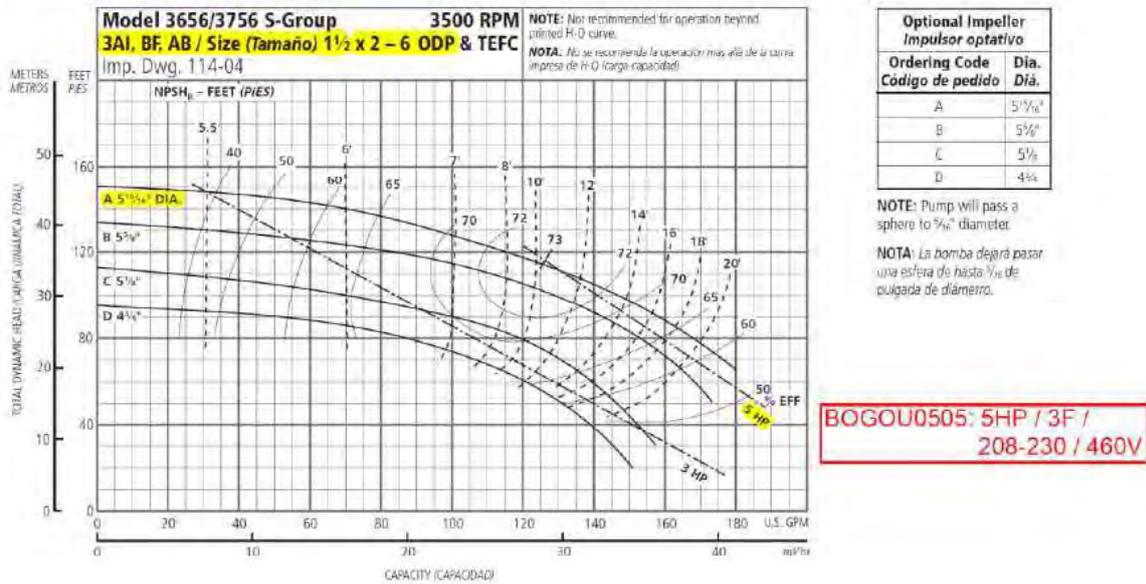
Bomba

- Unidad requerida = 3 u.
- Potencia Estimada = 5 HP
- Caudal = 7.86/s.
- Presión = 50 Lbs/pulg².

Tanque Presurizado

- Unidad requerida = 1 u.
- Capacidad = 120 Galones.

Performance Curves – 60 Hz, 3500 RPM
Curvas de desempeño – 60 Hz, 3500 RPM



Tanque de presión.-

Se instalará un Tanque de presión de igual capacidad, serán del tipo hidroneumático, de construcción no metálica de alta resistencia, con celda de aire interior construida con poliuretano y tendrán un Volumen de 120 Galones de capacidad.



Variadores de velocidad.-

Cada bomba tendrá la calibración independiente de un variador de velocidad.

Flotadores Nivel Mínimo.-

Para la protección del Equipo de Bombeo, serán del tipo de nivel bajo con contactos de mercurio.

Manómetros.-

Serán instalados en los lugares que indican los planos en las líneas de tuberías de agua, deberán trabajar en un rango equivalente al 200% de la presión máxima de la bomba, estarán provistos de llaves de cierre para fácil remoción, serán de primera calidad de las características requeridas para cada caso.

Panel de control

Tablero de control para tres bombas de 5 HP, 3 fases, 230 Voltios, que consta de:

- Gabinete para alojar los elementos de control.
- Tres variadores de frecuencia de 5HP 3 fases, 230 Voltios.
- Breakers para protección contra corto circuito para cada bomba.
- Supervisor de alta/baja tensión, desbalance, inversión de secuencia de fase.
- Selectores de tres posiciones para régimen manual-apagado-automático.
- Selectores on-off para cada bomba.
- Luz indicadora de encendido para cada bomba.
- Luz indicadora de falla de variador (Señal de sobrecarga) para cada variador.
- Luz indicadora de sobretensión y falla de fase.
- Luz indicadora de bajo nivel de agua en cisterna.

Procedimiento de trabajo.-

Se instalarán válvulas de compuerta a la descarga de cada bomba, válvula check, tanque de presión, manómetro y presostato. El sistema debe contar con tuberías de descarga adicional a la impulsión para limpieza de la cisterna controlada por válvulas de compuerta.

Las tuberías entre la canastilla y la red de distribución serán de hierro galvanizado, se procurara poner pasa muros a las tuberías que comuniquen la cisterna con el cuarto de bombas.

Unidad de medición	Forma de pago
Unidad	Se pagarán los equipos de bombeo indicados en los planos del proyecto luego de haberse realizado el arranque y puesta en marcha y según la aprobación de la Fiscalización.

4007 Pruebas de presión.-

Descripción del rubro.-

La prueba de presión de una tubería instalada tiene por objeto establecer el grado de eficiencia del proceso de instalación de las tuberías y accesorios de agua potable y la resistencia en su conjunto a la presión hidráulica.

La tubería se someterá a una presión mínima en cualquier punto de la red que sea igual al 150% de la presión de trabajo, sin que esta sea menor a 120 PSI.

Procedimiento de trabajo.-

Una vez instalada la tubería, de acuerdo a las características del proyecto o instrucciones del Fiscalizador, ésta deberá ser debidamente anclada con los correspondientes bloques de anclaje de hormigón u otras formas y materiales que indique el proyecto. Los bloques se construirán en los codos, cambios de dirección horizontal o vertical, accesorios y otros que sean pertinentes, para evitar movimientos en las tuberías producidos por la presión hidrostática o por la sobrepresiones o arietes que pudieran ocurrir.

Las pruebas se harán por tramos, en longitudes que se determinarán en cada caso, de aproximadamente como máximo 500 metros, las pruebas deberán realizarse por tramos entre cruceros y posteriormente por circuitos completos, en todo caso deberán responder a un programa de trabajo previamente aprobado por el Fiscalizador.

La tubería deberá permanecer llena de agua durante un período de 48 horas, entonces se someterá la tubería a una presión mínima en cualquier sección de ésta, no menor de 120 libras/plg². Se puede aplicar también una presión igual al 120 libras /plg² de la presión estática del tramo en el punto más bajo, con un máximo igual a la presión de garantía de la tubería.

La presión hidráulica debe aplicarse usando una bomba de mano o una accionada con motor de baja potencia. Deben tomarse las precauciones necesarias para descartar presiones mayores a las permitidas, las cuales pueden presentarse en los puntos más bajos del tramo.

La presión de prueba debe mantenerse durante el tiempo necesario para observar y comprobar el funcionamiento eficiente de toda la instalación (uniones, válvulas, accesorios, etc). Si hubiese fugas, éstas deberán corregirse, si se observaran fugas en las uniones, el Contratista localizará y corregirá los escapes efectuando las reparaciones que fueran necesarias hasta que se demuestre, con ensayos, que el tramo de tubería satisface los requerimientos de presión.

Unidad de medición	Forma de pago
ml	Se pagarán los metros lineales horizontales y verticales en los cuales se haya realizado la prueba de presión en obra y según la aprobación de la Fiscalización.

4008 Soportes metálicos para tubería.-

Descripción del rubro.-

Comprende la provisión de materiales, dirección técnica y la mano de obra para la preparación, elaboración y montaje de los elementos metálicos de fijación de tuberías en el tumbado de la losa de cada piso y en las paredes o ductos por donde se instalen tuberías verticales o bajantes.

Especificaciones técnicas.-
Canal estructural

TROQUELADO

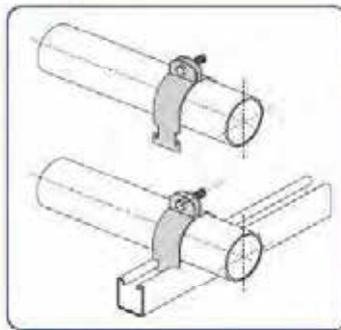


Fabricado a partir de canal estructural C13 en lámina de acero negro galvanizado en caliente por inmersión según norma ASTM 123. Longitud (L) disponible 3.0 m. Facilita el montaje y la fabricación de soportes en serie.

ABRAZADERA AJUSTABLE

Fabricadas en lámina de acero pre galvanizado ASTM A593 Gr 60

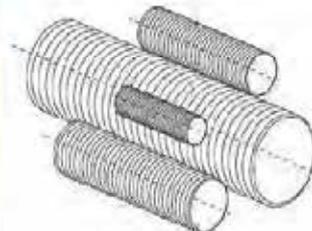
Para fijación de todo tipo de tubería de acuerdo al diámetro nominal especificado.



REFERENCIA	DIAMETRO TUBO
AA-12	1/2"
AA-34	3/4"
AA-1	1"
AA-114	1-1/4"
AA-112	1-1/2"
AA-2	2"
AA-212	2-1/2"
AA-3	3"
AA-4	4"

VARILLA ROSCADA

REFERENCIA	ROSCA (UNC)	LONGITUD	MATERIAL
GVR-143	1/4" - 20 UNC	3,00 m	AISI 1010
GVR-383	3/8" - 16 UNC	3,00 m	AISI 1010
GVR-123	1/2" - 13 UNC	3,00 m	AISI 1010
GVR-8872	5/8" - 11 UNC	72"	AISI 1010
GVR-3472	3/4" - 10 UNC	72"	ASTM A193 B7
GVR-172	1" - 8 UNC	72"	ASTM A193 B7
GVR-11472	1 1/4" - 7 UNC	72"	ASTM A193 B7
NVR-8872	5/8" - 11 UNC	72"	ASTM A193 B7
NVR-3472	3/4" - 10 UNC	72"	ASTM A193 B7
NVR-172	1" - 8 UNC	72"	ASTM A193 B7
NVR-11472	1 1/4" - 7 UNC	72"	ASTM A193 B7



G: Recubrimiento Galvanizado electrolítico ASTM B633
N: Sin Recubrimiento Superficial
Bajo pedido se proveen espárragos de longitud requerida por el Cliente

PERNO EXPANSIVO

REFERENCIA	ROSCA (UNC)
PEX - 14	1/4" - 20 UNC
PEX - 38	3/8" - 16 UNC
PEX - 12	1/2" - 13 UNC



Procedimiento de trabajo.-

Los soportes y anclajes sujetarán a las tuberías por medio de abrazaderas metálicas o según los detalles indicados en el plano respectivo.

Las varillas de los soportes serán rectas y verticales. No se emplearán soportes de cadena, cable, tira o barra perforada. Los soportes no se suspenderán desde otras tuberías.

Los colgadores y soportes deberán evitar contacto entre metales disímiles mediante el empleo de colgadores recubiertos de cobre, goma, vinilo o fabricados de acero inoxidable.

Las tuberías se soportarán a cada cierta distancia de acuerdo al material, diámetro y posición, se sugiere las siguientes distancias:

Ø Exterior	Pulg	1	1 ½	2	2 ½	3	3 ½	4
	mm	25,4	38,1	50,8	63,5	76,5	88,9	101,6
Distancia								
Horizontal	m	2,134	2,743	3,048	3,353	3,658	3,962	4,267
Vertical	m	2,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000

Unidad de medición	Forma de pago
u	Se pagarán todos los soportes fabricados y montados en los lugares requeridos y conforme a la aprobación de la Fiscalización.

2 SISTEMA DE RIEGO

4010. Suministro e instalación de tubería y accesorios PVC presión unión pegable

Descripción:

Comprende la provisión de tubería de PVC y piezas de conexión (accesorios), en obra, bodegas o donde se indique en las bases. Su fabricación deberá cumplir con las especificaciones técnicas que se expresan en esta especificación en cantidades y diámetros que se definen en el proyecto y bajo la certificación de cumplimiento de los requisitos de fabricación en sus fases y componentes.

Todas las tuberías y piezas de conexión, estarán sujetas a inspección y aprobación del Fiscalizador, pudiendo rechazar, sin requerimiento de prueba hidrostática, cualquier material o producto terminado que no conforme con los requerimientos de fabricación.

Se entiende por instalación de tuberías de PVC presión, el conjunto de operaciones que deberá realizar el contratista para colocar en los lugares que señale el proyecto y/u ordene el Fiscalizador, las tuberías que se requieran en la construcción de redes de agua potable en los tipos de material antes indicados de acuerdo a éstas especificaciones.

Las operaciones de instalación incluyen el transporte de la tubería desde fábrica, la carga y descarga a los camiones que la transportarán hasta el lugar de su colocación, el almacenamiento y protección de la integridad del tubo, las maniobras y acarreos locales, para distribuirla a lo largo de la zanja, la operación de bajada de la tubería a las zanjas, la instalación correspondiente, las pruebas hidráulicas y desinfección y conexión al sistema existente hasta su aceptación por parte del Contratante.

Materiales:

Unión por cementado solvente 100% hermética. NTE INEN 1373. El material de la tubería y accesorio está compuesto sustancialmente de cloruro de polivinilo (PVC), al cual se puede añadir los aditivos necesarios para facilitar el procesamiento de este polímero y la producción de tubos y accesorios sanos, durables, con buen terminado en sus superficies y con buena resistencia mecánica y opacidad

Procedimiento:

En los recorridos principales las tuberías se instalarán con su longitud completa (6 mts), aceptándose longitudes menores solo en los empates laterales (tee) o los cambios de dirección (codos).

Todas las tuberías deben instalarse perfectamente alineada, debiendo rechazarse curvas innecesarias especialmente si provocan bolsa de aire o tensiones permanentes.

En el proceso de instalación se deberá tener especial cuidado para evitar que entren suciedades, materiales o insectos dentro del tubo, para tal efecto se deben taponar todos los puntos de salida y los extremos de tuberías que aún no estén completos en su recorrido.

El taponamiento deberá hacerse inmediatamente después de haberse culminado la instalación o la jornada diaria.

Para la instalación de la tubería de unión pegable debe seguirse el siguiente procedimiento:

- a.- Cortar el tubo cuidando que el corte sea perfectamente a escuadra.
- b.- Quitar rebabas del corte con una lima o lija.
- c.- Las superficies que se van a conectar de tubería a accesorios deben limpiarse con un trapo limpio con compuesto limpiador.
- d.- Para el montaje final, se encolan las piezas con compuesto de pegamento para tuberías plásticas, en el extremo del tubo y el inferior de la campana del accesorio o tubo en una superficie igual a la de la campana.
- e.- Se unen las piezas a soldarse asegurándose un buen asentamiento girando, para conseguir una correcta distribución del pegamento para mantener la unión firme durante medio minuto.
- f.- Transiciones de tuberías a accesorios de PVC a otros materiales se harán mediante adaptadores especiales roscados.

Medición y forma de pago:

Se pagarán los metros lineales horizontales y verticales de tubería y accesorios PVC P/P 2.00 MPa D = 20 mm, medidos en obra según lo indicado en los planos del proyecto y la aprobación de la Fiscalización.

El contratista será responsable por la estabilidad y conservación de todos los trabajos a ser realizados hasta la recepción definitiva de la obra, y deberá remover todas las partes defectuosas que se deban a deficiencia o negligencia en la construcción.

4005. Suministro e Instalación de equipo de presión hidroneumático para riego (Incl. 1 Bombas centrífugas de 0.75 HP, 1 tanque de presión de 65gal y panel de control).-

Descripción del rubro.-

Se entenderá por suministro e instalación de equipos de bombeo al conjunto de materiales, equipos y operaciones que deberá ejecutar el contratista, para mediante tuberías y piezas especiales, que señale el proyecto y/u ordene el Fiscalizador, conectar el equipo de bombeo a la red de distribución de agua potable. Dichas operaciones incluyen el suministro e instalación de tuberías, accesorios, piezas de conexión, bombas, panel de control, interconexión eléctrica, arranque y puesta en marcha de los equipos.

El arranque y puesta en marcha de los equipos deberán probarse juntamente con la Contratante, el Contratista y el Fiscalizador.

Especificaciones técnicas de materiales.-

Bomba.-

Unidad requerida.- 1 u.

Tipo de bomba.- Centrífuga de superficie

Potencia Estimada.- 0.75 HP

Caudal 1.17 L/s @ Presión 20PSI

Tanque de Presión.-

Unidad requerida.- 1 u.

Capacidad.- 65 gal

Panel de control.- Automático 1F@3600rpm@110V con protecciones de temperatura, voltaje y nivel.

Tanque de presión.-

Se instalará un Tanque de presión de igual capacidad, serán del tipo hidroneumático, de construcción no metálica de alta resistencia, con celda de aire interior construida con poliuretano y tendrán un Volumen de 65 Galones de capacidad.



Presostato o Switch de Presión.-

El switch de la bomba estará graduado para una presión de trabajo de 20 - 40 Lbs/pulg2.

Flotadores Nivel Mínimo.-

Para la protección del Equipo de Bombeo, serán del tipo de nivel bajo con contactos de mercurio.

Manómetros.-

Serán instalados en los lugares que indican los planos en las líneas de tuberías de agua, deberán trabajar en un rango equivalente al 200% de la presión máxima de la bomba, estarán provistos de llaves de cierre para fácil remoción, serán de primera calidad de las características requeridas para cada caso.

Procedimiento de trabajo.-

Se instalarán válvulas de compuerta a la descarga de cada bomba, válvula check, tanque de presión, manómetro y presostato. El sistema debe contar con tuberías de descarga adicional a la impulsión para limpieza de la cisterna controlada por válvulas de compuerta.

Las tuberías entre la canastilla y la red de distribución serán de hierro galvanizado, se procurara poner pasa muros a las tuberías que comuniquen la cisterna con el cuarto de bombas.

Unidad de medición	Forma de pago
Unidad	Se pagarán los equipos de bombeo indicados en los planos del proyecto

luego de haberse realizado el arranque y puesta en marcha y según la aprobación de la Fiscalización.

4011 Suministro e instalación de Gotero PC Junior 3mm

Descripción:

Se entenderá por suministro e instalación de Gotero PC Junior 3mm y piezas especiales de conexión, el conjunto de operaciones que deberá realizar el contratista para suministrar y colocar, según el proyecto y/o las órdenes del Fiscalizador, dichos elementos en el circuito hidráulico en que indique el diseño, formando parte de las redes de distribución de riego.

Materiales:

Nebulizador fabricado en material plástico con diseño antigoteo, auto compensado y filtro. Según norma ISO 9261.
 Mecanismo de filtración 130 micras.
 Modelo PCJ
 Presión máxima: 4Bar



DAIOS TECNICOS DE GOTEROS PCJ

Caudal* (l/h)	Rango de Presión de Trabajo (Bar)	Dimensiones de Pasajes de Agua Ancho x Profundidad x Largo (mm)	Área de Filtración (mm2)	Constante K	Exponente* X	Codigo de color Base	Codigo de color Tapa
2,00	0.5 - 4.0	1.03 x 0.75 x 35	2	2,00	0	Rojo	Negro
4,00	0.5 - 4.0	1.32 x 0.95 x 35	2	4,00	0	Gris	Negro
8,00	0.5 - 4.0	1.60 x 1.05 x 35	2	8,00	0	Verde	Negro
12,00	0.5 - 4.0	1.60 x 1.05 x 17.5	2	12,00	0	Fucsia	Negro

*Dentro del rango de presión de trabajo.

Procedimiento:

El Contratista proporcionará los goteros y piezas especiales de conexión, así como los empaques, tornillería y demás partes que se requieran para su instalación, los mismos que deberán estar de acuerdo con los términos y especificaciones del rubro. Previo a su instalación, el Fiscalizador inspeccionará cada unidad para eliminar las que presenten algún defecto en su manufactura. Las piezas defectuosas se retirarán de la obra, debiendo ser repuestas por el Contratista o por quien las haya suministrado.

Antes de la instalación, los nebulizadores, deberán ser limpiados de tierra, exceso de pintura, aceite, polvo o cualquier otro material que se encuentre en su interior o en las juntas.

Medición y forma de pago:

La forma de pago de este rubro se la cancelara por (U) unidad debidamente construidos y comprobados por la fiscalización, y de acuerdo al precio unitario establecido en las tablas de cantidades de obras del contrato.

El contratista será responsable por la conservación y mantenimiento de todos los trabajos a ser realizados en este rubro, hasta la recepción definitiva de la obra y deberá reconstruir todas las partes defectuosas que se deban a deficiencia o negligencia en la construcción.

3 SISTEMA DE AGUAS SERVIDAS Y AGUAS LLUVIAS

4200. Suministro e instalacion de colector de aass de pvc doble pared estructurada

DESCRIPCIÓN

El contratista deberá proveer toda la mano de obra, materiales, maquinaria, equipo y herramienta necesaria para la realización de este rubro. Las tuberías de la red de drenaje de aguas lluvias y servidas de PVC de diámetro desde 125mm a 975mm serán de doble pared, interior lisa y exterior corrugada, y deberán cumplir con las normas NTC3722, las cuales tienen como antecedentes las Normas ISO CD 9971-1 y 9971-2.

UNIDAD: Metro lineal "m".

MATERIALES:

Tubería Pared Estructurada \varnothing 160mm.

ESPECIFICACIONES TECNICAS MATERIALES:

Norma NTC3722, norma ISO CD 9971-1 y 9971-2

EQUIPO MINIMO:

Herramienta menor.

MANO DE OBRA MINIMA CALIFICADA:

Plomero, ayudante de plomero, oficial.

PROCEDIMIENTO DE TRABAJO

Para el relleno compactado con material del sitio se deberá contemplar las siguientes características:

- La compactación se la debe realizar en capas de 0.30m.

- El relleno y la compactación se deberán realizar conforme a estas especificaciones y planos.
- Todo el material del relleno deberá estar libre de cenizas, desechos, materiales orgánicos o vegetales, piedras o rocas u otro material no apropiado.
- Cuando la excavación y nivelación esté finalizada completamente, se dispondrá de un relleno de arena en el fondo de la zanja como lo muestra el plano de detalles y una vez instalada la tubería, realizadas las pruebas de infiltración se cubrirá totalmente.

CONEXIÓN A CAJAS DE REVISIÓN DE TUBERÍAS PARED ESTRUCTURADA

Se deberá seguir el procedimiento que se describe a continuación:

- Colocar el caucho en dos valles consecutivos del extremo de la tubería.
- Introducir la tubería en la cámara de inspección verificando que el caucho quede en la mitad del muro.
- Aplicar el mortero de cemento y emboquille.

MEDICIÓN Y FORMA DE PAGO

La cuantificación de este rubro, será por metro lineal "m".

Las cantidades establecidas en la forma indicada en este numeral, se pagará por metro lineal, de los precios unitarios contractuales, de acuerdo al rubro designado y que conste en el contrato.

4201 Suministro e instalación de redes de PVC Desagüe (incl. accesorios).-

Descripción del rubro.-

Comprende el suministro en obra o bodegas, de las tuberías para sistemas de Alcantarillado pluvial o sanitario de acuerdo a especificaciones técnicas y demás requerimientos definidos para cada proyecto.

Se entiende por instalación de tuberías de alcantarillado, el conjunto de operaciones que realizará el Contratista para colocar en los lugares que señale el proyecto y/o el Fiscalizador, las tuberías que se requieran en la construcción de redes de drenajes de aguas pluviales y aguas servidas, de acuerdo a los distintos tipos de material antes indicados y en correspondencia a los alineamientos, profundidades y demás requerimientos técnicos de los diseños y éstas especificaciones.

Las operaciones de instalación incluyen el transporte de la tubería desde fábrica, la carga y descarga a los camiones que la transportarán hasta el lugar de su colocación, las maniobras y acarreo locales, para distribuirla a lo largo

de la zanja, la operación de bajada de la tubería a las zanjas, la conexión correspondiente, de acuerdo a los alineamientos, elevaciones (cotas) del diseño, las pruebas continuidad y estanqueidad, hasta su aceptación por parte de la Contratante y de la Fiscalización.

Especificaciones técnicas de materiales.-

Tubería y Accesorios de PVC desagüe normal.-

Para el caso de redes y colectores de drenaje *en acera y redes interiores*, la tubería y accesorios serán de PVC tipo B reforzada Desagüe y cumplirá con las Normas INEN 1374.

El material de la tubería y accesorio está compuesto sustancialmente de cloruro de polivinilo (PVC), al cual se puede añadir los aditivos necesarios para facilitar el procesamiento de este polímero y la producción de tubos y accesorios sanos, durables, con buen terminado en sus superficies y con buena resistencia mecánica y opacidad.

Procedimiento de trabajo.-

Las uniones se harán con soldadura líquida y deberán seguirse el procedimiento que a continuación se indica:

- a.- Cortar el tubo cuidando que el corte sea perfectamente a escuadra.
- b.- Quitar rebabas del corte con una lima o lija.
- c.- Cuando sea necesario empalmar extremos de tubos sin acoples, se preparará el extremo hembra reblandeciéndolo a unos 130°C y después se monta forzándolo en el otro tubo. Se acopla después que se enfría.
- d.- Las superficies que se van a conectar de tubería a accesorios deben limpiarse con un trapo limpio con compuesto limpiador.
- e.- Para el montaje final, se encolan las piezas con pegamento para tuberías de pvc, en el extremo del tubo y el inferior de la campana del accesorio o tubo en una superficie igual a la de la campana.
- f.- Se unen las piezas a soldarse asegurándose un buen asentamiento girando, para conseguir una correcta distribución del pegamento para mantener la unión firme durante medio minuto.
- g.- Transiciones de tuberías a accesorios de PVC a otros materiales se harán mediante adaptadores especiales roscados.

Unidad de medición	Forma de pago
ml	Se pagarán los metros lineales horizontales y verticales en los cuales se haya realizado la prueba de estanqueidad en obra y según la aprobación de la Fiscalización.

4202 Suministro e instalación de Puntos de AA-SS.-

Descripción del rubro.-

Consistirá en el suministro de materiales, accesorios, herramientas, equipos y mano de obra requeridos para conectar el desagüe de un aparato a la red general o a la bajante, siempre y cuando la distancia entre el aparato o grupo de aparatos hasta la red principal no exceda los 2 metros lineales, en este caso pasado dicho valor se incluirá en el rubro de redes de alcantarillado.

Las operaciones de instalación incluyen el transporte de la tubería desde fábrica, la carga y descarga a los camiones que la transportarán hasta el lugar de su colocación, las maniobras y acarreos locales, para distribuirla a lo largo de la zanja, la operación de bajada de la tubería a las zanjas, la conexión correspondiente, de acuerdo a los alineamientos, elevaciones (cotas) del diseño, las pruebas continuidad y estanqueidad, hasta su aceptación por parte de la Contratante y de la Fiscalización.

Especificaciones técnicas de materiales.-

Tubería y Accesorios de PVC desagüe normal.-

Para el caso de redes y colectores de drenaje *en acera y redes interiores*, la tubería y accesorios serán de PVC tipo B reforzada Desagüe y cumplirá con las Normas INEN 1374.

El material de la tubería y accesorio está compuesto sustancialmente de cloruro de polivinilo (PVC), al cual se puede añadir los aditivos necesarios para facilitar el procesamiento de este polímero y la producción de tubos y accesorios sanos, durables, con buen terminado en sus superficies y con buena resistencia mecánica y opacidad.

Procedimiento de trabajo.-

Las uniones se harán con soldadura líquida y deberán seguirse el procedimiento que a continuación se indica:

- a.- Cortar el tubo cuidando que el corte sea perfectamente a escuadra.
- b.- Quitar rebabas del corte con una lima o lija.
- c.- Cuando sea necesario empalmar extremos de tubos sin acoples, se preparará el extremo hembra reblandeciéndolo a unos 130°C y después se monta forzándolo en el otro tubo. Se acopla después que se enfría.
- d.- Las superficies que se van a conectar de tubería a accesorios deben limpiarse con un trapo limpio con compuesto limpiador.
- e.- Para el montaje final, se encolan las piezas con pegamento para tuberías de pvc, en el extremo del tubo y el inferior de la campana del accesorio o tubo en una superficie igual a la de la campana.
- f.- Se unen las piezas a soldarse asegurándose un buen asentamiento girando, para conseguir una correcta distribución del pegamento para mantener la unión firme durante medio minuto.
- g.- Transiciones de tuberías a accesorios de PVC a otros materiales se harán mediante adaptadores especiales roscados.
- h.- Todas las tuberías deberán ocultarse en las paredes del edificio, en donde sea posible, de ser necesario se aumentará el espesor de las

paredes. Ninguna tubería será empotrada en los pilares del edificio, se harán ampliaciones de mampostería para ocultarlos.

Unidad de medición	Forma de pago
Unidad	Se pagarán los puntos instalados en los cuales se haya realizado la prueba de drenaje en obra, según lo indicado en los planos de diseño y previo la aprobación de la Fiscalización.

4203. Suministro e instalación de Rejilla de piso de Al tipo "CC" 150x110mm.-

Descripción del rubro.-

Consistirá en el suministro de materiales, accesorios, herramientas, equipos y mano de obra requeridos para conectar las rejillas de piso a la red general o a la bajante.

Las operaciones de instalación incluyen el transporte de la tubería desde fábrica, la carga y descarga a los camiones que la transportarán hasta el lugar de su colocación, las maniobras y acarreo locales, para distribuirla en obra, la operación de cortes, medidas y soldada de accesorios, de acuerdo a los alineamientos, elevaciones (cotas) del diseño, las pruebas continuidad y estanqueidad, hasta su aceptación por parte de la Contratante y de la Fiscalización.

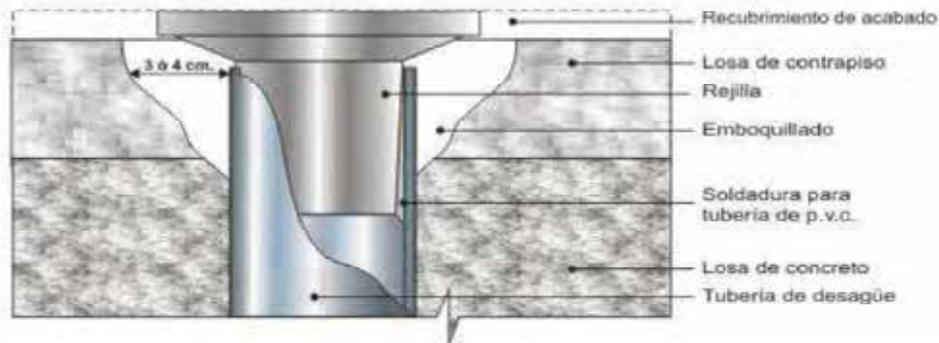
Especificaciones técnicas de materiales.-

Rejilla tipo Plana Concéntrica "CC", para instalar en tubería sanitaria de PVC. Rejilla 150x110mm.

Procedimiento de trabajo.-

- a. Instalar la Rejilla en el momento de fundición de la losa de contra-piso. Si ya está fundida, se debe picar 2 ó 3 cm. a partir del borde de la tubería de desagüe y hasta 1 cm. dentro de la losa de concreto.
- b. Para el emboquillado se hace una mezcla en proporciones iguales de: · Arena, ·Cemento e Impermeabilizante para concretos.
- c. Cuando esté lista la mezcla, se acopla la Rejilla a la tubería de desagüe y se procede a rellenar la parte picada, dejando la Rejilla a nivel con el recubrimiento de acabado (Ver Gráfico 1).

GRAFICO 1



- d. No pegar el recubrimiento de acabado al contorno de la tubería de desagüe. Ponerlo después de instalar la Rejilla.
- e. Antes de pegar, corte en el recubrimiento de acabado el espacio necesario para la boca de absorción de Rejilla. (Ver Gráfico 2)
- f. Retire grasa, polvo o suciedad de la tubería de desagüe y tubo de la Rejilla, utilizando un paño limpio y seco.
- g. Siempre aplique cera sobre los tornillos. (Ver Gráfico 2)
- h. Antes de acoplar la Rejilla en la tubería de desagüe, cubra la boca de absorción de la Rejilla con cinta maskin, o úntela generosamente con cera. Conserve este cubrimiento hasta la entrega de la obra.
- i. Previo a acoplar la Rejilla en la tubería de desagüe, aplique una capa gruesa de soldadura para tubería PVC, tanto en el interior de la tubería como en el exterior del tubo de la Rejilla, luego acople. (Ver Gráfico 2)
- j. Retire con abundante agua los residuos del ácido que haya utilizado para lavar el piso. Esto le garantiza el buen estado de la Rejilla y su acabado brillante.

GRAFICO 2



Unidad de medición	Forma de pago
Unidad	Se pagarán las rejillas instaladas correctamente y cuyo remate con el piso terminado sea el adecuado, según lo indicado en los planos de diseño y previo

la aprobación de la Fiscalización.

4204. Suministro e Instalación de equipo electro-sumergible aass (Incl. 2 Bombas centrífugas de 1.0 HP y panel de control).-

Descripción del rubro.-

Se entenderá por suministro e instalación de equipos de bombeo al conjunto de materiales, equipos y operaciones que deberá ejecutar el contratista, para mediante tuberías y piezas especiales, que señale el proyecto y/u ordene el Fiscalizador, conectar el equipo de bombeo a la red de distribución de agua potable. Dichas operaciones incluyen el suministro e instalación de tuberías, accesorios, piezas de conexión, bombas, panel de control, interconexión eléctrica, arranque y puesta en marcha de los equipos.

El arranque y puesta en marcha de los equipos deberán probarse juntamente con la Contratante, el Contratista y el Fiscalizador.

Especificaciones técnicas de materiales.-

Bomba

Unidad requerida	=	2 u.
Potencia Estimada	=	1 HP
Caudal	=	15gpm.
Presión	=	14 Lbs/pulg ² .

Panel de control

Tablero de control para dos bombas de 1 HP, 1 fase, 230 Voltios, que consta de:

- Gabinete para alojar los elementos de control.
- Breakers para protección contra corto circuito para cada bomba.
- Selectores de tres posiciones para régimen manual-apagado-automático.
- Selectores on-off para cada bomba.
- Luz indicadora de encendido para cada bomba.
- Luz indicadora de falla de variador (Señal de sobrecarga) para cada variador.
- Luz indicadora de sobretensión y falla de fase.
- Luz indicadora de bajo nivel de agua en cisterna.

Procedimiento de trabajo.-

Se instalarán válvulas de compuerta y check a la descarga de cada bomba además de prever todas las obras de acceso.

Se definirán las cotas de fondo del pozo y los pasamuros para la impulsión de cada bomba.

Una canastilla desmontable para retención de sólidos mayores ubicada en la descarga de las aguas servidas será opcional considerando la capacidad operativa que el proyecto destinará a la estación de bombeo.

Unidad de medición

Forma de pago

Unidad

Se pagarán los equipos de bombeo indicados en los planos del proyecto luego de haberse realizado el arranque y puesta en marcha y según la aprobación de la Fiscalización.

4205 Soportes metálicos para tubería.-

Descripción del rubro.-

Comprende la provisión de materiales, dirección técnica y la mano de obra para la preparación, elaboración y montaje de los elementos metálicos de fijación de tuberías en el tumbado de la losa de cada piso y en las paredes o ductos por donde se instalen tuberías verticales o bajantes.

Especificaciones técnicas.-

Canal estructural

TROQUELADO

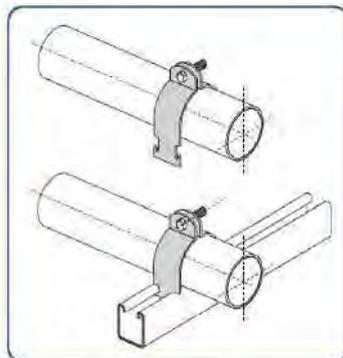


Fabricado a partir de canal estructural C13 en lámina de acero negro galvanizado en caliente por inmersión según norma ASTM 123. Longitud (L) disponible 3.0 m. Facilita el montaje y la fabricación de soportes en serie.

ABRAZADERA AJUSTABLE

Fabricadas en lámina de acero pre galvanizado ASTM A593 Gr 60

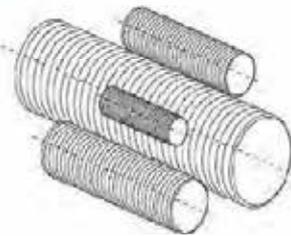
Para fijación de todo tipo de tubería de acuerdo al diámetro nominal especificado



REFERENCIA	DIAMETRO TUBO
AA-12	1/2"
AA-34	3/4"
AA-1	1"
AA-114	1-1/4"
AA-112	1-1/2"
AA-2	2"
AA-212	2-1/2"
AA-3	3"
AA-4	4"

VARILLA ROSCADA

REFERENCIA	ROSCA (UNC)	LONGITUD	MATERIAL
GVR-145	1/4" - 20 UNC	3,00 m	ABSI 1010
GVR-283	3/8" - 16 UNC	3,00 m	ABSI 1010
GVR-125	1/2" - 13 UNC	3,00 m	ABSI 1010
GVR-5872	5/8" - 11 UNC	72"	ABSI 1010
GVR-9472	3/4" - 10 UNC	72"	ASTM A193 B7
GVR-172	1" - 8 UNC	72"	ASTM A193 B7
GVR-11472	1 1/4" - 7 UNC	72"	ASTM A193 B7
NVR-5872	5/8" - 11 UNC	72"	ASTM A193 B7
NVR-9472	3/4" - 10 UNC	72"	ASTM A193 B7
NVR-172	1" - 8 UNC	72"	ASTM A193 B7
NVR-11472	1 1/4" - 7 UNC	72"	ASTM A193 B7



G: Recubrimiento Galvanizado electrolítico ASTM B633
M: Sin Recubrimiento Superficial
 Bajo pedido se proveen espárragos de longitud requerida por el Cliente

PERNO EXPANSIVO

REFERENCIA	ROSCA (UNC)
PEX - 14	1/4" - 20 UNC
PEX - 38	3/8" - 16 UNC
PEX - 12	1/2" - 13 UNC



Procedimiento de trabajo.-

Los soportes y anclajes sujetarán a las tuberías por medio de abrazaderas metálicas o según los detalles indicados en el plano respectivo.

Las varillas de los soportes serán rectas y verticales. No se emplearán soportes de cadena, cable, tira o barra perforada. Los soportes no se suspenderán desde otras tuberías.

Los colgadores y soportes deberán evitar contacto entre metales disímiles mediante el empleo de colgadores recubiertos de cobre, goma, vinilo o fabricados de acero inoxidable.

Las tuberías se soportarán a cada cierta distancia de acuerdo al material, diámetro y posición, se sugiere las siguientes distancias:

Ø Exterior	Pulg	1	1 ½	2	2 ½	3	3 ½	4
	mm	25,4	38,1	50,8	63,5	76,5	88,9	101,6
Distancia								
Horizontal	m	2,134	2,743	3,048	3,353	3,658	3,962	4,267
Vertical	m	2,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000

Unidad de medición

u

Forma de pago

Se pagarán todos los soportes fabricados y montados en los lugares requeridos y conforme a la aprobación de la Fiscalización.

4206 Pruebas de estanqueidad.-**Descripción del rubro.-**

Tiene por objeto determinar la estanqueidad de la tubería de alcantarillado, su buena instalación, según el material de fabricación, para permitir el flujo hacia el exterior de la tubería.

Procedimiento de trabajo.-

Esta prueba se realizará una vez terminado un tramo y antes de ejecutar el relleno final de la zanja.

El tramo a probarse será desde una cámara aguas arriba hasta llegar a la siguiente cámara, en este punto se taponará la tubería y se llenará con agua en cantidad suficiente hasta que se llene la cámara aguas arriba 30 cm sobre la clave del tubo. Este procedimiento se repetirá en todos los tramos a probarse.

El agua que puede perder la tubería, será medida en la cámara, adicionando constantemente agua, para mantener el nivel de referencia.

La prueba se iniciará solamente cuando se considere que el período de absorción total de la tubería haya concluido, el mismo que depende del material de fabricación de la tubería.

La prueba tendrá una duración mínima de diez minutos y la pérdida de agua no sobrepasará lo establecido en el cuadro siguiente:

FILTRACION TOLERADA EN LA TUBERIA DE ACUERDO A SU DIAMETRO

DIAMETRO NOMINAL (mm.)	FILTRACION TOLERADA cm³ (min/m)
110	14
160	20
200	25
250	32
315	38
400	50
475	59
560	69
640	79
730	90
825	102
1.035	127
1.245	153

Todas las tuberías y alcantarillas serán efectivamente probadas, las pruebas y medidas se harán en presencia del representante técnico del propietario. Cualquier filtración visible será reparada antes de la prueba, así como también cualquier defecto encontrado será corregido a satisfacción.

Toda herramienta, materiales, accesorios y equipos incluyendo tapones, vertederos y otros que se requieran para hacer las pruebas serán suministradas por el Constructor por su cuenta.

Unidad de medición	Forma de pago
MI	Se pagarán los metros que se hayan realizado la prueba de presión en obra y previo la aprobación de la Fiscalización.

Carlos Salame Meléndez
Ingeniero Civil Hidrosanitario
Reg. Senescyt

CARTA DE RESPONSABILIDAD

Lunes 13 de enero de 2025

Señores.

COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A

Yo, CARLOS KEVIN SALAME MELENDEZ con cédula de ciudadanía No. 0925668600 y en representación de **HIDRO SALAME S.A HIDROSALAME**, certifico por medio de la presente mi responsabilidad por el diseño hidrosanitario del proyecto del centro comercial Costa Plaza, ubicado en Km 10.5 de Vía a la Costa.

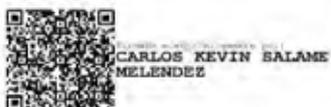
He realizado el diseño hidrosanitario conforme a los estándares y normativas vigentes aplicables, teniendo en cuenta todas las especificaciones técnicas requeridas para asegurar el correcto funcionamiento y la seguridad de las instalaciones hidrosanitarias del mencionado centro comercial.

Me comprometo a que el diseño cumple con todos los requisitos de calidad y eficiencia, así como con las normativas ambientales y de seguridad pertinentes. Asimismo, me hago responsable de cualquier irregularidad que pudiera surgir como resultado de defectos en el diseño hidrosanitario, siempre y cuando estos defectos no sean consecuencia de modificaciones o intervenciones realizadas por terceros no autorizados.

Esta carta tiene como propósito formalizar mi compromiso y responsabilidad profesional durante un año calendario a partir de esta firma por el diseño hidrosanitario del centro comercial Costa Plaza, quedando a disposición para cualquier aclaración o consulta adicional que puedan requerir.

Sin otro particular por el momento, quedo a sus órdenes para cualquier gestión relacionada con el presente proyecto.

Atentamente,



Ing. Carlos Kevin Salame Meléndez
GERENTE GENERAL
HIDRO SALAME S.A HIDROSALAME

CEDULA DE IDENTIDAD REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CENSALACIÓN

CONDICIÓN CIUDADANIA

APELLIDOS: SALAME MELENDEZ
 NOMBRES: CARLOS KEVIN
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA
 FECHA DE NACIMIENTO: 21 NOV 1988
 LUGAR DE NACIMIENTO: GUAYAS GUAYAQUIL BOLIVAR (SAGRARIO)
 FIRMA DEL TITULAR: *[Firma]*

SEXO: HOMBRE
 No. DOCUMENTO: 091118036
 FECHA DE VENCIMIENTO: 25 JUL 2034
 NATICAN: 226406

NUI.0925668600

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: SALAME BERMUDEZ CARLOS BARBARO
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: MELENDEZ CUADRADO TELCA MARIA ELENA
 ESTADO CIVIL: SOLTERO

CÓDIGO DAFTAR: V3333Y2222
 TIPO SANGRE: A+

DONANTE: SI - Órganos

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN: GUAYAQUIL 25 JUL 2024

DIRECTOR GENERAL: *[Firma]*

QR CODE

I<ECU0911180361<<<<<0925668600
 8811215M3407253ECU<SI<ORGANOS4
 SALAME<MELENDEZ<<CARLOS<KEVIN<

CERTIFICADO DE VOTACION 11 ABRIL 2021

PROVINCIA: GUAYAS
 CIRCUNSCRIPCIÓN: 2
 CANTÓN: GUAYAQUIL
 PARROQUIA: TARQUI
 ZONA: B
 JUNTA No. 0020 MASCULINO

39165773
 0925668600

23 JUL 2024

CE: 0925668600

SALAME MELENDEZ CARLOS KEVIN

CIUDADANO/O

ESTE DOCUMENTO AGREMIA QUE USTED
 SUFIRIÓ EN LAS ELECCIONES GENERALES 2021

[Firma]

PRESIDENTE DE LA JUNTA



La UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

Facultad de Arquitectura y Diseño
Carrera de Ingeniería en Administración de Proyectos de Construcción

Por cuanto el bachiller **CARLOS KEVIN SALAME MELÉNDEZ** ha cumplido en la modalidad presencial con los requisitos académicos, legales y reglamentarios, le confiere el Título de

Ingeniero en Administración de Proyectos de Construcción

a fin de que se le reconozca como tal y goce de los honores y privilegios que por ley le corresponden. Dado en Guayaquil, República del Ecuador, el 6 de julio de 2016, firmado por el Decano y el Director de la Carrera, autorizado por el Rector y certificado por el Secretario General de la Universidad.

Econ. Mauro Toscanini Segale, Ph.D.
Rector

Arq. Florencio Compañé Guerrero, Mgs.
Decano

Arq. Florencio Compañé Guerrero, Mgs.
Director

Ab. Alejo Pérez Limones
Secretario General



Secretaría de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

Quito, 23/11/2021

CERTIFICADO DE REGISTRO DE TÍTULO

La Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación, SENESCYT, certifica que SALAME MELENDEZ CARLOS KEVIN, con documento de identificación número 0925668600, registra en el Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador (SNIESE), la siguiente información:

Nombre: SALAME MELENDEZ CARLOS KEVIN
 Número de documento de identificación: 0925668600
 Nacionalidad: Ecuador
 Género: MASCULINO

Título(s) de tercer nivel de grado

Número de registro	1028-2016-1712927
Institución de origen	UNIVERSIDAD CATOLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
Institución que reconoce	
Título	INGENIERO EN ADMINISTRACION DE PROYECTOS DE CONSTRUCCION
Tipo	Nacional
Fecha de registro	2016-07-19
Observaciones	

OBSERVACIÓN:

- Los títulos de tercer nivel de grado ecuatorianos están habilitados para el ingreso a un posgrado.
- Los títulos registrados tanto nacionales como extranjero han sido otorgados por instituciones de educación superior vigentes al momento de la emisión de la titulación.
- El cambio de nivel de formación de educación superior de los títulos técnicos y tecnológicos emitidos por instituciones de educación superior nacionales se ejecutó en cumplimiento a la Disposición Transitoria Octava de la Ley Orgánica Reformatoria a la LOES, expedida el 2 de agosto de 2018.

IMPORTANTE: La información proporcionada en este documento es la que consta en el SNIESE, que se alimenta de la información suministrada por las instituciones del sistema de educación superior, conforme lo disponen los artículos 126 y 129 de la Ley Orgánica de Educación Superior y 56 de su Reglamento. El reconocimiento/registro del título no habilita al ejercicio de las profesiones reguladas por leyes específicas, y de manera especial al ejercicio de las profesiones que pongan en riesgo de modo directo la vida, salud y seguridad ciudadana conforme el artículo 104 de la Ley Orgánica de Educación Superior. Según la Resolución RPC-SO-16-No.256-2016.

En caso de detectar inconsistencias en la información proporcionada de titulaciones nacionales, se recomienda solicitar a la institución de educación superior nacional que emitió el título, la rectificación correspondiente y de ser una titulación extranjera solicitar la rectificación a la Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación.

Para comprobar la veracidad de la información proporcionada, usted debe acceder a la siguiente dirección:
www.educacionsuperior.gob.ec



Alexandra Navarrete Fuertes
Directora de Registro de Títulos

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN SUPERIOR, CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN



GENERADO: 23/11/2021 9.53 PM



ARCHIVO



DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA, PROYECTOS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DUPOT-OT-2023-3125

10 de mayo 2023

Arquitecta:
Diana Villao Sanchez.
**SUBDIRECTORA DE CONTROL DE EDIFICACIONES,
USO DE SUELO Y URBANIZACIONES.**
En su despacho. -

Ref.: Oficio DECAM-CEUS-2023-12353

De mi consideración:

En atención al oficio de la referencia, que solicita la revisión de acuerdo a nuestra competencia del "... **Requerimiento 2023-33585** ingresado por el Sr. Alejandro Lagos Arosemena, Procurador Judicial de **COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COOBILHAMBRA S.A**, quien desea acogerse al Régimen de **Desarrollos Urbanos Arquitectónicos Especiales (DUAE)** a implementarse en el predio signado con el código catastral **96-0158-005-000...**", cúmplenos comunicarle lo siguiente:

ANÁLISIS

1. La **"ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL"** (PDOT y PUGS), y en su instrumento complementario de la planificación urbanística: **"ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL"**, publicada en la Gaceta Oficial N°44 del 24 de enero del 2022, expresa lo siguiente:

Art. 92.- Proyectos de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especiales. - Constituye una calificación otorgada a proyectos de escala arquitectónica y/o urbana, denominados (DUAE), de iniciativa pública, privada o mixta, que propongan usos y/o condiciones de aprovechamiento del suelo, particulares que no concuerdan con las establecidas en la normativa aplicable para la Subzona del o los predios donde se ubica. Estos proyectos, de ser aprobados, en ejercicio del derecho a la ciudad, serán sometidos a la normativa de concesión onerosa de derecho establecida en el artículo 100 de la presente Ordenanza. Los DUAE deberán cumplir con los siguientes parámetros:

1. Que contribuya a plasmar la planeación y ordenamiento del territorio fijado en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), y que no modifiquen los contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo conforme el Artículo 37 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Además, deben constituirse en aportes arquitectónicos y/o urbanísticos, que contribuyan con el mejoramiento del entorno urbano, la calidad del espacio público y desarrollo sustentable de la ciudad.

10 mayo 2023
Diana Villao Sanchez
SUBDIRECTORA DE CONTROL DE EDIFICACIONES,
USO DE SUELO Y URBANIZACIONES

2. Podrán estar empleados en uno o varios solares colindantes o separados por una vía pública con la condición de que pertenezcan al mismo proyecto, que mantengan una adecuada conexión a través de elementos físicos y que en su superficie total de terreno sea igual o mayor a 2000 m2. En el caso de tratarse de varios solares independientes, el área mínima por solar será de 1000 m2

3. Al tratarse de la modificación del aprovechamiento del suelo establecido en el componente urbanístico del PUGS, una vez aprobada la calificación del proyecto como DUAE se procederá con el Plan Parcial que viabilice el posterior desarrollo del proyecto.

RECIBIDO POR 1500

- 92.1. Cambio de uso de suelo de proyectos DUAE: con la finalidad exclusiva de aplicación del presente régimen especial, se entenderá como cambio de uso de suelo, cuando el proyecto DUAE, requiera de una actividad específica que no se encuentre indicada para la Subzona en la que se encuentra el predio o los predios que componen el proyecto, conforme al contenido en el Anexo B de la presente ordenanza.

En el caso de tratarse de un proyecto urbanístico residencial se considerará como uso de destino el de residencial sin perjuicio de que este podrá combinarse con actividades comerciales de tipo al por menor.

Art. 93.- Proceso para acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales. Los Proyectos de Desarrollos Urbanos y/o Arquitectónicos que requieran acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónico Especiales deberán cumplir con lo siguiente:

3. La Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM), receptorá el expediente y a través de la aplicación de ventanilla

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA, PROYECTOS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DUPOT-OT-2023-3125

10 de mayo 2023

única, **solicitará pronunciamiento sobre la factibilidad técnica del proyecto, a las Direcciones y entidades competentes; Dirección de Ambiente (DA), Dirección de Gestión de Riesgos y Cooperación (DGRC), Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT), Dirección de Aseo Cantonal Mercados y Servicios Cantonales (DACMSE), Dirección Financiera, Autoridad de Tránsito Municipal (ATM), INTERAGUA, CNEL y Benemérito Cuerpo de Bombero de Guayaquil. Una vez que se cuente con el pronunciamiento favorable de las entidades mencionadas, la DECAM elaborará informe final con el cual se enviará a la Alcaldía para que previo pronunciamiento de la dirección de Asesoría Jurídica sea dispuesto para aprobación del concejo cantonal.**

Las negritas y subrayado son nuestras.

Implantado el predio con código catastral: **96-0158-005-000**, y de acuerdo a la ordenanza antes mencionada, se observa que el mismo se encuentra ubicado en el Distrito 14 – Oeste de la parroquia Tarqui.



Implantación de los predios en consulta.

Componente Estructurante: Clasificación y Subclasificación del Suelo

De acuerdo con los artículos 17, 18, 19.2, el **Anexo 1** Clasificación del Suelo Cantón Guayaquil y **Anexo 2.1** Subclasificación del Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal, califica al sector donde se implanta el predio en consulta como: **SUELO URBANO – SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**



Anexo 1 Clasificación del Suelo Cantón Guayaquil: SUELO URBANO.



Anexo 2.1 Subclasificación del Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Componente Urbanístico: Polígonos de Intervención Territorial y Tratamiento Urbanístico

El Distrito de Planificación 14 – Oeste corresponde al Polígono de Intervención Territorial Catorce (PIT-14) y el tratamiento determinado para este es de **Consolidación.**

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA, PROYECTOS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DUPOT-OT-2023-3125
 10 de mayo 2023



Anexo 6.1 Polígono de Intervención Territorial (PIT) y Tratamientos de la Cabecera Cantonal – PIT 14.

• **PIT-14 – OESTE - TRATAMIENTO CONSOLIDACIÓN (DISTRITO 14)**

Es un polígono donde se encuentran urbanizaciones cerradas y comercios para complementar, hay áreas protegidas como el Cerro Azul, el Cerro Blanco y manglares del Salado y áreas de extracción minera. Tiene como eje principal la vía a la Costa y por ser la vía que conectará hacia el nuevo aeropuerto de Daular aún hay terrenos para seguir trabajando y conectarlos. Por estas razones se aplicará el tratamiento de consolidación, pues aún son necesarios espacios públicos, infraestructura y equipamiento de acuerdo con el crecimiento que tendrá.

Art. 40. -Tratamientos urbanísticos...

Art. 41. -Asignación de tratamientos urbanísticos para los Polígonos de Intervención Territorial...

41.2. Suelo urbano no consolidado. -Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

b) **Consolidación.** - Para aquellas áreas urbanas que tengan déficit de espacio público, de infraestructuras y de equipamiento público que requieran ser mejoradas, de acuerdo con su potencia de consolidación (capacidad de acogida de edificaciones) y redensificación.

Componente Urbanístico: Usos y Aprovechamiento del Suelo:

En conformidad con el artículo 56, Destinos de los usos del suelo en relación con los PIT y el Anexo 7.2. Usos Específicos de los Polígonos de Intervención de la Cabecera Cantonal califica al predio en estudio como **USO RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA** y el Anexo 8.1 Subzonas de la Cabecera Cantonal tipifica al sector donde se implanta el predio en consulta como: **ZONA RESIDENCIAL VÍA A LA COSTA (ZR-VC).**



Anexo 7.2. Usos Específicos de los Polígonos de Intervención de la Cabecera Cantonal: **USO RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA.**



Anexo 8.1 Subzonas de la Cabecera Cantonal se tipifica en : **ZONA RESIDENCIAL VÍA A LA COSTA (ZR-VC).**

El artículo 62 indica:

"... Todas las subzonas con sus respectivos destinos de usos, parámetros de ocupación y edificabilidad serán determinadas en el presente Plan de Uso y Gestión del Suelo. Sin embargo, las actividades específicas permitidas para cada subzona enmarcada y en compatibilidad con los usos asignados a esta, son las establecidas en el anexo correspondiente dentro de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones o normativa específica que se establezca para estos fines".

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA, PROYECTOS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 DUPOT-OT-2023-3125
 10 de mayo 2023

Tabla 136. Subzonas del Cantón Guayaquil.

ZONA	DESCRIPCIÓN	SUBZONA	DESCRIPCIÓN /ACTIVIDADES GENERALES
Zona Residencial Vía a la Costa (ZR-VC)	Son aquellas zonas en las que se puede construir soluciones residenciales de densidad baja en su mayoría en combinación con otras actividades complementarias en el sector de Vía a la Costa.	ZR(VC) >10,000 pero <20,000	Se permiten actividades de agricultura, caza, silvicultura, y pesca (sembríos-explotación), oficinas, instalaciones y servicios para la construcción, <u>comercio</u> , instalaciones para servicios transporte, almacenamiento y comunicaciones, oficinas administrativas, instalaciones para servicios comunales, sociales y personales.

Tabla 137. Aprovechamiento por PIT de la Cabecera Cantonal

PIT	USO GENERAL	USOS ESPECÍFICOS				EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA	SEGÚN ACTIVIDADES	CARACTERÍSTICAS DEL LOTE		EDIFICABILIDAD BÁSICA	EDIFICABILIDAD ESPECÍFICA MÁXIMA	
		PRINCIPAL	COMPLEMENTARIOS	RESTRINGIDOS	PROHIBIDOS			Área m ²	Fronte ml			
PIT-1A	USO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA PROTECCIÓN DE RIESGOS EQUIPAMIENTO	INDUSTRIA PROTECCIÓN ECOLÓGICA INDUSTRIAL MEDIANO IMPACTO INDUSTRIAL ALTO IMPACTO <u>COMERCIAL Y DE SERVICIOS</u>	INDUSTRIA BAJO IMPACTO INDUSTRIAL ALTO RIESGO	1.44	CC-10	100 - 360	8 - 10	0.20	0.20	
							ZB-EMT	10000	50	0.15	0.15	
							ZB-V1	V	V	0.40	0.40	
							ZB-V3	4000	100	0.03	0.03	
							ZB-P	---	---	0.15	0.15	
							ZED	---	---	V	V	
							ZEU	---	---	V	V	
							ZEVPR	---	---	0.40	0.40	
							ZH2	Min 1.000	Min 20	1.80	1.80	
							ZH3	5.000	Min 50	1.00	1.00	
							ZMR-10	80 - 160	6 - 8	3.20	3.20	
							ZMR-20	80 - 160	4 - 6	3.20	3.20	
							ZMR-40	80 - 120	6 - 10	2.60	2.60	
							ZB-1A	121 - 300	10 - 11	2.40	2.40	
								ZMR-10-10	80 - 160	6 - 8	3.20	3.20
								180 - 360	10 - 12	1.40	1.40	
								361 - 900	12 - 15	1.40	1.40	
								901 - 1.000	15 - 20	1.20	1.20	
Min 1.000	Min 20	1.40	1.40									
ZB-1B	Min 1.000	---	1.80	1.80								
					Min 1.000	---	1.40	1.40				
					80 - 120	6 - 8	2.00	2.00				
					120 - 200	8 - 10	1.80	1.80				
					201 - 500	10 - 15	1.60	1.60				
					Min 500	Min 25	1.60	1.60				
					Min 500	---	1.80	1.80				
					Min 500	---	1.40	1.40				
					ZB-1C	72 - 100	6 - 8	2.28	2.28			
										201 - 120	6 - 8	2.00
120 - 200	10 - 12	2.00	2.00									
Min 500	Min 25	1.80	1.80									
ZB-1D	Min 500	---	1.80	1.80								
					Min 500	---	1.80	1.80				
					Min 500	---	1.50	1.50				
ZB-VL	---	---	1.80	1.80								

El uso específico de comercio y servicios es restringido en relación al uso principal, es decir es permisible bajo condiciones que plantearán en el Plan Parcial, cumpliendo con los contenidos mínimos mencionados en el Art. 31 del PUGS.

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA, PROYECTOS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DUPOT-OT-2023-3125

10 de mayo 2023

SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE: ESTRUCTURA VIAL:

En cuanto a la estructura vial, de acuerdo con el Anexo 4, Cuadro de Jerarquización de Vías, y el Anexo 3.8. Estructura Vial de la Cabecera Cantonal, se identificó que, hacia el lindero Sur del predio en consulta, se encuentra la clasificación vial **PRIMARIA** calificada como: **V2 VÍA ARTERIAL** con un derecho vial preexistente que fluctúa de 100-90m, correspondiente al EJE E-O con el nombre de AB. Jaime Nebot Velasco.



Anexo 3.8. Estructura Vial de la Cabecera Cantonal.

90.1. Normas relativas a la movilidad urbana. - En atención al tipo de actividad y al tamaño de las instalaciones la Agencia de Tránsito Municipal (ATM) exigirá estudios de tráfico a aquellos proyectos arquitectónicos, civiles y urbanísticos que se constituyan generadores de tráfico. La tipificación de tales generadores de tráfico vehicular, los alcances de los estudios exigibles se establecerán en la ordenanza general de edificaciones y construcciones o la norma específica que a través de ordenanza se establezca para dichos fines.

.../...

Art. 93. -Derechos de vía preexistentes. - Sin perjuicio de la reclasificación de la estructura vial del cantón que se ha realizado para el presente PUGS, se conservaran los derechos de vía establecidos en su momento de todas las vías existentes en el cantón que responden al PDOT anterior (2015).

.../...

CONCLUSIÓN:

Por lo antes expuesto, se indica que conforme a la **“ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL”** (PDOT y PUGS), específicamente a los dispuesto en las tablas Nos. 136 y 137 y en el complemento de la planificación urbanística **“ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL”**, publicada en la Gaceta Oficial N°44 del 24 de enero del 2022, particularmente en los artículos 92 y 93 citados en el presente informe, esta jefatura concuerda que para la modificación del **USO DE SUELO ESPECÍFICO DE COMPLEMENTARIO RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA A RESTRINGIDO COMERCIAL**, deberá estar justificado previamente por la aprobación de la calificación de un proyecto como **“Desarrollo Urbanístico Arquitectónico Especial”** (DUAE), por lo cual se considera factible técnicamente la solicitud del mismo, para el predio signado con código catastral: **96-0158-005-000** ubicado en vía a la costa, por lo cual emitimos un pronunciamiento favorable.

Atentamente,

Arq. Karina González Morales
JEFA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

C.a.: Arq. Verónica Landín G.,
Elaborado por:
Archivo /DUPOT/EMAB

DIRECTORA PLANIFICACIÓN URBANA, PROYECTOS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DECAM-CEUS-2023-12353

10 de mayo de 2023

Página 1 de 1

Arq. Verónica Landín García

Directora de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial

En su despacho. -

De nuestra consideración:

Mediante requerimiento No. **012-2023-33585**, ingresado el 21 de abril de 2023, el Sr. Alejandro Lagos Arosemena, Procurador Judicial de **COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.**, solicita acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales (DUAE), a implementarse en el predio signado con el código catastral No. 96-0158-005, ubicado en la parroquia Tarqui.

En aplicación de la Ventanilla Única, artículo 93 de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones, publicada en la Gaceta Oficial No. 87, el 30 de marzo del 2022, ponemos a consideración para su revisión y/o aprobación de ser el caso de acuerdo a sus competencias lo siguiente:

Se adjunta link (<https://we.tl/t-TO6LBr3CXW>) con lo siguiente:

- Planos arquitectónicos de proyecto "COSTA PLAZA"
- Análisis de sitio
- Memoria descriptiva
- Solicitud para acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales.
- Extracto de la Ordenanza (art.89 al art.95) respecto al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales.

Particular que pongo a su conocimiento, para los fines consiguientes.

Atentamente,



Arq. Diana Villao Sánchez

**SUBDIRECTORA DE CONTROL DE
EDIFICACIONES, USO DE SUELO
Y URBANIZACIONES**

Revisado: Ing. Jefferson Valverde M. 
Realizado: Ing. Kassandra Lastra A. 
Archivo DECAM/CEUS/KL

ANEXO 10

Kassandra Gabriela Lastra Arroyo

De: Jefferson Marcelo Valverde Mantilla
Enviado el: jueves, 11 de mayo de 2023 15:27
Para: Kassandra Gabriela Lastra Arroyo
Asunto: RV: MEMO-CEUS-2023-359/ MEMO CAT-2023-0890 CON COD. 96-0158-005-0-0-0
Datos adjuntos: AVALUO DEL PREDIO 96-0158-005-0-0-0.PDF

De: Natacha Katherine Gamez Ayovi
Enviado el: miércoles, 10 de mayo de 2023 15:46
Para: Diana Carolina Villao Sanchez <dvillaos@guayaquil.gov.ec>; Jennifer Margarita Vera Choez <jenvermc@guayaquil.gov.ec>
CC: Xiomar Aracely Veloz Bravo <xvelozb@guayaquil.gov.ec>; Maura Georgina Torres Vivar <mautorgv@guayaquil.gov.ec>; Andrea Catalina Moncayo Barriga <andmoncb@guayaquil.gov.ec>; Nuve Del Rocio Miranda Lucero <nuvmirrl@guayaquil.gov.ec>; Ricardo Sebastian Tabarez Herrera <rtabarezh@guayaquil.gov.ec>; Jefferson Marcelo Valverde Mantilla <jvalverdem@guayaquil.gov.ec>; Kassandra Gabriela Lastra Arroyo <klastraa@guayaquil.gov.ec>; Maura Georgina Torres Vivar <mautorgv@guayaquil.gov.ec>; Ricardo Sebastian Tabarez Herrera <rtabarezh@guayaquil.gov.ec>; Gisella Patricia Pombo Intrigo <gispompi@guayaquil.gov.ec>; Maria Veronica Mosquera Valdez <mmosquerav@guayaquil.gov.ec>; Kenya Narcisa Castro Bajaña <kcastrob@guayaquil.gov.ec>; Sandra Anahid Silva Guerrero <ssilvag@guayaquil.gov.ec>; Maria Fernanda Nuñez Obando <mnunezo@guayaquil.gov.ec>
Asunto: MEMO-CEUS-2023-359/ MEMO CAT-2023-0890 CON COD. 96-0158-005-0-0-0



CAT-2023-0890
 10 de mayo del 2023

PARA: SUBDIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES Y USO DE SUELO
DE: SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO
ASUNTO: Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales, por cambio de uso de suelo con COD. 96-0158-005-0-0-0
Ref.: MEMO CEUS-2023-359

En atención al oficio de la referencia, mediante el cual solicita se remita los valores y montos a pagar de la Concesión Onerosa de Derechos por cambio de Uso de Suelo con base al artículo 100.8.1 de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil, al respecto informamos lo siguiente:

DATOS

CÓDIGO CATASTRAL	96-0158-005-0-0-0
VALOR DEL SOLAR M2	34,99
ÁREA UTIL	12543.85

INDICE DE REAVALUO	1,6
(USO DE SUELO)	-----
AVALUO DEL SOLAR M2	34,99
ÁREA UTIL.	12543.85
% VARIABLE	0,05

FORMULA:

$$\left[\left(\text{VALOR SEGÚN CATASTRO} \times \text{ÍNDICE DE REAVALÚO} \right) - \text{VALOR SEGÚN CATASTRO} \right] \times \% \text{ VARIABLE}$$

DONDE:

CODs= CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS POR CAMBIO DE USO DE SUELO

VALOR FINAL DEL TERRENO = VALOR SEGÚN CATASTRO x INDICE DE REAVALÚO x ÁREA UTIL

VALOR INICIAL DEL TERRENO = VALOR SEGÚN CATASTRO x ÁREA UTIL

% VARIABLE = 5%

APLICANDO LA FORMULA A LOS DATOS DEL COD. 96-0158-005-0-0-0 LA OPERACIÓN ES LA SIGUIENTE:

CODs= (VALOR FINAL DEL TERRENO – VALOR INICIAL DEL TERRENO) X % VARIABLE

CODs= (((34,99)x(12543,85)x(1,60)) – ((34,99)x(12543,85)))x0.05

CODs= 13167,28

Por lo tanto, el valor de la Concesión Onerosa de Derechos por cambio de Uso de Suelo es igual a \$ 13167,28 dólares americanos.

Particular que le comunicamos para los fines pertinentes.

Atentamente,

Arq. Xiomar Velóz Bravo.
SUBDIRECTORA DE CATASTRO

Arq. Natasha Gamez Ayoví
JEFE DE CATASTRO

De: Sergio Guillermo Plaza Panchana <serplagg@guayaquil.gov.ec>
 Enviado el: miércoles, 10 de mayo de 2023 14:54
 Para: Ismael Javier Molina Pinto <jmolinap@guayaquil.gov.ec>
 Asunto: RV: MEMO-CEUS-2023-359

Hola Ismael por favor tu ayuda con lo solicitado en el MEMO-CEUS-2023-359

De: Natasha Katherine Gamez Ayovi <natgamka@guayaquil.gov.ec>
 Enviado el: miércoles, 10 de mayo de 2023 14:53
 Para: Sergio Guillermo Plaza Panchana <serplagg@guayaquil.gov.ec>; Ismael Javier Molina Pinto <jmolinap@guayaquil.gov.ec>
 Asunto: RV: MEMO-CEUS-2023-359

De: Jennifer Margarita Vera Choez <jenvermc@guayaquil.gov.ec>
 Enviado el: miércoles, 10 de mayo de 2023 14:52
 Para: Xiomar Aracely Veloz Bravo <xvelozb@guayaquil.gov.ec>; Natasha Katherine Gamez Ayovi <natgamka@guayaquil.gov.ec>
 CC: Diana Carolina Villao Sanchez <dvillaos@guayaquil.gov.ec>; Jefferson Marcelo Valverde Mantilla <jvalverdem@guayaquil.gov.ec>; Kassandra Gabriela Lastra Arroyo <klastraa@guayaquil.gov.ec>; Maura Georgina Torres Vivar <mautorgv@guayaquil.gov.ec>; Ricardo Sebastian Tabarez Herrera <rtaarezh@guayaquil.gov.ec>; Gisella Patricia Pombo Intriago <gispompi@guayaquil.gov.ec>; Maria Veronica Mosquera Valdez <mmosquerav@guayaquil.gov.ec>; Kenya Narcisca Castro Bajaña <kcastrob@guayaquil.gov.ec>; Sandra Anahid Silva Guerrero <ssilvag@guayaquil.gov.ec>
 Asunto: MEMO-CEUS-2023-359

MEMORANDUM CEUS-2023-359

PARA: SUBDIRECTORA DE CATASTRO
DE: JEFA DE USO DE SUELO, CONTROL DE EDIFICACIONES Y URBANIZACIONES
FECHA: 10-mayo-2023
REFERENCIA: Req.2023-33585 96-0158-005

Con el fin de atender la petición del requerimiento en referencia, el cual solicita acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales, por cambio de uso de suelo y ocupación de retiros, según la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil, la cual indica:

.../...

Art.100.9.4.- Área responsable del cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos: La Subdirección de Catastro de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM), será responsable de la aplicación del método de cálculo establecida en el artículo 100.8 de la presente Ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, incluyendo las exenciones que pudieran aplicar. La Dirección Financiera debe determinar las formas de pago en dinero o en especies, información que será parte del expediente del proyecto que será sometido a aprobación conforme al proceso establecido en el Artículo 93 de la presente Ordenanza, referente a los DUAE.

Se solicita se nos remita los valores y montos a pagar, según lo antes indicado.

Particular que ponemos a su conocimiento, para los fines consiguientes.

Atentamente,

Jennifer Vera Choez
JEFA DE USO DE SUELO, CONTROL DE EDIFICACIONES Y URBANIZACIONES

Elaborado por: Ing. Kassandra Lastra A., Asistente de Apoyo DECAM 5
Archivo DECAM/CEUS/.

Se adjunta planos arquitectónicos del proyecto

Jennifer Vera Choez, Arq.

Jefa de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones
Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero

E jervermo@guayaquil.gov.ec
T: (593 4) 2594800 + Ext. 3203

CAC Municipal de Guayaquil: Polirocha 805 entre Clemente Salas y 10 de Agosto



Municipio Guayaquil

guayaquil.gov.ec
alcaldiaguayaquil
alcaldiagye
@municipiogye

Arquitecto

Christian Ponce Valverde

M. I. Municipalidad de Guayaquil

De mis consideraciones.-

ALEJANDRO JOSE LAGOS AROSEMENA, portador de la cedula de identidad No. 1714000864, en mi calidad de procurador judicial de la compañía **COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.** identificada con RUC No. 0992965150001 por medio de la presente, en virtud del art. 93 literal F de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones, misma que en su parte pertinente establece lo siguiente:

“Art. 93.- Proceso para acogerse al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicos Especiales.- Los proyectos de Desarrollos urbanos y/o Arquitectónicos que requieran acogerse al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicos Especiales deberán cumplir con lo siguiente:

F. Carta en la que manifiesta a que modalidad de pago por concesión onerosa de derecho, de las establecidas en la presente Ordenanza se acogerá para ser aprobado el DUAE.”

En consecuencia, acorde a la normativa citada, mi representada se acogerá y pagará la concesión onerosa mediante pago al contado y podrá deducirse de tal valor los beneficios o aportes ambientales de conformidad a lo señalado en el artículo 100.10 del mismo cuerpo legal que establece las diferentes formas de pago de concesión onerosa para tal efecto nos remitiremos a las siguientes literales. A en el que se podrá deducir el valor total de la liquidación, literal B numeral 7, que señalan los siguientes:

Art. 100.10 Forma de pago de concesión onerosa del derecho.- El pago a beneficio de la ciudad, a favor del GAD municipal de Guayaquil, por concepto de concesión onerosa de derecho en los parámetros establecidos en la presente Ordenanza, podrá ser realizado por parte de los propietarios o promotores del DUAE, previo acuerdo y aprobación respectiva, aplicando una o varias de las siguientes modalidades:

- a) Pago monetaria al contado
- b) Pago en especie, mediante entrega, cesión p actuación a favor del GAD Municipal de Guayaquil de las siguientes formas:
 - 7. Beneficios o aportes ambientales técnica y financieramente sustentadas, los cuales serán valorados y coordinados por la dirección Municipal responsable del medio ambiente.

Sin otro particular



COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA S.A.
Alejandro Lagos Arosema
Procurador Judicial

Carlos Lorenzo Cepeda Santillan

De: Jorge Javier Dillon Alvarez
Enviado el: lunes, 14 de agosto de 2023 15:21
Para: Carlos Lorenzo Cepeda Santillan
CC: Maria Fernanda Gonzalez Ruiz; Nathaly Betzabeth Delgado Murillo
Asunto: RV: OFICIO DECAM-CEUS-2023-21697 REQ.2023-33585 COD.CAT.96-0158-005
Datos adjuntos: DECAM-CEUS-2023-21697 REQ.2023-33585 COD.CAT.96-0158-005 KASSANDRA_1.PDF; Concesion onerosa municipio de gye -2.pdf; MEMO-CAT-2023-890.pdf; EXTRACTO DE ORDENANZA.pdf; REQ.2023-33585 DECAM-CEUS-2023-21697 1-signed-signed-signed.pdf

Estimado Carlos

Para su conocimiento y fines pertinentes.

Saludos,



Ing. Jorge Dillon Alvarez
Director
Dirección Financiera

jdillona@guayaquil.gov.ec

042594800

Pichincha 605 entre Clemente Ballón y 10 de Agosto



De: Gisella Patricia Pombo Intriago <gispompi@guayaquil.gov.ec>

Enviado: lunes, 14 de agosto de 2023 14:23

Para: Jorge Javier Dillon Alvarez <jdillona@guayaquil.gov.ec>; Jazmin Maricela Tul Quimi <jtulq@guayaquil.gov.ec>; Wendy Mercedes Reyes Chang <wenreymc@guayaquil.gov.ec>; Mayra Alejandra Peñafiel Alvarez <maypenaa@guayaquil.gov.ec>; Kassandra Gabriela Lastra Arroyo <klastraa@guayaquil.gov.ec>

Cc: Fernando Andres Suarez Vodopivec <fsuarezv@guayaquil.gov.ec>; Ericka Elizabeth Martinez Cardenas <erimarec@guayaquil.gov.ec>; Oscar Johan Quinde Acuña <oscuji@guayaquil.gov.ec>; Jenny Mariela Cando Suárez - mariela <jencanms@guayaquil.gov.ec>; Cristhian Xavier Benalcazar Orosco <cbenalcazaro@guayaquil.gov.ec>; Jefferson Marcelo Valverde Mantilla <jvalverdem@guayaquil.gov.ec>; Ines Del Rocio Santos Valarezo <isantosv@guayaquil.gov.ec>; Kenya Narcisa Castro Bajiña <kcastrob@guayaquil.gov.ec>; Maria Veronica Mosquera Valdez <mmosquerav@guayaquil.gov.ec>; Ingrid Johanna Moran Orellana <imorano@guayaquil.gov.ec>; Sady J. Suarez Rios <sadsuajr@guayaquil.gov.ec>; Marjorie Sulay Jaramillo Pin <marjarsp@guayaquil.gov.ec>; Marcos Vicente Jara Velez <marjarvv@guayaquil.gov.ec>; Mayra Viviana Vera Malta <mayvervm@guayaquil.gov.ec>

Asunto: OFICIO DECAM-CEUS-2023-21697 REQ.2023-33585 COD.CAT.96-0158-005

ESTIMADOS,

ADJUNTO A LA PRESENTE OFICIO DECAM-CEUS-2023-21697 CON SUS RESPECTIVOS ANEXOS. PARA LOS FINES PERTINENTES.

SALUDOS,

simple y sobrepiso antideslizante. El área del soportal, en los casos que éste fuere exigible, deberá ser cubierta en su totalidad.

- 88.2.** No se admitirá el uso de solares no edificados para comercio ocasional en la subzona Central (ZC), Zona de Promoción Inmediata (ZPI), Comerciales y de Servicios (CC) y en Zonas Residenciales Uno y Dos (ZR-1 y ZR-2), de compatibilidad A y B según Anexo B de actividades permitidas específicas.

En el interior de los solares en los que se admita comercio ocasional, se deberá instalar el respectivo servicio higiénico para uso público diurno, al que deberá darse adecuado mantenimiento, que contenga inodoro, urinario y lavabo.

- 88.3.** El uso de solares no edificados para exhibición temporal no será admisible en las subzonas Residenciales Uno y Dos (ZR-1 y ZR-2), salvo que correspondan a viviendas modelo o prototipo de la urbanización del caso.

- 88.4.** Estacionamiento de vehículos. - Los propietarios que deseen utilizar los solares desocupados exclusivamente para estacionamiento de vehículos, podrán hacerlo solicitando la autorización a la DECAM, mediante un Registro de Construcción. Para este efecto, el solar deberá ser pavimentado en la totalidad del área de circulación y estacionamiento de vehículos, así como de acceso y servicio. Además, deberá sujetarse a lo establecido en los numerales del artículo anterior. Estarán obligados a:

Presentar el proyecto de utilización del terreno, en el cual se deberá indicar los espacios destinados para estacionamiento y de circulación de vehículos.

Los espacios deberán ser definidos claramente sobre el pavimento con pintura amarilla.

Los solares deberán ser cercados hasta una altura no menor a dos metros cuarenta centímetros (2,40 m), en sus frentes no edificados.

La circulación dentro del predio deberá permitir la entrada y salida de vehículos y, en ningún caso, se permitirá estacionar en la zona de circulación, soportales o aceras.

En el interior de los solares se deberá construir un servicio higiénico para uso público diurno, al que deberá darse adecuado mantenimiento, que contenga inodoro, urinario y lavabo.

CAPÍTULO V

INCENTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO RÉGIMEN DE DESARROLLOS URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIALES

Art. 89.- Objetivo. - Regular y gestionar de manera integral la ejecución de los Desarrollos Urbano Arquitectónicos calificados como Especiales mediante la presente normativa.

Art. 90.- Ámbito. - Las disposiciones contenidas en el presente régimen serán aplicadas en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana del cantón Guayaquil.

Art. 91.- Alcance. - Normar los Proyectos Urbanísticos o Arquitectónicos generados por el sector público, el sector privado y/o mixto, que sean calificados como "Desarrollos Urbano Arquitectónico Especiales" (DUAE); los cuales deben ser regulados por el

Miércoles 30 de marzo de 2022

Edición Especial N° 87 - Registro Oficial

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en los aspectos técnicos, administrativos y legales, a fin de certificar una adecuada ejecución.

Art. 92.- Proyectos de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especiales. – Constituye una calificación otorgada a proyectos de escala arquitectónica y/o urbana, denominados (DUA), de iniciativa pública, privada o mixta, que propongan usos y/o condiciones de aprovechamiento del suelo, particulares que no concuerdan con las establecidas en la normativa aplicable para la Subzona del o los predios donde se ubica. Estos proyectos, de ser aprobados, en ejercicio del derecho a la ciudad, serán sometidos a la normativa de concesión onerosa de derecho establecida en el artículo 100 de la presente Ordenanza. Los DUA deberán cumplir con los siguientes parámetros:

1. Que contribuya a plasmar la planeación y ordenamiento del territorio fijado en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), y que no modifiquen los contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo conforme el Artículo 37 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Además, deben constituirse en aportes arquitectónicos y/o urbanísticos, que contribuyan con el mejoramiento del entorno urbano, la calidad del espacio público y desarrollo sustentable de la ciudad.

2. Podrán estar emplazados en uno o varios solares colindantes o separados por una vía pública con la condición de que pertenezcan al mismo proyecto, que mantengan una adecuada conexión a través de elementos físicos y que en su superficie total de terreno sea igual o mayor a 2000 m². En el caso de tratarse de varios solares independientes, el área mínima por solar será de 1000 m²
3. Al tratarse de la modificación del aprovechamiento del suelo establecido en el componente urbanístico del PUGS, una vez aprobada la calificación del proyecto como DUA se procederá con el Plan Parcial que viabilice el posterior desarrollo del proyecto.

- 92.1. Cambio de uso de suelo de proyectos DUA:** con la finalidad exclusiva de aplicación del presente régimen especial, se entenderá como cambio de uso de suelo, cuando el proyecto DUA, requiera de una actividad específica que no se encuentre indicada para la Subzona en la que se encuentra el predio o los predios que componen el proyecto, conforme al contenido en el Anexo B de la presente ordenanza.

En el caso de tratarse de un proyecto urbanístico residencial se considerará como uso de destino el de residencial sin perjuicio de que este podrá combinarse con actividades comerciales de tipo al por menor.

- 92.2. Condiciones de Ordenamiento asignadas:** una vez aprobada la calificación como proyecto DUA y si este significa cambios en el uso y aprovechamiento del suelo, se procederá con el respectivo Plan Parcial previo a registrar en el sistema municipal las nuevas condiciones asignadas a él o los predios en específico.

- 92.3. Cambio en el aprovechamiento del suelo:** el proyecto DUA podrá solicitar condiciones distintas en cualquiera de los parámetros de edificabilidad establecidos en el PUGS. Sin embargo, se establece como límite del CUS de los proyectos DUA, el coeficiente más alto existente de las Subzonas establecidas en el PUGS y sobre éste, de ser el caso, un incremento máximo del 40%. Cualquier excedente por sobre los parámetros establecidos en la

subzona donde se implanta el DUAE antes mencionados, se someterá a una concesión onerosa de derecho por compra de edificabilidad, aplicando la fórmula establecida en el artículo 100.8.2 de la presente ordenanza.

Cuando el proyecto DUAE requiera únicamente de un incremento de la densidad asignada para la zona, se deberá cumplir con todos los requisitos para su aprobación y presentar los respectivos informes de factibilidad de las empresas prestadoras de los servicios públicos.

Art. 93.- Proceso para acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales. Los Proyectos de Desarrollos Urbanos y/o Arquitectónicos que requieran acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónico Especiales deberán cumplir con lo siguiente:

1. Previo a acogerse al proceso de calificación como Proyecto DUAE el o los propietarios deberán llevar a cabo la sociabilización del proyecto con la comunidad, lo cual deberá estar certificado por una notaría del Cantón de Guayaquil y constar en el expediente. A la sociabilización se deberá convocar a un representante por parte del GAD cantonal de Guayaquil. Este será designado por la DECAM que, dependiendo del caso, podrá solicitar colaboración a la Empresa Pública de Desarrollo, Acción Social DASE, Dirección de inclusión social, para personas con discapacidad, Dirección de la mujer, Dirección de Vinculación con la Comunidad u otras dependencias municipales.
2. Los propietarios de los Proyectos Urbanísticos o Arquitectónicos, presentarán una solicitud a la DECAM, adjuntando el expediente de este, conteniendo:
 - a. El anteproyecto en formato digital (DWG y PDF) e impreso,
 - b. Memoria técnica descriptiva
 - c. Si el proyecto que propone cambio de uso del suelo y/o incremento de la edificabilidad, y esto incrementará la densidad establecida para la zona deberán incorporar en su expediente, pronunciamientos favorables de las empresas prestatarias de servicios de infraestructura básicos.
 - d. Análisis de impacto ambiental y movilidad; deberán incluir propuestas de remediación.
 - e. Análisis del entorno, estructura urbana existente y la alineación del proyecto con los ejes estratégicos y visión de ciudad del GAD cantonal de Guayaquil determinados en el PDOT, PUGS u otros planes maestros o urbanísticos complementarios vigentes.
 - f. Carta en la que manifiesta a que modalidad de pago por concesión onerosa de derecho, de las establecidas en la presente Ordenanza, se acogería de ser aprobado el DUAE.
 - g. Promesa de compraventa de edificabilidad a un particular (de tratarse de un proyecto en el que se solicita aplicar una transferencia de derecho de edificabilidad conforme a lo estipulado en el artículo 102 de la presente ordenanza)
3. La Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM), receptorá el expediente y a través de la aplicación de ventanilla única, solicitará pronunciamiento sobre la factibilidad técnica del proyecto, a las Direcciones y entidades competentes; Dirección de Ambiente (DA), Dirección de Gestión de Riesgos y Cooperación (DGRC), Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT), Dirección de Aseo Cantonal Mercados y Servicios Cantonales (DACMSE), Dirección Financiera, Autoridad de Tránsito Municipal (ATM), INTERAGUA, CNEL y Benemérito Cuerpo de Bombero

Miércoles 30 de marzo de 2022

Edición Especial N° 87 - Registro Oficial

de Guayaquil. Una vez que se cuente con el pronunciamiento favorable de las entidades mencionadas, la DECAM elaborará informe final con el cual se enviará a la Alcaldía para que previo pronunciamiento de la dirección de Asesoría Jurídica sea dispuesto para aprobación del concejo cantonal.

Art. 94.- Contenidos mínimos de la documentación a presentar**1. Anteproyecto**

- Información general del proyecto:
 - Actores: promotor, proyectistas, y demás del equipo.
 - Sitio: ubicación del proyecto indicando códigos catastrales y las normas urbanísticas u otra normativa que afecte al solar, (hacer requerimiento por medio de la página Web municipal).
- Planos del proyecto arquitectónico y/o urbanístico:
 - Levantamiento planimétrico y altimétrico georreferenciado del polígono destinado al proyecto incluyendo edificaciones existentes, vías de acceso al mismo, áreas verdes y zonas de esparcimiento, vegetación, existentes.
 - Plan Masa y las fases de desarrollo del proyecto.
 - Plano del proyecto o fase del proyecto que incluya la red vial e infraestructura de los servicios básicos.
 - Implantación general del proyecto o la fase, indicando orientación, escalas y coordenadas.
 - Planos de plantas generales acotadas, deberá contener el plan de ocupación del espacio, funcionalidad y usos, indicando las escalas y orientación.
 - Planos de elevaciones, secciones o cortes acotados, que muestre la volumetría interna y externa, indicando niveles de las plantas, las escalas y ubicación orientada.
 - Planos de cubiertas: pendientes y puntos de recogida de aguas lluvias.
 - Imagen digital o modelado digital 3D del proyecto de apariencia realista, desde cualquier perspectiva del modelo (render).
 - Presupuesto aproximado, actualizado a la fecha de ingreso del trámite.
- DECAM, de considerar necesario podrá solicitar información adicional, con el fin de comprender de mejor manera el proyecto.

2. Memoria técnica descriptiva:

- Memoria descriptiva arquitectónica.- conceptualización del proyecto y sus aportes al desarrollo integral del sector donde se implantará, estudio de la volumetría y geometría del proyecto; identificar áreas construidas y por construir, superficies útiles; sus accesos y vinculación con el entorno; uso principal y complementarios; descripción del sistema estructural de manera general; su funcionalidad; descripción de materiales; sistemas de acondicionamiento ambiental previstos en el proyecto y su vinculación con las áreas de servicios generales.
- Memoria descriptiva urbanística. - además de lo descrito para proyectos arquitectónicos deberá registrar los usos de suelo implantados del proyecto, y el cumplimiento de la normativa vigente en la materia.

3. Estudios Urbanísticos:

- a) Análisis de los aspectos físicos del terreno donde se implanta:
 - Ubicación
 - Topografía
 - Clima, vientos e insolación
 - b) Análisis del proyecto con su entorno, equipamientos, volumetría, altura de la edificación, de asoleamiento, imagen urbana, adaptación a la red vial, conexión con las áreas públicas, accesibilidad y vías, áreas verdes cercanas, criterios sostenibles aplicados y la integración con el espacio público que plantea para mejorar la calidad.
 - c) Alineación del proyecto con los ejes estratégicos y visión de ciudad del GAD cantonal de Guayaquil determinados en el PDOT u otros planes maestros o urbanísticos complementarios vigentes.
 - d) Acciones de remediación de impactos urbanos.
4. Estudios de Movilidad:
- a. Establecer el modelo de movilidad del polígono de influencia del proyecto y los impactos que generará.
 - b. Definir la red vial interna del proyecto, para la movilidad de personas y vehículos motorizados y no motorizados, sus áreas de estacionamiento, y su conexión con la red vial de la ciudad, apegándose a la normativa establecida en la Ordenanza de Ordenamiento Territorial para su diseño funcional.
 - c. Definir el diseño de conexión con el sistema de transporte público, incluyendo señalética y mobiliario urbano.
 - d. Determinar el número necesario de plazas de parqueo de automotores.
 - e. Establecer los mecanismos necesarios u obras de mitigación de los impactos a la movilidad en el sector de implantación del proyecto.
 - f. Y otros que considere necesarios que defina el organismo competente.
5. Estudios Ambientales: Los mismos seguirán lo dispuesto en las Leyes y Ordenanzas vigentes.
6. De la sociabilización:
- El promotor realizará invitación pública a los propietarios de los predios vecinos en una distancia de 300 m alrededor del polígono de intervención, indicando lugar, fecha y hora de realización del evento.
 - La sociabilización del proyecto deberá contar con la presencia de un notario público.
 - Deberá requerir la presencia de funcionarios municipales que certifiquen que el proceso de sociabilización se haya realizado, mediante la presentación de un expediente del proceso el cual deberá incluir los datos del evento, copia de las convocatorias, registros de los asistentes con sus respectivas firmas y el número catastral del predio del cual son propietarios, registro fotográfico, y los informes de la promotora que contengan la metodología empleada y las conclusiones del proceso de sociabilización, las inquietudes manifestadas y los acuerdos alcanzados.

Art. 95.- Contenidos mínimos de los Informes Municipales. - En conformidad con las competencias de cada Dirección Municipal, los contenidos mínimos serán los siguientes:

1. Dirección de Ambiente (DA): Informe de no intersección con áreas protegidas y validará el estudio de Impacto Ambiental conforme a la normativa vigente.

Miércoles 30 de marzo de 2022

Edición Especial N° 87 - Registro Oficial

2. Dirección de Gestión de Riesgos y Cooperación (DGRC): Informe de Riesgos y Vulnerabilidad.
3. Autoridad de Tránsito Municipal (ATM): Validará los estudios de movilidad.
4. Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM): El informe verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos para los proyectos de edificaciones o urbanísticos establecidos en la presente Ordenanza u otras pertinentes, así como aplicará las fórmulas respectivas para el cálculo del pago por concesión onerosa de derecho o transferencia de edificabilidad conforme corresponda y en concordancia con lo establecido en la presente Ordenanza. Consolidará el expediente completo y dará trámite respectivo de contar con todos los informes correspondientes.
5. Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT): El informe se manifestará sobre los usos y aprovechamiento vigentes, la vialidad respecto a PDOT, PUGS, ordenanzas u otros Planes vigentes. Incorporará la validación del estudio de impacto urbanístico.
6. La Dirección de Asesoría Jurídica (DAJ) informará sobre la factibilidad jurídica a la Alcaldía.
7. Dirección de Aseo Cantonal Mercados y Servicios Cantonales (DACMSE) se pronunciará conforme a sus competencias sobre el impacto del proyecto referente al manejo de desechos.
8. Dirección Financiera, deberá pronunciarse respecto a informe elaborado por DECAM, referente al valor a cancelar por parte del propietario del proyecto DUAE, por concesión onerosa de derecho en cualquiera de los casos aplicables contenidos en el artículo 100 y las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del proyecto DUAE.
9. Las demás instituciones se manifestarán acorde a sus competencias.

Art. 96.- Etapas de ejecución. - Podrán ser ejecutados por etapas y cada una de ellas podrá independientemente ser objeto de un proceso de Registro de Construcción. El registro de construcción ya sea por etapas o por la totalidad del proyecto, no será otorgado hasta que el promotor o propietario del proyecto DUAE, haya cancelado todas sus obligaciones adquiridas por concesión onerosa de derecho y si de ser el caso, hasta que el respectivo plan parcial se encuentre vigente, conforme a lo establecido en esta Ordenanza.

Art. 97.- Derechos de la Calificación. - Son los de Ejecución del DUAE, en los términos consignados en la autorización sancionada por el Concejo Municipal de Guayaquil y no lo exime de la obtención del Registro de Construcción y lo obliga al pago de las contribuciones especiales descritas en esta Ordenanza, como las concesiones onerosas de derecho.

Art. 98.- Estímulo tributario a las inversiones en las zonas especiales de desarrollo económico (ZEDE) y en los Centros de Desarrollo de Actividades Productivas en el cantón de Guayaquil:

- 98.1. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil con la finalidad de incentivar inversiones, tanto nacionales como extranjeras, que

tengan como objeto el establecimiento y/o desarrollo de actividades, bienes o servicios dentro de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico así como en los Centros de Desarrollo de Actividades Productivas en el Cantón Guayaquil, establece estímulos tributarios que consistirán en rebajas o exenciones, de acuerdo a lo previsto en el ordenamiento jurídico vigente.

- 98.2.** En las Zonas Especiales de Desarrollo Económico en el cantón Guayaquil debidamente autorizadas por el Consejo Sectorial de la Producción o quien lo reemplace, se estimulará la inversión destinada a la implementación de infraestructura y el desarrollo de actividades que promuevan:
- La transferencia y desagregación de tecnología e innovación.
 - La ejecución de operaciones de diversificación industrial.
 - El desarrollo de servicios logísticos.
- 98.3.** Los Centros de Desarrollo de Actividades Productivas consisten en polígonos determinados por la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de Guayaquil en los que se estimulará la inversión para el desarrollo de actividades productivas dentro de las esferas de la construcción, la industria y el comercio. (Anexo 1.2)
- 98.4.** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil a las personas naturales o jurídicas que inviertan en las Zonas Especiales de Desarrollo Económico, así como en los Centros de Desarrollo de Actividades Productivas en el Cantón Guayaquil, les disminuirá el cincuenta por ciento de los valores que les corresponda cancelar como sujetos pasivos de los tributos establecidos en el COOTAD, por un plazo de duración de diez años improrrogables. La referida rebaja deberá ser aplicada por la Dirección Financiera Municipal ante la solicitud de cada inversionista y sustentada en el informe que realice la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero respecto del proyecto de inversión propuesto.
- 98.5.** Las inversiones que tengan por objeto la implementación de infraestructuras en las Zonas Especiales de Desarrollo Económico, así como en los Centros de Desarrollo de Actividades Productivas en el Cantón Guayaquil, gozarán también de un tratamiento prioritario orientado a la celeridad en la gestión y otorgamiento de permisos y aprobaciones municipales, a través de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, previo cumplimiento de la normativa legal vigente.
- 98.6. Aplicación de la Ventanilla Única.**- Previo al ingreso de toda documentación requerida vía web y a la concesión de una aprobación de proyecto urbanístico, o en el evento de que la magnitud o particularidad de un proyecto arquitectónico o un régimen de propiedad horizontal requieran de informes técnicos y factibilidades de las Direcciones Municipales competentes y de determinadas entidades de servicios públicos vinculadas a la Municipalidad, la Subdirección de Edificaciones, Urbanizaciones y Uso de Suelo procederá de la siguiente manera:
- a.- Convocará vía correo electrónico a una reunión de trabajo en la que asistirán representantes de las Direcciones de: Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales; Obras Públicas; y, Ambiente; así como, la Jefatura del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, un representante de la Empresa Pública Municipal de Tránsito de Guayaquil; uno de la Dirección de Gestión de Riesgo, si fuera el caso, y las Gerencias de la

Miércoles 30 de marzo de 2022

Edición Especial N° 87 - Registro Oficial

Empresa Municipal de Alcantarillado de Guayaquil EMAPAG, y la Internacional Water Services C. Ltda. INTERAGUA, concesionaria de la prestación de los servicios públicos de agua potable y alcantarillado de Guayaquil, para que en el plazo máximo de quince días emitan un único informe conjunto dentro de sus correspondientes competencias, respecto a la solicitud requerida. El Registro o permiso que otorgue la Municipalidad de Guayaquil es independiente y estará condicionado en su ejecución a la obtención de la respectiva autorización de las empresas de servicios públicos, como los de electricidad y de telecomunicaciones, o de la Subsecretaría de Puertos y Transporte Marítimo y Fluvial.

- 98.7.** Las inversiones de las que trata esta Ordenanza quedan exoneradas del pago de las Tasas por aprobación de planos, de registro de construcción y registro catastral.
- 98.8.** Encárguese la ejecución de estos incentivos a las Direcciones de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero; y, Financiera.

Art. 99.- Régimen Especial de Incentivos para las Construcciones que se acojan al concepto de Edificación Sostenible.

- 99.1.** Este régimen, tiene como objetivos:
- a) Incorporar incentivos para reducir el impacto ambiental producido por las superficies edificadas, incluyendo conceptos de construcción sustentable y eficiencia de recursos como requisitos fundamentales,
 - b) Promocionar la edificación verde en la ciudad de Guayaquil para lograr mejoras en la calidad del aire, mejores condiciones de vida, reducir la contaminación y el nivel de emisiones que afecten al medio ambiente.
- 99.2.** Las disposiciones del presente régimen especial se aplicarán en suelo urbano de la cabecera cantonal de Guayaquil en los predios que se encuentren dentro del polígono que define la Zona de Promoción de Criterios Verdes (ver Anexo 15 del PUGS, mapa 80).
- 99.3.** Los propietarios de las edificaciones nuevas, así como de las remodelaciones o aumentos de las existentes, ubicadas dentro del polígono que define la Zona Promoción de Criterios Verdes (Ver, Anexo 15 del PUGS, mapa 80), que cumpliendo con uno o varios de los objetivos planteados en la presente Ordenanza pretendan acogerse al régimen especial propuesto, podrán hacerlo planteando sus particulares requerimientos, mismos que estarán sujetos al cumplimiento de una o varias de las siguientes condiciones:
- Contemplar soluciones destinadas a la mejora del comportamiento térmico del edificio.
 - Incrementar áreas verdes (naturales) del proyecto; estas pueden ser tratamientos de fachadas, jardines verticales, cubiertas verdes entre otros.
 - Habilitación de terrazas como áreas recreativas, comerciales, de contemplación y ornamentales.
 - Adoptar diseños de los sistemas de infraestructura propias del edificio que ayuden a reducir los Impactos al Ambiente, así como a la reducción del nivel de requerimiento de los servicios públicos (electricidad, saneamiento, climatización), por ejemplo a través de paneles solares, uso de materiales reciclados, ubicación de vegetación en sitios estratégicos, optimización de

la eficiencia energética, aprovechamiento de iluminación natural, infraestructura para separación y reciclaje de desechos, limitación del consumo de agua, entre otras.

- Destinar por lo menos un cincuenta por ciento como espacio privado y de uso público abierto, destinado a la extensión de las actividades comerciales de planta baja del edificio (restaurantes, fuentes de soda, de ornato) que propicien la concurrencia, permanencia, y encuentro de personas (en horarios diurnos y nocturnos), permitiendo además una mayor ventilación, iluminación, y seguridad del predio.

99.4. Las soluciones para implementar, adicionalmente a los aspectos ornamentales y estéticos propios de las edificaciones, deben tender a desarrollar una o varias de las siguientes funciones:

- Generar incremento de Áreas Verdes.
- Purificar el aire, favorecer la absorción del CO2 y gases causantes de la polución.
- Capturar partículas contaminantes mediante filtros naturales.
- Aumentar la vida útil del edificio.
- Incrementar la aislación térmica con el fin de reducir los costos de energía.
- Incrementar la aislación acústica.
- Recolección de las aguas pluviales.
- Huertos Urbanos.
- Incremento del hábitat para la biodiversidad.

Los condicionamientos y requisitos antes mencionados serán verificados por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero.

99.5. Los proyectos que se acojan al presente régimen especial serán beneficiados con un incremento porcentual en el coeficiente de utilización del suelo (CUS) conforme a la siguiente tabla de beneficios por concepto de sostenibilidad.

N°	OBJETIVO	CRITERIOS	PUNTOS
1	Contemplar soluciones destinadas a la mejora del comportamiento térmico del edificio.	Uso de aislamiento térmico en pared	2
		Volados de cubierta de más de 2 m	2
		Uso de Balcones de min 1m de ancho y en más del 50% de la fachada	2
		Ventilación cruzada en al menos 50 % de los espacios interiores	3
		Uso de elementos protectores de la radiación solar, en fachadas en más de un 50% de ésta	3
2	Incrementar áreas verdes (naturales) del proyecto; estas pueden ser tratamientos de fachadas, jardines verticales, cubiertas verdes entre otros.	Otro que se justifique técnicamente	1
		Paredes verdes en más del 50% del la superficie de las fachadas principales	1
		Cubierta o terraza verde accesible en más del 50% de la superficie total de cubierta del edificio	2
		Espacio en planta baja destinado a área verde con arboles en más del 30% del área total del terreno	2
3	Habitación de terrazas como áreas recreativas, comerciales, de contemplación y ornamentales.	Otro que se justifique técnicamente	1
		Habilitar terraza para actividades comerciales o recreativas	2
4	Adoptar diseños de los sistemas de infraestructura propias del edificio que ayuden a reducir los Impactos al Ambiente	Sistema de recolección y reutilización del agua	2
		Implementación de sistema de energía basado en fuentes renovables	2
5	Implementar espacio privado de uso público abierto en planta baja	En planta baja de al menos el 50% del COS	3

PUNTOS	PORCENTAJE DEL CUS EN BENEFICIO
12	40%
8	30%
4	15%
2	10%
1	5%

Miércoles 30 de marzo de 2022

Edición Especial N° 87 - Registro Oficial

Aquellos proyectos o construcciones que cuenten con una certificación reconocida internacional de sostenibilidad se acogerán directamente a los beneficios del presente régimen.

- 99.6. En el caso de que a solicitud del promotor del proyecto el incremento del coeficiente de utilización del suelo (CUS) del cual será beneficiado en aplicación del presente régimen especial requiera también una mayor densidad poblacional a la establecida por la norma base, el promotor deberá presentar los respectivos informes de factibilidad de las empresas prestadoras de los servicios públicos.
- 99.7. El incremento porcentual en el coeficiente de utilización del suelo (CUS) determinado para la respectiva subzona en la que se encuentre el predio en donde se implante el proyecto, no podrá ser mayor al CUS Máximo que será del 40 % del CUS establecido por norma.
- 99.8. Para las personas naturales o jurídicas propietarios de los predios que se acojan al presente régimen especial, se le disminuirá el cincuenta por ciento de los valores que les corresponda cancelar como sujetos pasivos de los tributos establecidos en el COOTAD, por un plazo de duración de diez años. La referida rebaja deberá ser aplicada por la Dirección Financiera Municipal ante la solicitud de cada persona natural o jurídica y sustentada en el informe que realice Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, respecto del proyecto propuesto en el marco de la presente.

Art. 100.- Régimen especial relacionado con la Concesión Onerosa de Derechos para cambio del uso del suelo o incremento de la edificabilidad por sobre la norma en los DUAE.

- 100.1. Este régimen aplicará para los proyectos calificados como Desarrollos Urbanos Arquitectónicos Especiales (DUAE) en los términos estipulados en la presente Ordenanza, dentro del suelo urbano del cantón Guayaquil y su área rural de expansión urbana cuando:
- Se modifican los usos del suelo y/o actividades permitidas específicas.
 - Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.
- 100.2. Por tratarse de un beneficio otorgado, derivado de la planificación urbanística y con el fin de ejercer el derecho a la ciudad, en los casos en que se apruebe debidamente el DUAE, la ciudad se beneficiará de una participación onerosa establecida mediante formula aplicable a cada caso conforme al art. 100.8 de la presente Ordenanza
- 100.3. El cálculo de los valores por concesión onerosa de derecho se establecerá y se aprobará como parte del proceso de calificación del DUAE ingresado conforme a procedimiento establecido en la presente Ordenanza.
- 100.4. Cuando el predio donde se prevea implantar un DUAE, sea en una zona que no cuente con condiciones de uso o de edificabilidad, la línea base de asignación urbanística que servirá para calcular los excedentes o cambios demandados por el proyecto, será aquella de las asignaciones de la subzona de los lotes circundantes al proyecto, prevaleciendo aquella que contenga el mayor coeficiente de ocupación del suelo total. En caso de que los predios circundantes inmediatos no posean datos de asignación de zonificación y uso de suelo, se utilizará como zonificación base aquella localizada a la distancia

más cercana al predio. La determinación de lo mencionado será parte del informe preparado por la DECAM.

- 100.5.** Están obligados a cancelar los valores por concepto de concesión onerosa, todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado que promuevan un DUAE en el cantón de Guayaquil.
- 100.6.** No se exigirá el pago por concepto de concesión onerosa de derecho a todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que promuevan los siguientes tipos de proyectos:
- a) Vivienda de interés social o de interés público de iniciativa pública y/o privada
 - b) En zonas o sectores denominados como históricas o inmersas en polígonos o predios con tratamiento de renovación conforme a (LOOTUGS)
 - c) Proyectos de equipamiento público, sean estos destinados a la administración pública o a la provisión de servicios públicos, incluso promovidos por sociedades y organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro, en cuanto a educación, cultura, salud, deporte, beneficencia, entre otros orientados a la inclusión social y económica de proyectos sin fines de lucro.
 - d) Los DUAE que conlleven fraccionamiento de suelo, destinado a urbanizaciones o subdivisiones de interés social, pertenecientes a cooperativas u organizaciones sociales u organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria, debidamente acreditadas ante autoridad competente.
 - e) Proyectos de regularización urbanística de interés social o en zonas declaradas de regularización prioritaria.
- 100.7.** En cuanto a cambios en el uso de suelo en área rural de expansión urbana, previo a la aprobación de un DUAE a desarrollarse en uno o varios predios, se deberá cumplir con la normativa nacional vigente referente al proceso de cambios de usos en estas zonas.
- 100.8.** El valor a beneficio de la ciudad por concepto de la concesión onerosa de derecho se establecerá de dos formas:

100.8.1. Por cambio en el uso de suelo:

Se entenderá por cambio de uso del suelo a lo establecido en el Art. 92.1 de la presente Ordenanza, y se pagará por cada m² útil vendible sujeto a cambio en el uso de suelo requerido en el proyecto, de acuerdo con la siguiente fórmula:

CODs = [(valor final del terreno – valor inicial del terreno) x porcentaje de participación por suelo por parte del GAD Municipal de Guayaquil]

$$\left[\left(\text{VALOR SEGÚN CATASTRO} \times \text{ÍNDICE DE REAVALÚO} \right) - \text{VALOR SEGÚN CATASTRO} \right] \times \% \text{ VARIABLE}$$

Donde:

Miércoles 30 de marzo de 2022

Edición Especial N° 87 - Registro Oficial

- CODs = Concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo.
- Valor final del terreno = (Avalúo del terreno por metro cuadrado (m²) según sistema catastral) x (Índice de revalorización) x (Área útil) .
- Avalúo del terreno por metro cuadrado (m²) según sistema catastral = Es el avalúo catastral del terreno que conste en el sistema municipal a la fecha en la que es requerido el proyecto DUAE
- Índice de revalorización = será el que corresponda conforme a cada caso de acuerdo con la tabla de índices de revalorización aplicables para concesión onerosa de derecho (Anexo 4).
- Área útil: el área total del terreno en el que se implante el proyecto descontando únicamente afectaciones como áreas protegidas, servidumbres u otras que no sea susceptibles a cambio de uso conforme a normas nacionales y ordenanzas municipales.
- Valor inicial del terreno = (Avalúo del terreno por metro cuadrado (m²) según sistema catastral) x (Área útil).
- Porcentaje de participación por suelo por parte del GAD Municipal de Guayaquil = Es el porcentaje de participación que ingresará como pago a beneficio de la ciudad, como resultado de la revalorización del suelo derivada del cambio del uso del suelo propuesto por la DUAE. Este se establece en cualquiera de los casos en 5%.

100.8.2. Por compra de edificabilidad:

Se paga por cada m² de área total edificable imputable para el cálculo del CUS, excedente de la norma básica, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{CODE} = \frac{\text{At} \times \text{Ac} \times \text{Aec} \times (\% \text{ participación del GAD Municipal})}{\text{Act}}$$

Donde:

- CODE = Concesión onerosa de derecho por incremento de edificabilidad.
- At = área total del terreno
- Ac = avalúo catastral vigente en metros cuadrados para el predio específico
- Act = área en metros cuadrados correspondiente al CUS asignado al predio específico conforme a norma vigente
- Aec = área en metros cuadrados excedente solicitada por sobre el CUS fijado conforme a norma
- % de participación del GAD Municipal = 5%

En los proyectos DUAE se podrá aprobar únicamente una edificabilidad máxima equivalente a la más alta asignada a las subzonas de edificación, y en caso de ser necesario un incremento máximo del 40% sobre este. En el caso de que el proyecto necesite un mayor aprovechamiento, se aplicará la fórmula correspondiente a concesión onerosa por edificabilidad y además del pago por cambio de uso, se pagará por cada m² adicional de edificabilidad aprobado.

100.9. Condiciones para la aplicación de las fórmulas:

- 100.9.1.** Las fórmulas tanto para cambios de uso del suelo, así como para incremento en la edificabilidad, aplicarán independientemente para cada

uno de los predios que conforman el DUAE por cada caso requerido o cuando sea una combinación de los dos casos.

100.9.2. Cuando el DUAE incorpore dos o más tipos de proyectos, se aplicarán las fórmulas según lo establecido en el artículo 100.8 y el porcentaje de participación por parte del GAD Municipal de Guayaquil previsto conforme a cada caso.

100.9.3. Para el caso de DUAE que se desarrollen en suelo rural de expansión urbana, se tomará como base mínima el valor del metro cuadrado de terreno conforme al sistema catastral municipal.

100.9.4. Área responsable del cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos: La Subdirección de Catastro de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM), será responsable de la aplicación del método de cálculo establecida en el artículo 100.8 de la presente Ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, incluyendo las exenciones que pudieran aplicar. La Dirección Financiera debe determinar las formas de pago en dinero o en especies, información que será parte del expediente del proyecto que será sometido a aprobación conforme al proceso establecido en el Artículo 93 de la presente Ordenanza, referente a los DUAE.

100.10. Forma de pago de la concesión onerosa de derecho. - El pago a beneficio de la ciudad, a favor del GAD Municipal de Guayaquil, por concepto de la concesión onerosa de derecho en los parámetros establecidos en la presente Ordenanza, podrá ser realizado por parte de los propietarios o promotores del DUAE, previo acuerdo y aprobación respectiva, aplicando una o varias de las siguientes modalidades:

- a) Pago monetario al contado o por cronograma de pago.
- b) Pago en especie, mediante entrega, cesión o actuación a favor del GAD Municipal de Guayaquil de las siguientes formas:
 - Suelo urbanizado, conforme a la norma vigente.
 - Vivienda de interés social, conforme a las condiciones establecidas en las normativas nacional y municipal, ubicadas prioritariamente en el DUAE o al menos en el mismo distrito de planificación del DUAE. Como incentivo a la generación de vivienda de interés social, cuando el pago en especie se haga mediante la entrega a favor del GAD Municipal de Guayaquil, de unidades de vivienda de interés social, el monto final a cancelarse será equivalente al 70% del valor de la concesión onerosa de derecho, resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 100.8
 - Equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos. En estos casos el monto final a cancelarse será equivalente al 80% del valor total de la concesión onerosa de derecho, resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 100.8
 - Infraestructura necesaria para ampliar o mejorar los sistemas públicos de soporte, conforme a lo previsto en los planes maestros, planes parciales u otros instrumentos de planificación previstas para el efecto.
 - Áreas verdes o equipamiento públicos, en superficies excedentes a los porcentajes de cesión exigidos por ley y Ordenanza vigente, en

- el DUAE o en los lugares que defina el GAD Municipal de Guayaquil.
- Beneficios a favor de la comunidad, derivados de las obras o acciones de mitigación de impactos a la movilidad, al ambiente, al urbanismo o al tejido social, que excedan objetivamente los requerimientos de mitigación a los impactos directos producidos por los DUAE, técnicamente sustentados y económicamente valorados por la entidad responsable de evaluar las medidas de mitigación correspondientes.
 - Beneficios o aportes ambientales técnica y financieramente sustentados, los cuales serán valorados y coordinados por la dirección municipal responsable del ambiente.
 - Otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, debidamente calificadas por la DUPOT.

Para la determinación motivada del pago en especie, luego de aplicar las fórmulas anteriormente descritas, conforme al caso y una vez establecido el valor a cancelar por parte del propietario, por concesión onerosa de derecho, la Dirección Financiera deberá solicitar a la DUPOT informe respecto a la factibilidad técnica de la ubicación y pertinencia del tipo de especie propuesta como forma de pago por parte del propietario.

100.11. Obras no computables para el pago en especies de la concesión onerosa de derecho. - No serán computables al pago por concepto de concesión onerosa de derecho, las siguientes obras:

- a) La implementación de las medidas de mitigación a los impactos directos urbanos, ambientales, sociales y a la movilidad ocasionados por el DUAE, las cuales serán de entera responsabilidad del promotor.
- b) Las obras que beneficien directa o exclusivamente al DUAE, debiendo demostrarse que las obras computables al pago de la concesión onerosa conllevan un beneficio urbano, ambiental, social, económico o de movilidad cuyo alcance es mayor al del DUAE y contribuyen a disminuir los déficits prioritarios de la ciudad o a mejorar las condiciones urbanísticas del entorno o sector de implantación del DUAE.
- c) Las obras de infraestructura y cesiones de suelo según el tipo de proyecto, exigibles por ley y norma municipal respectiva.
- d) Las demás cargas que establezca el plan parcial conforme correspondan a cada caso.

100.12. Valoración de los pagos en especie. - La valoración según la forma establecida como pago en especie se realizará de la siguiente manera:

- a) **Suelo urbanizado.** - La valoración de las cesiones de suelo urbanizado considerará el costo total de la habilitación del suelo efectuada por parte del promotor, incluyendo:
 - a1. El costo del terreno urbanizado que resultará de la multiplicación del área útil vendible a ser cedida por el avalúo catastral actualizado correspondiente a la ubicación del lote, y;
 - a2. Los costos indirectos incurridos para la habilitación del suelo y su transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. La valoración de la entrega de suelo urbanizado declarada por el propietario o promotor del proyecto será analizada y aceptada por el departamento correspondiente de la DECAM. El plazo para que dicha entidad emita el informe de

valoración será de máximo 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto.

b) Vivienda de interés social y equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos. - La valoración de unidades de vivienda de interés social y/o de equipamientos públicos, considerará el costo total del proyecto efectuado por parte del promotor, incluyendo:

- b1.** El costo del terreno urbanizado que resultará de la multiplicación del área útil vendible a ser cedida por el avalúo catastral actualizado correspondiente a la ubicación del lote, y;
- b2.** Los costos directos correspondientes a la construcción de las áreas computables y no computables; áreas verdes y los demás requerimientos funcionales del proyecto, y;
- b3.** Los costos indirectos incurridos para la construcción del proyecto y su transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. La valoración de la entrega de vivienda de interés social y/o los equipamientos públicos declarada por el propietario o promotor del proyecto será analizada y aceptada por la Dirección Municipal o Empresa Pública competente en la materia, la cual será designada en el convenio de pago respectivo. El plazo para que dicha entidad emita el informe de valoración será de 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto. Se procurará que las unidades de vivienda de interés social y/o equipamientos públicos se ubiquen en los lotes resultantes del DUAE o dentro del área de influencia del proyecto.

c) Infraestructura necesaria para ampliar o mejorar los sistemas públicos de soporte y otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad. - Se hará mediante informe motivado por parte de las entidades o empresas municipales competentes en la materia, sobre la base de un estudio presentado por el promotor del DUAE que contendrá:

- c1.** El dimensionamiento técnico y económico preliminar de las obras que proponga dar en pago.
- c2.** Las fases y cronograma de construcción o consolidación.
- c3.** Los alcances o impactos, objetivamente dimensionados que dichas obras aportan para resolver o paliar los problemas, déficits o mejoras en los cuales se enfocan.
- c4.** Para el caso de infraestructura, los costos estimados en la operación y mantenimiento de las redes o sistemas de soporte propuestos.

El análisis de costos se hará en comparación o con base a los índices de precios, costos o valores actualizados que dispongan las entidades o empresas municipales competentes en la materia del pago en especie. De no contarse con tal información, se utilizará la información oficial y actualizada de precios, costos y valores emitida por los gremios, cámaras o entidades del sector público o privado competentes en la materia. El plazo que dispondrá la entidad municipal competente para emitir el informe de valoración será de máximo 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto.

100.13. Pago monetario de contado o por cronograma de pago. - Previo a la entrega de la resolución de aprobación del proyecto DUAE, el promotor o

propietario cancelará el valor total por concesión onerosa de derechos correspondiente al lote o a los lotes a ser autorizados mediante permiso de construcción, cuando la forma elegida de pago sea de contado. En el caso de que el promotor del DUAE sea acreedor del GAD Municipal de Guayaquil, este podrá solicitar a la máxima autoridad del cantón, compensar los saldos, presentando los respectivos documentos que evidencien dichos montos, previo informe de la Dirección Financiera y de Asesoría Jurídica. Cuando el DUAE prevea fases de consolidación, debidamente establecidas en la resolución de aprobación del DUAE, la cancelación del valor por concesión onerosa podrá efectuarse en proporción o relación a la fase a ser permitida, previo a la obtención del respectivo permiso de construcción.

La forma de pago se podrá realizar mediante cronograma de pago, cuyas condiciones quedaran establecidas en el convenio de pago que deberá suscribirse entre el GAD Municipal de Guayaquil y el promotor, previo a otorgar la resolución de aprobación del proyecto DUAE que en ningún caso podrá ser superior a 48 meses. El convenio establecerá las obligaciones de las partes, las garantías de cumplimiento por parte de los deudores y las penalizaciones a las cuales se sujetarán por probado incumplimiento o retraso de sus obligaciones.

100.14. Convenio de pago en especie. - Para efecto de formalizar las modalidades de pago previstas en los artículos precedentes, se deberá considerar los siguientes aspectos:

- a) La valoración económica del pago en especie se realizará conforme a lo establecido en la presente Ordenanza, al menos por un valor equivalente al resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en este instrumento.
- b) El convenio contendrá las cláusulas necesarias para garantizar la cantidad, calidad y oportunidad (plazos) para la ejecución y/o entrega de las obras, bienes o actuaciones a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, según lo establecido en artículo 100.10, de la presente ordenanza conforme a la forma convenida como forma de pago. Establecerá las obligaciones de las partes, las garantías de cumplimiento bancaria, por parte de los deudores y las penalizaciones a las cuales se sujetarán por probado incumplimiento o retraso de sus obligaciones. De igual forma, determinará la o las entidades responsables del seguimiento y fiscalización de las obras a ejecutarse o de los bienes a transferirse a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.
- c) En el caso de cesiones de suelo, de pago con vivienda de interés social o de otros bienes convenidos como forma de pago, el promotor será responsable de llevar a cabo, a su costo, los trámites necesarios para lograr las respectivas aprobaciones y efectuar la transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil o empresas públicas municipales.

100.15. Seguimiento de los compromisos asumidos por el promotor o propietario del DUAE. - Las Direcciones, Empresas Públicas y demás entidades municipales, en función de tipo de obras o actuaciones a ejecutarse o de los bienes a transferirse en calidad de pago en especie, efectuarán el seguimiento a los compromisos asumidos por el promotor, en el marco del convenio previsto en la presente Ordenanza. En caso de probado

incumplimiento a las obligaciones establecidas en el convenio de pago en especie, la o las entidades encargadas del seguimiento informarán a las dependencias municipales competentes, para que estas inicien las acciones legales o administrativas previstas para ejecución de garantías bancarias, para cada caso, según lo establecido en el respectivo convenio de pago y en la presente Ordenanza.

100.16. Control y cumplimiento del cronograma de pago monetario. - La Dirección Financiera Municipal llevará un registro individualizado de control y cumplimiento de los pagos monetarios debiendo, en caso de incumplimiento, reportar inmediatamente a la entidad encargada del catastro para el consecuente bloqueo de claves catastrales y a efecto de solicitar o disponer las acciones que correspondan en defensa del interés institucional. La concesión onerosa de derechos, de manera general, será exigible por la vía coactiva.

100.17. Deducción en el impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía de los mismos. - Para el cálculo del impuesto mencionado en este acápite, los valores pagados por concepto de concesión onerosa de derechos serán deducibles de la utilidad bruta de acuerdo con la normativa aplicable.

100.18. Alcance y efectos de la concesión onerosa de derechos.- La aprobación del DUAE, conlleva la obligación del promotor o propietario del proyecto a cancelar los valores generados por la concesión onerosa de derechos según los casos y condiciones previstas en la presente Ordenanza. Los beneficios y derechos urbanísticos concedidos a título oneroso se harán efectivos una vez entregada al promotor la Resolución de Aprobación del proyecto DUAE y tras la cancelación de los valores calculados o la suscripción del convenio de pago en especie, de conformidad a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

100.19. De los permisos de construcción de los DUAE. - La dirección encargada de emitir los respectivos Registros de Construcción, previo al otorgamiento de los mismo, verificarán que el pago por concesión onerosa de derechos se haya efectuado según las modalidades previstas en esta Ordenanza, para lo cual solicitarán al promotor, propietario o proyectista, la presentación de los respectivos comprobantes de pago o convenios de pago debidamente suscritos.

Art. 101.- Régimen especial para solicitud de incremento de edificabilidad en Zona de Promoción Especial, para proyectos arquitectónicos en solares de menos de 2000 m2 a través de una concesión onerosa de derecho.

101.1. Objetivo. - Este régimen especial se constituye como un instrumento complementario de planificación cuyo objetivo es el de regular y gestionar de manera integral los proyectos arquitectónicos, cuyos propietarios o promotores sean estas personas naturales o jurídicas en derecho público o privado, soliciten un mayor aprovechamiento del suelo por encima de la norma base, a través del pago de una concesión onerosa de derecho.

101.2. Ámbito. - Las disposiciones contenidas en el presente régimen serán aplicadas para terrenos de hasta 2000 m2 en el territorio comprendido por el perímetro urbano de la ciudad de Guayaquil dentro de los polígonos establecidos como zona de promoción especial, (Anexo 15 del PUGS).

ANEXO 11

REALIZA TUS TRANSACCIONES BANCARIAS EN



1494 04/12/2024 15:07:10 0 1 abustamb
BCO. BOLIVARIANO SEC.: 202404121546994928
ON 3215 RECAUDACION MUNICIPIOS H:N
Este pago será procesado el 04/12/2024

Empresa: 7749 NOV ILUSTRE MUNICIPIO DE GUAYACIL
Tipo de Servicio: CEP

Código CEP : 6891069
IBICATSI.: 00000000000000000000000000000000
ESTRUC/RUC : 000992965150001
CONTRIB. : COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAM
ID CONTR. : 0082139149

VALOR A PAGAR : us\$13.167,28

FORMAS DE PAGO:

CHEQUE(1): us\$13.167,28

TOTAL : us\$13.167,28

Clave de Acceso/Autorización:
1204202401099037901700120010050471299500990379016

OBSERVACION 1: SMC-AAA-2024-1303
OBSERVACION 2: CUD CAT 9%-150-5
OBSERVACION 3: PROY. DE DESARROLLO URB. ARQ. ESP. - DUNE
IP 1494

Ingresa con tu clave de acceso asignada y descarga tu factura electrónica en www.bolivariano.com o en la página del SRI. OPER 924



5-50 50 50

www.bolivariano.com

ANEXO 12

Guayaquil, 18 de agosto de 2023
DF-2023-3079

Señores
Abg. Mgs. Fernando Suarez Vodopivec
**DIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES,
CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO**
Ing. Cristian Benalcázar Orosco
**SUBDIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES,
USO DE SUELO Y URBANIZACIONES**
Presente.-



De mis consideraciones:

En atención a su Oficio DECAM-CEUS-2023-21697, del 9 de agosto de 2023, mediante el cual, da cumplimiento a lo establecido en el numeral 8 del Art. 95 de la ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL, solicitando el pronunciamiento de esta Dirección Financiera con respecto al Requerimiento No. 001-2023-33585, ingresado por la compañía **COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.**, con el objeto de acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales (DUAE), establecido en dicha Ordenanza, a ser implementarse en el Predio Urbano de Código Catastral 96-0158-005, situado en el Kilómetro 10 de la Vía a la Costa; al respecto, dentro de las funciones de esta Dirección establecidas en el Artículo 95 del Reglamento Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, debo manifestar lo siguiente:

El numeral 8 del artículo 95 de la ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL, establece:

"Art. 95.- Contenidos mínimos de los Informes Municipales. - En conformidad con las competencias de cada Dirección Municipal, los contenidos mínimos serán los siguientes:

(...)

8. Dirección Financiera, deberá pronunciarse respecto a informe elaborado por DECAM, referente al valor a cancelar por parte del propietario del proyecto DUAE, por concesión onerosa de derecho en cualquiera de los casos aplicables contenidos en el artículo 100 y las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del proyecto DUAE".

El acápite 100.10 del artículo 100 de la Ordenanza, señala:

"100.10. Forma de pago de la concesión onerosa de derecho. - El pago a beneficio de la ciudad, a favor del GAD Municipal de Guayaquil, por concepto de la concesión onerosa de derecho en los parámetros establecidos en la presente Ordenanza, podrá ser realizado por parte de los propietarios o

Guayaquil, 18 de agosto de 2023
DF-2023-3079

promotores del DUAE, previo acuerdo y aprobación respectiva, aplicando una o varias de las siguientes modalidades: (el énfasis es del suscrito).

- a) Pago monetario al contado o por cronograma de pago.
- b) Pago en especie, mediante entrega, cesión a actuación a favor del GAD Municipal de Guayaquil de las siguientes formas:

(...)

- Beneficios o aportes ambientales técnica y financieramente sustentados, los cuales serán valorados y coordinados por la dirección municipal responsable del ambiente”.

Revisada la documentación enviada por Usted, consta la carta suscrita por el señor Alejandro Lagos Arosemena, Procurador Judicial de la compañía COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A., en la que manifiesta que, acorde a lo establecido en el acápite f. del numeral 2. del artículo 93 de la ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL, su representada “se acogerá y pagará la concesión onerosa mediante pago al contado y podrá deducirse de tal valor los beneficios o aportes ambientales de conformidad con lo señalado en el artículo 100.10 del mismo cuerpo legal que establece las diferentes formas de pago de concesión onerosa...” (el énfasis es del suscrito).

En consecuencia, la modalidad de pago por la concesión onerosa, escogida por la compañía COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A. es de contado, pero al señalar también que, “podrá deducirse de tal valor los beneficios o aportes ambientales”, también se está refiriendo a la modalidad de pago en especie, es decir que, se acoge a dos modalidades de pago, lo cual está permitido por la Ordenanza; sin embargo, conforme lo establece el acápite 100.10 del artículo 100 de la Ordenanza, los beneficios o aportes ambientales técnica y financieramente sustentados, serán valorados y coordinados por la dirección municipal responsable del ambiente; en consecuencia la Dirección de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes deberá proceder a efectuar dichas valoraciones conforme lo establece la Ordenanza.

El acápite 100.9.4. de la ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL establece lo siguiente:

“Área responsable del cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos: La Subdirección de Catastro de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM), será responsable de la aplicación del método de cálculo establecida en el artículo 100.8 de la presente Ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, incluyendo las exenciones que pudieran aplicar. La Dirección Financiera debe determinar

Guayaquil, 18 de agosto de 2023
DF-2023-3079

las formas de pago en dinero o en especies, información que será parte del expediente del proyecto que será sometido a aprobación conforme al proceso establecido en el Artículo 93 de la presente Ordenanza, referente a los DUAE". (el énfasis es del suscrito).

Cumpliendo con lo establecido en el referido acápite, mediante Oficio CAT-2023-0890, de fecha 10 de mayo de 2023, suscrito por las arquitectas Xiomar Veloz Bravo, SUBDIRECTORA DE CATASTRO y Natasha Gamez Ayovi, JEFA DE CATASTRO, determinaron lo siguiente:

"Por lo tanto, el valor de Concesión Onerosa de Derechos por cambio de Uso de Suelo es igual a \$ 13167,28 dólares americanos".

En consecuencia, "conforme lo establece el acápite 100.10 del artículo 100 de la Ordenanza, referido anteriormente, los beneficios o aportes ambientales técnica y financieramente sustentados, serán valorados y coordinados por la dirección municipal responsable del ambiente; en consecuencia la Dirección de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes deberá proceder a efectuar dichas valoraciones conforme lo establece la Ordenanza.

En lo concerniente al cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos, realizado por la Subdirección de Catastro según consta en el MEMORANDO-CAT-2023-850, éste cumple con el procedimiento establecido en la ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL, siendo dicha Subdirección la responsable de la aplicación del método de cálculo conforme lo establece los artículos 100.8 y 100.9.4 de la Ordenanza.

Atentamente,


Ing. Com. Jorge Dillon Álvarez
DIRECTOR FINANCIERO MUNICIPAL

 Dirección de Control de Edificaciones
Catastro, Avalúos y Control Minero  MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO URBANO

Alcaldía Guayaquil

DIRECCION UNIDAD TOPOGRAFIA

SUB. CATASTRO UNIDAD GESTION MINERA

SUB. CAUS UNIDAD ARCHIVO

INFORME CONOCIMIENTO

SECRETARÍA

Elaborado por:	Abg. Freddy Villafuerte Fajardo, Mg.
Con copia:	Ing. Carlos Cepeda Santillán, TESORERO
	Ing. María Giler Muñoz, JEFA DE RENTAS
	Archivo

DECAM-CEUS-2023-21697
Agosto 09 del 2023
Página 1 de 1

Ingeniero
Jorge Dillon Álvarez
 Director Administrativo Financiero
 Presente. -

Mediante requerimiento No. **001-2023-33585**, ingresado el 21 de abril de 2023, la compañía **COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA**, solicita acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales (DUAE), a implementarse en el predio signados con el código catastral No. 96-0158-005, ubicado en el Km 10 de la Vía a la Costa.

- La "Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones" vigente, establece:

Art. 95.- Contenidos mínimos de los Informes Municipales. - En conformidad con las competencias de cada Dirección Municipal, los contenidos mínimos serán los siguientes:

8. Dirección Financiera, deberá pronunciarse respecto a informe elaborado por DECAM, referente al valor a cancelar por parte del propietario del proyecto DUAE, por concesión onerosa de derecho en cualquiera de los casos aplicables contenidos en el artículo 100 y las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del proyecto DUAE.

Por lo antes expuesto, dentro del ámbito de sus competencias y conforme al artículo 95 antes mencionado, se solicita su pronunciamiento con respecto a la forma de pago propuesta por el usuario y el valor a cancelar calculado por esta dirección.

Particular que se comunica para los fines pertinentes.

Atentamente,



FERNANDO ANDRÉS SUÁREZ VODOPIVEC

Ab. Mgs. Fernando Suárez Vodopivec
DIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALUOS Y CONTROL MINERO



CRISTHIAN XAVIER BENALCÁZAR OROSCO

Ing. Cristhian Benalcázar Oroscó
SUBDIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, USO DE SUELO Y URBANIZACIONES

NOMBRES Y APELLIDOS		CARGO
Elaborado por:	Ing. Kassandra Lastra A.	Asistente de Apoyo DECAM 5

Revisado por:	Ing. Jefferson Valverde M.	Jefe de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones.	
---------------	----------------------------	--	--

Copia:	Archivo
Adjunta:	-Carta de forma de pago -MEMO CAT 2023 890. -Extracto de la Ordenanza respecto al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales.

Kassandra Gabriela Lastra Arroyo

De: Jefferson Marcelo Valverde Mantilla
Enviado el: jueves, 11 de mayo de 2023 15:27
Para: Kassandra Gabriela Lastra Arroyo
Asunto: RV: MEMO-CEUS-2023-359/ MEMO CAT-2023-0890 CON COD. 96-0158-005-0-0-0
Datos adjuntos: AVALUO DEL PREDIO 96-0158-005-0-0-0.PDF

De: Natasha Katherine Gamez Ayovi
Enviado el: miércoles, 10 de mayo de 2023 15:46
Para: Diana Carolina Villao Sanchez <dvillaos@guayaquil.gov.ec>; Jennifer Margarita Vera Choez <jenvermc@guayaquil.gov.ec>
CC: Xiomar Aracely Veloz Bravo <xvelozb@guayaquil.gov.ec>; Maura Georgina Torres Vivar <mautorgv@guayaquil.gov.ec>; Andrea Catalina Moncayo Barriga <andmoncb@guayaquil.gov.ec>; Nuve Del Rocio Miranda Lucero <nuvmirrl@guayaquil.gov.ec>; Ricardo Sebastian Tabarez Herrera <rtabarezh@guayaquil.gov.ec>; Jefferson Marcelo Valverde Mantilla <jvalverdem@guayaquil.gov.ec>; Kassandra Gabriela Lastra Arroyo <klastraa@guayaquil.gov.ec>; Maura Georgina Torres Vivar <mautorgv@guayaquil.gov.ec>; Ricardo Sebastian Tabarez Herrera <rtabarezh@guayaquil.gov.ec>; Gisella Patricia Pombo Intriago <gispompi@guayaquil.gov.ec>; Maria Veronica Mosquera Valdez <mmosquerav@guayaquil.gov.ec>; Kenya Narcisa Castro Bajaña <kcastrob@guayaquil.gov.ec>; Sandra Anahid Silva Guerrero <ssilvag@guayaquil.gov.ec>; Maria Fernanda Nuñez Obando <mnunezo@guayaquil.gov.ec>
Asunto: MEMO-CEUS-2023-359/ MEMO CAT-2023-0890 CON COD. 96-0158-005-0-0-0



CAT-2023-0890
 10 de mayo del 2023

PARA: SUBDIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES Y USO DE SUELO
DE: SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO
ASUNTO: Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales, por cambio de uso de suelo con COD. 96-0158-005-0-0-0
Ref.: MEMO CEUS-2023-359

En atención al oficio de la referencia, mediante el cual solicita se remita los valores y montos a pagar de la Concesión Onerosa de Derechos por cambio de Uso de Suelo con base al artículo 100.8.1 de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil, al respecto informamos lo siguiente:

DATOS

CÓDIGO CATASTRAL	96-0158-005-0-0-0
VALOR DEL SOLAR M2	34,99
ÁREA UTIL	12543.85

INDICE DE REAVALUO	1,6
(USO DE SUELO)	-----
AVALUO DEL SOLAR M2	34,99
ÁREA UTIL	12543.85
% VARIABLE	0,05

FORMULA:

$$\left[\left(\text{VALOR SEGÚN CATASTRO} \times \text{ÍNDICE DE REAVALÚO} \right) - \text{VALOR SEGÚN CATASTRO} \right] \times \% \text{ VARIABLE}$$

DONDE:

CODs= CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS POR CAMBIO DE USO DE SUELO

VALOR FINAL DEL TERRENO = VALOR SEGÚN CATASTRO x INDICE DE REAVALÚO x ÁREA UTIL

VALOR INICAL DEL TERRENO = VALOR SEGÚN CATASTRO x ÁREA UTIL

% VARIABLE = 5%

APLICANDO LA FORMULA A LOS DATOS DEL COD. 96-0158-005-0-0-0 LA OPERACIÓN ES LA SIGUIENTE:

CODs= (VALOR FINAL DEL TERRENO – VALOR INICIAL DEL TERRENO) X % VARIABLE

CODs= (((34,99)x(12543,85)x(1,60)) – ((34,99)x(12543,85)))x0.05

CODs= 13167,28

Por lo tanto, el valor de la Concesión Onerosa de Derechos por cambio de Uso de Suelo es igual a \$ 13167,28 dólares americanos.

Particular que le comunicamos para los fines pertinentes.

Atentamente,

Arq. Xiomar Velóz Bravo.
SUBDIRECTORA DE CATASTRO

Arq. Natasha Gamez Ayovi
JEFE DE CATASTRO

De: Sergio Guillermo Plaza Panchana <serplagp@guayaquil.gov.ec>
 Enviado el: miércoles, 10 de mayo de 2023 14:54
 Para: Ismael Javier Molina Pinto <imolinap@guayaquil.gov.ec>
 Asunto: RV: MEMO-CEUS-2023-359

Hola Ismael por favor tu ayuda con lo solicitado en el MEMO-CEUS-2023-359

De: Natasha Katherine Gamez Ayovi <natgamka@guayaquil.gov.ec>
 Enviado el: miércoles, 10 de mayo de 2023 14:53
 Para: Sergio Guillermo Plaza Panchana <serplagp@guayaquil.gov.ec>; Ismael Javier Molina Pinto <imolinap@guayaquil.gov.ec>
 Asunto: RV: MEMO-CEUS-2023-359

De: Jennifer Margarita Vera Choez <jenvermc@guayaquil.gov.ec>
 Enviado el: miércoles, 10 de mayo de 2023 14:52
 Para: Xiomar Aracely Veloz Bravo <xvelozb@guayaquil.gov.ec>; Natasha Katherine Gamez Ayovi <natgamka@guayaquil.gov.ec>
 CC: Diana Carolina Villao Sanchez <dvillaos@guayaquil.gov.ec>; Jefferson Marcelo Valverde Mantilla <jvalverdem@guayaquil.gov.ec>; Kassandra Gabriela Lastra Arroyo <klastraa@guayaquil.gov.ec>; Maura Georgina Torres Vivar <mautorgv@guayaquil.gov.ec>; Ricardo Sebastian Tabarez Herrera <rtabarezrh@guayaquil.gov.ec>; Gisella Patricia Pombo Intriago <gispompi@guayaquil.gov.ec>; Maria Veronica Mosquera Valdez <mmosquerav@guayaquil.gov.ec>; Kenya Narcisca Castro Bajaña <kcastrob@guayaquil.gov.ec>; Sandra Anahid Silva Guerrero <ssilvag@guayaquil.gov.ec>
 Asunto: MEMO-CEUS-2023-359

MEMORANDUM CEUS-2023-359

PARA: SUBDIRECTORA DE CATASTRO
DE: JEFA DE USO DE SUELO, CONTROL DE EDIFICACIONES Y URBANIZACIONES
FECHA: 10-mayo-2023
REFERENCIA: Req.2023-33585 96-0158-005

Con el fin de atender la petición del requerimiento en referencia, el cual solicita acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales, por cambio de uso de suelo y ocupación de retiros, según la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil, la cual indica:

.../...

Art.100.9.4.- Área responsable del cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos: La Subdirección de Catastro de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM), será responsable de la aplicación del método de cálculo establecida en el artículo 100.8 de la presente Ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, incluyendo las exenciones que pudieran aplicar. La Dirección Financiera debe determinar las formas de pago en dinero o en especies, información que será parte del expediente del proyecto que será sometido a aprobación conforme al proceso establecido en el Artículo 93 de la presente Ordenanza, referente a los DUAE.

Se solicita se nos remita los valores y montos a pagar, según lo antes indicado.

Particular que ponemos a su conocimiento, para los fines consiguientes.

Atentamente,

Jennifer Vera Choez
JEFA DE USO DE SUELO, CONTROL DE EDIFICACIONES Y URBANIZACIONES

Elaborado por: Ing. Kassandra Lastra A., Asistente de Apoyo DECAM 5,
Archivo DECAM/CEUS/.

Se adjunta planos arquitectónicos del proyecto

Jennifer Vera Choez, Arq.

Jefa de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones
Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero
E: jenvermc@guayaquil.gov.ec
T: (593 4) 2594800 + Ext. 3203



Municipalidad Guayaquil

📍 guayaquil.gob.ec
📘 [alcaldiaguayaquil](https://www.facebook.com/alcaldiaguayaquil)
🐦 [alcaldiagye](https://twitter.com/alcaldiagye)
📷 [@municipiogye](https://www.instagram.com/municipiogye)

CAD Municipal de Guayaquil: Pichincha 606 entre Chismos Balleza y 18 de Agosto

Arquitecto
Christian Ponce Valverde
M. I. Municipalidad de Guayaquil

De mis consideraciones.-

ALEJANDRO JOSE LAGOS AROSEMENA, portador de la cedula de identidad No. 1714000864, en mi calidad de procurador judicial de la compañía **COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.** identificada con RUC No. 0992965150001 por medio de la presente, en virtud del art. 93 literal F de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones, misma que en su parte pertinente establece lo siguiente:

"Art. 93.- Proceso para acogerse al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicos Especiales.- Los proyectos de Desarrollos urbanos y/o Arquitectónicos que requieran acogerse al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicos Especiales deberán cumplir con lo siguiente:

F. Carta en la que manifiesta a que modalidad de pago por concesión onerosa de derecho, de las establecidas en la presente Ordenanza se acogerá para ser aprobado el DUAE."

En consecuencia, acorde a la normativa citada, mi representada se acogerá y pagará la concesión onerosa mediante pago al contado y podrá deducirse de tal valor los beneficios o aportes ambientales de conformidad a lo señalado en el artículo 100.10 del mismo cuerpo legal que establece las diferentes formas de pago de concesión onerosa para tal efecto nos remitiremos a las siguientes literales. A en el que se podrá deducir el valor total de la liquidación, literal B numeral 7, que señalan los siguientes:

Art. 100.10 Forma de pago de concesión onerosa del derecho.- El pago a beneficio de la ciudad, a favor del GAD municipal de Guayaquil, por concepto de concesión onerosa de derecho en los parámetros establecidos en la presente Ordenanza, podrá ser realizado por parte de los propietarios o promotores del DUAE, previo acuerdo y aprobación respectiva, aplicando una o varias de las siguientes modalidades:

- a) Pago monetaria al contado
- b) Pago en especie, mediante entrega, cesión p actuación a favor del GAD Municipal de Guayaquil de las siguientes formas:
 - 7. Beneficios o aportes ambientales técnica y financieramente sustentadas, los cuales serán valorados y cordinados por la dirección Municipal responsable del medio ambiente.

Sin otro particular

COBILHAMBRA S.A.
Alejandro Lagos Arosema
Procurador Judicial

Carlos Lorenzo Cepeda Santillan

De: Jorge Javier Dillon Alvarez
Enviado el: lunes, 14 de agosto de 2023 15:21
Para: Carlos Lorenzo Cepeda Santillan ✓
CC: Maria Fernanda Gonzalez Ruiz; Nathaly Betzabeth Delgado Murillo
Asunto: RV: OFICIO DECAM-CEUS-2023-21697 REQ.2023-33585 COD.CAT.96-0158-005
Datos adjuntos: DECAM-CEUS-2023-21697 REQ.2023-33585 COD.CAT.96-0158-005 KASSANDRA_1.PDF; Concesion onerosa municipio de gye - 2.pdf; MEMO-CAT-2023-890.pdf; EXTRACTO DE ORDENANZA.pdf; REQ.2023-33585 DECAM-CEUS-2023-21697 1-signed-signed-signed.pdf

Estimado Carlos

Para su conocimiento y fines pertinentes.

Saludos,



ALCALDIA
 CIUDADANA
 DE GUAYAQUIL

Ing. Jorge Dillon Alvarez
 Director
 Dirección Financiera

✉ jdillona@guayaquil.gov.ec
 ☎ 042594800

📍 Pichincha 605 entre Clemente Ballén y 10 de Agosto



De: Gisella Patricia Pombo Intriago <gispompi@guayaquil.gov.ec>

Enviado: lunes, 14 de agosto de 2023 14:23

Para: Jorge Javier Dillon Alvarez <jdillona@guayaquil.gov.ec>; Jazmin Maricela Tul Quimi <jtulq@guayaquil.gov.ec>; Wendy Mercedes Reyes Chang <wenreymc@guayaquil.gov.ec>; Mayra Alejandra Peñafiel Alvarez <maypenaa@guayaquil.gov.ec>; Kassandra Gabriela Lastra Arroyo <klastraa@guayaquil.gov.ec>

Cc: Fernando Andres Suarez Vodopivec <fsuarezv@guayaquil.gov.ec>; Ericka Elizabeth Martinez Cardenas <erimarec@guayaquil.gov.ec>; Oscar Johan Quinde Acuña <oscuqija@guayaquil.gov.ec>; Jenny Mariela Cando Suárez - mariela <jencanms@guayaquil.gov.ec>; Cristhian Xavier Benalcazar Orosco <cbenalcazaro@guayaquil.gov.ec>; Jefferson Marcelo Valverde Mantilla <jvalverdem@guayaquil.gov.ec>; Ines Del Rocio Santos Valarezo <isantosv@guayaquil.gov.ec>; Kenya Narcisa Castro Bajaña <kcastrob@guayaquil.gov.ec>; Maria Veronica Mosquera Valdez <mmosquerav@guayaquil.gov.ec>; Ingrid Johanna Moran Orellana <imorano@guayaquil.gov.ec>; Sady J. Suarez Rios <sadsuajr@guayaquil.gov.ec>; Marjorie Sulay Jaramillo Pin <marjarisp@guayaquil.gov.ec>; Marcos Vicente Jara Velez <marjarvv@guayaquil.gov.ec>; Mayra Viviana Vera Malta <mayvervm@guayaquil.gov.ec>

Asunto: OFICIO DECAM-CEUS-2023-21697 REQ.2023-33585 COD.CAT.96-0158-005

ESTIMADOS,

ADJUNTO A LA PRESENTE OFICIO DECAM-CEUS-2023-21697 CON SUS RESPECTIVOS ANEXOS. PARA LOS FINES PERTINENTES.

SALUDOS,

simple y sobrepiso antideslizante. El área del soportal, en los casos que éste fuere exigible, deberá ser cubierta en su totalidad.

- 88.2.** No se admitirá el uso de solares no edificados para comercio ocasional en la subzona Central (ZC), Zona de Promoción Inmediata (ZPI), Comerciales y de Servicios (CC) y en Zonas Residenciales Uno y Dos (ZR-1 y ZR-2), de compatibilidad A y B según Anexo B de actividades permitidas específicas.

En el interior de los solares en los que se admita comercio ocasional, se deberá instalar el respectivo servicio higiénico para uso público diurno, al que deberá darse adecuado mantenimiento, que contenga inodoro, urinario y lavabo.

- 88.3.** El uso de solares no edificados para exhibición temporal no será admisible en las subzonas Residenciales Uno y Dos (ZR-1 y ZR-2), salvo que correspondan a viviendas modelo o prototipo de la urbanización del caso.

- 88.4.** Estacionamiento de vehículos. - Los propietarios que deseen utilizar los solares desocupados exclusivamente para estacionamiento de vehículos, podrán hacerlo solicitando la autorización a la DECAM, mediante un Registro de Construcción. Para este efecto, el solar deberá ser pavimentado en la totalidad del área de circulación y estacionamiento de vehículos, así como de acceso y servicio. Además, deberá sujetarse a lo establecido en los numerales del artículo anterior. Estarán obligados a:

Presentar el proyecto de utilización del terreno, en el cual se deberá indicar los espacios destinados para estacionamiento y de circulación de vehículos.

Los espacios deberán ser definidos claramente sobre el pavimento con pintura amarilla.

Los solares deberán ser cercados hasta una altura no menor a dos metros cuarenta centímetros (2,40 m), en sus frentes no edificados.

La circulación dentro del predio deberá permitir la entrada y salida de vehículos y, en ningún caso, se permitirá estacionar en la zona de circulación, soportales o aceras.

En el interior de los solares se deberá construir un servicio higiénico para uso público diurno, al que deberá darse adecuado mantenimiento, que contenga inodoro, urinario y lavabo.

CAPÍTULO V

INCENTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO RÉGIMEN DE DESARROLLOS URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIALES

Art. 89.- Objetivo. - Regular y gestionar de manera integral la ejecución de los Desarrollos Urbano Arquitectónicos calificados como Especiales mediante la presente normativa.

Art. 90.- Ámbito. - Las disposiciones contenidas en el presente régimen serán aplicadas en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana del cantón Guayaquil.

Art. 91.- Alcance. - Normar los Proyectos Urbanísticos o Arquitectónicos generados por el sector público, el sector privado y/o mixto, que sean calificados como "Desarrollos Urbano Arquitectónico Especiales" (DUAE); los cuales deben ser regulados por el

Miércoles 30 de marzo de 2022

Edición Especial N° 87 - Registro Oficial

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en los aspectos técnicos, administrativos y legales, a fin de certificar una adecuada ejecución.

Art. 92.- Proyectos de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especiales. – Constituye una calificación otorgada a proyectos de escala arquitectónica y/o urbana, denominados (DUAE), de iniciativa pública, privada o mixta, que propongan usos y/o condiciones de aprovechamiento del suelo, particulares que no concuerdan con las establecidas en la normativa aplicable para la Subzona del o los predios donde se ubica. Estos proyectos, de ser aprobados, en ejercicio del derecho a la ciudad, serán sometidos a la normativa de concesión onerosa de derecho establecida en el artículo 100 de la presente Ordenanza. Los DUAE deberán cumplir con los siguientes parámetros:

1. Que contribuya a plasmar la planeación y ordenamiento del territorio fijado en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), y que no modifiquen los contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo conforme el Artículo 37 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Además, deben constituirse en aportes arquitectónicos y/o urbanísticos, que contribuyan con el mejoramiento del entorno urbano, la calidad del espacio público y desarrollo sustentable de la ciudad.

2. Podrán estar emplazados en uno o varios solares colindantes o separados por una vía pública con la condición de que pertenezcan al mismo proyecto, que mantengan una adecuada conexión a través de elementos físicos y que en su superficie total de terreno sea igual o mayor a 2000 m². En el caso de tratarse de varios solares independientes, el área mínima por solar será de 1000 m²
3. Al tratarse de la modificación del aprovechamiento del suelo establecido en el componente urbanístico del PUGS, una vez aprobada la calificación del proyecto como DUAE se procederá con el Plan Parcial que viabilice el posterior desarrollo del proyecto.

- 92.1. Cambio de uso de suelo de proyectos DUAE:** con la finalidad exclusiva de aplicación del presente régimen especial, se entenderá como cambio de uso de suelo, cuando el proyecto DUAE, requiera de una actividad específica que no se encuentre indicada para la Subzona en la que se encuentra el predio o los predios que componen el proyecto, conforme al contenido en el Anexo B de la presente ordenanza.

En el caso de tratarse de un proyecto urbanístico residencial se considerará como uso de destino el de residencial sin perjuicio de que este podrá combinarse con actividades comerciales de tipo al por menor.

- 92.2. Condiciones de Ordenamiento asignadas:** una vez aprobada la calificación como proyecto DUAE y si este significa cambios en el uso y aprovechamiento del suelo, se procederá con el respectivo Plan Parcial previo a registrar en el sistema municipal las nuevas condiciones asignadas a él o los predios en específico.

- 92.3. Cambio en el aprovechamiento del suelo:** el proyecto DUAE podrá solicitar condiciones distintas en cualquiera de los parámetros de edificabilidad establecidos en el PUGS. Sin embargo, se establece como límite del CUS de los proyectos DUAE, el coeficiente más alto existente de las Subzonas establecidas en el PUGS y sobre este, de ser el caso, un incremento máximo del 40%. Cualquier excedente por sobre los parámetros establecidos en la

subzona donde se implanta el DUAE antes mencionados, se someterá a una concesión onerosa de derecho por compra de edificabilidad, aplicando la fórmula establecida en el artículo 100.8.2 de la presente ordenanza.

Cuando el proyecto DUAE requiera únicamente de un incremento de la densidad asignada para la zona, se deberá cumplir con todos los requisitos para su aprobación y presentar los respectivos informes de factibilidad de las empresas prestadoras de los servicios públicos.

Art. 93.- Proceso para acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales. Los Proyectos de Desarrollos Urbanos y/o Arquitectónicos que requieran acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónico Especiales deberán cumplir con lo siguiente:

1. Previo a acogerse al proceso de calificación como Proyecto DUAE el o los propietarios deberán llevar a cabo la sociabilización del proyecto con la comunidad, lo cual deberá estar certificado por una notaría del Cantón de Guayaquil y constar en el expediente. A la sociabilización se deberá convocar a un representante por parte del GAD cantonal de Guayaquil. Este será designado por la DECAM que, dependiendo del caso, podrá solicitar colaboración a la Empresa Pública de Desarrollo, Acción Social DASE, Dirección de inclusión social, para personas con discapacidad, Dirección de la mujer, Dirección de Vinculación con la Comunidad u otras dependencias municipales.
2. Los propietarios de los Proyectos Urbanísticos o Arquitectónicos, presentarán una solicitud a la DECAM, adjuntando el expediente de este, conteniendo:
 - a. El anteproyecto en formato digital (DWG y PDF) e impreso,
 - b. Memoria técnica descriptiva
 - c. Si el proyecto que propone cambio de uso del suelo y/o incremento de la edificabilidad, y esto incrementará la densidad establecida para la zona deberán incorporar en su expediente, pronunciamientos favorables de las empresas prestatarias de servicios de infraestructura básicos,
 - d. Análisis de impacto ambiental y movilidad; deberán incluir propuestas de remediación.
 - e. Análisis del entorno, estructura urbana existente y la alineación del proyecto con los ejes estratégicos y visión de ciudad del GAD cantonal de Guayaquil determinados en el PDOT, PUGS u otros planes maestros o urbanísticos complementarios vigentes.
 - f. Carta en la que manifiesta a que modalidad de pago por concesión onerosa de derecho, de las establecidas en la presente Ordenanza, se acogería de ser aprobado el DUAE.
 - g. Promesa de compraventa de edificabilidad a un particular (de tratarse de un proyecto en el que se solicita aplicar una transferencia de derecho de edificabilidad conforme a lo estipulado en el artículo 102 de la presente ordenanza)
3. La Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM), recepcionará el expediente y a través de la aplicación de ventanilla única, solicitará pronunciamiento sobre la factibilidad técnica del proyecto, a las Direcciones y entidades competentes; Dirección de Ambiente (DA), Dirección de Gestión de Riesgos y Cooperación (DGRC), Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT), Dirección de Aseo Cantonal Mercados y Servicios Cantonales (DACMSE), Dirección Financiera, Autoridad de Tránsito Municipal (ATM), INTERAGUA, CNEL y Benemérito Cuerpo de Bombero

Miércoles 30 de marzo de 2022

Edición Especial N° 87 - Registro Oficial

de Guayaquil. Una vez que se cuente con el pronunciamiento favorable de las entidades mencionadas, la DECAM elaborará informe final con el cual se enviará a la Alcaldía para que previo pronunciamiento de la dirección de Asesoría Jurídica sea dispuesto para aprobación del concejo cantonal.

Art. 94.- Contenidos mínimos de la documentación a presentar**1. Anteproyecto**

- Información general del proyecto:
 - Actores: promotor, proyectistas, y demás del equipo.
 - Sitio: ubicación del proyecto indicando códigos catastrales y las normas urbanísticas u otra normativa que afecte al solar, (hacer requerimiento por medio de la página Web municipal).
- Planos del proyecto arquitectónico y/o urbanístico:
 - Levantamiento planimétrico y altimétrico georreferenciado del polígono destinado al proyecto incluyendo edificaciones existentes, vías de acceso al mismo, áreas verdes y zonas de esparcimiento, vegetación, existentes.
 - Plan Masa y las fases de desarrollo del proyecto.
 - Plano del proyecto o fase del proyecto que incluya la red vial e infraestructura de los servicios básicos.
 - Implantación general del proyecto o la fase, indicando orientación, escalas y coordenadas.
 - Planos de plantas generales acotadas, deberá contener el plan de ocupación del espacio, funcionabilidad y usos, indicando las escalas y orientación.
 - Planos de elevaciones, secciones o cortes acotados, que muestre la volumetría interna y externa, indicando niveles de las plantas, las escalas y ubicación orientada.
 - Planos de cubiertas: pendientes y puntos de recogida de aguas lluvias.
 - Imagen digital o modelado digital 3D del proyecto de apariencia realista, desde cualquier perspectiva del modelo (render).
 - Presupuesto aproximado, actualizado a la fecha de ingreso del trámite.
- DECAM, de considerar necesario podrá solicitar información adicional, con el fin de comprender de mejor manera el proyecto.

2. Memoria técnica descriptiva:

- Memoria descriptiva arquitectónica.- conceptualización del proyecto y sus aportes al desarrollo integral del sector donde se implantará, estudio de la volumetría y geometría del proyecto; identificar áreas construidas y por construir, superficies útiles; sus accesos y vinculación con el entorno; uso principal y complementarios; descripción del sistema estructural de manera general; su funcionabilidad; descripción de materiales; sistemas de acondicionamiento ambiental previstos en el proyecto y su vinculación con las áreas de servicios generales.
- Memoria descriptiva urbanística. - además de lo descrito para proyectos arquitectónicos deberá registrar los usos de suelo implantados del proyecto, y el cumplimiento de la normativa vigente en la materia.

3. Estudios Urbanísticos:

- a) Análisis de los aspectos físicos del terreno donde se implanta:
 - Ubicación
 - Topografía
 - Clima, vientos e insolación
 - b) Análisis del proyecto con su entorno, equipamientos, volumetría, altura de la edificación, de asoleamiento, imagen urbana, adaptación a la red vial, conexión con las áreas públicas, accesibilidad y vías, áreas verdes cercanas, criterios sostenibles aplicados y la integración con el espacio público que plantea para mejorar la calidad.
 - c) Alineación del proyecto con los ejes estratégicos y visión de ciudad del GAD cantonal de Guayaquil determinados en el PDOT u otros planes maestros o urbanísticos complementarios vigentes.
 - d) Acciones de remediación de impactos urbanos.
4. Estudios de Movilidad:
- a. Establecer el modelo de movilidad del polígono de influencia del proyecto y los impactos que generará.
 - b. Definir la red vial interna del proyecto, para la movilidad de personas y vehículos motorizados y no motorizados, sus áreas de estacionamiento, y su conexión con la red vial de la ciudad, apegándose a la normativa establecida en la Ordenanza de Ordenamiento Territorial para su diseño funcional.
 - c. Definir el diseño de conexión con el sistema de transporte público, incluyendo señalética y mobiliario urbano.
 - d. Determinar el número necesario de plazas de parqueo de automotores.
 - e. Establecer los mecanismos necesarios u obras de mitigación de los impactos a la movilidad en el sector de implantación del proyecto.
 - f. Y otros que considere necesarios que defina el organismo competente.
5. Estudios Ambientales: Los mismos seguirán lo dispuesto en las Leyes y Ordenanzas vigentes.
6. De la sociabilización:
- El promotor realizará invitación pública a los propietarios de los predios vecinos en una distancia de 300 m alrededor del polígono de intervención, indicando lugar, fecha y hora de realización del evento.
 - La sociabilización del proyecto deberá contar con la presencia de un notario público.
 - Deberá requerir la presencia de funcionarios municipales que certifiquen que el proceso de sociabilización se haya realizado, mediante la presentación de un expediente del proceso el cual deberá incluir los datos del evento, copia de las convocatorias, registros de los asistentes con sus respectivas firmas y el número catastral del predio del cual son propietarios, registro fotográfico, y los informes de la promotora que contengan la metodología empleada y las conclusiones del proceso de sociabilización, las inquietudes manifestadas y los acuerdos alcanzados.

Art. 95.- Contenidos mínimos de los Informes Municipales. - En conformidad con las competencias de cada Dirección Municipal, los contenidos mínimos serán los siguientes:

1. Dirección de Ambiente (DA): Informe de no intersección con áreas protegidas y validará el estudio de Impacto Ambiental conforme a la normativa vigente.

Miércoles 30 de marzo de 2022

Edición Especial N° 87 - Registro Oficial

2. Dirección de Gestión de Riesgos y Cooperación (DGRC): Informe de Riesgos y Vulnerabilidad.
3. Autoridad de Tránsito Municipal (ATM): Validará los estudios de movilidad.
4. Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM): El informe verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos para los proyectos de edificaciones o urbanísticos establecidos en la presente Ordenanza u otras pertinentes, así como aplicará las fórmulas respectivas para el cálculo del pago por concesión onerosa de derecho o transferencia de edificabilidad conforme corresponda y en concordancia con lo establecido en la presente Ordenanza. Consolidará el expediente completo y dará trámite respectivo de contar con todos los informes correspondientes.
5. Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT): El informe se manifestará sobre los usos y aprovechamiento vigentes, la vialidad respecto a PDOT, PUGS, ordenanzas u otros Planes vigentes. Incorporará la validación del estudio de impacto urbanístico.
6. La Dirección de Asesoría Jurídica (DAJ) informará sobre la factibilidad jurídica a la Alcaldía.
7. Dirección de Aseo Cantonal Mercados y Servicios Cantonales (DACMSE) se pronunciará conforme a sus competencias sobre el impacto del proyecto referente al manejo de desechos.
8. Dirección Financiera, deberá pronunciarse respecto a informe elaborado por DECAM, referente al valor a cancelar por parte del propietario del proyecto DUAЕ, por concesión onerosa de derecho en cualquiera de los casos aplicables contenidos en el artículo 100 y las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del proyecto DUAЕ.
9. Las demás instituciones se manifestarán acorde a sus competencias.

Art. 96.- Etapas de ejecución. - Podrán ser ejecutados por etapas y cada una de ellas podrá independientemente ser objeto de un proceso de Registro de Construcción. El registro de construcción ya sea por etapas o por la totalidad del proyecto, no será otorgado hasta que el promotor o propietario del proyecto DUAЕ, haya cancelado todas sus obligaciones adquiridas por concesión onerosa de derecho y si de ser el caso, hasta que el respectivo plan parcial se encuentre vigente, conforme a lo establecido en esta Ordenanza.

Art. 97.- Derechos de la Calificación. - Son los de Ejecución del DUAЕ, en los términos consignados en la autorización sancionada por el Concejo Municipal de Guayaquil y no lo exime de la obtención del Registro de Construcción y lo obliga al pago de las contribuciones especiales descritas en esta Ordenanza, como las concesiones onerosas de derecho.

Art. 98.- Estimulo tributario a las inversiones en las zonas especiales de desarrollo económico (ZEDE) y en los Centros de Desarrollo de Actividades Productivas en el cantón de Guayaquil:

- 98.1. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil con la finalidad de incentivar inversiones, tanto nacionales como extranjeras, que

tengan como objeto el establecimiento y/o desarrollo de actividades, bienes o servicios dentro de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico así como en los Centros de Desarrollo de Actividades Productivas en el Cantón Guayaquil, establece estímulos tributarios que consistirán en rebajas o exenciones, de acuerdo a lo previsto en el ordenamiento jurídico vigente.

98.2. En las Zonas Especiales de Desarrollo Económico en el cantón Guayaquil debidamente autorizadas por el Consejo Sectorial de la Producción o quien lo reemplace, se estimulará la inversión destinada a la implementación de infraestructura y el desarrollo de actividades que promuevan:

- La transferencia y desagregación de tecnología e innovación.
- La ejecución de operaciones de diversificación industrial.
- El desarrollo de servicios logísticos.

98.3. Los Centros de Desarrollo de Actividades Productivas consisten en polígonos determinados por la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de Guayaquil en los que se estimulará la inversión para el desarrollo de actividades productivas dentro de las esferas de la construcción, la industria y el comercio. (Anexo 1.2)

98.4. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil a las personas naturales o jurídicas que inviertan en las Zonas Especiales de Desarrollo Económico, así como en los Centros de Desarrollo de Actividades Productivas en el Cantón Guayaquil, les disminuirá el cincuenta por ciento de los valores que les corresponda cancelar como sujetos pasivos de los tributos establecidos en el COOTAD, por un plazo de duración de diez años improrrogables. La referida rebaja deberá ser aplicada por la Dirección Financiera Municipal ante la solicitud de cada inversionista y sustentada en el informe que realice la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero respecto del proyecto de inversión propuesto.

98.5. Las inversiones que tengan por objeto la implementación de infraestructuras en las Zonas Especiales de Desarrollo Económico, así como en los Centros de Desarrollo de Actividades Productivas en el Cantón Guayaquil, gozarán también de un tratamiento prioritario orientado a la celeridad en la gestión y otorgamiento de permisos y aprobaciones municipales, a través de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, previo cumplimiento de la normativa legal vigente.

98.6. Aplicación de la Ventanilla Única.- Previo al ingreso de toda documentación requerida vía web y a la concesión de una aprobación de proyecto urbanístico, o en el evento de que la magnitud o particularidad de un proyecto arquitectónico o un régimen de propiedad horizontal requieran de informes técnicos y factibilidades de las Direcciones Municipales competentes y de determinadas entidades de servicios públicos vinculadas a la Municipalidad, la Subdirección de Edificaciones, Urbanizaciones y Uso de Suelo procederá de la siguiente manera:

- a.- Convocará vía correo electrónico a una reunión de trabajo en la que asistirán representantes de las Direcciones de: Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales; Obras Públicas; y, Ambiente; así como, la Jefatura del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, un representante de la Empresa Pública Municipal de Tránsito de Guayaquil; uno de la Dirección de Gestión de Riesgo, si fuera el caso, y las Gerencias de la

Miércoles 30 de marzo de 2022

Edición Especial N° 87 - Registro Oficial

Empresa Municipal de Alcantarillado de Guayaquil EMAPAG, y la Internacional Water Services C. Ltda. INTERAGUA, concesionaria de la prestación de los servicios públicos de agua potable y alcantarillado de Guayaquil, para que en el plazo máximo de quince días emitan un único informe conjunto dentro de sus correspondientes competencias, respecto a la solicitud requerida. El Registro o permiso que otorgue la Municipalidad de Guayaquil es independiente y estará condicionado en su ejecución a la obtención de la respectiva autorización de las empresas de servicios públicos, como los de electricidad y de telecomunicaciones, o de la Subsecretaría de Puertos y Transporte Marítimo y Fluvial.

- 98.7. Las inversiones de las que trata esta Ordenanza quedan exoneradas del pago de las Tasas por aprobación de planos, de registro de construcción y registro catastral.
- 98.8. Encárguese la ejecución de estos incentivos a las Direcciones de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero; y, Financiera.

Art. 99.- Régimen Especial de Incentivos para las Construcciones que se acojan al concepto de Edificación Sostenible.

- 99.1. Este régimen, tiene como objetivos:
- Incorporar incentivos para reducir el impacto ambiental producido por las superficies edificadas, incluyendo conceptos de construcción sustentable y eficiencia de recursos como requisitos fundamentales,
 - Promocionar la edificación verde en la ciudad de Guayaquil para lograr mejoras en la calidad del aire, mejores condiciones de vida, reducir la contaminación y el nivel de emisiones que afecten al medio ambiente.
- 99.2. Las disposiciones del presente régimen especial se aplicarán en suelo urbano de la cabecera cantonal de Guayaquil en los predios que se encuentren dentro del polígono que define la Zona de Promoción de Criterios Verdes (ver Anexo 15 del PUGS, mapa 80).
- 99.3. Los propietarios de las edificaciones nuevas, así como de las remodelaciones o aumentos de las existentes, ubicadas dentro del polígono que define la Zona Promoción de Criterios Verdes (Ver, Anexo 15 del PUGS, mapa 80), que cumpliendo con uno o varios de los objetivos planteados en la presente Ordenanza pretendan acogerse al régimen especial propuesto, podrán hacerlo planteando sus particulares requerimientos, mismos que estarán sujetos al cumplimiento de una o varias de las siguientes condiciones:
- Contemplar soluciones destinadas a la mejora del comportamiento térmico del edificio.
 - Incrementar áreas verdes (naturales) del proyecto; estas pueden ser tratamientos de fachadas, jardines verticales, cubiertas verdes entre otros.
 - Habilitación de terrazas como áreas recreativas, comerciales, de contemplación y ornamentales.
 - Adoptar diseños de los sistemas de infraestructura propias del edificio que ayuden a reducir los Impactos al Ambiente, así como a la reducción del nivel de requerimiento de los servicios públicos (electricidad, saneamiento, climatización), por ejemplo a través de paneles solares, uso de materiales reciclados, ubicación de vegetación en sitios estratégicos, optimización de

la eficiencia energética, aprovechamiento de iluminación natural, infraestructura para separación y reciclaje de desechos, limitación del consumo de agua, entre otras.

- Destinar por lo menos un cincuenta por ciento como espacio privado y de uso público abierto, destinado a la extensión de las actividades comerciales de planta baja del edificio (restaurantes, fuentes de soda, de ornato) que propicien la concurrencia, permanencia, y encuentro de personas (en horarios diurnos y nocturnos), permitiendo además una mayor ventilación, iluminación, y seguridad del predio.

99.4. Las soluciones para implementar, adicionalmente a los aspectos ornamentales y estéticos propios de las edificaciones, deben tender a desarrollar una o varias de las siguientes funciones:

- Generar incremento de Áreas Verdes.
- Purificar el aire, favorecer la absorción del CO2 y gases causantes de la polución.
- Capturar partículas contaminantes mediante filtros naturales.
- Aumentar la vida útil del edificio.
- Incrementar la aislación térmica con el fin de reducir los costos de energía.
- Incrementar la aislación acústica.
- Recolección de las aguas pluviales.
- Huertos Urbanos.
- Incremento del hábitat para la biodiversidad.

Los condicionamientos y requisitos antes mencionados serán verificados por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero.

99.5. Los proyectos que se acojan al presente régimen especial serán beneficiados con un incremento porcentual en el coeficiente de utilización del suelo (CUS) conforme a la siguiente tabla de beneficios por concepto de sostenibilidad.

N°	OBJETIVO	CRITERIOS	PUNTOS
1	Contemplar soluciones destinadas a la mejora del comportamiento térmico del edificio	Uso de aislamiento térmico en pared	2
		Volados de cubierta de más de 2 m	2
		Uso de Balcones de min 1m de ancho y en más del 50% de la fachada	2
		Ventilación cruzada en al menos 80 % de los espacios interiores	3
		Uso de elementos protectores de la radiación solar, en fachadas en más de un 50% de esta	3
2	Incrementar áreas verdes (naturales) del proyecto; estas pueden ser tratamientos de fachadas, jardines verticales, cubiertas verdes entre otros.	Otro que se justifique técnicamente	1
		Paredes verdes en más del 50% de la superficie de las fachadas principales	1
		Cubierta o terraza verde accesible en más del 50% de la superficie total de cubierta del edificio	2
		Espacio en planta baja destinado a área verde con arboles en más del 30% del área total del terreno	2
3	Habilitación de terrazas como áreas recreativas, comerciales, de contemplación y ornamentales.	Otro que se justifique técnicamente	1
		Habilitar terraza para actividades comerciales o recreativas.	2
4	Adoptar diseños de los sistemas de infraestructura propias del edificio que ayuden a reducir los impactos al Ambiente	Sistema de recolección y reutilización del agua	2
		Implementación de sistema de energía basado en fuentes renovables	2
5	Implementar espacio privado de uso público abierto en planta baja	En planta baja de al menos el 50% del DCS	3

PUNTOS	PORCENTAJE DEL CUS EN BENEFICIO
12	40%
8	30%
4	15%
2	10%
1	5%

Miércoles 30 de marzo de 2022

Edición Especial N° 87 - Registro Oficial

Aquellos proyectos o construcciones que cuenten con una certificación reconocida internacional de sostenibilidad se acogerán directamente a los beneficios del presente régimen.

- 99.6. En el caso de que a solicitud del promotor del proyecto el incremento del coeficiente de utilización del suelo (CUS) del cual será beneficiado en aplicación del presente régimen especial requiera también una mayor densidad poblacional a la establecida por la norma base, el promotor deberá presentar los respectivos informes de factibilidad de las empresas prestadoras de los servicios públicos.
- 99.7. El incremento porcentual en el coeficiente de utilización del suelo (CUS) determinado para la respectiva subzona en la que se encuentre el predio en donde se implante el proyecto, no podrá ser mayor al CUS Máximo que será del 40 % del CUS establecido por norma.
- 99.8. Para las personas naturales o jurídicas propietarios de los predios que se acojan al presente régimen especial, se le disminuirá el cincuenta por ciento de los valores que les corresponda cancelar como sujetos pasivos de los tributos establecidos en el COOTAD, por un plazo de duración de diez años. La referida rebaja deberá ser aplicada por la Dirección Financiera Municipal ante la solicitud de cada persona natural o jurídica y sustentada en el informe que realice Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, respecto del proyecto propuesto en el marco de la presente.

Art. 100.- Régimen especial relacionado con la Concesión Onerosa de Derechos para cambio del uso del suelo o incremento de la edificabilidad por sobre la norma en los DUAE.

- 100.1. Este régimen aplicará para los proyectos calificados como Desarrollos Urbanos Arquitectónicos Especiales (DUAE) en los términos estipulados en la presente Ordenanza, dentro del suelo urbano del cantón Guayaquil y su área rural de expansión urbana cuando:
- Se modifican los usos del suelo y/o actividades permitidas específicas.
 - Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.
- 100.2. Por tratarse de un beneficio otorgado, derivado de la planificación urbanística y con el fin de ejercer el derecho a la ciudad, en los casos en que se apruebe debidamente el DUAE, la ciudad se beneficiará de una participación onerosa establecida mediante formula aplicable a cada caso conforme al art. 100.8 de la presente Ordenanza
- 100.3. El cálculo de los valores por concesión onerosa de derecho se establecerá y se aprobará como parte del proceso de calificación del DUAE ingresado conforme a procedimiento establecido en la presente Ordenanza.
- 100.4. Cuando el predio donde se prevea implantar un DUAE, sea en una zona que no cuente con condiciones de uso o de edificabilidad, la línea base de asignación urbanística que servirá para calcular los excedentes o cambios demandados por el proyecto, será aquella de las asignaciones de la subzona de los lotes circundantes al proyecto, prevaleciendo aquella que contenga el mayor coeficiente de ocupación del suelo total. En caso de que los predios circundantes inmediatos no posean datos de asignación de zonificación y uso de suelo, se utilizará como zonificación base aquella localizada a la distancia

más cercana al predio. La determinación de lo mencionado será parte del informe preparado por la DECAM.

- 100.5.** Están obligados a cancelar los valores por concepto de concesión onerosa, todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado que promuevan un DUAE en el cantón de Guayaquil.
- 100.6.** No se exigirá el pago por concepto de concesión onerosa de derecho a todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que promuevan los siguientes tipos de proyectos:
- a) Vivienda de interés social o de interés público de iniciativa pública y/o privada
 - b) En zonas o sectores denominados como históricas o inmersas en polígonos o predios con tratamiento de renovación conforme a (LOOTUGS)
 - c) Proyectos de equipamiento público, sean estos destinados a la administración pública o a la provisión de servicios públicos, incluso promovidos por sociedades y organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro, en cuanto a educación, cultura, salud, deporte, beneficencia, entre otros orientados a la inclusión social y económica de proyectos sin fines de lucro.
 - d) Los DUAE que conlleven fraccionamiento de suelo, destinado a urbanizaciones o subdivisiones de interés social, pertenecientes a cooperativas u organizaciones sociales u organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria, debidamente acreditadas ante autoridad competente.
 - e) Proyectos de regularización urbanística de interés social o en zonas declaradas de regularización prioritaria.
- 100.7.** En cuanto a cambios en el uso de suelo en área rural de expansión urbana, previo a la aprobación de un DUAE a desarrollarse en uno o varios predios, se deberá cumplir con la normativa nacional vigente referente al proceso de cambios de usos en estas zonas.
- 100.8.** El valor a beneficio de la ciudad por concepto de la concesión onerosa de derecho se establecerá de dos formas:

100.8.1. Por cambio en el uso de suelo:

Se entenderá por cambio de uso del suelo a lo establecido en el Art. 92.1 de la presente Ordenanza, y se pagará por cada m² útil vendible sujeto a cambio en el uso de suelo requerido en el proyecto, de acuerdo con la siguiente fórmula:

CODs = [(valor final del terreno – valor inicial del terreno) x porcentaje de participación por suelo por parte del GAD Municipal de Guayaquil]

$$\left[\left(\text{VALOR SEGÚN CATASTRO} \times \text{ÍNDICE DE REAVALÚO} \right) - \text{VALOR SEGÚN CATASTRO} \right] \times \% \text{ VARIABLE}$$

Donde:

Miércoles 30 de marzo de 2022

Edición Especial N° 87 - Registro Oficial

- CODs = Concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo.
- Valor final del terreno = (Avalúo del terreno por metro cuadrado (m²) según sistema catastral) x (índice de revalorización) x (Área útil) .
- Avalúo del terreno por metro cuadrado (m²) según sistema catastral = Es el avalúo catastral del terreno que conste en el sistema municipal a la fecha en la que es requerido el proyecto DUAE
- Índice de revalorización = será el que corresponda conforme a cada caso de acuerdo con la tabla de índices de revalorización aplicables para concesión onerosa de derecho (Anexo 4).
- Área útil: el área total del terreno en el que se implante el proyecto descontando únicamente afectaciones como áreas protegidas, servidumbres u otras que no sea susceptibles a cambio de uso conforme a normas nacionales y ordenanzas municipales.
- Valor inicial del terreno = (Avalúo del terreno por metro cuadrado (m²) según sistema catastral) x (Área útil).
- Porcentaje de participación por suelo por parte del GAD Municipal de Guayaquil = Es el porcentaje de participación que ingresará como pago a beneficio de la ciudad, como resultado de la revalorización del suelo derivada del cambio del uso del suelo propuesto por la DUAE. Este se establece en cualquiera de los casos en 5%.

100.8.2. Por compra de edificabilidad:

Se paga por cada m² de área total edificable imputable para el cálculo del CUS, excedente de la norma básica, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{CODE} = \frac{\text{At} \times \text{Ac} \times \text{Aec} \times (\% \text{ participación del GAD Municipal})}{\text{Act}}$$

Donde:

- CODE = Concesión onerosa de derecho por incremento de edificabilidad.
- At = área total del terreno
- Ac = avalúo catastral vigente en metros cuadrados para el predio específico
- Act = área en metros cuadrados correspondiente al CUS asignado al predio específico conforme a norma vigente
- Aec = área en metros cuadrados excedente solicitada por sobre el CUS fijado conforme a norma
- % de participación del GAD Municipal = 5%

En los proyectos DUAE se podrá aprobar únicamente una edificabilidad máxima equivalente a la más alta asignada a las subzonas de edificación, y en caso de ser necesario un incremento máximo del 40% sobre este. En el caso de que el proyecto necesite un mayor aprovechamiento, se aplicará la fórmula correspondiente a concesión onerosa por edificabilidad y además del pago por cambio de uso, se pagará por cada m² adicional de edificabilidad aprobado.

100.9. Condiciones para la aplicación de las fórmulas:

- 100.9.1. Las fórmulas tanto para cambios de uso del suelo, así como para incremento en la edificabilidad, aplicarán independientemente para cada

uno de los predios que conforman el DUAE por cada caso requerido o cuando sea una combinación de los dos casos.

100.9.2. Cuando el DUAE incorpore dos o más tipos de proyectos, se aplicarán las fórmulas según lo establecido en el artículo 100.8 y el porcentaje de participación por parte del GAD Municipal de Guayaquil previsto conforme a cada caso.

100.9.3. Para el caso de DUAE que se desarrollen en suelo rural de expansión urbana, se tomará como base mínima el valor del metro cuadrado de terreno conforme al sistema catastral municipal.

100.9.4. Área responsable del cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos: La Subdirección de Catastro de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM), será responsable de la aplicación del método de cálculo establecida en el artículo 100.8 de la presente Ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, incluyendo las exenciones que pudieran aplicar. La Dirección Financiera debe determinar las formas de pago en dinero o en especies, información que será parte del expediente del proyecto que será sometido a aprobación conforme al proceso establecido en el Artículo 93 de la presente Ordenanza, referente a los DUAE.

100.10. Forma de pago de la concesión onerosa de derecho. - El pago a beneficio de la ciudad, a favor del GAD Municipal de Guayaquil, por concepto de la concesión onerosa de derecho en los parámetros establecidos en la presente Ordenanza, podrá ser realizado por parte de los propietarios o promotores del DUAE, previo acuerdo y aprobación respectiva, aplicando una o varias de las siguientes modalidades:

- a) Pago monetario al contado o por cronograma de pago.
- b) Pago en especie, mediante entrega, cesión o actuación a favor del GAD Municipal de Guayaquil de las siguientes formas:
 - Suelo urbanizado, conforme a la norma vigente.
 - Vivienda de interés social, conforme a las condiciones establecidas en las normativas nacional y municipal, ubicadas prioritariamente en el DUAE o al menos en el mismo distrito de planificación del DUAE. Como incentivo a la generación de vivienda de interés social, cuando el pago en especie se haga mediante la entrega a favor del GAD Municipal de Guayaquil, de unidades de vivienda de interés social, el monto final a cancelarse será equivalente al 70% del valor de la concesión onerosa de derecho, resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 100.8
 - Equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos. En estos casos el monto final a cancelarse será equivalente al 80% del valor total de la concesión onerosa de derecho, resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 100.8
 - Infraestructura necesaria para ampliar o mejorar los sistemas públicos de soporte, conforme a lo previsto en los planes maestros, planes parciales u otros instrumentos de planificación previstas para el efecto.
 - Áreas verdes o equipamiento públicos, en superficies excedentes a los porcentajes de cesión exigidos por ley y Ordenanza vigente, en

Miércoles 30 de marzo de 2022

Edición Especial N° 87 - Registro Oficial

- el DUAE o en los lugares que defina el GAD Municipal de Guayaquil.
- Beneficios a favor de la comunidad, derivados de las obras o acciones de mitigación de impactos a la movilidad, al ambiente, al urbanismo o al tejido social, que excedan objetivamente los requerimientos de mitigación a los impactos directos producidos por los DUAE, técnicamente sustentados y económicamente valorados por la entidad responsable de evaluar las medidas de mitigación correspondientes.
 - Beneficios o aportes ambientales técnica y financieramente sustentados, los cuales serán valorados y coordinados por la dirección municipal responsable del ambiente.
 - Otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, debidamente calificadas por la DUPOT.

Para la determinación motivada del pago en especie, luego de aplicar las fórmulas anteriormente descritas, conforme al caso y una vez establecido el valor a cancelar por parte del propietario, por concesión onerosa de derecho, la Dirección Financiera deberá solicitar a la DUPOT informe respecto a la factibilidad técnica de la ubicación y pertinencia del tipo de especie propuesta como forma de pago por parte del propietario.

100.11. Obras no computables para el pago en especies de la concesión onerosa de derecho. - No serán computables al pago por concepto de concesión onerosa de derecho, las siguientes obras:

- a) La implementación de las medidas de mitigación a los impactos directos urbanos, ambientales, sociales y a la movilidad ocasionados por el DUAE, las cuales serán de entera responsabilidad del promotor.
- b) Las obras que beneficien directa o exclusivamente al DUAE, debiendo demostrarse que las obras computables al pago de la concesión onerosa conllevan un beneficio urbano, ambiental, social, económico o de movilidad cuyo alcance es mayor al del DUAE y contribuyen a disminuir los déficits prioritarios de la ciudad o a mejorar las condiciones urbanísticas del entorno o sector de implantación del DUAE.
- c) Las obras de infraestructura y cesiones de suelo según el tipo de proyecto, exigibles por ley y norma municipal respectiva.
- d) Las demás cargas que establezca el plan parcial conforme correspondan a cada caso.

100.12. Valoración de los pagos en especie. - La valoración según la forma establecida como pago en especie se realizará de la siguiente manera:

- a) **Suelo urbanizado.** - La valoración de las cesiones de suelo urbanizado considerará el costo total de la habilitación del suelo efectuada por parte del promotor, incluyendo:
 - a1. El costo del terreno urbanizado que resultará de la multiplicación del área útil vendible a ser cedida por el avalúo catastral actualizado correspondiente a la ubicación del lote, y;
 - a2. Los costos indirectos incurridos para la habilitación del suelo y su transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. La valoración de la entrega de suelo urbanizado declarada por el propietario o promotor del proyecto será analizada y aceptada por el departamento correspondiente de la DECAM. El plazo para que dicha entidad emita el informe de

valoración será de máximo 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto.

b) Vivienda de interés social y equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos. - La valoración de unidades de vivienda de interés social y/o de equipamientos públicos, considerará el costo total del proyecto efectuado por parte del promotor, incluyendo:

- b1.** El costo del terreno urbanizado que resultará de la multiplicación del área útil vendible a ser cedida por el avalúo catastral actualizado correspondiente a la ubicación del lote, y;
- b2.** Los costos directos correspondientes a la construcción de las áreas computables y no computables; áreas verdes y los demás requerimientos funcionales del proyecto, y;
- b3.** Los costos indirectos incurridos para la construcción del proyecto y su transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. La valoración de la entrega de vivienda de interés social y/o los equipamientos públicos declarada por el propietario o promotor del proyecto será analizada y aceptada por la Dirección Municipal o Empresa Pública competente en la materia, la cual será designada en el convenio de pago respectivo. El plazo para que dicha entidad emita el informe de valoración será de 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto. Se procurará que las unidades de vivienda de interés social y/o equipamientos públicos se ubiquen en los lotes resultantes del DUAE o dentro del área de influencia del proyecto.

c) Infraestructura necesaria para ampliar o mejorar los sistemas públicos de soporte y otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad. - Se hará mediante informe motivado por parte de las entidades o empresas municipales competentes en la materia, sobre la base de un estudio presentado por el promotor del DUAE que contendrá:

- c1.** El dimensionamiento técnico y económico preliminar de las obras que proponga dar en pago.
- c2.** Las fases y cronograma de construcción o consolidación.
- c3.** Los alcances o impactos, objetivamente dimensionados que dichas obras aportan para resolver o paliar los problemas, déficits o mejoras en los cuales se enfocan.
- c4.** Para el caso de infraestructura, los costos estimados en la operación y mantenimiento de las redes o sistemas de soporte propuestos.

El análisis de costos se hará en comparación o con base a los índices de precios, costos o valores actualizados que dispongan las entidades o empresas municipales competentes en la materia del pago en especie. De no contarse con tal información, se utilizará la información oficial y actualizada de precios, costos y valores emitida por los gremios, cámaras o entidades del sector público o privado competentes en la materia. El plazo que dispondrá la entidad municipal competente para emitir el informe de valoración será de máximo 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto.

100.13. Pago monetario de contado o por cronograma de pago. - Previo a la entrega de la resolución de aprobación del proyecto DUAE, el promotor o

Miércoles 30 de marzo de 2022

Edición Especial N° 87 - Registro Oficial

propietario cancelará el valor total por concesión onerosa de derechos correspondiente al lote o a los lotes a ser autorizados mediante permiso de construcción, cuando la forma elegida de pago sea de contado. En el caso de que el promotor del DUAE sea acreedor del GAD Municipal de Guayaquil, este podrá solicitar a la máxima autoridad del cantón, compensar los saldos, presentando los respectivos documentos que evidencien dichos montos, previo informe de la Dirección Financiera y de Asesoría Jurídica. Cuando el DUAE prevea fases de consolidación, debidamente establecidas en la resolución de aprobación del DUAE, la cancelación del valor por concesión onerosa podrá efectuarse en proporción o relación a la fase a ser permitida, previo a la obtención del respectivo permiso de construcción.

La forma de pago se podrá realizar mediante cronograma de pago, cuyas condiciones quedaran establecidas en el convenio de pago que deberá suscribirse entre el GAD Municipal de Guayaquil y el promotor, previo a otorgar la resolución de aprobación del proyecto DUAE que en ningún caso podrá ser superior a 48 meses. El convenio establecerá las obligaciones de las partes, las garantías de cumplimiento por parte de los deudores y las penalizaciones a las cuales se sujetarán por probado incumplimiento o retraso de sus obligaciones.

100.14. Convenio de pago en especie. - Para efecto de formalizar las modalidades de pago previstas en los artículos precedentes, se deberá considerar los siguientes aspectos:

- a) La valoración económica del pago en especie se realizará conforme a lo establecido en la presente Ordenanza, al menos por un valor equivalente al resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en este instrumento.
- b) El convenio contendrá las cláusulas necesarias para garantizar la cantidad, calidad y oportunidad (plazos) para la ejecución y/o entrega de las obras, bienes o actuaciones a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, según lo establecido en artículo 100.10, de la presente ordenanza conforme a la forma convenida como forma de pago. Establecerá las obligaciones de las partes, las garantías de cumplimiento bancaria, por parte de los deudores y las penalizaciones a las cuales se sujetarán por probado incumplimiento o retraso de sus obligaciones. De igual forma, determinará la o las entidades responsables del seguimiento y fiscalización de las obras a ejecutarse o de los bienes a transferirse a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.
- c) En el caso de cesiones de suelo, de pago con vivienda de interés social o de otros bienes convenidos como forma de pago, el promotor será responsable de llevar a cabo, a su costo, los trámites necesarios para lograr las respectivas aprobaciones y efectuar la transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil o empresas públicas municipales.

100.15. Seguimiento de los compromisos asumidos por el promotor o propietario del DUAE. - Las Direcciones, Empresas Públicas y demás entidades municipales, en función de tipo de obras o actuaciones a ejecutarse o de los bienes a transferirse en calidad de pago en especie, efectuarán el seguimiento a los compromisos asumidos por el promotor, en el marco del convenio previsto en la presente Ordenanza. En caso de probado

incumplimiento a las obligaciones establecidas en el convenio de pago en especie, la o las entidades encargadas del seguimiento informarán a las dependencias municipales competentes, para que estas inicien las acciones legales o administrativas previstas para ejecución de garantías bancarias, para cada caso, según lo establecido en el respectivo convenio de pago y en la presente Ordenanza.

100.16. Control y cumplimiento del cronograma de pago monetario. - La Dirección Financiera Municipal llevará un registro individualizado de control y cumplimiento de los pagos monetarios debiendo, en caso de incumplimiento, reportar inmediatamente a la entidad encargada del catastro para el consecuente bloqueo de claves catastrales y a efecto de solicitar o disponer las acciones que correspondan en defensa del interés institucional. La concesión onerosa de derechos, de manera general, será exigible por la vía coactiva.

100.17. Deducción en el impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía de los mismos. - Para el cálculo del impuesto mencionado en este acápite, los valores pagados por concepto de concesión onerosa de derechos serán deducibles de la utilidad bruta de acuerdo con la normativa aplicable.

100.18. Alcance y efectos de la concesión onerosa de derechos.- La aprobación del DUAE, conlleva la obligación del promotor o propietario del proyecto a cancelar los valores generados por la concesión onerosa de derechos según los casos y condiciones previstas en la presente Ordenanza. Los beneficios y derechos urbanísticos concedidos a título oneroso se harán efectivos una vez entregada al promotor la Resolución de Aprobación del proyecto DUAE y tras la cancelación de los valores calculados o la suscripción del convenio de pago en especie, de conformidad a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

100.19. De los permisos de construcción de los DUAE. - La dirección encargada de emitir los respectivos Registros de Construcción, previo al otorgamiento de los mismo, verificarán que el pago por concesión onerosa de derechos se haya efectuado según las modalidades previstas en esta Ordenanza, para lo cual solicitarán al promotor, propietario o proyectista, la presentación de los respectivos comprobantes de pago o convenios de pago debidamente suscritos.

Art. 101.- Régimen especial para solicitud de incremento de edificabilidad en Zona de Promoción Especial, para proyectos arquitectónicos en solares de menos de 2000 m2 a través de una concesión onerosa de derecho.

101.1. Objetivo. - Este régimen especial se constituye como un instrumento complementario de planificación cuyo objetivo es el de regular y gestionar de manera integral los proyectos arquitectónicos, cuyos propietarios o promotores sean estas personas naturales o jurídicas en derecho público o privado, soliciten un mayor aprovechamiento del suelo por encima de la norma base, a través del pago de una concesión onerosa de derecho.

101.2. Ámbito. - Las disposiciones contenidas en el presente régimen serán aplicadas para terrenos de hasta 2000 m2 en el territorio comprendido por el perímetro urbano de la ciudad de Guayaquil dentro de los polígonos establecidos como zona de promoción especial, (Anexo 15 del PUGS).

ANEXO 13

DECAM-CEUS-2023-12054

08 de mayo de 2023

COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.

Presente.-

Ref.: Req. 2023-25762

De nuestra consideración:

En atención al requerimiento de la referencia ingresado por la compañía COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A., en el que indica "(...) *Solicitando el acompañamiento que se exige en la ordenanza de construcciones para calificar un proyecto de desarrollo urbano arquitectónico especial. En su artículo 95 se solicita sociabilizar el proyecto y se requiere la presencia de un funcionario municipal (...)*".

Al respecto, Cúmpleme comunicarle que se adjunta copia del oficio DVC-2023-416, el mismo que se explica por sí solo.

Particular que se comunica para los fines pertinentes.

Atentamente,



Arq. Jennifer Vera Ch.

**JEFA DE CONTROL DE
EDIFICACIONES, USO DE SUELO Y
URBANIZACIONES**

Realizado por: Ing. Kassandra Lastra ASISTENTE DE APOYO DECAM 
Revisado por: Ing. Jefferson Valverde 
Archivo DECAM/CEUS/9L
Adj. Oficio DVC-2023-416

MEMORANDO

DVC-2023-416

Mayo 5 del 2023

Pág. 1/1

PARA: Arq. Jennifer Vera Choez.
JEFA CONTROL DE EDIFICACIONES, USO DE SUELO Y URBANIZACIONES

DE: **DIRECTORA DE VINCULACIÓN CON LA COMUNIDAD**

ASUNTO: DECAM-CEUS-2023-11081

Por medio de la presente pongo en su conocimiento, informe De Socialización De Proyecto Centro Comercial Plaza Costa Solicitado Por la DECAM, para lo cual se adjunta oficio DVC-AyP-2023-410, suscrito por el Sr. Manuel Dávalos- Promotor Comunitario - Coordinador D3, el mismo que informa lo siguiente:

*En su atención me permito informar que el día martes 04 de abril siendo a las 10:30 am, en la reunión que se dio con la Ing. Kassandra Lastra; en las dependencias de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúo y Control de Edificaciones (DECAM), por pedido mediante oficio DECAM-CEUS-2023-11081, en donde se trató el tema de la socialización del proyecto **CENTRO COMERCIAL PLAZA COSTA** promovido por la Promotora Inmobiliaria Cobilhambra, que será construido en el km 10 de la vía a la costa (entre Bosques de la Costa y la gasolinera Primax) de la parroquia Tarqui, para poder acogerse a la calificación de REGIMEN DE DESARROLLO URBANOS ARQUITECTONICOS ESPECIALES (DUAE).*

*Una vez que se ha entregado la copia digital por la delegada de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúo y Control de Edificaciones (DECAM), se ha procedido a revisar todo el contenido en conjunto con el extracto de los requisitos y parámetros de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones , para realizar la socialización en área del lugar donde se ejecutara el proyecto **CENTRO COMERCIAL PLAZA COSTA**, podemos dejar como comentario que; la actividad realizada el día martes 4 de abril del año en curso desde las 10:30 am hasta las 11:30 pm, y habiendo socializado a un total de 160 personas en donde se les explicó y puso en conocimiento todo el desarrollo del proyecto; quedaron registradas en las respectivas hojas que se adjuntaron en esta socialización, reúne todos los requisitos dentro de los*

parámetros establecidos por la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones para la calificación de acogerse como PROYECTO DE REGIMEN DE DESARROLLO URBANOS ARQUITECTONICOS ESPECIALES (DUAE).

Sin otro particular, aprovecho para reiterar mis sentimientos de distinguida consideración y estima.

Atentamente



Lcda. Enith Romero Macas

DIRECTORA DE VINCULACION CON LA COMUNIDAD

Adj.: DVC-AyP-2023-410

MEMORANDO**DVC – AyP - 2023 - 410**

Mayo, 04/2023

Págs. 1/1

PARA: Lcda. Enith Romero Macas
DIRECTORA VINCULACIÓN CON LA COMUNIDAD

DE: Manuel Antonio Dávalos León
COORDINADOR DE DISTRITO 3

ASUNTO: **SOCIALIZACION DE PROYECTO CENTRO COMERCIAL PLAZA COSTA SOLICITADO POR LA DECAM**

En su atención me permito informar que el día martes 04 de abril siendo a las 10:30 am, en la reunión que se dio con la Ing. Kassandra Lastra; en las dependencias de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúo y Control de Edificaciones (DECAM), por pedido mediante oficio DECAM-CEUS-2023-11081, en donde se trató el tema de la socialización del proyecto **CENTRO COMERCIAL PLAZA COSTA** promovido por la Promotora Inmobiliaria Cobilhambra, que será construido en el km 10 de la vía a la costa (entre Bosques de la Costa y la gasolinera Primax) de la parroquia Tarqui, para poder acogerse a la calificación de REGIMEN DE DESARROLLO URBANOS ARQUITECTONICOS ESPECIALES (DUAE).

Una vez que se ha entregado la copia digital por la delegada de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúo y Control de Edificaciones (DECAM), se ha procedido a revisar todo el contenido en conjunto con el extracto de los requisitos y parámetros de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones, para realizar la socialización en área del lugar donde se ejecutara el proyecto **CENTRO COMERCIAL PLAZA COSTA**, podemos dejar como comentario que; la actividad realizada el día martes 4 de abril del año en curso desde las 10:30 am hasta las 11:30 pm, y habiendo socializado a un total de 160 personas en donde se les explicó y puso en conocimiento todo el desarrollo del proyecto; quedaron registradas en las respectivas hojas que se adjuntaron en esta socialización, reúne todos los requisitos dentro de los parámetros establecidos por la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones para la calificación de acogerse como PROYECTO DE REGIMEN DE DESARROLLO URBANOS ARQUITECTONICOS ESPECIALES (DUAE).

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente



Manuel Dávalos León

PROMOTOR COMUNITARIO COORDINADOR D3

Adj.: socialización realizada por COBILHMBRA S.A.

subzona donde se implanta el DUAE antes mencionados, se someterá a una concesión onerosa de derecho por compra de edificabilidad, aplicando la fórmula establecida en el artículo 100.8.2 de la presente ordenanza.

Cuando el proyecto DUAE requiera únicamente de un incremento de la densidad asignada para la zona, se deberá cumplir con todos los requisitos para su aprobación y presentar los respectivos informes de factibilidad de las empresas prestadoras de los servicios públicos.

Art. 93.- Proceso para acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales. Los Proyectos de Desarrollos Urbanos y/o Arquitectónicos que requieran acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónico Especiales deberán cumplir con lo siguiente:

1. Previo a acogerse al proceso de calificación como Proyecto DUAE el o los propietarios deberán llevar a cabo la sociabilización del proyecto con la comunidad, lo cual deberá estar certificado por una notaría del Cantón de Guayaquil y constar en el expediente. A la sociabilización se deberá convocar a un representante por parte del GAD cantonal de Guayaquil. Este será designado por la DECAM que, dependiendo del caso, podrá solicitar colaboración a la Empresa Pública de Desarrollo, Acción Social DASE, Dirección de inclusión social, para personas con discapacidad, Dirección de la mujer, Dirección de Vinculación con la Comunidad u otras dependencias municipales.
2. Los propietarios de los Proyectos Urbanísticos o Arquitectónicos, presentarán una solicitud a la DECAM, adjuntando el expediente de este, conteniendo:
 - a. El anteproyecto en formato digital (DWG y PDF) e impreso,
 - b. Memoria técnica descriptiva
 - c. Si el proyecto que propone cambio de uso del suelo y/o incremento de la edificabilidad, y esto incrementará la densidad establecida para la zona deberán incorporar en su expediente, pronunciamientos favorables de las empresas prestatarias de servicios de infraestructura básicos.
 - d. Análisis de impacto ambiental y movilidad; deberán incluir propuestas de remediación.
 - e. Análisis del entorno, estructura urbana existente y la alineación del proyecto con los ejes estratégicos y visión de ciudad del GAD cantonal de Guayaquil determinados en el PDOT, PUGS u otros planes maestros o urbanísticos complementarios vigentes.
 - f. Carta en la que manifiesta a que modalidad de pago por concesión onerosa de derecho, de las establecidas en la presente Ordenanza, se acogería de ser aprobado el DUAE.
 - g. Promesa de compraventa de edificabilidad a un particular (de tratarse de un proyecto en el que se solicita aplicar una transferencia de derecho de edificabilidad conforme a lo estipulado en el artículo 102 de la presente ordenanza)
3. La Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM), recepcionará el expediente y a través de la aplicación de ventanilla única, solicitará pronunciamiento sobre la factibilidad técnica del proyecto, a las Direcciones y entidades competentes; Dirección de Ambiente (DA), Dirección de Gestión de Riesgos y Cooperación (DGRC), Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT), Dirección de Aseo Cantonal Mercados y Servicios Cantonales (DACMSE), Dirección Financiera, Autoridad de Tránsito Municipal (ATM), INTERAGUA, CNEL y Benemérito Cuerpo de Bombero

de Guayaquil. Una vez que se cuente con el pronunciamiento favorable de las entidades mencionadas, la DECAM elaborará informe final con el cual se enviará a la Alcaldía para que previo pronunciamiento de la dirección de Asesoría Jurídica sea dispuesto para aprobación del concejo cantonal.

Art. 94.- Contenidos mínimos de la documentación a presentar

1. Anteproyecto

- **Información general del proyecto:**
 - Actores: promotor, proyectistas, y demás del equipo.
 - Sitio: ubicación del proyecto indicando códigos catastrales y las normas urbanísticas u otra normativa que afecte al solar, (hacer requerimiento por medio de la página Web municipal).
- **Planos del proyecto arquitectónico y/o urbanístico:**
 - Levantamiento planimétrico y altimétrico georreferenciado del polígono destinado al proyecto incluyendo edificaciones existentes, vías de acceso al mismo, áreas verdes y zonas de esparcimiento, vegetación, existentes.
 - Plan Masa y las fases de desarrollo del proyecto.
 - Plano del proyecto o fase del proyecto que incluya la red vial e infraestructura de los servicios básicos.
 - Implantación general del proyecto o la fase, indicando orientación, escalas y coordenadas.
 - Planos de plantas generales acotadas, deberá contener el plan de ocupación del espacio, funcionabilidad y usos, indicando las escalas y orientación.
 - Planos de elevaciones, secciones o cortes acotados, que muestre la volumetría interna y externa, indicando niveles de las plantas, las escalas y ubicación orientada.
 - Planos de cubiertas: pendientes y puntos de recogida de aguas lluvias.
 - Imagen digital o modelado digital 3D del proyecto de apariencia realista, desde cualquier perspectiva del modelo (render).
 - Presupuesto aproximado, actualizado a la fecha de ingreso del trámite.
- DECAM, de considerar necesario podrá solicitar información adicional, con el fin de comprender de mejor manera el proyecto.

2. Memoria técnica descriptiva:

- Memoria descriptiva arquitectónica.- conceptualización del proyecto y sus aportes al desarrollo integral del sector donde se implantará, estudio de la volumetría y geometría del proyecto; identificar áreas construidas y por construir, superficies útiles; sus accesos y vinculación con el entorno; uso principal y complementarios; descripción del sistema estructural de manera general; su funcionabilidad; descripción de materiales; sistemas de acondicionamiento ambiental previstos en el proyecto y su vinculación con las áreas de servicios generales.
- Memoria descriptiva urbanística. - además de lo descrito para proyectos arquitectónicos deberá registrar los usos de suelo implantados del proyecto, y el cumplimiento de la normativa vigente en la materia.

3. Estudios Urbanísticos:

- a) Análisis de los aspectos físicos del terreno donde se implanta:
 - Ubicación
 - Topografía
 - Clima, vientos e insolación
 - b) Análisis del proyecto con su entorno, equipamientos, volumetría, altura de la edificación, de asoleamiento, imagen urbana, adaptación a la red vial, conexión con las áreas públicas, accesibilidad y vías, áreas verdes cercanas, criterios sostenibles aplicados y la integración con el espacio público que plantea para mejorar la calidad.
 - c) Alineación del proyecto con los ejes estratégicos y visión de ciudad del GAD cantonal de Guayaquil determinados en el PDOT u otros planes maestros o urbanísticos complementarios vigentes.
 - d) Acciones de remediación de impactos urbanos.
- 4. Estudios de Movilidad:**
- a. Establecer el modelo de movilidad del polígono de influencia del proyecto y los impactos que generará.
 - b. Definir la red vial interna del proyecto, para la movilidad de personas y vehículos motorizados y no motorizados, sus áreas de estacionamiento, y su conexión con la red vial de la ciudad, apegándose a la normativa establecida en la Ordenanza de Ordenamiento Territorial para su diseño funcional.
 - c. Definir el diseño de conexión con el sistema de transporte público, incluyendo señalética y mobiliario urbano.
 - d. Determinar el número necesario de plazas de parqueo de automotores.
 - e. Establecer los mecanismos necesarios u obras de mitigación de los impactos a la movilidad en el sector de implantación del proyecto.
 - f. Y otros que considere necesarios que defina el organismo competente.
- 5. Estudios Ambientales:** Los mismos seguirán lo dispuesto en las Leyes y Ordenanzas vigentes.
- 6. De la sociabilización:**
- El promotor realizará invitación pública a los propietarios de los predios vecinos en una distancia de 300 m alrededor del polígono de intervención, indicando lugar, fecha y hora de realización del evento.
 - La sociabilización del proyecto deberá contar con la presencia de un notario público.
 - Deberá requerir la presencia de funcionarios municipales que certifiquen que el proceso de sociabilización se haya realizado, mediante la presentación de un expediente del proceso el cual deberá incluir los datos del evento, copia de las convocatorias, registros de los asistentes con sus respectivas firmas y el número catastral del predio del cual son propietarios, registro fotográfico, y los informes de la promotora que contengan la metodología empleada y las conclusiones del proceso de sociabilización, las inquietudes manifestadas y los acuerdos alcanzados.

Art. 95.- Contenidos mínimos de los Informes Municipales. - En conformidad con las competencias de cada Dirección Municipal, los contenidos mínimos serán los siguientes:

- 1. Dirección de Ambiente (DA):** Informe de no intersección con áreas protegidas y validará el estudio de Impacto Ambiental conforme a la normativa vigente.



Factura: 001-003-000041810



20230901052P00440

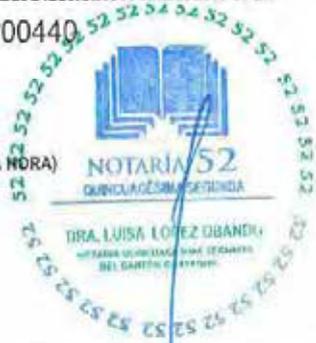
PROTOCOLIZACIÓN 20230901052P00440

SORTEOS, APERTURA DE CASILLEROS U OTRA CONSTATAción NOTARIAL (PRIMERA HORA)

FECHA DE OTORGAMIENTO: 4 DE ABRIL DEL 2023, (14:50) /

OTORGA: NOTARÍA QUINCUAGESIMA SEGUNDA DEL CANTÓN GUAYAQUIL /

CUANTÍA: INDETERMINADA /



A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	Nº IDENTIFICACIÓN
LAGOS AROSEMENA ALEJANDRO JOSE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1714000664

OBSERVACIONES:

1

NOTARIO(A) LUISA ELIZABETH LOPEZ OBANDO

NOTARÍA QUINCUAGESIMA SEGUNDA DEL CANTÓN GUAYAQUIL


NOTARÍA 52
Dra. Luisa Lopez Obando



2023	09	01	52	P00440
------	----	----	----	--------



GUAYAQUIL, 4 DE ABRIL DEL 2023
C.G.Z

PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE DILIGENCIA NOTARIAL
PARA LA CONSTATAción DEL EVENTO DE
"SOCIABILIZACIÓN DE LAS DIRECTRICES DE
PLANIFICACIÓN COMERCIAL COSTA PLAZA"

QUE OTORGA LA NOTARÍA
QUINCUAGÉSIMA SEGUNDA DEL CANTÓN
GUAYAQUIL

(DI 2 COPIAS)

Guayaquil, 23 de marzo de 2023

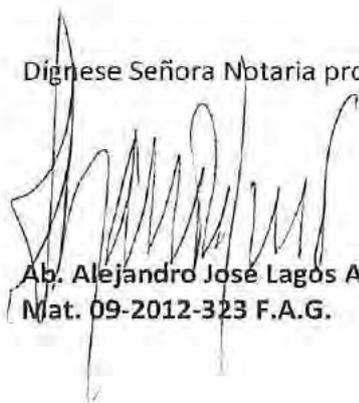
DRA. LUISA LÓPEZ
NOTARIA
52 52 52 52 52 52

Doctora
Luisa Elizabeth López Obando
Notaria Quincuagésima Segunda de Guayaquil
Ciudad. –

De mis consideraciones:

De conformidad al artículo 296 del Código Orgánico de la Función Judicial y al amparo de lo que establece el numeral 7 del artículo 18 de la Ley Notarial vigente, solicito a usted se sirva concurrir el día de martes 4 de abril de 2023 a las 10h30 am en esta ciudad de Guayaquil, parroquia Tarquí, provincia del Guayas, al predio de la compañía **COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.**, ubicada en la siguiente dirección km 10 Vía a la Costa (Entre Bosques de la Costa y la gasolinera Primax) y proceda a constatar la celebración del evento de sociabilización del Proyecto del Centro Comercial Costa Plaza.

Dígnese Señora Notaria protocolizar e incorporar al Protocolo de la Notaria a su cargo.



Ab. Alejandro José Lagos Arosemena
Mat. 09-2012-323 F.A.G.

FUNCIÓN JUDICIAL DEL ECUADOR
CONSEJO DE LA JUDICATURA
FORO DE ABOGADOS

AB. LAGOS ARSEMENA ALEJANDRO JOSE

Matricula No: 05 2012-323
Cédula No: 1714000864
Fecha de inscripción: 22/11/2012
Matricula anterior: N
Tipo de sangre: B+

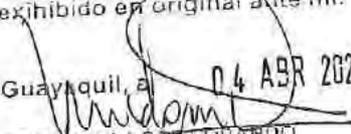
Firma: 

ADVERTENCIA

Este documento es único, exclusivo de su titular y de uso **PERSONAL e INTRANSFERIBLE**.
El Consejo de la Judicatura solicita a las Autoridades Públicas y Privadas, reconocer al titular de esta credencial los derechos que le confieren de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República.


Dr. Guillermo Fabian Falconi Aguirre
Secretario General

NOTARIA QUINGUAGESIMA SEGUNDA DEL CANTON GUAYAQUIL
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5 Art. 18, de la ley Notarial, doy fe que la COPIA que antecede, es igual al documento exhibido en original ante mi.

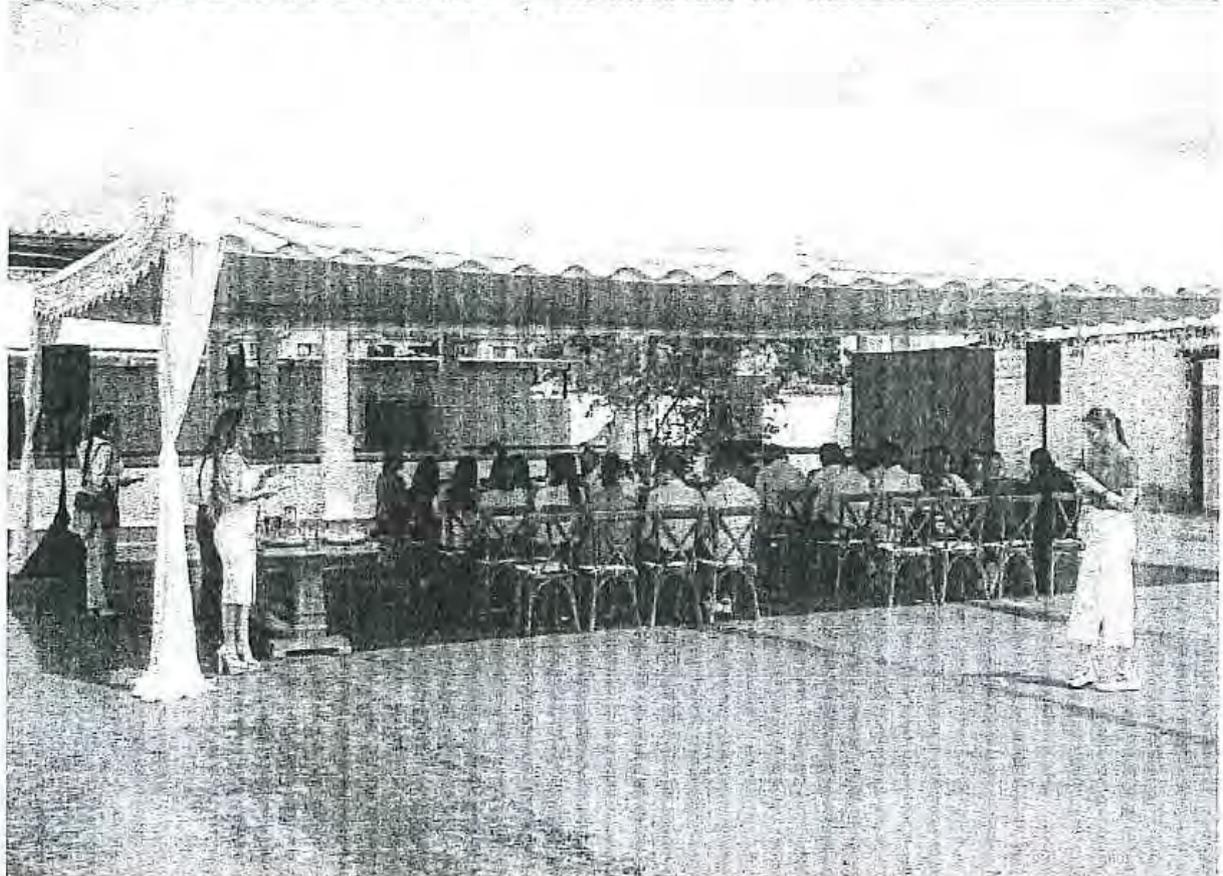
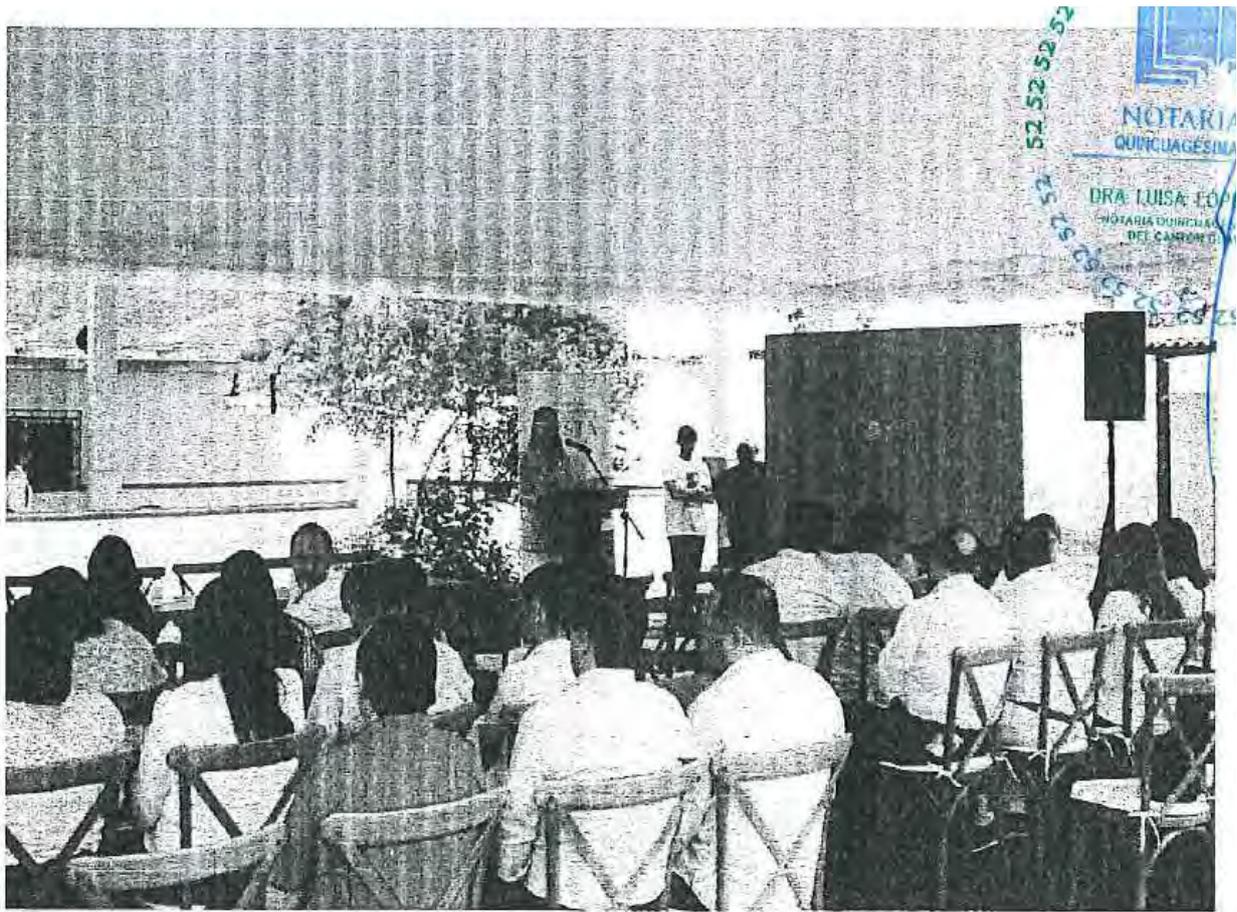
Guayaquil, a **04 ABR 2023**

DRA. LUISA LÓPEZ OBANDO
NOTARIA QUINGUAGESIMA SEGUNDA
DEL CANTON GUAYAQUIL

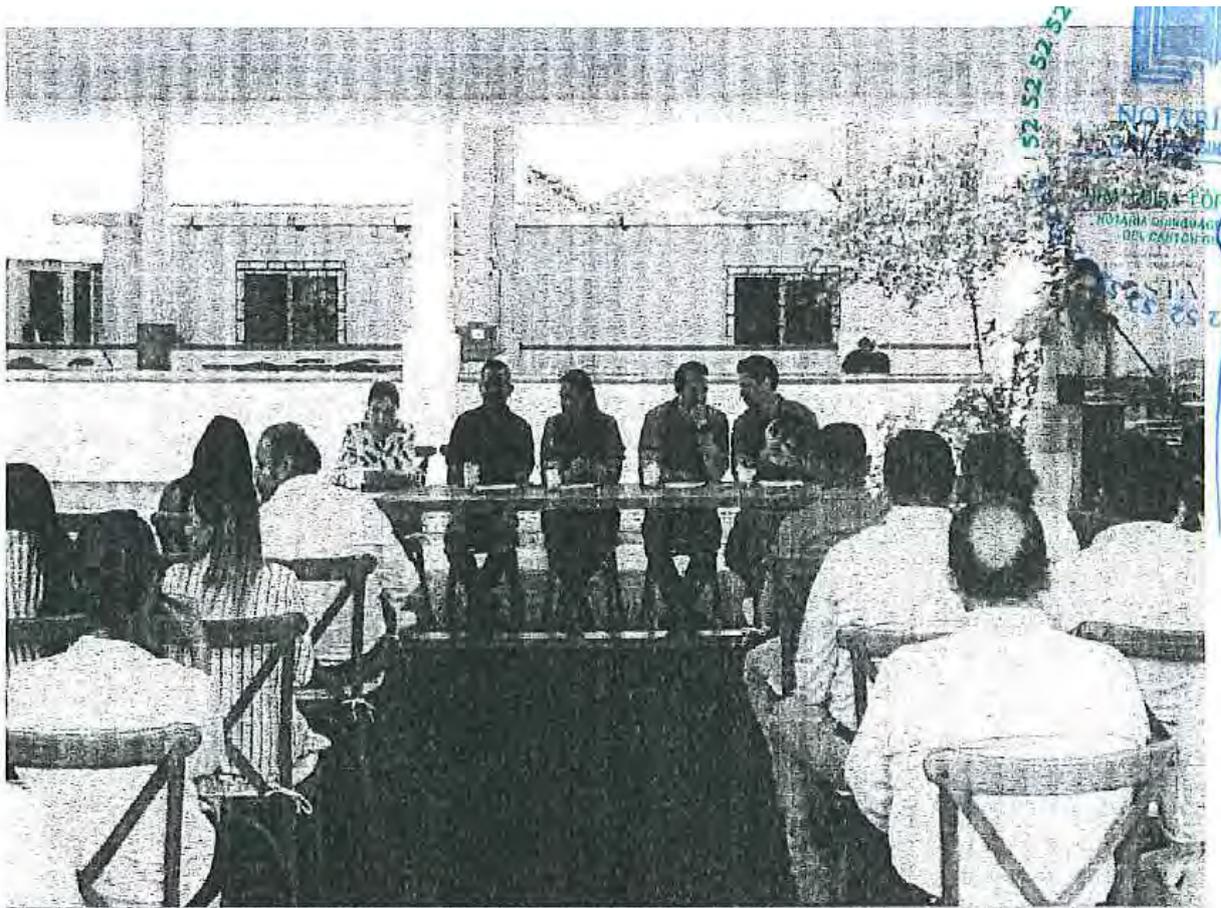

NOTARIA 52
QUINGUAGESIMA SEGUNDA
DRA. LUISA LÓPEZ OBANDO

COSTA PLAZA

Tenemos el agrado de invitar a usted al evento de
"Sociabilización de las directrices de Planificación Comercial Costa Plaza"
mismo que se realizará el día 04 de abril del 2023 de
10h30 a 11h30 horas en el área del proyecto.

Dirección: Km 10 Vía a la Costa (Entre Bosques de la Costa y la gasolinera Prímax)
Guayaquil, Ecuador - Marzo 2023











RECEPCION DE INVITACION ELECTRÓNICA DE PRESENTACION Y SOCIALIZACION DE PROYECTO COSTA PLAZA



Por medio de la presente se hace la entrega de carta de invitación a la presentación del Proyecto Centro Comercial Costa Plaza, evento de la socialización que contará con el aval de la M.I. Municipalidad de Guayaquil.

UBICACIÓN	CODIGO CATASTRA	PROPIETARIO	DIRECCIÓN	CONTACTO	INVITACION RECIBIDA POR MAIL Y WHATSAPP
		ADM. BOSQUES DE LA COSTA SR. WILFRIDO FREIRE	Urb. Bosques de la costa	cauekosta@telcel.com	RECIBIDO
	97-2420-1-0-0-0	JUAN XAVIER ESPINOZA ESPINOZA - CRISTINA VERÓNICA KURTZMAN	Urb. Bosques de la costa	juanxavier@hotmail.com / cristina081@hotmail.com	RECIBIDO
	97-2420-2-0-0-0	CARRILLO HIDALGO ITALO Y LUNA VILLEGAS MAGALY	Urb. Bosques de la costa mz 1 v2	magalyvillanueva@hotmail.com	RECIBIDO
	97-2420-3-0-0-0	LEON CEVALLOS MARIA TUDENIA	Calle Sagrada Familia MZ E Villa 20	maria2122@hotmail.com	RECIBIDO
	97-2420-4-0-0-0	LAM PALACIOS RECTOR Y SUSANA MACIAS ERSON	Urb. Bosques de la costa mz 5 Villa 9	lucianama30@hotmail.com	RECIBIDO
	97-2420-6-0-0-0	PILOO TARRA JOSUE ELIAS	Urb. Bosques de la costa mz 1 Sol 6	eliaspi001@yahoo.com	RECIBIDO
	97-2420-7-0-0-0	CALEIRO AVALOS ALEXANDRA MARY Y PEÑARIEL ESPINOZA ERNESTO	Urb. Bosques de la costa Mz 1 V7	erpeñariel@hotmail.com	RECIBIDO
	97-2420-8-0-0-0	DIÁZ SAavedra ROBERTO Y VERONICA MOYANO CANO	Bosques de la Costa mz 1 VIII 08	vms2788@hotmail.com	RECIBIDO
	97-2420-9-0-0-0	GALLANO RAMIREZ MONICA	Urb. Bosques De La Costa Mz 1 V9	mrmcs123@hotmail.com	RECIBIDO
	97-2420-10-0-0-0	ALVARO VASQUEZ MARRA FIENA	Urb. Bosques De La Costa	alvarar@procorcarge.com	RECIBIDO
	97-2420-12-0-0-0	VILLACRES GUILLÉN JORGE	Urb. Bosques de la Costa Mz 1 Sol 12	villacreses@reportseguridad.com	RECIBIDO
	97-2424-31-0-0-0	QUIROGA MENDOZA LYNN SAINTILACE	Urb. Bosques de la Costa Mz 5 Sol 31	lynnquiroga@gmail.com	RECIBIDO
	97-2424-32-0-0-0	PELOI QUIROGA MARGARY ELIZABETH	Urb. Bosques de la Costa Etapa 1 mz 5	melisapelo@hotmail.com	RECIBIDO
	97-2424-33-0-0-0	MARIA ISABEL JARAMILLO SALGUERO	Jose Salcedo 706 Calle C.B. Centenario	marisabel@hotmail.com	RECIBIDO
	97-2424-34-0-0-0	MONTECÉL SÁNCHEZ CARLOS Y AYALA Z. DELIA	Urb. Bosques de la Costa Mz 6 Sol 34	carlos.montecel@gmail.com / deliaz2301@gmail.com (Delia)	RECIBIDO
	97-2424-35-0-0-0	BIMENEZ MONCAYO ALEX Y SALINAS MAYORGA LORENA	Urb. Bosques de la costa Mz 5 Sol 35	lorenabimenez@hotmail.com	RECIBIDO
	97-2424-37-0-0-0	ESPINOZA LOAYZA FRESSIA ELIZABETH	Urb. Bosques de la Costa Mz 5 Solar 37	fespinosa@torresytorres.com	RECIBIDO
	97-2424-38-0-0-0	RAMOS YAGUAL FLAVIO Y OLLAGUE E. MERCEDES	Portete 1118 y Villavieando	flavio1955@hotmail.com	RECIBIDO
	97-2424-39-0-0-0	GALLEGOS RIMENEZ PAUL Y ANA MENDOSAL GELLIBERT	Bosques De La Costa Mz 5 Sol 39	gallagosallegos@hotmail.com / galiana@hotmail.com	RECIBIDO
	97-2424-40-0-0-0	VALAREZO ALVARADO FELIX Y RIZZO VACA JOHANNA	Urb. Bosques de la costa mz 5 v 40	felixrizzo@telcel.com.ec	RECIBIDO
	97-2424-41-0-0-0	ANDRAGUE JORNELL JOSE Y NADIA LATANA DAVALOS	Urb. Bosques de la costa Mz 5 Sol 41	andradejornell08@gmail.com / nadia.latana@gmail.com	RECIBIDO
	97-2424-42-0-0-0	CRAMADÓ ESPINOZA DANNY Y TOLEDO I. MONICA	Urb. Bosques de la costa Mz 5 Sol 42	danny.cramadon@vivo.cl / monica.toledo@gmail.com	RECIBIDO
	97-2424-43-0-0-0	MORENO CORDOVA SONHIA ELIZABETH	Urb. Bosques de la costa Mz 5 Sol 43	sonnia.moreno@hotmail.com / sonniamoreno06@gmail.com / sonniamoreno@hotmail.com / sonniamoreno06@gmail.com	RECIBIDO
	97-2424-44-0-0-0	MORENO CORDOVA GUIDO Y PERA ROSAS DELIA	Calle Miraflores Av del Salado V03	guido.moreno@gmail.com	RECIBIDO
	97-2424-45-0-0-0	CABEZAS GARCIA JOHANNY Y ORMAZA V. LEIDY	Urb. Bosques de la costa Mz 5 Sol 45	leidy_cab@hotmail.com	RECIBIDO
	97-2424-46-0-0-0	MALLA DIACO ALBERTA ELIZABETH	Coop. Sector Urbanor m2 143 sol 06	albertamalla@hotmail.com	RECIBIDO
	97-2424-47-0-0-0	MAURICIO GARZON BODAS Y YADIRA BELLO TOMALA	Urb. Bosques de la costa mz 5 Sol 47	garzon_1@hotmail.com / yadira.bello@gmail.com	RECIBIDO
	97-2424-48-0-0-0	YANEZ ROJAS JOSE Y VANESSA WOLF AVILES	Urb. Bosques de la costa Mz 5 V48	vanessawolf@gmail.com / vanessawolf84@hotmail.com	RECIBIDO
	97-2424-50-0-0-0	MUGRO RAMIREZ JENNIFER DE LOS ANGELES	Guasmo sur coop union de bananeros bloq 2 sol 40 y mz 9	jennifermugro@hotmail.com	RECIBIDO
	98-154-1-0-0-0	CANCSA S.A.	Km 10,5 Vía a la Costa	cafareyco@gmail.com	RECIBIDO
		CHARLES ANTONIO FREIRE MONTIJOY - JORGE RAUL MAYA MONTALVO - CARMEN MERCEDES JARRERA MACIAS - JESSICA IVON GARCIA HANNA - CARLOS ALBERTO VACA NARANJO - LUZ FABRILA BENAVIDEZ FRANCO - CARLOS LUIS PEREZ FAJQUEZ - GLÉNDA DE LAS MERCEDES MAYORGA YCAZA (Vuela Chivita)	Kenedy Norte (GLÉNDA MAYORGA)	glendamay@hotmail.com / jendep@hotmail.com	RECIBIDO
	98-154-1-1-0-0	VENTAJET S.A.	KM 10 Y MEDIO VIA A LA COSTA URB	avccocouch@hotmail.com	RECIBIDO
	98-154-1-4-0-0	AMBROSIO FREIRE MIRNA ROSA	aguirre2003 e/carchi y Tungurahua	mirf_aguirre2003@hotmail.com	RECIBIDO
	98-154-1-19-0-0	MANUEL ANTONIO FREIRE MONTIJOY	MEXICO 1106 Y NICOLAS MESTANZA,	manuelafreire@hotmail.com	RECIBIDO

Realizado por:
 ARG. MARIA FELIX RODRIGUEZ
 ARG. ARIANA ERAZO YERA



RECEPCIÓN DE INVITACIÓN A PRESENTACIÓN Y SOCIALIZACIÓN DE PROYECTO COSTA PLAZA.

Por medio de la presente se hace la entrega de carta de invitación a la presentación del Proyecto Centro Comercial Costa Plaza, evento de socialización que contará con el aval de la M.I. Municipalidad de Guayaquil.



PREDIOS DENTRO DEL RADIO DE 300 mts. Desde COSTA PLAZA (Línea de Fábrica)					
UBICACIÓN	CODIGO CATASTRAL	CÉDULA	PROPIETARIO	USO	FIRMA DE RECEPCIÓN DE INVITACIÓN
URB. COLINAS DEL BOSQUE	96-2751-1-0-0-0	0911783181	HUGO EDUARDO ZUÑIGA AGREDA	RESIDENCIAL	[Firma]
	96-2751-2-0-0-0	0991251625001	INMOBILIARIA COSTANERA INMOBILIT S.A.		[Firma]
	96-2751-3-0-0-0	0923123400	ZUÑIGA FLORES EDUARDO JAVIER	RESIDENCIAL	[Firma]
	96-2751-4-0-0-0	0908671429	MORENO SALAZAR CARLOS ANDRÉS	RESIDENCIAL	[Firma]
	96-2751-5-0-0-0	1311500183 - 1312032319	HIDALGO CEDENO WILSON Y BUZETTA FRANCO MARÍA	RESIDENCIAL	[Firma]
	96-2751-6-0-0-0	0915177547 - 0917818981	VARGAS ANDRADE JHONNY Y SANCHEZ NARANJO MONICA	RESIDENCIAL	[Firma]
	96-2751-7-0-0-0	0918718396	YCAZA AROREMEÑA GABRIELA MARIA	RESIDENCIAL	[Firma]
	96-2751-8-0-0-0	0907501090	SUSANA MARIANA SOTOMAYOR ROULES	RESIDENCIAL	[Firma]
	96-2751-9-0-0-0	0993198749001	CONSAGUICOR S.A.	RESIDENCIAL	
	96-2751-10-0-0-0	1719203885	ALDAS FREIRE FERNANDA ELIZABETH	RESIDENCIAL	
	96-2751-11-0-0-0	0906334891 - 0904309341	AREVALO RAMOS ELVIRA Y DUQUE SOLÓRZANO SIMÓN	RESIDENCIAL	[Firma]
	96-2751-12-0-0-0	1306376607 - 0914828801	RODRIGUEZ VELASCO JAIME Y ROXANA ZHINDON M.	RESIDENCIAL	[Firma]
	96-2751-13-0-0-0	1101478806 - 1100459799	MOSQUERA HERRERA SEGUNDO/MARIANA CARRION MACAS	RESIDENCIAL	[Firma]
	96-2751-14-0-0-0	0919563007	YCAZA DOMINGUEZ EVELYN YOLANDA	RESIDENCIAL	[Firma]
	96-2751-15-0-0-0	0916268279 - 0924260672	FONSECA KOPPEL LUIS Y HERRERA BALAREZO ANDREA	RESIDENCIAL	[Firma]
	96-2751-16-0-0-0	1302190101 - 0904596632	ARTEAGA BRAVO GLORIA AZUCENA Y MORENO MANCHENO PATRICIO	RESIDENCIAL	[Firma]
	96-2751-17-0-0-0	1202488147	ARIAS CAMACHO ERICK VICENTE	RESIDENCIAL	[Firma]
	96-2751-18-0-0-0	1301626524 - 1307808566	BRAVO FERRÍN MARÍA Y WILLIAMS VÉLEZ CARLOS	RESIDENCIAL	[Firma]
	96-2751-19-0-0-0	0905748057	LÓPEZ SEMINARIO ELSA MAGDALENA	RESIDENCIAL	[Firma]
	96-2751-20-0-0-0				
	96-2751-21-0-0-0	0915976294 - 0917587693	LABANDA MUÑOZ JIMMY Y MACÍAS BRIONES GLENDA	RESIDENCIAL	[Firma]
	96-2751-22-0-0-0	0926972951 - 0919848689	MATUTE JIMÉNEZ MARLÓN/CORREIA SOTOMAYOR ANTONELLA	RESIDENCIAL	[Firma]
	96-2751-23-0-0-0	0702772484 - 0914188859	GONZALEZ GARCIA PAUL Y ANDRADE V. KAREN	RESIDENCIAL	[Firma]
	96-2751-24-0-0-0	1704805927 - 1308347452	VILLAMAR FRANCO CARLOS Y MARUZITA MOLINERO ROSA	RESIDENCIAL	[Firma]
	96-2751-25-0-0-0	1305550210	FALCÓNES DELGADO CARMEN SOPHIA	RESIDENCIAL	[Firma]
	96-2751-26-0-0-0	0919134304 - 0920799930	ITURRALDE CASTRO JAVIER Y JOHANNA CONTRERAS E.	RESIDENCIAL	[Firma]
96-2751-27-0-0-0	1305957090 - 0911216851	CEDEÑO BAIRD GIOIA ANDREA Y LEON PIEDRA FIDEL ANTONIO	RESIDENCIAL	[Firma]	
96-2751-28-0-0-0	0918713413 - 0910820935	LOFFREDO OLIVERA ROMINA Y ANDRÉS ORATE CISNEROS	RESIDENCIAL	[Firma]	



RECEPCIÓN DE INVITACIÓN A PRESENTACIÓN Y SOCIALIZACIÓN DE PROYECTO COSTA PLAZA.

Por medio de la presente se hace la entrega de carta de invitación a la presentación del Proyecto Centro Comercial Costa Plaza, evento de socialización que contará con el aval de la M.I. Municipalidad de Guayaquil.



UBICACIÓN	CODIGO CATASTRAL	CÉDULA	PROPIETARIO	USO	FIRMA DE RECEPCIÓN DE INVITACIÓN
	96-2751-29-0-0-0	918121625	ARTEAGA RIZZO JOHANA MONSERRATE	RESIDENCIAL	<i>[Signature]</i>
	96-2751-30-0-0-0	911811305	PERRO ABARCA NANCY JACQUELINE	RESIDENCIAL	<i>[Signature]</i>
	96-2751-31-0-0-0	0502023690 - 0501321590	CORRALES GALLEGOS MARIA Y JOSE JACHO TOMANTA	RESIDENCIAL	
	96-158-1-1-0-0	0904392057 - 0901015396	FREIRE MONTJOY CHARLES Y OTROS - GLORIA RAQUEL GUERRERO MUGA - CARLOTA DEL ROCIO RODRIGUEZ HUILCARI - LUZZ VANESSA FREIRE NUÑEZ - JOSE FERNANDO SANCHO HERDONZA - SILVIA MARINA BAQUERIZO FLORES - HDROS. DE LUIS MIRANDA - CELSO MARCO TORRES GALARZA - WENDY TATIANA BRIONES PAREDES - PROCELCAMP S.A. - EDUARDO RENE VEGA CEEÑP - GLADYS MARISOL YANEZ GUERRERO - GREYTCORP S.A. - TRANSPORTE DE CARGAS Y CONTENEDORES TRANSCARCONT - ILEANA ASTRID LOPEZ AVILES - PUBLIO ROBERTO VALAREZO ESTEVES - HUGO RAMIRO NOVOA SANCHEZ - RAMIRO ANDRES NOVOA COX - ANA DENISSE NOVOA COX - CHRISTOPHER FERNANDO NOVOA COX - ANA ELIZABETH COX VASCONEZ	ACTIVIDAD MINERA	
	96-158-3-0-0-0	0905860359	ROSA ESTHER AMPULRO OCHOA		<i>[Signature]</i>
	96-158-4-0-0-0		GUILLERMO MUÑOZ ROBLES - ESPERANZA VERONICA BAQUERIZO FLORES		
	96-158-2-0-0-0	0992585447001	TRANSPORTE DE CARGAS Y CONTENEDORES TRANSCARCONT		
	96-158-1-8-0-0	0992470453001	PROCELCAMP S.A.		
URB. BOSQUE AZUL	97-2420-1-0-0-0	0915380612 - 0910942844	JUAN XAVIER ESPINOZA ESPINOZA - CRISTINA VERONICA GUZMAN LUCIO	RESIDENCIAL	
	97-2420-2-0-0-0	0907805756 - 0909042822	CARRILLO HIDALGO ITALO Y LUNA VILLEGAS MAGALY	RESIDENCIAL	
	97-2420-3-0-0-0	1807830061	LOOR CEVALLOS MARIA EUGENIA	RESIDENCIAL	
	97-2420-4-0-0-0	0918205509 - 1204251575	LAM PALACIOS HECTOR Y SUSANA MACIAS GRADIN	RESIDENCIAL	
	97-2420-5-0-0-0				
	97-2420-6-0-0-0	0910555895	MILCO TARRA JDSUE ELIAS	RESIDENCIAL	
	97-2420-7-0-0-0	0915278022 - 0916234562	CALERO AVALOS ALEXANDRA MARY Y PEÑARIEL ESPINOZA ERNESTO MARCELO	RESIDENCIAL	
	97-2420-8-0-0-0	0801439308 - 0909514200	DIAZ SAAVEDRA ROBERTO Y VERONICA MOYANO CANO	RESIDENCIAL	
	97-2420-9-0-0-0	0926504770	GALEANO RAMIREZ MONICA	RESIDENCIAL	
	97-2420-10-0-0-0	0922721782	ALVEAR VASQUEZ MARIA ELENA	RESIDENCIAL	
	97-2420-11-0-0-0		FIDEICOMISO DE GARANTIA CELESTE	RESIDENCIAL	
	97-2420-12-0-0-0	0911766657	VILLACRESES GUILLÉN JORGE	RESIDENCIAL	
	97-2420-13-0-0-0				
	97-2424-31-0-0-0	0916647829	QUIROLA MENDOZA LYNN SAINTLACE	RESIDENCIAL	
	97-2424-32-0-0-0	0914931811	POLO QUIÑONEZ MAGALY ELIZABETH	RESIDENCIAL	
	97-2424-33-0-0-0	0911246155	MARÍA ISABEL JARAMILLO SALGUERO	RESIDENCIAL	
	97-2424-34-0-0-0	911282234 - 1204209056	MONTECEL SANCHEZ CARLOS Y AYALA Z. DELIA	RESIDENCIAL	
	97-2424-35-0-0-0	0912013927 - 0918540277	JIMENEZ MONCAYO ALEX Y SALINAS MAYORGA LORENA	RESIDENCIAL	
	97-2424-36-0-0-0	0918685439	LOPEZ CADENA FABRIZIO JOSE	RESIDENCIAL	



RECEPCIÓN DE INVITACIÓN A PRESENTACIÓN Y SOCIALIZACIÓN DE PROYECTO COSTA PLAZA.

Por medio de la presente se hace la entrega de carta de invitación a la presentación del Proyecto Centro Comercial Costa Plaza, evento de socialización que contará con el aval de la M.I. Municipalidad de Guayaquil.



UBICACIÓN	CODIGO CATASTRAL	CÉDULA	PROPIETARIO	USO	FIRMA DE RECEPCIÓN DE INVITACION
	97-2424-37-0-0-0	0703091579	ESPINOZA LOAYZA FRESSIA ELIZABETH	RESIDENCIAL	
	97-2424-38-0-0-0	0909794844 - 1202024889	RAMOS YAGUAL FLAVIO Y DILLAGIE E. MERCEDES	RESIDENCIAL	
	97-2424-39-0-0-0	0912121522 - 0909590690	GALLEROS JIMENEZ PAULI Y ANA MENDOSCAL GELLIBERT	RESIDENCIAL	
	97-2424-40-0-0-0	0912592029 - 0918518133	VALAREZO ALVARADO FELIX Y RIZZO VACA JOHANNA	RESIDENCIAL	
	97-2424-41-0-0-0	0916489024 - 0913409532	ANDRADE FORNELL JOSE Y NADIA LAYANA DAVALOS	RESIDENCIAL	
	97-2424-42-0-0-0	0917585734 - 0908517461	CAAMARO ESPINOZA DANNY Y TOLEDO E. MONICA	RESIDENCIAL	
	97-2424-43-0-0-0	0907624258	MORENO CORDOVA SONNIA ELIZABETH	RESIDENCIAL	
	97-2424-44-0-0-0	0905186631 - 0907949861	MORENO CORDOVA GUIDO Y PEÑA HOJAS DELIA	RESIDENCIAL	
	97-2424-45-0-0-0	0922169180 - 0925937449	CABEZAS GARCIA JOHNNY Y ORMAZA V. LEIDY	RESIDENCIAL	
	97-2424-46-0-0-0	0909693830	MALLA OBACO ALBITA ELIZABETH	RESIDENCIAL	
	97-2424-47-0-0-0	0914747704 - 0913553194	MAURICIO GARDON RODAS Y YADIRA BELLO TOMALA	RESIDENCIAL	
	97-2424-48-0-0-0	1711942647 - 0918765835	YANEZ ROMAS JOSE Y VANESSA WOLF AVILES	RESIDENCIAL	
	97-2424-49-0-0-0	1202225759 - 0907212161	HIDALGO YEPEZ MARIA Y REMIGIO AGUIRRE VELEZ	RESIDENCIAL	
	97-2424-50-0-0-0	0919054091	MOGRO RAMIREZ JENNIFER DE LOS ANGELES	RESIDENCIAL	
URB. PUERTO AZUL	97-132-1-0-0-0	-	MANZUR VILLAMAR SADALLAH Y SRA.	RESIDENCIAL	
	97-132-5-0-0-0	0908959020	GECONDA FATIMA ALMENDARES AVELLAN - HDROS. DE MANZUR VILLAMAR SADALLAH TEOFILO		
	96-154-1-9-0-0	0992199970001	CANCESA S.A.		
	96-154-1-5-0-0	0908058268 - 1701040195 0600468318 - 1204745416 1705599074 - 0400548242 0910627760 - 0914995600	CHARLES ANTONIO FREIRE MONTJOY - JORGE RAUL MAYA MONTALVO - CARMEN MERCEDES LARREA MACIAS - JESSICA IVON GARCIA HANNA - CARLOS ALBERTO VACA NARANJO - LUZ FABOLA BENAVIDEZ FRANCO - CARLOS LUIS PEREZ TALQUEZ - GLENDA DE LAS MERCEDES MAYORCA YCAZA		
	96-154-12-0-0	0992364560001	VENTAJET S.A.		
	96-154-1-7-0-0	0990973113001	GRANDCORP S.A.	ALMACENAMIENTO	
	96-154-1-8-0-0	0990973113001	GRANDCORP S.A.	COMERCIAL	
	96-158-6-0-0-0	0992312890001	DENCER S.A.	RESIDENCIAL	
	96-154-1-4-0-0	0901918851	MINUCHE FREIRE MYRNA ROSA		
	96-154-1-5-0-0		FREIRE MONTJOY NILA GRACIA		
	96-154-1-19-0-0	0901907311	MANUEL ANTONIO FREIRE MONTJOY		
	96-158-1-4-0-0	0700492001	FREIRE MONTJOY ROSA PIEDAD	ACTIVIDAD MINERA	
	96-158-1-2-0-0	0909918851	MINUCHE FREIRE MYRNA ROSA	ACTIVIDAD MINERA	



1 **ACTA DE DILIGENCIA NOTARIAL DE**
2 **CONSTATACIÓN.**

3 En la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas,
4 República del Ecuador, el día de hoy cuatro de abril del
5 año dos mil veintitrés, Yo, **Doctora Luisa Elizabeth**
6 **López Obando**, Notaria Quincuagésima Segunda del cantón
7 Guayaquil, a petición del Abogado Alejandro José Lagos
8 Arosemena, portador de la matrícula profesional número
9 cero nueve guion dos mil doce guion trescientos veintitrés
10 del Foro de Abogados del Guayas, de conformidad a lo
11 dispuesto en el Artículo doscientos noventa y seis del
12 Código Orgánico de la Función Judicial, en concordancia
13 con el artículo dieciocho numeral siete de la Ley Notarial,
14 siendo **LAS DIEZ HORAS CON CUARENTA Y TRES**
15 **MINUTOS**, procedí a constituirme en la siguiente dirección:
16 Kilómetro diez (10) de la vía a la Costa (Entre Bosques de la
17 Costa y la gasolinera Primax), cantón Guayaquil, provincia
18 del Guayas, para constatar el evento de "**Sociabilización de**
19 **las directrices de Planificación Comercial Costa Plaza**",
20 cuya invitación se adjunta a la presente diligencia como
21 habilitante. En la presentación del evento estuvieron
22 presentes las siguientes autoridades: Ingeniero José
23 Antonio Hidalgo (Director Comercial), Abogado
24 Alejandro Lagos, Arquitecta María Félix Rodríguez
25 (Jefe del Proyecto) y el señor Manuel Vicente
26 Huayamave Cedeño (Delegado de vinculación con la
27 comunidad). Una vez expuesta la sociabilización de las
28 directrices de Planificación Comercial Costa Plaza se

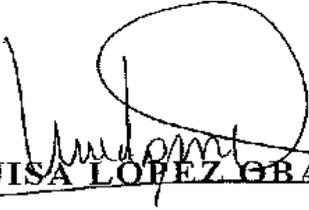
1 procedió a dar por terminado el evento, seguido por un
2 brunch de agradecimiento. La presente Diligencia se
3 termina siendo las **DIEZ HORAS CON CINCUENTA Y**
4 **UN MINUTOS**, la misma que una vez protocolizada, se la
5 archiva en el Protocolo de esta Notaría, para constancia
6 firmo dando fe de todo lo actuado.-

7

8

9

10


DRA. LUISA LÓPEZ GRANDO

11

NOTARIA QUINCUGÉSIMA SEGUNDA DEL CANTÓN

12

GUAYAQUIL

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

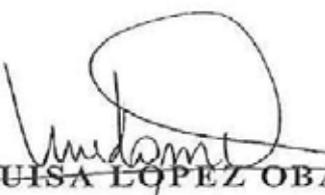
28


NOTARÍA 52
Dra. Luisa Lopez Obando



1 **RAZÓN DE PROTOCOLIZACIÓN:** A petición del Abogado
2 José Lagos Arosemena, con número de matrícula cero nueve
3 guion dos mil doce guion trescientos veintitrés del Foro de
4 Abogados del Guayas, en la ciudad de Guayaquil, Provincia
5 del Guayas, República del Ecuador, en doce (12) fojas
6 útiles y en los Registros de Escrituras Públicas de la
7 Notaría Quincuagésima Segunda del Cantón Guayaquil a mi
8 cargo, protocolizo el ACTA DE DILIGENCIA NOTARIAL
9 PARA LA CONSTATAción DEL EVENTO DE
10 “SOCIABILIZACIÓN DE LAS DIRECTRICES DE
11 PLANIFICACIÓN COMERCIAL COSTA PLAZA”.-
12 Guayaquil, a los cuatro días del mes de abril del año dos mil
13 veintitrés.- /

14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28


DRA. LUISA LOPEZ OBANDO

NOTARIA QUINTUAGÉSIMA SEGUNDA DEL CANTÓN
GUAYAQUIL

Se protocolizó en el Registro de Escrituras Públicas de la Notaría Quincuagésima Segunda del cantón Guayaquil, a mi cargo, en fe de ello confiero esta **PRIMERA COPIA CERTIFICADA** de la **PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE DILIGENCIA NOTARIAL DEL EVENTO DE "SOCIALIZACIÓN DE LAS DIRECTRICES DE PLANIFICACIÓN COMERCIAL COSTA PLAZA"**.- Firmada y sellada en Guayaquil, cuatro de abril del año dos mil veintitrés.-



DRA. LUISA LÓPEZ OBANDO
NOTARIA QUINCUAGÉSIMA SEGUNDA DEL CANTÓN
GUAYAQUIL



DECAM-CEUS-2023-11081
Guayaquil, 27 de abril de 2023
Página 1 de 1

Lcda. Enith Romero Macas
DIRECTORA DE VINCULACION CON LA COMUNIDAD

Ref.: Req. 2023-25762

De mis consideraciones:

De conformidad a la **Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones**, publicada en **Registro Oficial N.º87 el 30 de marzo de 2022**, la cual indica:

.../...
Art.93.- Proceso para acogerse al Régimen de Desarrollos Urbanos Arquitectónicos Especiales. Los Proyectos de Desarrollos Urbanos y/o Arquitectónicos que requieran acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónico Especiales deberán cumplir con lo siguiente:

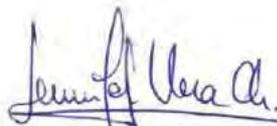
1. *Previo a acogerse al proceso de calificación como Proyecto DUAE el o los propietarios deberán llevar a cabo la sociabilización del proyecto con la comunidad, lo cual deberá estar certificado por una notaría del Cantón de Guayaquil y constar en el expediente. A la sociabilización se deberá convocar a un representante por parte del GAD cantonal de Guayaquil. Este será designado por la DECAM que, dependiendo del caso, podrá solicitar colaboración a la Empresa Pública de Desarrollo, Acción Social DASE, Dirección de inclusión social, para personas con discapacidad, Dirección de la mujer, Dirección de Vinculación con la Comunidad u otras dependencias municipales.*

...
En atención al requerimiento de la referencia ingresado el 28 de marzo de 2023, a través del Sistema de Gestión de Trámites Municipales - SGTM por la compañía COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A., ubicado en vía a la Costa, quien solicita se designe a los funcionarios municipales que van a certificar el proceso de sociabilización para poder ser calificado como proyecto de "Desarrollos Urbano Arquitectónicas Especiales; remitimos el siguiente link con el informe presentado por el usuario para su respectivo análisis y pronunciamiento:

<https://wetransfer.com/downloads/fcb1ba81e2e133ede13dd4cb62d95eb420230427193848/1252c065bfa2fefb86708caaf7705af420230427193911/551c24>

Particular que se comunica para los fines pertinentes.

Atentamente,



Arq. Jennifer Vera Choez.
**JEFA CONTROL DE
EDIFICACIONES, USO DE SUELO Y
URBANIZACIONES**

Realizado por: Ing. Kassandra Lastra, Asistente de Apoyo DECAM 5.
Supervisado por: Ing. Jefferson Valverde M.
Archivo DECAM/CEUS/K.L.

ANEXO 14



PRESUPUESTO DEL PROYECTO CENTRO COMERCIAL COSTA PLAZA



Fecha: 13 de ENERO del 2025

Comercializadora Cobilhambra S.A

	RUBROS	UNIDAD	P. UNITARIO	VALOR
	PRESUPUESTO COSTA PLAZA KM 10 VIA A LA COSTA.			16.673.061,56
	MUNICIPAL Y TRAMITES			192.560,00
1	OBRAS PRELIMINARES			36.128,14
2	DEMOLICIONES Y DEMONTAJES			36.420,78
3	EXCAVACIÓN			387.396,36
4	RELLENO Y MEJORAMIENTO			118.289,00
5	ESTRUCTURAS			8.351.653,67
6	ELEMENTOS METALICAS y PREFABRICADOS			997.318,33
7	MAMPOSTERIA STEEL FRAMING			1.155.304,04
8	IMPERMEABILIZACION			74.559,35
9	OBRAS EXTERIORES.			36.814,62
10	MANTENIMIENTO			37.600,00
11	CONTROL DE CALIDAD			1.620,00
12	MEDIDAS DE CONTROL AMBIENTAL Y SEGURIDAD LABORAL			66.200,00
13	SISTEMAS ELECTRICOS			1.422.098,13
14	SISTEMAS HIDROSANITARIOS			434.547,10
15	SISTEMA CONTRA INCENDIO			375.802,77
16	SISTEMA GLP			43.178,68
17	SISTEMAS DE CLIMATIZACION Y VENTILACION MECÁNICA			200.978,27
18	SISTEMAS DE SEGURIDAD y COMUNICACIONES			393.959,09
18	ASCENSORES			359.000,00
19	PIEZAS SANITARIAS			17.784,00
20	REVESTIMIENTOS DE PISOS			326.194,69
21	REVESTIMIENTOS DE PAREDES			149.359,42
22	METALMECANICA			196.345,00
23	ALUMINIO Y VIDRIO			532.245,90
25	CIELO RASO			137.576,32
26	PINTURA			119.858,10
27	VARIOS			472.269,79
			SUBTOTAL	\$ 16.673.061,56
			IVA	\$ 2.500.022,37
			TOTAL	\$ 19.173.083,93

MR. ROBERTO DOUMET
DIRECTOR COMERCIAL
COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.

Mayra Pizarro
ING. MAYRA PIZARRO ROSALES
RESPONSABLE TÉCNICO
COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.

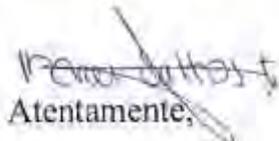
Guayaquil, 14 Enero 2025

Señores
M.I. Municipalidad de Guayaquil
Ciudad.

De mis consideraciones:

Por medio de la presente yo, Ing. Karen Saltos Toala, profesional con registro del SENESCYT 1021-2019-2119916, conforme lo requiere la Ordenanza de Edificaciones vigente informo a usted, mi responsabilidad técnica respecto al Diseño Eléctrico de la construcción de C.C. COSTA PLAZA, ubicada en el sector Km 10.5 vía a la Costa, Zona Residencial Vía a la costa B del cantón Guayaquil, provincia Guayas, indicando que los estudios y diseños realizados se ajustan a las normas y códigos de la construcción vigentes.

Para los fines pertinentes,


Atentamente,

Ing. Karen Saltos Toala
SENESCYT #1028-15-1377424



Secretaría de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

Quito, 14/01/2025

CERTIFICADO DE REGISTRO DE TÍTULO

La Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación, SENESCYT, certifica que SALTOS TOALA KAREN JOSELIN, con documento de identificación número 0926632670, registra en el Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador (SNIESE), la siguiente información:

Nombre: SALTOS TOALA KAREN JOSELIN
 Número de documento de identificación: 0926632670
 Nacionalidad: Ecuador
 Género: FEMENINO

Título(s) de tercer nivel de grado

Número de registro	1028-15-1377424
Institución de origen	UNIVERSIDAD CATOLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
Institución que reconoce	
Título	INGENIERA EN ELECTRICA MECANICA CON MENCION EN GESTION EMPRESARIAL INDUSTRIAL
Tipo	Nacional
Fecha de registro	2015-06-23
Área o Campo de	INGENIERIA, INDUSTRIA Y CONSTRUCCION
Observaciones	



Secretaría de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

OBSERVACIÓN:

- Los títulos de tercer nivel de grado ecuatorianos están habilitados para el ingreso a un posgrado.
- Los títulos registrados tanto nacionales como extranjero han sido otorgados por instituciones de educación superior vigentes al momento de la emisión de la titulación.
- El cambio de nivel de formación de educación superior de los títulos técnicos y tecnológicos emitidos por instituciones de educación superior nacionales se ejecutó en cumplimiento a la Disposición Transitoria Octava de la Ley Orgánica Reformatoria a la LOES, expedida el 2 de agosto de 2018.

IMPORTANTE: La información proporcionada en este documento es la que consta en el SNIESE, que se alimenta de la información suministrada por las instituciones del sistema de educación superior, conforme lo disponen los artículos 126 y 129 de la Ley Orgánica de Educación Superior y 56 de su Reglamento. El reconocimiento/registro del título no habilita al ejercicio de las profesiones reguladas por leyes específicas, y de manera especial al ejercicio de las profesiones que pongan en riesgo de modo directo la vida, salud y seguridad ciudadana conforme el artículo 104 de la Ley Orgánica de Educación Superior. Según la Resolución RPC-SO-16-No.256-2016.

En caso de detectar inconsistencias en la información proporcionada de titulaciones nacionales, se recomienda solicitar a la institución de educación superior nacional que emitió el título, la rectificación correspondiente y de ser una titulación extranjera solicitar la rectificación a la Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación.

Para comprobar la veracidad de la información proporcionada, usted debe acceder a la siguiente dirección:
www.educacionsuperior.gob.ec

Ramiro Santiago Freire Cedeño
Director de Registro de Títulos
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN SUPERIOR, CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN



0926632670

GENERADO: 14/01/2025 12:40 PM

Guayaquil, enero de 2025

Señores

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente yo, **Ing. Carlos Chon Díaz**, inscrito en el Colegio de Ingenieros del Ecuador con cédula de identidad #0902248376, y registro profesional No.01-G-1270 conforme lo requiere la ordenanza de edificaciones vigentes a efectos de obtener el permiso de construcción e ingreso de proyectos, informo a ustedes que estoy a cargo de la responsabilidad técnica del diseño estructural de la obra que se detalla a continuación:

Nombre del proyecto: **COSTA PLAZA**

Dirección: **Km 10,5 Vía a la Costa**

Cantón: **Guayaquil**

Parroquia: **TARQUI**

Agradezco de antemano su atención a la presente.

Atentamente,



SINECUANON
Proyectos y Sistemas Cía Ltda

Carlos Chon Diaz, ING.

Gerente General

Sinecuanon Proyectos y Sistemas



Secretaría de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

Quito, 14/01/2025

CERTIFICADO DE REGISTRO DE TÍTULO

La Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación, SENESCYT, certifica que CHON DIAZ CARLOS YLDEFONSO, con documento de identificación número 0902248376, registra en el Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador (SNIESE), la siguiente información:

Nombre: CHON DIAZ CARLOS YLDEFONSO
 Número de documento de identificación: 0902248376
 Nacionalidad: Ecuador
 Género: MASCULINO

Título(s) de tercer nivel de grado

Número de registro	1028-04-514132
Institución de origen	UNIVERSIDAD CATOLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
Institución que reconoce	
Título	INGENIERO CIVIL
Tipo	Nacional
Fecha de registro	2004-07-09
Área o Campo de	INGENIERIA, INDUSTRIA Y CONSTRUCCION
Observaciones	



Secretaría de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

Título(s) de cuarto nivel o posgrado

Número de registro	1028R-08-3681
Institución de origen	UNIVERSITY OF TEXAS, AUSTIN
Institución que reconoce	UNIVERSIDAD CATOLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
Título	MAGISTER EN CIENCIAS DE INGENIERIA
Tipo	Extranjero
Fecha de registro	2008-04-30
Área o Campo de	
Observaciones	



Secretaría de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

OBSERVACIÓN:

- Los títulos de tercer nivel de grado ecuatorianos están habilitados para el ingreso a un posgrado.
- Los títulos registrados tanto nacionales como extranjero han sido otorgados por instituciones de educación superior vigentes al momento de la emisión de la titulación.
- El cambio de nivel de formación de educación superior de los títulos técnicos y tecnológicos emitidos por instituciones de educación superior nacionales se ejecutó en cumplimiento a la Disposición Transitoria Octava de la Ley Orgánica Reformatoria a la LOES, expedida el 2 de agosto de 2018.

IMPORTANTE: La información proporcionada en este documento es la que consta en el SNIESE, que se alimenta de la información suministrada por las instituciones del sistema de educación superior, conforme lo disponen los artículos 126 y 129 de la Ley Orgánica de Educación Superior y 56 de su Reglamento. El reconocimiento/registro del título no habilita al ejercicio de las profesiones reguladas por leyes específicas, y de manera especial al ejercicio de las profesiones que pongan en riesgo de modo directo la vida, salud y seguridad ciudadana conforme el artículo 104 de la Ley Orgánica de Educación Superior. Según la Resolución RPC-SO-16-No.256-2016.

En caso de detectar inconsistencias en la información proporcionada de titulaciones nacionales, se recomienda solicitar a la institución de educación superior nacional que emitió el título, la rectificación correspondiente y de ser una titulación extranjera solicitar la rectificación a la Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación.

Para comprobar la veracidad de la información proporcionada, usted debe acceder a la siguiente dirección:
www.educacionsuperior.gob.ec

Ramiro Santiago Freire Cedeño
Director de Registro de Títulos
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN SUPERIOR, CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN



0902248376

GENERADO: 14/01/2025 9.46 AM



Certificaciones del Sistema Nacional de Cualificaciones y

Información provista por la Secretaría Técnica del Sistema Nacional de Cualificaciones y Capacitación Profesional (SETEC).

En el caso de detectar inconsistencias en la información proporcionada, se recomienda solicitar a la institución que emitió el certificado, la rectificación

Nombre: CHON DIAZ CARLOS YLDEFONSO

Número de documento de identificación: 0902248376



Secretaría de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

Número de registro	MDT-5119-CCL-299657
Institución	VILLACRES ESPEJO GABRIELA MONSERRATH
Certificado en	PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES - PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES: CONSTRUCCIÓN Y OBRAS PÚBLICAS
Válido desde	20/11/2021
Válido hasta	20/11/2025
Provincia	GUAYAS
Cantón	GUAYAQUIL

ANEXO 15



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

MG/JVC

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.