EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL

ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL DE CAMBIO DE NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECÍFICA QUE COMPRENDE LA MODIFICACIÓN DEL USO DE SUELO A USO INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO; Y LOS PARÁMETROS DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD DEL SUELO A LOS PREDIOS CON CÓDIGO CATASTRAL No. 96-0250-1-11-0-0, No.96-0250-1-12-0-0 Y No.96-0250-1-14-0-0, EN EL CUAL SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO ALMAX

Año II - Nº 1644 - 299 páginas
Quito, miércoles 16 de septiembre de 2026

EL MUY ILUSTRE 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, el artículo 253 de la Constitución de la República del Ecuador establece que cada cantón tendrá un concejo cantonal el cual estará integrado por el alcalde y los concejales elegidos por votación popular, siendo el alcalde la máxima autoridad administrativa, el cual presidirá el concejo con voto dirimente.

QUE, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece 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 ámbito de sus competencias y 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, 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.

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 de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027; y, del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil", (PDOT y PUGS) publicada en la Gaceta Oficial N. ° 43 del 6 de noviembre del 2024, y en Registro Oficial N. ° 1887, Edición Especial del 22 de noviembre 2024, define en su artículo 133 que los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo; así mismo, en su artículo 135 determina los contenidos mínimos de los planes parciales para desarrollo o consolidación de suelo urbano.

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 NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECÍFICA QUE COMPRENDE LA MODIFICACIÓN DEL USO DE SUELO A USO INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO; Y LOS PARÁMETROS DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD DEL SUELO A LOS PREDIOS CON CÓDIGO CATASTRAL No.96-0250-1-11-0-0, No.96-0250-1-12-0-0 y No.96-0250-1-14-0-0, EN EL CUAL SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO ALMAX.

CAPÍTULO I

ABREVIATURAS, DEFINICIONES, OBJETO Y ÁMBITO DE LA ORDENANZA

Artículo 1.- Abreviaturas y definiciones: Con el objeto de optimizar la redacción normativa y facilitar la comprensión e interpretación de la presente ordenanza, se emplean abreviaturas y siglas para referirse a conceptos, entidades y cuerpos

normativos de uso recurrente, cuya denominación completa y significado se detallan a continuación.

BCBG:	Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil.
CNEL:	Corporación Nacional de Electricidad.
COOTAD:	Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
DUMCE	Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones.
EMAPAG	Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Guayaquil.
GAD:	Gobierno Autónomo Descentralizado.
LOOTUGS:	Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo
MAE	Ministerio de Ambiente y Energía.
MING	Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil.
MIT	Ministerio de Infraestructura y Transporte,
PDOT:	Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial,
PUGS:	Planes de Uso y Gestión del Suelo,
RPG:	Empresa Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil,
SEGURAEP:	Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad Guayaquil Segura EP.
SUIA	Sistema Único de Información Ambiental.
ZE-V2	Zona de Protección de Riesgo.
ZI-2	Zona Industrial 2.

Artículo 2.- Definiciones:

2.1.- 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: 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:

i. 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.
ii. 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:

i. 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.
ii. 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.
iii. 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.- Uso Industrial: Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser:

i. Industrial de bajo impacto. - Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).

ii. Industrial de mediano impacto. - Corresponde a industrias que producen ruido desde los 600dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesados y pesadas).

iii. Industrial del alto impacto. - Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes.)

iv. Industrial de Alto Riesgo. - Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y substancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas.
(Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos.)

2.7.- 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.

2.8.- Planes parciales: Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán:

1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.
2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.
3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.
4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.

Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios, serán regulados mediante un plan parcial.

Artículo 3.- Objetivo del Plan Parcial: La presente Ordenanza tiene por objeto establecer la modificación de la normativa urbanística específica aplicable al área de intervención, comprendiendo el cambio de uso de suelo de una categoría de Protección de Riesgo a una de carácter Industrial de Mediano Impacto, así como la actualización de los parámetros de ocupación y edificabilidad del suelo dentro de la Unidad de Actuación Urbanística que integra los predios con códigos catastrales No. 96-0250-001-11-0-0, No. 96-0250-001-12-0-0 y No. 96-0250-001-14-0-0, en donde se desarrollará el proyecto de la compañía FORMAPER S.A., denominado “ALMAX”.

La presente modificación tiene como finalidad regularizar y garantizar la continuidad de las actividades industriales existentes en el sector, en concordancia con la dinámica territorial evidenciada, promoviendo un ordenamiento urbano coherente y armónico con el entorno inmediato.

El presente Plan Parcial no implica modificaciones al componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en cumplimiento de lo dispuesto en la normativa vigente aplicable en materia de ordenamiento territorial.

Artículo 4.- Ámbito de aplicación: El presente Plan Parcial tendrá como ámbito de aplicación el área geográfica correspondiente a la Unidad de Actuación Urbanística conformada por los predios identificados con los códigos catastrales No.96-0250-001-11-0-0, No.96-0250-001-12-0-0 y No.96-0250-001-14-0-0, dentro de la cual se establece la modificación de la normativa urbanística específica, que comprende el cambio de uso de suelo de Protección de Riesgo a Industrial de Mediano Impacto, así como la actualización de los parámetros de ocupación y edificabilidad del suelo.

En caso de que, como resultado de procesos de fraccionamiento, fusión o cualquier otra operación catastral, los códigos antes señalados sean modificados o deshabilitados, las disposiciones del presente Plan Parcial se mantendrán vigentes sobre la totalidad del área originalmente delimitada, extendiendo su aplicación a los nuevos códigos catastrales que se generen y que correspondan a la misma superficie.

En consecuencia, la aplicabilidad del presente instrumento se define en función del ámbito territorial delimitado, independientemente de las modificaciones administrativas o catastrales que pudieran producirse, sin perjuicio de los actos administrativos que emitan las entidades municipales competentes.

CAPÍTULO II

DIAGNÓSTICO DE LAS CONDICIONES ACTUALES

Articulo 5.- Escala de diagnóstico: Con el propósito de definir la escala de diagnóstico del presente Plan Parcial, se delimita un radio de intervención urbanística de 3 Km. en torno al área de actuación, permitiendo el análisis integral del contexto y las dinámicas del entorno inmediato. (Ver anexo 1.1 de la Memoria Técnica)

Articulo 6.- La delimitación y características generales del área de la actuación urbana: El área de intervención del Plan Parcial se localiza entre dos vías transversales categorizadas como V3, clasificadas como Vías Colectoras de acuerdo con el Sistema General Vial Urbano establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Guayaquil. Estas vías se conectan con el Eje Este-Oeste Jaime Nebot Saadi, conocido como Vía a la Costa, correspondiente a la vialidad primaria V2 – Vías Arteriales, considerada una arteria estratégica para el desarrollo logístico e industrial.

La configuración vial observada en la cartografía evidencia que los predios objeto de estudio con códigos catastrales No. 96-0250-001-11-0-0, No.96-0250-001-12-0-0 y No.96-0250-001-14-0-0, disponen de accesibilidad directa hacia la red de vías Arteriales (V2) y Colectoras (V3), lo que garantiza su adecuada integración con la red vial primaria.

Adicionalmente, dentro del predio identificado con código catastral N.º 96-0250-001-11-0-0 se reconoce la existencia de una vía interna con desarrollo longitudinal, la cual podrá ser incorporada y jerarquizada dentro de la propuesta del Plan Parcial como eje organizador de la circulación interna.

Al haberse considerado una escala de diagnóstico de 3 Km. para asegurar que el análisis territorial sea integral, se evidencia una diversidad de usos del suelo, destacándose la coexistencia de áreas residenciales de baja densidad con actividades industriales de mediano y alto impacto, lo que configura un entorno funcionalmente mixto.

De acuerdo con los Certificados de Intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), el Patrimonio Forestal Nacional y las Zonas Intangibles, emitidos mediante los Oficios N.º MAATE-SUIA-RA-DZDG-2025-03935, de fecha 30 de julio de 2025, y N.º MAATE-SUIA-RA-DZDG-2025-04828, de fecha 08 de septiembre de 2025, se establece que estos corresponden a dos procesos diferenciados de regularización ambiental dentro del Sistema Único de Información Ambiental (SUIA). Ambos instrumentos ambientales se encuentran asociados al mismo ámbito territorial de intervención, correspondiente a los predios identificados con códigos catastrales N.º 96-0250-001-11-0-0, N.º 96-0250-001-12-0-0 y N.º 96-0250-001-14-0-0, confirmándose que las actividades propuestas no intersecan con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) y se desarrollan dentro de los parámetros ambientales permitidos. (Ver Anexo 3.2)

6.1.- Delimitación del área de actuación: Los linderos y las mensuras que delimitan el ámbito de aplicación del presente Plan Parcial se describen conforme a lo establecido en las siguientes historias de dominio:

1. No. RPG-CHB-2026-000039421, de fecha 30 de marzo de 2026 que corresponde al código catastral 96-0250-001-11-0-0.
2. No. RPG-CHB-2026-000039422, de fecha 30 de marzo de 2026 que corresponde al código catastra 96-0250-001-14-0-0.
3. No. RPG-CHB-2026-000039423, de fecha 30 de marzo de 2026 que corresponde al código catastral 96-0250-001-12-0-0.

Los documentos antes indicados contienen la siguiente información:(Ver Anexo 1.2)

- El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el predio con código catastral No. 96-0250-001-11-0-0 consta en la base de datos de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

CÓD. CAT. No. 96-0250-001-11-0-0 LINDEROS		MENSURAS	ÁREA TOTAL (m2)
NORTE	SOLAR 1(1)	1.007,18 mts	456.362,10 mts2.
SUR	EJE E-O - AB. JAIME NEBOT VELASCO Y CALLE PUBLICA	1.906,92 mts	
ESTE	SOLARES 1(1-10)	311,09 mts	
OESTE	CALLE PÚBLICA	722.63 mts	

- El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el predio con código catastral No. 96-0250-001-12-0-0 consta en la base de datos de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

CÓD. CAT. 96-0250-001-12-0-0 LINDEROS		MENSURAS	ÁREA TOTAL (m2)
NORTE	SOLAR 01-14,	235,31 mts	43.789,79 mts2.
SUR	EJE E-O AB. JAIME NEBOT VELASCO	238.56 mts	
ESTE	SOLAR 01-14	179,55 mts	
OESTE	CALLE PÚBLICA	181,80 mts	

- El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el predio con código catastral No. 96-0250-001-14-0-0 consta en la base de datos de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

CÓD. CAT. 96-0250-001-14-0-0 LINDEROS		MENSURAS	ÁREA TOTAL (m2)
NORTE	CALLE PÚBLICA	369.34mts	60.840,60 mts2.
SUR	SOLAR 01-12 Y EJE E-O AB. JAIME NEBOT VELASCO	424.86mts	
ESTE	SOLAR 01-13	452.07mts	
OESTE	CALLE PÚBLICA	179.10mts	

Sumatoria de áreas por predio según certificados emitidos por el Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil.

Código Catastral	Áreas de solar	AREA TOTAL (m2)
96-0250-001-11-0-0	456.362,10 mts2	560.992,49 mts2.
96-0250-001-12-0-0	43.789,79 mts2	
96-0250-001-14-0-0	60.840,60 m2	

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:

En el ámbito de diagnóstico y de acuerdo a la cartografía que contiene los valores por m2 conforme a lo estipulado en la "ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DEL PREDIO URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL, PARA EL BIENIO "2026-2027", en la cual se puede observar diferentes rangos de valores de avalúos prediales, evidenciándose valores del suelo urbano que oscilan significativamente, presentándose desde un mínimo de USD $12.50 por metro cuadrado hasta un máximo de USD $368.10 por metro cuadrado, lo que refleja diferencias sustanciales relacionadas con factores como la ubicación específica, la accesibilidad, el nivel de urbanización y la disponibilidad de servicios públicos. Esta variabilidad en los valores del suelo refleja la heterogeneidad del territorio y las distintas condiciones de consolidación urbana presentes en el área de influencia, evidenciando sectores de baja ocupación y grandes extensiones de suelo, así como zonas con mayor desarrollo urbano.

La Unidad de Actuación Urbanística se encuentra dentro de un área cuyo valor de suelo es de USD $41.75 por m², conforme a la cartografía de valoración vigente, correspondiente a los predios incluidos en el Plan Parcial. (Ver Anexo 2.2)

Artículo 8.- Estructura o Condiciones Físicas y Ambientales del Área del Plan y su Entorno Inmediato, considerando la escala de Intervención: Conforme al Certificado de Intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal Nacional y Zonas Intangibles y Categorización Ambiental No. MAATE-SUIA-RA-DZDG-2025-03935, de fecha 30 de julio de 2025 y No. MAATE-SUIA-RA-DZDG-2025-04828, de fecha 08 de septiembre de 2025, el cual indica lo siguiente: (Ver Anexo 3.2).

- MAATE-SUIA-RA-DZDG-2025-03935:

"(…)
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 Y CIERRE DEL PROYECTO "ALMAX VLC", ***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 FORMAPER 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: *NO SIGNIFICATIVO.*

CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y CIERRE DEL PROYECTO "ALMAX VLC"*, código CIIU F4100.10, le corresponde:* ***CERTIFICADO AMBIENTAL.***
(…)"

- MAATE-SUIA-RA-DZDG-2025-04828:

"(…)
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 SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO "ALMAX VLC", ***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 ***FORMAPER 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: *NO SIGNIFICATIVO.*

CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, CIERRE Y ABANDONO DE LA SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO "ALMAX VLC"*, código CIIU F4100.20, le corresponde:* ***CERTIFICADO AMBIENTAL.***
(…)"

El **GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PROVINCIAL DEL GUAYAS**, resuelve otorgar el **CERTIFICADO AMBIENTAL mediante oficio No. GADPG-SUIA-2025-CA-0919 de fecha 13 de agosto de 2025 y oficio No. GADPG-SUIA-2025-CA-1286** de fecha 31 de octubre de 2025, suscrito por MARIA AUXILIADORA JACOME CORNEJO, resuelve lo siguiente: (Ver Anexo 3.3)

"(…)
El GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PROVINCIAL DEL GUAYAS, en cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico del Ambiente y su Reglamento, y demás normativa ambiental vigente aplicable.

CONFIERE EL PRESENTE CERTIFICADO AMBIENTAL a favor de:

CERTIFICADO AMBIENTAL Construcción, Operación, Mantenimiento, Cierre y abandono de la segunda etapa del proyecto "ALMAX VLC"

Otorgar el Certificado Ambiental al proyecto Construcción, Operación, Mantenimiento, Cierre y abandono de la segunda etapa del proyecto "ALMAX VLC" cuyo representante legal de FORMAPER S.A. considerando que ha registrado la información de su proyecto, obra o actividad; debiendo emplear durante todas las fases del mismo, las directrices que le apliquen dentro de la Guía de Buenas Prácticas Ambientales, emitida por la Autoridad Ambiental Nacional.
(…)"

El **MINISTERIO DEL AMBIENTE, AGUA Y TRANSICIÓN ECOLÓGICA**, emite Oficio Nro.: MAATE-SUIA-OTGU-DZDG-2025-0056-O de fecha 13 de agosto de 2025 y el **MINISTERIO DE AMBIENTE Y ENERGÍA** emite Oficio Nro.: MAATE-SUIA-OTGU-DZDG-2025-0082-O de fecha 29 de septiembre de 2025, referente a Inventario Forestal del Proyecto "ALMAX VLC" suscrito por VELEZ LOPEZ LUIGGI FERNANDO, DIRECTOR ZONAL, en el cual menciona: (Ver Anexo 3.4)

- Oficio Nro.: MAATE-SUIA-OTGU-DZDG-2025-0056-O:

"(…)
El proyecto presenta un censo del Recurso Forestal, ubicado en la Provincia del Guayas, Cantón: Guayaquil; el mismo que describe la composición estructural de la vegetación, acorde a lo dispuesto en los Acuerdos Ministeriales 134 y 076 y está totalmente estructurado conforme al Anexo 1 de los Términos de Referencia del Acuerdo 352.

Al ser un proyecto de remoción de cobertura vegetal se recomienda contar con un permiso de rescate de vida silvestre ya que existe vegetaciones herbáceas y especies arbustivas endémicas e introducida, donde es el hábitat de fauna silvestre por tanto se recomienda contar con este permiso antes de realizar la remoción de la cobertura vegetal existente en el área del proyecto.

Realizar el pago de la tasa por desbroce de cobertura vegetal $89,95 según el valor obtenido del volumen total y de la madera en pie registrado en el inventario forestal en el SUIA para continuar con el proceso del certificado ambiental del proyecto.

El certificado de Intersección emitido con oficio MAATE-SUIA-RA-DZDG-2025-03935 de 30 de julio de 2025, determina que el proyecto NO INTERSECA con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal Nacional y Zonas Intangibles.

La superficie del Proyecto es de 10.46304 hectáreas y la remoción de cobertura vegetal es de 10,0 hectáreas mismas donde se contempla el desarrollo y operación de un parque empresarial, con infraestructura diseñada para el establecimiento de empresas de sectores comerciales, logísticos y de servicios.

Por lo mencionado, la Dirección Zonal Del Guayas emite un PRONUNCIAMIENTO FAVORABLE al trámite SUIA Nro. MAATE-RA-2025-564659, indicando al proponente que la presente Certificación de Viabilidad Ambiental es documento habilitante del proceso de regularización ambiental del proyecto en referencia.
(…)"

- Oficio Nro.: MAATE-SUIA-OTGU-DZDG-2025-0082-O:

"(…)
El análisis del Inventario Forestal, presentado por el Operador FORMAPER S.A.; determina que la composición florística existente en el área del proyecto está predominada por el estrato arbóreo y arbustivo; es así que, en vista de no existir vegetación nativa representativa, se otorga el respectivo ***Pronunciamiento Favorable****, para realizar la remoción de cobertura vegetal en el área del Proyecto registrado con código MAATE-RA-2025-569208, denominado "Construcción, Operación, Mantenimiento, Cierre y abandono de la segunda etapa del proyecto ALMAX VLC"; el cual se encuentra ubicado en el cantón Guayaquil de la provincia del Guayas.*

Cabe indicar, que todo proyecto, obra o actividad de desarrollo social según la naturaleza del área, eliminan y/o albergan hábitats de fauna silvestre de la región, los mismos que se verán vulnerados por la presencia de varios agentes que generan dicho proyecto, obra o actividad, por lo cual es necesario de ser el caso contemplar un ***Plan de Rescate de Vida Silvestre*** *mismo que sería avalado por la Autoridad Ambiental Nacional, a través de la Unidad de Bosques y Vida Silvestre.*
(…)"

Mediante oficio No. **DACMSE-P-2026-1614** (Ver Anexo 6.5) de fecha 11 de mayo de 2026, suscrito por el Ing. Fernando Esteves Mosquera, DIRECTOR GENERAL DE ASEO CANTONAL, MERCADOS Y SERVICIOS ESPECIALES (E), en el cual expresa siguiente:

"(…)
Por lo antes expuesto, se informa que en el kilómetro 19 de la vía Guayaquil -Salinas, actualmente se presta el servicio de Recolección de Desechos Sólidos no Peligrosos, por lo tanto, sí es factible la prestación del servicio de recolección para el nuevo proyecto "Bodegas ALMAX

No obstante, se deberá implementar una vía de servidumbre la que cumpla con las condiciones técnicas antes indicadas, cuya extensión deberá comprender desde el centro de acopio del proyecto hasta la vía Guayaquil-Salinas, con una resistencia apta para el tránsito de un vehículo recolector de hasta 30 Toneladas, a fin de precautelar la integridad operativa de los vehículos recolectores.

Finalmente, se deja constancia de que el proyecto deberá presentar posteriormente los planos arquitectónicos aprobados por la Dirección de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (DUMCE), así como la memoria técnica de generación de desechos sólidos no peligrosos y escombros, para su respectiva revisión y aprobación, conforme

a lo establecido en las Ordenanzas vigentes y a los requerimientos técnicos mínimos exigidos por esta Dirección.
(…)"

Artículo 9.- Estructura Predial: El análisis de la estructura predial constituye un insumo fundamental para la comprensión de la organización del suelo, al permitir la identificación de condicionantes y potencialidades para la planificación territorial, la optimización de la ocupación urbana y la adecuada localización de infraestructura y equipamientos.

A partir del levantamiento catastral y del análisis del patrón de ocupación del suelo, en concordancia con la cartografía del área de diagnóstico, se identifican las siguientes características morfológicas de la estructura predial: (Ver Anexo 2.2)

- Aproximadamente el 70% de los predios presenta configuraciones regulares, predominantemente de forma rectangular y con disposición ortogonal, lo cual favorece los procesos de urbanización, la subdivisión eficiente del suelo y la adecuada implantación de infraestructura urbana.

- Alrededor del 10% corresponde a predios de geometría irregular, localizados principalmente en zonas de transición o en áreas condicionadas por elementos naturales, respondiendo a procesos de fraccionamiento no planificado o a restricciones físicas del territorio.

- El 20% restante está conformado por predios de configuración alargada, característicos de sectores con parcelación longitudinal, cuya morfología incide en la estructuración de la red vial, la accesibilidad interna y los patrones de ocupación del suelo.

En términos cuantitativos, dentro del área de análisis se identifican aproximadamente 4.189 predios, de los cuales 4.176 corresponden a suelo urbano y 13 a suelo rural, evidenciando una clara predominancia de la estructura urbana en el sector.

En cuanto a la superficie predial, se observa una alta heterogeneidad en los tamaños de los lotes urbanos, con una concentración significativa en rangos menores: 3.044 predios se ubican entre 12 m² y 251 m², mientras que 605 predios se encuentran en el rango de 252 m² a 970 m², lo que refleja un patrón de ocupación vinculado a desarrollos residenciales de baja y mediana densidad. No obstante, se identifican predios de gran extensión que alcanzan superficies de hasta 2.801.914 m², evidenciando la presencia de unidades territoriales destinadas a actividades de mayor escala.

Por su parte, los predios rurales presentan superficies considerablemente superiores, con rangos que oscilan aproximadamente entre 9,06 ha y más de 111 ha, respondiendo a una lógica de ocupación extensiva asociada a usos no urbanos.

En conjunto, estas características evidencian una estructura predial diversa, que combina patrones de parcelación intensiva en áreas urbanizadas con grandes extensiones de suelo, constituyéndose en un elemento determinante para la formulación de estrategias de ordenamiento territorial, gestión del suelo y desarrollo del presente Plan Parcial.

TAMAÑO DE PREDIOS URBANOS (m2)	CANTIDAD DE PREDIOS URBANOS
12 - 251	3044
252 – 970	605
971 – 3278	234
3279 – 8180	82
8181 – 16015	61
16016 - 40044	70
40045 – 66141	24
66142 – 327005	47
327006 - 121611	8
1216112 - 2801914	1
TOTAL	4176

Tabla 1 Referencia de Predios Urbanos con relación en Tamaño y Cantidad

TAMAÑO DE PREDIOS RURALES (Ha)	CANTIDAD DE PREDIOS RURALES
9,06 -20,00	1
20,01 – 71,35	1
71,36 – 11113,44	11
TOTAL	13

Tabla 2 Referencia de Predios Rurales con relación en Tamaño y Cantidad

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

10.1.- Sistema Público de soporte - Movilidad: La Avenida Jaime Nebot Velasco (Vía a la Costa) constituye un eje estratégico dentro del sistema de movilidad cantonal, asociado al crecimiento urbano del suroeste de Guayaquil. Su condición de corredor arterial de alta capacidad la posiciona como un elemento clave para la conectividad territorial y el soporte de actividades productivas, facilitando la articulación entre el centro urbano y los sectores periféricos con usos residenciales, industriales y logísticos. En este sentido, la proximidad del área de intervención a este eje fortalece su aptitud para el desarrollo de actividades logístico-industriales, al garantizar adecuados niveles de accesibilidad y conectividad.

La vía presenta secciones variables de cuatro a seis carriles, evidenciando una capacidad operativa acorde a su jerarquía funcional, y cuenta con accesos directos que permiten su vinculación con diversos usos del suelo, consolidándose como un corredor estructurante del desarrollo territorial. Asimismo, incorpora elementos como ciclovías y franjas laterales que promueven la movilidad alternativa, en concordancia con los lineamientos del Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS).

No obstante, se identifican oportunidades de mejora en la articulación de la red vial secundaria y terciaria, particularmente en accesos a sectores residenciales, donde persisten limitaciones en señalización, drenaje y estado de la calzada, incidiendo en las condiciones de operación y seguridad vial. En este contexto, el diagnóstico contempla la identificación y caracterización de la red vial del área de estudio conforme a su jerarquización establecida en la normativa vigente.

ESTRUCTURTURA VIAL PRIMARIA Y SECUNDARIA DE LA CABECERA CANTONAL			
CLASIFICACIÓN		SUBCLASIFICACIÓN	KM
PRIMARIA	VIAS AUTOPISTAS	V1	12,01
	VIAS EXPRESAS	V1'	18,12
	VIAS ARTERIALES	V2	15,51
SECUNDARIA	VIAS COLECTORAS	V3	27,59
	VIAS COLECTORAS PROPUESTAS	V3	7,46

MOVILIDAD ACTIVA	
TIPO	km
CICLOVIA EXISTENTE	6,03

Tabla 3 Extensiones viales de la Estructura Vial Primaria, Secundaria y Movilidad Activa (Ciclovía) de la Cabecera Cantonal

10.2.- Sistema Público de Soporte - Espacios Públicos y Áreas Verdes: El proceso de expansión urbana a lo largo del corredor Vía a la Costa ha propiciado la consolidación de áreas recreativas y espacios verdes de carácter predominantemente privado, asociados a desarrollos residenciales planificados y de acceso restringido. No obstante, se evidencia una limitada provisión y una distribución inequitativa de espacios públicos de acceso universal, generando déficits en la estructura del sistema de espacio público. En este sentido, se identifica la necesidad de fortalecer la red de espacios públicos y la infraestructura verde mediante criterios de planificación que aseguren su accesibilidad, conectividad y funcionalidad, contribuyendo a la mejora de la calidad ambiental urbana y la integración socioespacial.

En este contexto, el Bosque Protector Cerro Blanco se configura como un elemento estructurante del sistema ecológico cantonal, con un rol estratégico en la conservación de la biodiversidad, la regulación microclimática y el fomento de actividades ecoturísticas, aportando a la conectividad ecológica y al equilibrio ambiental del territorio.

Dentro del radio de diagnóstico del entorno inmediato de la Unidad de Actuación Urbanística correspondiente al proyecto ALMAX, se identifican principalmente áreas verdes de carácter privado vinculadas a urbanizaciones colindantes, destinadas al uso recreativo interno. Esta condición evidencia una oferta limitada de espacios verdes de acceso público en el área de influencia (ver Anexo 5.1).

A continuación, se presenta la identificación y caracterización de los distintos tipos de espacios públicos, así como su distribución dentro del ámbito de estudio.

ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES	CANTIDAD
Parques	6
Parques Puntos	6
Espacios Públicos sin categorías	16
TOTAL	**28**

Tabla 4 Espacios Públicos y Áreas verdes Dentro del Radio de Diagnóstico

10.3.- Sistema Público de Soporte - Servicios y Equipamientos: De acuerdo con la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-

2027, y del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil' (PDOT y PUGS), publicada en la Gaceta Oficial N.º 43 el 6 de noviembre de 2024, y en el Registro Oficial N.º 1887, Edición Especial del 22 de noviembre de 2024, su marco legal establece lo siguiente:

> *"(…)*
> ***76.3 Sistema General de Equipamientos. —*** *El suelo destinado para el sistema general de equipamientos, en suelo urbano o suelo rural de expansión urbana, debe contemplar la superficie necesaria para contener actividades e instalaciones que generen bienes y servicios a toda la comunidad.*
>
> ***76.3.1 Tipos del Sistema General de Equipamientos. —*** *Por sus características son los siguientes:*
>
> ***a)*** *Salud*
> ***b)*** *Educación*
> ***c)*** *Cultura*
> ***d)*** *Abasto y comercio*
> ***e)*** *Inclusión social*
> ***f)*** *Recreación y áreas verdes*
> ***g)*** *Esparcimiento y encuentro*
> ***h)*** *Culto*
> ***i)*** *Servicios Funerarios*
> ***j)*** *Servicios de Administración Pública*
> ***k)*** *Seguridad*
> ***l)*** *Transporte*
> ***m)*** *Aprovisionamiento*
> ***n)*** *Protección animal*
>
> *(…)"*

En el radio de diagnóstico correspondiente al ámbito donde se localiza la Unidad de Actuación Urbanística (UAU), conformada por los predios con códigos catastrales N.º 96-0250-001-11-0-0, N.º 96-0250-001-12-0-0 y N.º 96-0250-001-14-0-0, vinculados al proyecto ALMAX, se llevó a cabo un levantamiento técnico de campo orientado a la identificación, clasificación y cuantificación de los equipamientos urbanos existentes en el entorno inmediato.

TIPOLOGÍA DE EQUIPAMIENTOS ESENCIALES		
ITEM	**DESCRIPCIÓN**	**CANTIDAD**
1	CULTO	6
2	EDUCACIÓN	12
3	ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO	6
4	RECREATIVA Y DEPORTES	9
5	SALUD	1
6	SEGURIDAD	3
7	TRANSPORTE	4
8	ÁREAS VERDES	11
TOTAL		52

Tabla 5 Tipología de Equipamientos Esenciales Dentro del Radio de Diagnóstico

Dentro del radio de diagnóstico se identifican un total de cincuenta y dos (52) equipamientos urbanos esenciales, lo que evidencia un nivel de consolidación urbana medio–alto y una distribución funcional de infraestructuras orientadas principalmente a la educación, la recreación y el esparcimiento. Las categorías con mayor representatividad corresponden a los equipamientos educativos (12 unidades), las

áreas verdes (11 unidades) y los equipamientos recreativos y deportivos (9 unidades), lo cual refleja una predominancia de dinámicas residenciales y comunitarias en el área de influencia.

No obstante, se identifican brechas en la dotación y cobertura de determinadas categorías de equipamientos, especialmente en los ámbitos de salud (1 unidad) y seguridad (3 unidades), así como la limitada presencia de infraestructura de transporte (4 unidades). Adicionalmente, se evidencia la ausencia de equipamientos comerciales a escala barrial, lo que incide en la baja capacidad de autosuficiencia urbana del sector y condiciona el acceso equitativo a servicios básicos por parte de la población.

Artículo 11.- Existencia de redes principales de servicio público, su capacidad y disponibilidad:

11.1.- Agua potable, Agua servida, Agua lluvia: En el ámbito de la Unidad de Actuación Urbanística conformada por los predios con códigos catastrales N.º 96-0250-001-11-0-0, 96-0250-001-12-0-0 y 96-0250-001-14-0-0, vinculados al proyecto ALMAX, y conforme a los informes técnicos emitidos por las entidades competentes, se establecen las siguientes consideraciones de factibilidad de servicios:

La Empresa Interagua, mediante el oficio No. EOM-SCU-001923012025 (Anexo 6.1), de fecha 22 de octubre de 2025, suscrito por el Ing. Luis Enrique de Grau V., Gerente de Constructores y Urbanizadores, expuso lo siguiente con relación a los predios en análisis:

> *"(…)*
> *En atención al trámite en la referencia, respecto a la presentación del **Diseño de Canal de aguas lluvias Almax Vía a la Costa**, comunico a usted que luego de concluidas las revisiones correspondientes, se otorga concepto favorable al mismo.*
>
> *…/…*
> *La aprobación del proyecto tiene vigencia de dos años a partir de su fecha de expedición.*
> *(...)"*

11.2.- Corporación Nacional de Electricidad CNEL EP: Mediante el Oficio Nro. CNEL-GYE-COM-2025-0076-O (Anexo 6.2), de fecha 31 de marzo de 2025, suscrito por el Ing. Javier De Jesús León Piguave - DIRECTOR COMERCIAL, ENCARGADO – GYE, en el cual menciona, entre otros temas, lo siguiente:

> *"(…)*
> *En cumplimiento del procedimiento PR-TEC-CTR-002, numeral 6.22.1 y en atención al número de trámite 14919610, me permito adjuntar para su conocimiento y fines pertinentes, el análisis de Prefactibilidad para el **PROYECTO ELÉCTRICO ALMAX VIA A LA COSTA (ALMAX VLC**), adjunto sírvase encontrar el informe Nro. CNEL-GYE-PLA-TEC-020-2025 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 ELECTRICO ALMAX VIA A LA COSTA (ALMAX VLC), de acuerdo a la demanda de 142,45 kW para el año 2027.*
>
> *Para los ingresos de las demandas proyectadas en los años subsiguientes, el proyectista deberá ingresar un nuevo trámite para el análisis de prefactibilidad respectivo.*
>
> *La presentación del proyecto eléctrico definitivo deberá realizarse a través del balcón de servicios de la CNEL EP Unidad de Negocio Guayaquil.*

Para cumplimiento del procedimiento PR-TEC-CTR-002, numeral 6.7; se debe tener en cuenta que, la prefactibilidad tiene una vigencia máxima de 1 año.
(...)"

11.3 El Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil: mediante el oficio No. 202500213-DIP-BCBG, con fecha 29 de mayo de 2025, suscrito por el Arq. Christopher Parker Graf - DIRECTOR GENERAL DE INGENIERÍA Y PROYECTOS, en el cual menciona:
"(…)

DISPOSICIONES TÉCNICAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS	
Razón Social:	*FORMAPER S.A.*
Representante Legal:	*CONCHA BECERRA DAVID EDUARDO*
En calidad de:	*PROPIETARIA*
RUC:	***0992363002001***
Código Catastral:	***96-250-1-12-0-0***
Nombre del proyecto:	*ALMAX VÍA LA COSTA*
Uso del proyecto:	*URBANIZACIÓN COMERCIAL*
Dirección:	*GUAYAQUIL, KM. 18 VÍA LA COSTA - AVENIDA JAIME NEBOT VELASCO, INGRESO DE HOLCIM.*
Área de terreno urbanizable:	*Total: 59.045,65m2*

…/…

D. INSPECCIONES.
Los interesados deberán solicitar a la Dirección General de Ingeniería y Proyectos la inspección respectiva conforme a lo siguiente:
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 Dirección General 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 urbanización comercial no cumple con las Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios, la siguiente reinspección tendrá un valor de acuerdo con las últimas tasas aprobadas.
La Dirección General de Ingeniería y Proyectos del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, está facultado para realizar las inspecciones que crea conveniente en cualquier momento.
E. CERTIFICADO FINAL.
El mismo se otorgará cuando el Sistema de Defensa Contra Incendios se ajuste en todo lo exigido en estas Disposiciones Técnicas.
F. PERMISO DE OCUPACIÓN.
Se otorgará cuando la Dirección General de Ingeniería y Proyectos haya recibido a su entera satisfacción el Sistema de Seguridad Contra Incendios establecido por esta Benemérita Institución.
G. MODIFICACIÓN EN ÁREA DE CONSTRUCCIÓN O USO DE LA EDIFICACIÓN.
Las normas aquí establecidas son dirigidas al proyecto presentado. Si en el transcurso de su vida útil, se 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 urbanización tendrá que someterse a las nuevas regulaciones que el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil estime conveniente de acuerdo con la Ley vigente para el efecto.
H. OBSERVACIÓN GENERAL.

El plazo para el cumplimiento de las Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios emitidas por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, sin perjuicio de las respectivas prorrogas, será de tres años. Por lo tanto, las edificaciones que no cumplan o se excedan del tiempo establecido deben realizar un nuevo ingreso de planos, los cuales se someterán a la revisión y nuevas disposiciones que esta Benemérita Institución estime conveniente de conformidad con la normativa vigente para el efecto, se incluyen las edificaciones que ingresaron planos y no se terminaron de construir. En caso de modificación del área de construcción o uso de la edificación, se deberá ingresar un nuevo trámite.
I. 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).*

(…)"

Se deja constancia que, conforme a las "Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios" emitidas por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil para el proyecto ALMAX VÍA LA COSTA, una vez aprobado el Plan Parcial, la promotora deberá gestionar y obtener el Certificado Final / Permiso correspondiente del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil para los tres códigos catastrales N.º 96-0250-001-11-0-0, N.º 96-0250-001-12-0-0 y N.º 96-0250-001-14-0-0, vinculados al desarrollo, en cumplimiento de las inspecciones, disposiciones técnicas y requisitos establecidos por dicha entidad.

Lo anterior, de conformidad con los apartados "E: CERTIFICADO FINAL" y "F: PERMISO DE OCUPACIÓN", que establecen que el certificado y permiso se otorgarán únicamente cuando el Sistema de Seguridad Contra Incendios haya sido recibido a entera satisfacción del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil.

En el marco del diagnóstico de la Unidad de Actuación Urbanística (UAU) conformada por los predios identificados con códigos catastrales N.º 96-0250-001-11-0-0, N.º 96-0250-001-12-0-0 y N.º 96-0250-001-14-0-0, correspondientes al proyecto ALMAX, se establece que, previo a la obtención del Registro de Construcción, el promotor deberá incorporar y dar cumplimiento a las disposiciones técnicas vigentes emitidas por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil (BCBG).

Dichas disposiciones constituyen requisitos de carácter obligatorio para la aprobación de los diseños arquitectónicos y constructivos, asegurando el cumplimiento de los parámetros normativos en materia de prevención y control de incendios, accesibilidad para atención de emergencias y condiciones adecuadas de evacuación, conforme a la normativa aplicable.

11.4.- Dirección de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales:
Conforme al oficio No. DACMSE-P-2026-1614 (Ver Anexo 6.5), emitido por la Dirección de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales, se establecen las consideraciones técnicas aplicables al área de actuación urbanística correspondiente a la Unidad de Actuación Urbanística conformada por los predios con códigos catastrales N.º 96-0250-001-11-0-0, N.º 96-0250-001-12-0-0 y N.º 96-0250-001-14-0-0, donde se desarrollará el proyecto "ALMAX". En dicho pronunciamiento se determina la factibilidad para la prestación del servicio de recolección de desechos sólidos no peligrosos, así como la obligación de implementar una vía de servidumbre apta para el tránsito de vehículos

recolectores de hasta 30 toneladas, desde el centro de acopio del proyecto hasta la vía Guayaquil–Salinas.

Asimismo, se dispone que el promotor deberá presentar los planos arquitectónicos aprobados por la Dirección de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (DUMCE), conjuntamente con la memoria técnica de generación de desechos sólidos no peligrosos y escombros, para su respectiva revisión y aprobación, conforme a las ordenanzas vigentes y a los requerimientos técnicos establecidos por la autoridad competente.

Artículo 12.- Condiciones de amenaza y riesgo: En concordancia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Guayaquil 2023–2027, y con base en los reportes técnicos emitidos por la Empresa Pública Municipal de Seguridad y Convivencia Ciudadana (Segura EP), se identifica que uno de los principales riesgos naturales del sector corresponde a los procesos de inundación y escorrentía superficial, los cuales se intensifican durante la temporada invernal en función de las condiciones topográficas y climáticas del área.

El crecimiento urbanístico no planificado ha incidido en la reducción de las áreas de infiltración natural, generando un incremento en los coeficientes de escorrentía y, consecuentemente, una mayor susceptibilidad a eventos de anegamiento temporal, especialmente en vías de acceso y zonas topográficamente deprimidas. Esta situación se ve agravada por la progresiva impermeabilización del suelo y las limitaciones en la capacidad hidráulica de los sistemas de drenaje pluvial existentes.

El área de actuación urbanística se emplaza en un entorno de transición que combina usos urbanos, industriales y componentes ambientales, lo que configura un escenario con diversas condiciones de amenaza dentro del radio de diagnóstico de 3 km. La proximidad a zonas residenciales, vías de alto flujo vehicular y elementos naturales como el Bosque Protector Cerro Blanco y las Zonas Especiales de Protección, introduce condicionantes relevantes para la planificación, especialmente en términos de sostenibilidad territorial, manejo de escorrentías y control de impactos.

En este contexto, dentro del radio de diagnóstico se identifican áreas con susceptibilidad a afectaciones potenciales, asociadas a sectores vulnerables y a zonas clasificadas como Áreas Especiales de Protección, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenamiento territorial vigentes.

Mediante el oficio No. SEGURAEP-GGRR-2025-1172 (Ver Anexo 7.2) con fecha 02 de diciembre de 2025, suscrito por el Ing. Angel Valdiviezo Ajila, Gerente de Gestión de Riesgo, Subrogante Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil SEGURA EP, mediante el cual notifica el informe técnico No. SEGURAEP-GGRR-DAMR-ABZ-2025-080, de fecha 02 de diciembre de 2025, en donde consta el análisis de riesgo en base al cual se requiere la aplicación de las recomendaciones al predio con código catastral No. 96-0250-001-14-0-0, que constan en dicho informe el cual expresa lo siguiente:

"(…)
2. ANÁLISIS DE RIESGO:

2.1. El polígono adjunto oficio de la referencia corresponde al predio con código catastral 96-0250-001-14 en el cual, solicita e informe técnico de la Zona Especial Vulnerable para el proyecto ALMAX VLC, el predio de encuentra en la zona de vía a la costa y consta con una extensión de 60840.59 m2 aproximadamente (Figura 1).

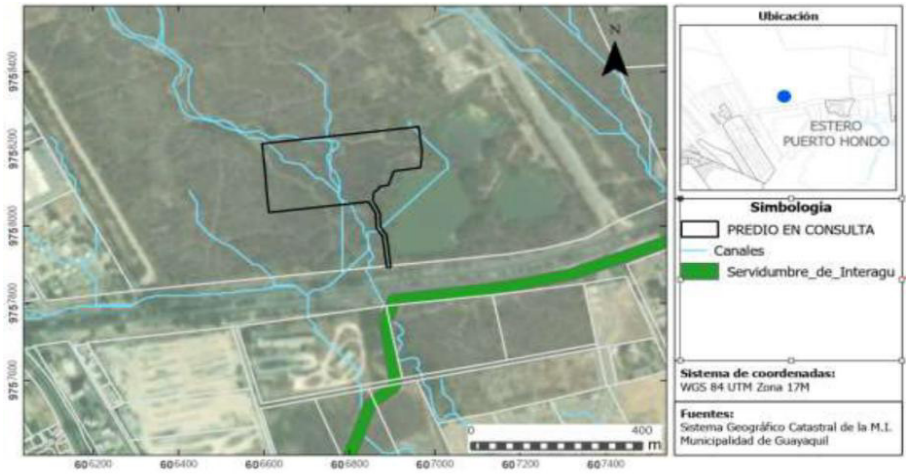


Ilustración 1 Ubicación del predio en consulta

2.2. Sobre la zona donde se implantan el predio en consulta constituyen áreas de riesgo y vulnerabilidad entre las que se evidencian:

- *Zona Especial Vulnerable (ZE-V2), (Figura 2)*

El predio identificado con los Códigos Catastrales N° 96-0250-001-14 se ubica en Zona Especial Vulnerable, de acuerdo con la "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL", (PDOT y PUGS) publicada en la Gaceta Oficial N° 43 del 6 de noviembre del 2024, y en la edición Especial del Registro Oficial N° 1887, del 22 de noviembre 2024, de acuerdo con lo señalado en la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023- 2027; y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil del período 2023-2027.

Según la "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL" en la Zona Especial Vulnerable (ZE-V2), se admiten usos agrícolas, acuícolas, forestales y paisajísticos. Sin embargo, previa autorización Municipal con informe de factibilidad de las Direcciones competentes, se permiten actividades de tipo recreacionales, turísticas sostenibles, alojamiento ecológico, parques urbanos y metropolitanos, zoológicos, centros de rescate de fauna silvestre y domésticos, instalaciones de infraestructura básica, servicios culturales, proyectos de mitigación y prevención de riesgos. Se restringe el uso agropecuario, y se prohíbe el uso industrial, residencial y comercial.

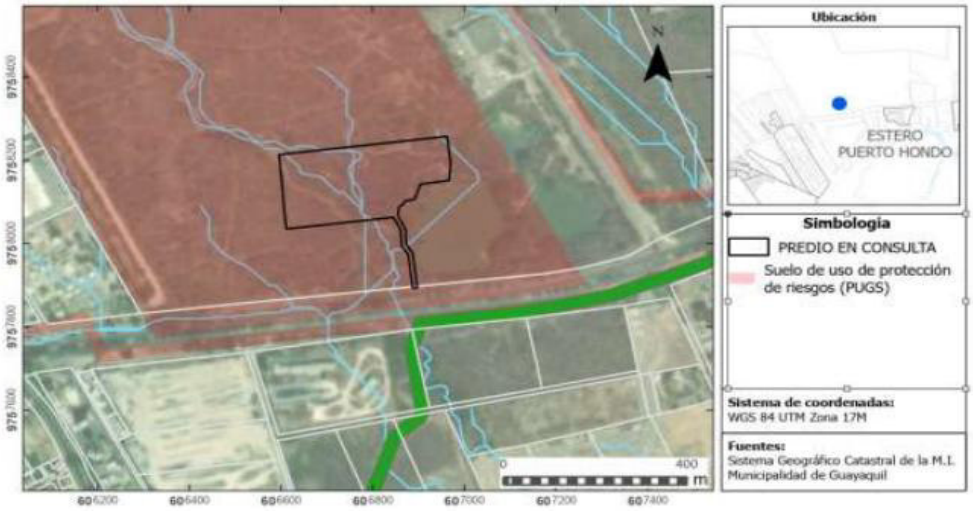


Ilustración 2 Plano del predio con las afectaciones presentes en el terreno.

2.3. De acuerdo con el modelo digital del terreno generado a partir de la planimetría y altimetría del Instituto Geográfico Militar (IGM, 1998), complementado con información topográfica reciente del área en consulta, se ha elaborado un plano de pendientes (Figura 3) que permite analizar la morfología y aptitud del suelo desde el punto de vista constructivo.

El análisis del terreno correspondiente al predio con Código Catastral N° 96-0250-001-14 evidencia que las pendientes existentes oscilan entre el 2% y el 15%. Esta característica morfológica es determinante para la calificación del suelo según los criterios establecidos en la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023– 2027 y del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil.

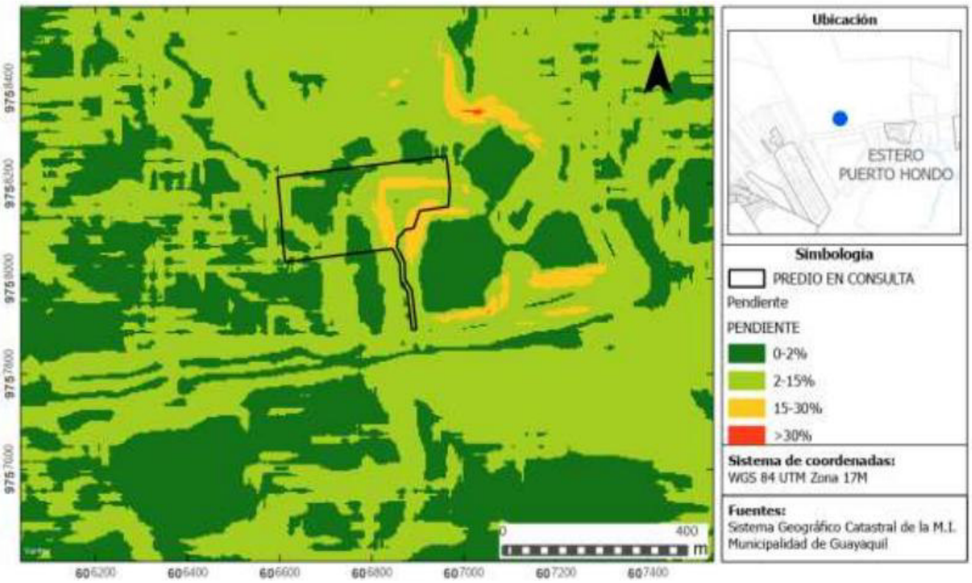


Ilustración 3 Plano del predio con las pendientes presentes en el terreno.

Particularmente, el numeral 113.2 del artículo 113 de dicha Ordenanza clasifica los suelos con pendientes comprendidas entre el 2% y el 15% como "aptos para urbanizar a costos convenientes". Esto implica que, desde el punto de vista geomorfológico, el terreno presenta una topografía favorable para la implantación de proyectos constructivos sin requerimientos especiales de estabilización ni movimientos de tierra extraordinarios, lo cual puede traducirse en una viabilidad técnica favorable bajo condiciones de otras afectaciones.

2.4. De acuerdo con la información cartográfica base de la Gerencia de Gestión de Riesgos, en la zona del predio con Código Catastral N° 96-0250-001-14, se encuentra un canal de aguas lluvias con zonas de escorrentías (Figura 4).

El proyecto ALMAX se ubica al pie de laderas, en un sector con cauces naturales y zonas de escorrentía que atraviesan el área del desarrollo. Debido a esta configuración topográfica, el sitio recibe aportes significativos de aguas lluvias provenientes de dos subcuencas principales, además de pequeñas quebradas internas que descargan hacia un canal natural existente. La ausencia de un sistema de drenaje pluvial adecuado en el proyecto representa riesgos significativos, entre ellos la posibilidad de inundaciones y desbordamientos debido a los altos caudales de escorrentía provenientes de las cuencas externas; erosión y socavación de taludes y estructuras; sedimentación y acumulación de materiales que pueden obstruir zonas operativas; elevación no controlada del nivel de las lagunas de descarga; daño a infraestructura crítica, vías y plataformas; afectaciones a la seguridad de personas y operaciones; inestabilidad del terreno y retrasos constructivos. Estos riesgos, de materializarse, comprometerían la funcionalidad, seguridad y sostenibilidad del proyecto.

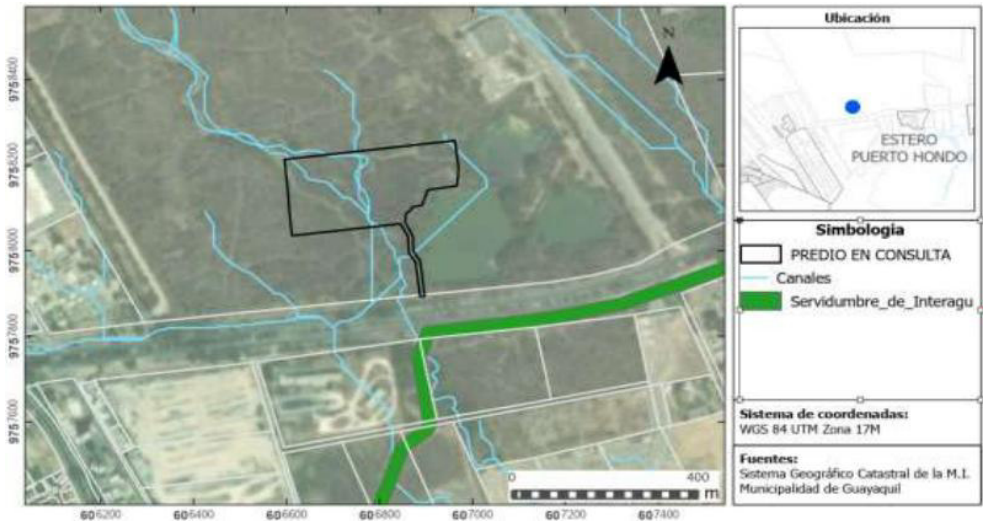


Ilustración 4 Plano del predio con canales y escorrentías presentes en el terreno.

Para manejar los caudales provenientes de las zonas de escorrentía, el proyecto contempla:
-Dos canales trapezoidales que recolectan los aportes de los cauces naturales y convergen en un canal principal.
-Un canal principal revestido en hormigón, de base 4 m, taludes 1H:1V y longitud aproximada de 370 m, con pendiente cercana a 0.0009, que descarga hacia lagunas existentes en el sector sureste.
-Un ducto cajón de 5 m x 1.70 m y 60 m de longitud como cruce bajo la vía principal del proyecto.
-Un vertedor de control para regular el nivel de las lagunas y garantizar descarga segura del canal, diseñado para 13 m³/s.

Estas obras están destinadas a mitigar el riesgo de inundaciones y asegurar un tránsito adecuado de los caudales generados en eventos de diseño de 25 años de período de retorno

3. CONCLUSIÓN:

-El predio con Código Catastral 96-0250-001-14 se encuentra completamente ubicado dentro de una Zona Especial Vulnerable (ZE-V2), donde la normativa "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL" establece que se permiten usos agrícolas, acuícolas, forestales y paisajísticos, y se prohíben los usos industrial, residencial y comercial, lo que condiciona el tipo de intervenciones que pueden realizarse dentro del predio.

-La zona donde se ubica el predio presenta un canal de aguas lluvias con zonas de escorrentías activas, lo que constituye un riesgo asociado al manejo insuficiente de drenajes pluviales. De no implementarse un sistema de drenaje adecuado, existen riesgos de inundación, erosión de taludes, sedimentación, socavación y afectación a la infraestructura, tal como se detalla en el análisis técnico.

-Mediante el Oficio EOM-SCU-001923012025, emitido en Guayaquil el 22 de octubre de 2025, Interagua comunicó la aprobación del diseño del Canal de Aguas Lluvias del proyecto ALMAX Vía a la Costa, correspondiente al trámite 031-2025 CANAL AALL ALMAX VLC. En este documento se indica que, una vez concluidas las revisiones técnicas, el diseño obtiene ***concepto favorable****, quedando autorizado para su ejecución una vez se realice la firma y sellado de planos. La aprobación tiene una* ***vigencia de dos años*** *contados desde la fecha de emisión. (…)"*

Mediante el oficio No. SEGURAEP-GGRR-2026-0158 (Ver Anexo 7.3) con fecha 02 de marzo de 2026, suscrito por la Ing. Katherine Villamarín U. Gerente de Gestión de Riesgo Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil SEGURA EP, mediante el cual notifica el informe técnico No. SEGURA

EP-GGRR-DAMR-ABZ-2026-022 de fecha 27 de febrero de 2026, en donde consta el análisis de riesgo en base al cual se requiere la aplicación de las recomendaciones a los predios con código catastral No. 96-0250-001-11-0-0 y 96-0250-001-12-0-0, que constan en dicho informe el cual expresa lo siguiente:

"(…)
2. ANÁLISIS DE RIESGO:

2.1. El oficio de la referencia muestra los polígonos correspondientes a los predios con código catastral 96-0250-001-12 y 96-0250-001-11, mismo que solicita el informe técnico de dichos predios que se encuentran en el km 19 de vía a la costa, en la zona urbana del cantón Guayaquil y consta con una extensión de aproximadamente 500 km2 (Figura 1)

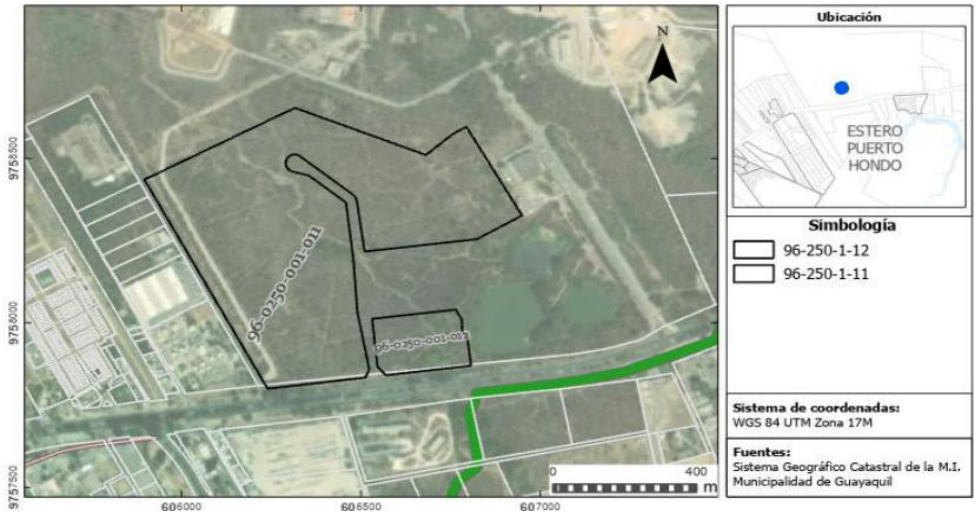


Ilustración 5 Ubicación de los predios en consulta (96-0250-001-12 y 96-0250-001-11)

2.3. Los predios identificados con los Códigos Catastrales N° 96-0250-001-12 y No. 96-0250-001-11 se ubican en Suelo de uso de Protección de Riesgos - Zona Especial Vulnerable (subzona ZE-V2) (Figura 2), de acuerdo con la "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL", (PDOT y PUGS) publicada en la Gaceta Oficial N° 43 del 6 de noviembre del 2024, y en la edición Especial del Registro Oficial N° 1887, del 22 de noviembre 2024, de acuerdo con lo señalado en la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023- 2027; y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil del período 2023-2027.

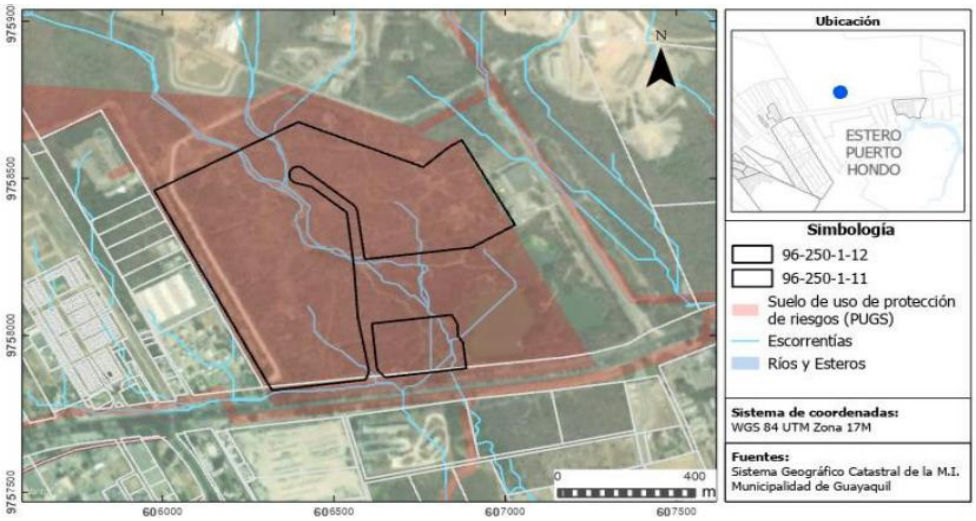


Ilustración 6 Plano de los predios con las afectaciones presentes en el terreno.

2.4. De acuerdo con el modelo digital del terreno generado a partir de la planimetría y altimetría del Instituto Geográfico Militar (IGM, 1998), complementado con información topográfica reciente del área en consulta, se ha elaborado un plano de pendientes (Figura 3) que permite analizar la morfología y aptitud del suelo desde el punto de vista constructivo.

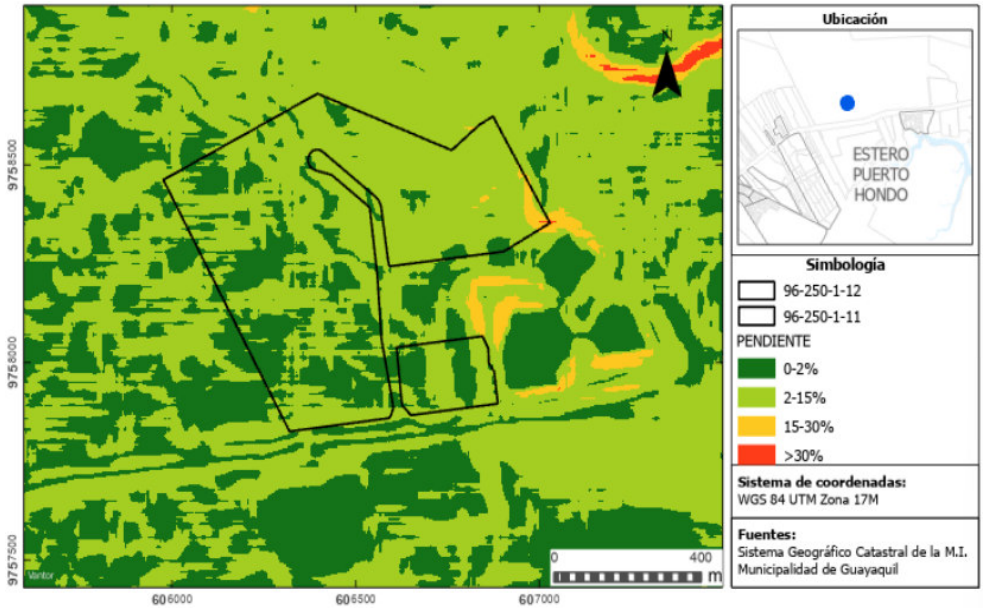


Ilustración 7 Plano de los predios con las pendientes presentes en el terreno.

El análisis del terreno correspondiente los predios identificados con los Códigos Catastrales N° 96-0250-001-12 y No. 96-0250-001-11 evidencia que las pendientes existentes oscilan entre el 2% y el 15%. Esta característica morfológica es determinante para la calificación del suelo según los criterios establecidos en la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023–2027 y del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil. Particularmente, el numeral 113.2 del artículo 113 de dicha Ordenanza clasifica los suelos con pendientes comprendidas entre el 2% y el 15% como "aptos para urbanizar a costos convenientes"

Esto implica que, desde el punto de vista geomorfológico, el terreno presenta una topografía favorable sin requerimientos especiales de estabilización ni movimientos de tierra extraordinarios, lo cual puede traducirse en una viabilidad técnica favorable bajo condiciones de otras afectaciones.

2.5. De acuerdo con la información de susceptibilidad a movimientos en masa, los predios identificados con los Códigos Catastrales N° 96-0250-001-12 y No. 96-0250-001-11 se localizan mayoritariamente en una zona catalogada con susceptibilidad Baja, por lo cual el área de implantación es relativamente estable. No obstante, se observa que al margen noreste de predio 96-0250-001-11exiten zonas de susceptibilidad Alta (Figura 4), lo que implica que podría ser vulnerable de manera indirecta a la dinámica de procesos de ladera provenientes de estas zonas.

Por lo expuesto, es necesario indicar que cualquier intervención bajo el esquema de "Plan Parcial" deberá estar condicionada a un estudio geotécnico de detalle que garantice la estabilidad de predios en análisis.

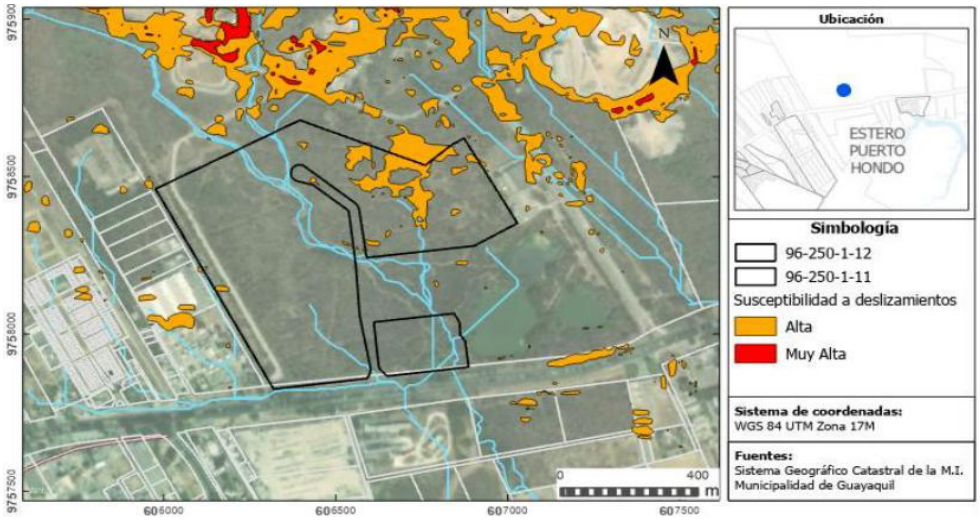


Ilustración 8 Plano de los predios con las pendientes presentes en el terreno.

2.6. De acuerdo con la información cartográfica base de la Gerencia de Gestión de Riesgos, en la zona de los predios analizados es atravesada por cauces naturales que funcionan como colectores de dos subcuencas vertientes externas, además de quebradas intermitentes que descargan de manera natural hacia los niveles más bajos del terreno donde se proyectan las zonas operativas (Figura 5), escenarios propios de zonas a pie de ladera.

La ausencia de un estudio técnico que establezca un sistema de drenaje pluvial adecuado para los predios representa riesgos significativos, entre ellos la posibilidad de inundaciones y desbordamientos debido a los caudales de escorrentía provenientes de las dos subcuencas, así como posibles procesos de inestabilidad y afectaciones futuras a la infraestructura.

La materialización de estos eventos comprometería la seguridad y sostenibilidad del proyecto. Por lo tanto, es imperativo que el sustento técnico de cualquier Plan Parcial en esta zona garantice un diseño de ingeniería hidráulica integral que respete los cauces naturales e implemente medidas de mitigación específicas. El proponente debe presentar el estudio correspondiente para el manejo de caudales y el tránsito adecuado de escorrentías para eventos de diseño, evitando así afectaciones operativas y garantizando la estabilidad del terreno.

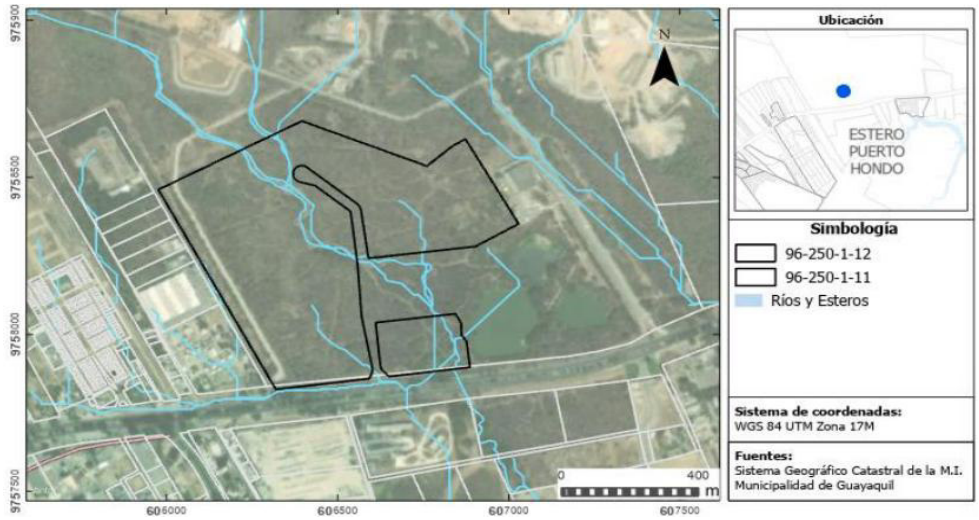


Ilustración 9 Plano de los predios con canales y escorrentías presentes en el terreno.

2.7. De acuerdo al Análisis de Instalaciones Peligrosas o Estratégicas en la zona donde se implantan los predios en consulta, se determina que en los predios en consulta y en su entorno

inmediato no se identifican instalaciones peligrosas ni infraestructuras estratégicas tales como redes de alta tensión, poliductos, gasoductos o instalaciones críticas que puedan representar una amenaza antrópica directa para los predios.

2.8. Sobre las condicionantes ambientales y no intersección con Áreas Protegidas y tras la revisión exhaustiva de la documentación técnica y cartográfica presentada, se determina lo siguiente:

Predio con Código Catastral N° 96-0250-001-12: De acuerdo con el Certificado de Intersección MAATE-SUIA-RA-DZDG-2025-03935 y el Certificado Ambiental N.º GADPG-SUIA-2025-CA-0919, se ratifica que este predio cuenta con la validación de la Autoridad Ambiental Nacional y Provincial. La cartografía base del Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica confirma que el área de este predio NO interseca con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal Nacional ni Zonas Intangibles. Este sustento documental es válido exclusivamente para las coordenadas y superficie descritas en dichos registros, permitiendo su avance en el proceso de regularización bajo el cumplimiento de la Guía de Buenas Prácticas Ambientales

Predio con Código Catastral N° 96-0250-001-11: Tras el análisis de la información cartográfica y los reportes de información preliminar del SUIA presentados por el proponente, se observa que la documentación ambiental técnica adjunta (Certificado Ambiental y de Intersección) (Figura 6) no incluye explícitamente la superficie ni las coordenadas correspondientes al predio 96-0250-001-11. A pesar de formar parte de la solicitud conjunta para el proyecto "ALMAX VLC", este lote carece actualmente de un certificado de intersección individualizado que garantice formalmente su no afectación a zonas de conservación.

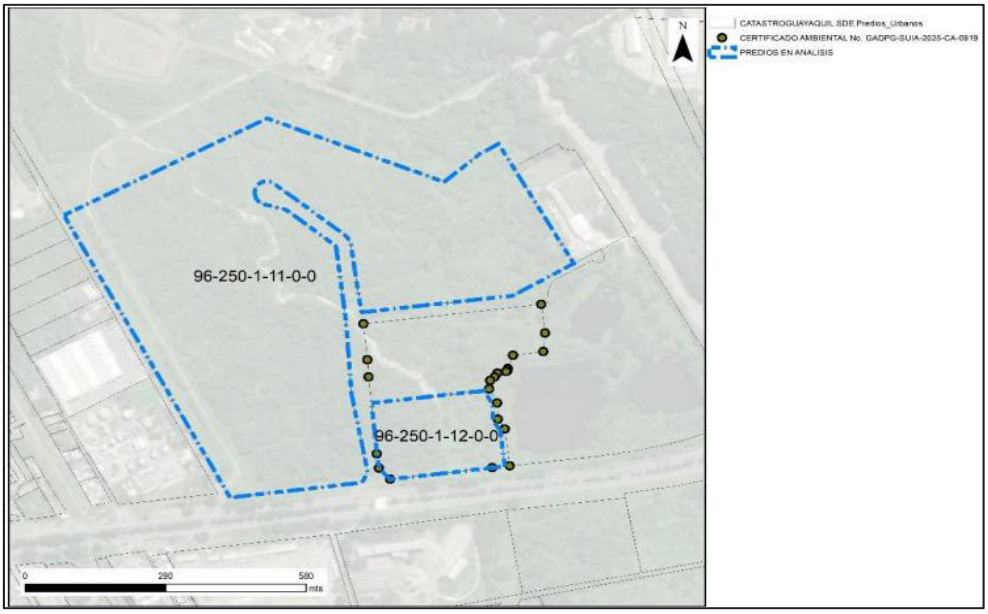


Ilustración 10 Plano del certificado ambiental No. GADPG-SUIA-2025-CA-0919.

3. CONCLUSIONES:

Los predios con Códigos Catastrales N° 96-0250-001-12 y No. 96-0250-001-11 se encuentran ubicados dentro de una Zona Especial Vulnerable (ZE-V2) según la normativa "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL"

En atención a la solicitud de determinar si los predios en consulta presentan condiciones de amenaza o riesgo no mitigable y la información anexa a la solicitud se realiza el siguiente análisis. Este permite identificar los distintos tipos de riesgo presentes en el área, así como su alcance y nivel de afectación, en concordancia con el contexto y competencias de esta Gerencia:
Predio con Código Catastral N° 96-0250-001-11:

- Amenaza hidrológica / inundación: El predio presenta zonas de escorrentías activas y cauces naturales que atraviesan el área. Esta configuración implica riesgos potenciales de inundación. A diferencia de otros predios contiguos, para este predio no se ha presentado un diseño de ingeniería hidráulica ni un plan de canalización formal. Por lo tanto, la amenaza se considera alta, existiendo riesgos críticos de inundación sin un plan integral de manejo de aguas lluvias para el predio.

Debido a la presencia de cauces naturales en el área, EMAPAG, por medio de su concesionaria Interagua, deberá certificar la existencia y delimitación de las servidumbres de los cuerpos de agua identificados en la zona; dicho pronunciamiento determinará la obligación técnica y legal del propietario del predio de respetar las referidas servidumbres. Dentro de estas franjas, quedará prohibida cualquier edificación o intervención que interfiera con las actividades de operación y mantenimiento del sistema de drenaje

- Amenaza Geotécnica: El análisis indica pendientes moderadas (2% a 15%), aptas para urbanizar según la normativa. Sin embargo, su proximidad a áreas de susceptibilidad Alta hacia el norte, sumada a la ausencia de un manejo hidráulico aprobado, incrementa el riesgo de procesos erosivos. El riesgo geotécnico se califica como medio y se considera mitigable, quedando estrictamente condicionado a la implementación de un "plan integral de manejo de aguas lluvias" que aún no ha sido presentado para estos predios, el cual deberá garantizar la estabilidad del terreno mediante el control efectivo de las escorrentías.

- Instalaciones Peligrosas o Estratégicas: No se identifican infraestructuras críticas (redes de alto voltaje, gasoductos o poliductos) en el área del predio o su entorno inmediato que representen una amenaza antrópica directa.

Predio con Código Catastral N° 96-0250-001-12:

- Amenaza hidrológica / inundación: Al igual que el predio anterior, presenta un riesgo medio - alta por escorrentías naturales. Es imperativo señalar que no se ha presentado ningún estudio hidrológico ni proyecto de drenaje para este lote como se tiene del predio No. 96-0250-001-14. Al carecer de un plan de manejo integral el riesgo de afectación a la infraestructura proyectada es medio-alto.
Debido a la presencia de cauces naturales en el área, EMAPAG, por medio de su concesionaria Interagua, deberá certificar la existencia y delimitación de las servidumbres de los cuerpos de agua identificados en la zona.

- Amenaza Geotécnica: El análisis indica pendientes moderadas (2% a 15%), aptas para urbanizar según la normativa. Sin embargo, su proximidad a áreas de susceptibilidad, sumada a la ausencia de un manejo hidráulico aprobado, incrementa el riesgo de procesos erosivos en los canales. El riesgo geotécnico se califica como mitigable, condicionado estrictamente a la futura implementación de un control de escorrentías que aún no ha sido presentado para este predio.

- Instalaciones Peligrosas o Estratégicas: No se identifican infraestructuras críticas (redes de alto voltaje o poliductos) en el área del predio o su entorno inmediato que representen una amenaza antrópica directa.

Se concluye que los predios con códigos catastrales N° 96-0250-001-12 y No. 96-0250-001- 11 presentan condiciones de amenaza hidrológica y geotécnica técnicamente mitigables. No obstante, para efectos de su mitigación, se considera indispensable que, previo a la construcción, el proponente presente los estudios técnicos y planes de manejo correspondientes, específicamente el "Plan Integral de Manejo de Aguas Lluvias" y los análisis geotécnicos necesarios para garantizar la seguridad de la infraestructura.
En tal sentido, se recomienda que la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (DUMCE) solicite formalmente dichos planes de mitigación como requisito previo a cualquier autorización de ejecución de obras.
(…)"

12.1 Diagnóstico y Gestión de Riesgos:

Estudio Geotécnico: En concordancia con el análisis de amenazas naturales contenido en los reportes técnicos emitidos por la Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil – SEGURA EP, relacionados con el área de intervención correspondiente a los predios identificados con códigos catastrales N.º 96-0250-001-11-0-0, N.º 96-0250-001-12-0-0 y N.º 96-0250-001-14-0-0, el área de actuación urbanística cuenta adicionalmente con un estudio geotécnico, mediante el cual se evalúan las condiciones de estabilidad del terreno, conformación de taludes y comportamiento hidráulico del sector dicho estudio constituye un soporte técnico complementario para las intervenciones previstas en el presente Plan Parcial, orientado a la mitigación de las condiciones de riesgo asociadas a escorrentías superficiales, procesos de erosión y posibles afectaciones derivadas de eventos pluviales dentro del área de actuación urbanística.. (Ver Anexo 7.4)

Estudio Hidráulico: En atención a las recomendaciones contenidas en los reportes técnicos emitidos por la Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil – SEGURA EP, relacionadas con la necesidad de implementar soluciones de ingeniería hidráulica integral para el manejo de escorrentías y control de caudales pluviales en el área de intervención, el proyecto cuenta con una memoria técnica para el diseño del sistema de aguas lluvias (AALL), aplicable a los predios identificados con códigos catastrales N.º 96-0250-001-11-0-0, N.º 96-0250-001-12-0-0 y N.º 96-0250-001-14-0-0.

Dicho instrumento técnico desarrolla los criterios hidrológicos e hidráulicos necesarios para la captación, conducción y evacuación de caudales generados por eventos de precipitación de diseño, considerando las condiciones topográficas, el comportamiento de las escorrentías superficiales y la preservación del funcionamiento hidráulico natural del sector. (Anexo 7.5)

CAPITULO III

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

Artículo 13.- 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:

Los artículos 133, 146, 151 de la “ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL”, (PDOT y PUGS) publicada en la Gaceta Oficial N. ° 43 del 6 de noviembre del 2024, y en Registro Oficial N. ° 1887, Edición Especial del 22 de noviembre de 2024, disponen lo siguiente:

13.1 Objetivos y Directrices Urbanísticas: El objetivo principal de la adecuación de las normas de uso y ocupación del suelo en el ámbito de intervención, es asegurar la compatibilidad entre las actividades industriales preexistentes y el marco normativo vigente.

En concordancia con las directrices urbanas vigentes, el presente Plan Parcial establecerá los mecanismos necesarios para garantizar lo detallado a continuación:

- Uso y ocupación del suelo: Establecer la regulación de la zonificación del predio orientada a la consolidación de su vocación industrial, garantizando su compatibilidad funcional con el entorno urbano inmediato y la infraestructura existente.
- Regulación de edificaciones: Implementar disposiciones urbanísticas que regulen las condiciones de implantación y configuración de las edificaciones, a fin de asegurar la adecuada integración con el contexto urbano y la armonización con las edificaciones colindantes.
- Sostenibilidad ambiental: Incorporar medidas de mitigación en consideración de la localización del área dentro de zonas con susceptibilidad a afectaciones y ámbitos de protección. Estas acciones estarán orientadas a la regulación de escorrentías superficiales y a la reducción de riesgos asociados a eventos de inundación, contribuyendo a una adecuada inserción de la actuación urbanística en su entorno inmediato.

El presente Plan Parcial tiene por finalidad establecer un marco normativo que permita orientar la transformación y regulación del área de intervención bajo criterios de factibilidad técnica, ambiental y legal, en coherencia con los lineamientos establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT). En este sentido, se busca propiciar un modelo de ocupación del suelo que responda a las dinámicas territoriales del sector, contribuyendo a la organización espacial y al fortalecimiento de las actividades productivas dentro del cantón

Artículo 14.- Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio:

14.1. 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 función del análisis efectuado en el ámbito de la Unidad de Actuación Urbanística que integra los predios con códigos catastrales N.º 96-0250-001-11-0-0, No. 96-0250-001-12-0-0 y No. 96-0250-001-14-0-0, correspondientes al proyecto ALMAX, se determinaron las siguientes delimitaciones emitidas por las entidades competentes:

- La empresa Interagua, mediante el oficio No. EOM-SCU-001923012025 (Anexo 6.1), de fecha 22 de octubre de 2025, suscrito por Ing. Luis Enrique de Grau V., Gerente de Construcciones y Urbanizaciones, expuso lo siguiente con relación al predio en análisis:

  "(...)
  En atención al trámite en la referencia, respecto a la presentación del Diseño de Canal de aguas lluvias Almax Vía a la Costa, comunico a usted que luego de concluidas las revisiones correspondientes, se otorga concepto favorable al mismo. (…)"

Mediante los oficios No. MAATE-SUIA-RA-DZDG-2025-03935, de fecha 30 de julio de 2025 y No. MAATE-SUIA-RA-DZDG-2025-04828, de fecha 08 de septiembre de 2025, se emitieron los Certificado de Intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal Nacional, Zonas Intangibles y Categorización Ambiental, los cuales señalan que **NO INTERSECTA** con el Sistema Nacional antes mencionado. Además, en dichos informes se determina que el tipo de impacto es **NO SIGNIFICATIVO**

al proyecto, notificando la necesidad de acogerse a una **CERTIFICADO AMBIENTAL**. (Ver Anexo 3.2)

Oficio No. MAATE-SUIA-RA-DZDG-2025-03935:

"(...)
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 Y CIERRE DEL PROYECTO "ALMAX VLC", 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 FORMAPER 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:** NO SIGNIFICATIVO.*

CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y CIERRE DEL PROYECTO "ALMAX VLC"**, código CIIU F4100.10, le corresponde: **CERTIFICADO AMBIENTAL.
(…)"

Oficio No. MAATE-SUIA-RA-DZDG-2025-04828:

"(...)
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 SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO "ALMAX VLC", **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 **FORMAPER 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:** NO SIGNIFICATIVO.*

CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, CIERRE Y ABANDONO DE LA SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO "ALMAX VLC"**, código CIIU F4100.20, le corresponde: **CERTIFICADO AMBIENTAL.
(...)"

El **GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PROVINCIAL DEL GUAYAS**, resuelve otorgar el **CERTIFICADO AMBIENTAL No. GADPG-SUIA-2025-CA-0919** de fecha 13 de agosto de 2025 y **No. GADPG-SUIA-2025-CA-1286**, el 31 de octubre de 2025, suscrito por MARIA AUXILIADORA JACOME CORNEJO. (Ver Anexo 3.3)

El GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PROVINCIAL DEL GUAYAS, en cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico del Ambiente y su Reglamento, y demás normativa ambiental vigente aplicable.

CONFIERE EL PRESENTE CERTIFICADO AMBIENTAL a favor de:

CERTIFICADO AMBIENTAL Construcción, Operación, Mantenimiento, Cierre y abandono de la segunda etapa del proyecto "ALMAX VLC"

Otorgar el Certificado Ambiental al proyecto Construcción, Operación, Mantenimiento, Cierre y abandono de la segunda etapa del proyecto "ALMAX VLC" cuyo representante legal de FORMAPER S.A. considerando que ha registrado la información de su proyecto, obra o actividad; debiendo emplear durante todas las fases del mismo, las directrices que le apliquen dentro de la Guía de Buenas Prácticas Ambientales, emitida por la Autoridad Ambiental Nacional.
(…)"

El **MINISTERIO DEL AMBIENTE, AGUA Y TRANSICIÓN ECOLÓGICA**, emite Oficio Nro.: MAATE-SUIA-OTGU-DZDG-2025-0056-O de fecha 13 de agosto de 2025 y el **MINISTERIO DE AMBIENTE Y ENERGÍA** emite Oficio Nro.: MAATE-SUIA-OTGU-DZDG-2025-0082-O de fecha 29 de septiembre de 2025, referente a Inventario Forestal del Proyecto "ALMAX VLC" suscrito por VELEZ LOPEZ LUIGGI FERNANDO, DIRECTOR ZONAL, en el cual menciona: (Ver Anexo 3.4)

- Oficio Nro.: MAATE-SUIA-OTGU-DZDG-2025-0056-O:

"(…)
El proyecto presenta un censo del Recurso Forestal, ubicado en la Provincia del Guayas, Cantón: Guayaquil; el mismo que describe la composición estructural de la vegetación, acorde a lo dispuesto en los Acuerdos Ministeriales 134 y 076 y está totalmente estructurado conforme al Anexo 1 de los Términos de Referencia del Acuerdo 352.

Al ser un proyecto de remoción de cobertura vegetal se recomienda contar con un permiso de rescate de vida silvestre ya que existe vegetaciones herbáceas y especies arbustivas endémicas e introducida, donde es el hábitat de fauna silvestre por tanto se recomienda contar con este permiso antes de realizar la remoción de la cobertura vegetal existente en el área del proyecto.

Realizar el pago de la tasa por desbroce de cobertura vegetal $89,95 según el valor obtenido del volumen total y de la madera en pie registrado en el inventario forestal en el SUIA para continuar con el proceso del certificado ambiental del proyecto.

El certificado de Intersección emitido con oficio MAATE-SUIA-RA-DZDG-2025-03935 de 30 de julio de 2025, determina que el proyecto NO INTERSECA con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal Nacional y Zonas Intangibles.

La superficie del Proyecto es de 10.46304 hectáreas y la remoción de cobertura vegetal es de 10,0 hectáreas mismas donde se contempla el desarrollo y operación de un parque empresarial, con infraestructura diseñada para el establecimiento de empresas de sectores comerciales, logísticos y de servicios.

Por lo mencionado, la Dirección Zonal Del Guayas emite un PRONUNCIAMIENTO FAVORABLE al trámite SUIA Nro. MAATE-RA-2025-564659, indicando al proponente que la presente Certificación de Viabilidad Ambiental es documento habilitante del proceso de regularización ambiental del proyecto en referencia.
(…)"

- Oficio Nro.: MAATE-SUIA-OTGU-DZDG-2025-0082-O:

"(…)
El análisis del Inventario Forestal, presentado por el Operador FORMAPER S.A.; determina que la composición florística existente en el área del proyecto está predominada por el estrato arbóreo y arbustivo; es así que, en vista de no existir vegetación nativa representativa, se otorga el respectivo ***Pronunciamiento Favorable****, para realizar la remoción de cobertura vegetal en el área del Proyecto registrado con código MAATE-RA-2025-569208, denominado "Construcción, Operación, Mantenimiento, Cierre y abandono de la segunda etapa del proyecto ALMAX VLC"; el cual se encuentra ubicado en el cantón Guayaquil de la provincia del Guayas.*

Cabe indicar, que todo proyecto, obra o actividad de desarrollo social según la naturaleza del área, eliminan y/o albergan hábitats de fauna silvestre de la región, los mismos que se verán vulnerados por la presencia de varios agentes que generan dicho proyecto, obra o actividad, por lo cual es necesario de ser el caso contemplar un ***Plan de Rescate de Vida Silvestre*** *mismo que sería avalado por la Autoridad Ambiental Nacional, a través de la Unidad de Bosques y Vida Silvestre.*
(…)"

La Corporación Nacional de Electricidad (CNEL), Mediante el Oficio Nro. CNEL-GYE-COM-2025-0076-O (Anexo 6.3), de fecha 31 de marzo de 2025, suscrito por el Ing. Javier De Jesús León Piguave - DIRECTOR COMERCIAL, ENCARGADO – GYE, en el cual menciana entre otras cosas lo siguiente:

"(…)
En cumplimiento del procedimiento PR-TEC-CTR-002, numeral 6.22.1 y en atención al número de trámite 14919610, me permito adjuntar para su conocimiento y fines pertinentes, el análisis de Prefactibilidad para el PROYECTO ELÉCTRICO ALMAX VIA A LA COSTA (ALMAX VLC), adjunto sírvase encontrar el informe Nro. CNEL-GYE-PLA-TEC-020-2025 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 ELECTRICO ALMAX VIA A LA COSTA (ALMAX VLC), de acuerdo a la demanda de 142,45 kW para el año 2027.
Para los ingresos de las demandas proyectadas en los años subsiguientes, el proyectista deberá ingresar un nuevo trámite para el análisis de prefactibilidad respectivo.
La presentación del proyecto eléctrico definitivo deberá realizarse a través del balcón de servicios de la CNEL EP Unidad de Negocio Guayaquil.

Para cumplimiento del procedimiento PR-TEC-CTR-002, numeral 6.7; se debe tener en cuenta que, la prefactibilidad tiene una vigencia máxima de 1 año
(...)"

A través del presente Plan Parcial se establece la dotación y factibilidad de los servicios básicos necesarios para la Unidad de Actuación Urbanística conformada por los predios con códigos catastrales N° 96-0250-001-11-0-0, No. 96-0250-001-12-0-0 y No. 96-0250-001-14-0-0, correspondientes al proyecto ALMAX.

14.2.- Sistema Vial Principal y Secundario: Dentro de la Unidad de Actuación Urbanística se establece una estructura vial jerarquizada, incorporando al sur una vía primaria clasificada como V2 – Vía Arterial, con un derecho de vía variable entre 30 y 50 metros, y al oeste una vía secundaria tipo V3 – Vía Colectora, con un derecho de vía entre 15 y 30 metros, conforme al Sistema General Vial Urbano y a lo dispuesto en el PDOT 2023–2027 y el PUGS del cantón Guayaquil.

La integración de esta red vial con el sistema urbano circundante asegura adecuados niveles de accesibilidad, conectividad y operatividad logística, contribuyendo a una circulación vehicular eficiente y segura dentro del área de actuación.

14.3.- 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.

El ámbito de actuación urbanística conformado por los predios identificados con códigos catastrales N.º 96-0250-001-11-0-0, N.º 96-0250-001-12-0-0 y N.º 96-0250-001-14-0-0, correspondientes al proyecto ALMAX, se encuentra sujeto a las disposiciones establecidas en los artículos 17, 18 numeral 18.2 y 18.3, 29 y 50 de la **Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil (PDOT y PUGS)**, del cantón Guayaquil, aprobados mediante Ordenanza N.º 43 de fecha 6 de noviembre de 2024 y publicados en el Registro Oficial N.º 1887, Edición Especial de 22 de noviembre de 2024.

En concordancia con la memoria gráfica, la cartografía oficial y los anexos técnicos del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), los predios en estudio presentan determinaciones específicas en cuanto al uso y gestión del suelo, las cuales establecen su función dentro del sistema urbano-territorial. Estas disposiciones se encuentran definidas a través del componente estructurante y el componente urbanístico, que en conjunto regulan las condiciones de uso, ocupación e intensidad del suelo aplicables al área.

En este contexto, el ámbito de actuación urbanística se inserta en un marco normativo previamente establecido, el cual define los criterios de compatibilidad de usos, parámetros de edificación y lineamientos de sostenibilidad aplicables al desarrollo propuesto. Estas disposiciones se sistematizan en las tablas y anexos técnicos que se presentan a continuación, permitiendo validar la coherencia normativa entre la propuesta urbanística y los instrumentos de planificación territorial vigentes:

COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO | COMPONENTE ESTRUCTURANTE		
Clasificación y Subclasificación del Suelo		
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados, cuya característica principal es una estructura continua de espacios públicos y privados interrelacionados entre sí, en la cabecera cantonal, en las cabeceras parroquiales y centros poblados.
Subclasificación del Suelo	Suelo Urbano No Consolidado	Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios e infraestructuras esenciales y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización. Esta subclasificación es independiente de su relación con los equipamientos, de la disponibilidad de los servicios complementarios y del grado de ocupación.

Tabla 6 Componente Estructurante del Área de Actuación Urbanística

COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO | COMPONENTE URBANÍSTICO				
Polígono de Intervención Territorial (PIT) y Asignación de Tratamientos Urbanísticos				
Polígono de Intervención Territorial (PIT)		PIT-U-A10-04	**Tratamiento**	Consolidación
Uso General		Aprovechamiento extractivo		
Usos Específicos	**Uso Principal**	Aprovechamiento extractivo, protección de riesgos		
	Usos Complementarios	Uso de protección ecológica, uso equipamiento, uso industrial de medio impacto, uso industrial de alto impacto		
	Usos restringidos	Residencial densidad baja, residencial densidad media, equipamientos		
	Usos prohibidos	Industrial alto riesgo, residencial densidad alta		

Tabla 7 Compatibilidad de uso de suelo según el componente urbanístico y el PIT asignado

De acuerdo con el presente Plan Parcial, se otorgan los siguientes usos específicos:

Aprovechamiento Urbanístico del Suelo | Destinos de los Usos de Suelo en relación con los PIT	
Uso Industrial de Mediano Impacto	Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesados y pesadas).
ZI-2	Se permiten actividades de industrias manufactureras (instalaciones industriales) de bajo y mediano impacto, comercio al por mayor y al por menor, restaurantes, cafés y otros establecimientos que expenden comidas y bebidas, instalaciones para servicio de transporte almacenamiento y comunicaciones, instituciones monetarias, bienes inmuebles, oficinas administrativas y de servicios profesionales, servicios de saneamiento, laboratorios de investigación, servicios médicos, instalaciones para servicios comunales, sociales y personales, organizaciones internacionales y otros servicios extraterritoriales.

Tabla 8 Aprovechamiento Urbanístico del Suelo

CAPITULO IV

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

Artículo 15.- Mecanismo de Gestión de Suelo: El presente Plan Parcial, correspondiente a la Unidad de Actuación Urbanística conformada por los predios con códigos catastrales N.º 96-0250-001-11-0-0, N.º 96-0250-001-12-0-0 y N.º 96-0250-001-14-0-0, incorpora como mecanismo de gestión del suelo la integración inmobiliaria o reajuste de tierras, así como otros mecanismos complementarios.

Este instrumento prevé intervenciones en la estructura predial y en la configuración urbana del área de actuación, desarrollándose conforme a los lineamientos técnicos y criterios de diseño establecidos en la propuesta urbanística.

A continuación, se establece el cuadro normativo propuesto para la unidad de actuación urbanística, que asegurara la coherencia del proyecto arquitectónico a ser aprobado:

CONDICIONES DE ORDENAMIENTO					CONDICIONES DE EDIFICACIÓN								
EN LÍNEA DE LINDERO		TIPO DE EDIFICACIONES			CARACTERÍSTICAS DEL LOTE MÍNIMO		DENSIDAD NETA	INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN		ALTURA SEGÚN EL FRENTE DEL LOTE	RETIROS MÍNIMO		
Con Soportal	Sin Soportal	Aislada	Adosada	Continua	Área m2	Frente ml	Hab. / Ha	COS	CUS		Frontal ml	Lateral ml o % del frente	Posterior ml
---	SI	--	SI	--	100-1000	Mín. 7	---	0,80	2,00	Max. 22 m.	2,50	---	1,00
---	SI	SI	--	--	Mín. 1001	Mín. 20	---	0,80	2,50	Max. 22 m.	2,50	1,00	1,00
---	SI	SI	--	--	Mín. 10.000	Mín. 50	---	0,75	1,60	Max. 22 m.	5,00	3,00	3,00
Retiros Mínimos: Cuando se indique el número, corresponderá a metros lineales, cuando esté el número acompañado del signo (%) equivaldrá al porcentaje del parámetro indicado.													

Tabla 9 Cuadro normativo propuesto

Las compatibilidades de uso y actividades en la Unidad de Actuación Urbanística conformada por los predios con códigos catastrales N.º 96-0250-001-11-0-0, N.º 96-0250-001-12-0-0 y N.º 96-0250-001-14-0-0 se regirán conforme a lo establecido en el Anexo B: Compatibilidad y Usos de Suelo de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil y sus reformas, en concordancia con la subzona urbanística aplicable al área de intervención.

Artículo 16: Delimitación de la unidad de actuación urbanística: Se ha establecido una unidad urbanística de desarrollo independiente:

La unidad de actuación urbanística que alberga los predios identificados con los códigos catastrales N.º 96-0250-001-11-0-0, N.º 96-0250-001-12-0-0 y N.º 96-0250-001-14-0-0, cuentan con área de 560,992.49 mts².

La misma que está sustentado en las historias de dominio N° CHB-2026-000039421, N° CHB-2026-000039423 y N° CHB-2026-000039422, con fecha 30 de marzo de 2026. (Ver Anexo 1.2.)

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA		
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANISTICA	CÓDIGO CATASTRAL DE PREDIO	ÁREA DE TERRENO SEGÚN ESCRITURAS (m^2)
UAU 1	96-0250-001-11-0-0	456,362.10
	96-0250-001-12-0-0	43,789.79
	96-0250-001-14-0-0	60,840.60
ÁREA BRUTA		560,992.49

Tabla 10 Sumatoria de áreas según certificados emitidos por el Registro de la Propiedad

Considerando las características y alcances del presente Plan Parcial, se plantea la modificación de la normativa urbanística aplicable al área de intervención, específicamente en lo relativo al cambio de uso de suelo y a los parámetros de ocupación y edificabilidad. En este sentido, se propone la transición de una zonificación destinada a uso de protección de riesgo hacia un uso industrial de mediano impacto.

Dadas las condiciones propias del presente Plan Parcial, cuyo objetivo es el cambio de normativa urbanística específica que comprende la modificación del uso de suelo de una categoría de Protección de Riesgos a uso Industrial de Mediano Impacto, así como la actualización de los parámetros de ocupación y edificabilidad del suelo, en la Unidad de Actuación Urbanística que integra los predios con códigos catastrales N.º 96-0250-001-11-0-0, 96-0250-001-12-0-0 y 96-0250-001-14-0-0, donde se desarrollará el proyecto de la compañía FORMAPER S.A. La planificación de los usos principales y complementarios responde a un enfoque estratégico orientado a optimizar la operatividad del conjunto, garantizar la eficiencia en los procesos logísticos y asegurar su adecuada integración dentro del contexto territorial.

La organización de los usos principales y complementarios responde a criterios de planificación orientados a optimizar la operatividad del conjunto y a asegurar su adecuada inserción dentro del contexto territorial.

Dicha propuesta posee los siguientes objetivos y disposiciones:

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANISTICA		
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANISTICA	**OBJETIVOS**	**DISPOSICIONES PARA EL PROMOTOR**
UAU 1	Establecer normas urbanísticas claras y condiciones de edificabilidad adecuadas para garantizar un desarrollo ordenado y coherente del proyecto con el entorno.	Cumplir estrictamente con lo establecido en el Plan Parcial, en especial con la normativa urbanística y los parámetros de edificabilidad, haciendo énfasis en las disposiciones de cambio de normativa urbanística específica que comprende la modificación del uso de suelo: de uso residencial densidad baja y equipamiento a uso industrial de mediano impacto; y los parámetros de ocupación y edificabilidad del suelo relacionadas con el cambio de uso de suelo.
		Cumplir con los costos de mejoramiento vial como el mantenimiento de la infraestructura vial secundaria, clasificada como V3 (vías colectoras), que se encuentra próximas al área de actuación urbanística.
		Garantizar la provisión de sistemas públicos de soporte, como electricidad, agua potable (AAPP), aguas servidas (AASS) y aguas lluvias (AALL), para el Proyecto ALMAX.
		Cumplir con las recomendaciones emitidas en los informes emitidos por las empresas prestadoras de servicio.
		El proyecto debe aplicar buenas prácticas ambientales y crear barreras verdes (como árboles o plantas) que ayuden a disminuir el impacto que puede tener la industria sobre los barrios residenciales cercanos.

Tabla 11 Áreas del Proyecto Unidad de Actuación Urbanística – Disposiciones

CAPÍTULO V

MECANISMOS DE FINANCIACIÓN

Artículo 17: Mecanismos de Financiación:

Los mecanismos de financiamiento a implementar en el marco del modelo de gestión del presente Plan Parcial deberán estructurarse considerando variables económicas y urbanísticas que permitan garantizar una adecuada y equitativa distribución de cargas y beneficios. Para su determinación, se tomarán en cuenta, entre otros, los siguientes parámetros:

- Valor inicial del suelo que puede estar asignado por el valor catastral.
- Costo de construcción de infraestructura general y local.
- Valor de venta del suelo urbanizado.
- Valor de venta del aprovechamiento urbanístico.
- La cuantificación del suelo público a ceder en función de los estándares urbanísticos.
- Subsidiarios o establecidos localmente.
- Valor residual del suelo.

Mediante Certificado de Avalúos y Registro del Predio Urbano N°. 2026 - 057484, con fecha 13 de marzo de 2026 suscrito por el Ing. Jorge Luis Orlando Saavedra en calidad de Coordinador General de Catastro y Avalúos (E), en donde indica lo siguiente en el predio con código catastral No. 096-0250-001-11-0-0: (Ver Anexo 2.1.)

VALOR DEL SOLAR: $ 19,053,117.68

Área del Solar	Valor m² del Solar	Valor de la Propiedad
456,362.10	$ 41.75	$ 19,053,117.68

Tabla 12 Construcción Principal y Anexos conforme Certificado de Avalúos y Registro de Predio Urbano

Mediante Certificado de Avalúos y Registro del Predio Urbano N°. 2026 - 057480, con fecha 13 de marzo de 2026 suscrito por el Ing. Jorge Luis Orlando Saavedra en calidad de Coordinador General de Catastro y Avalúos (E), en donde indica lo siguiente en el predio con código catastral 096-0250-001-12-0-0 (Ver Anexo 2.1.).

Área del Solar	Valor m² del Solar	Valor de la Propiedad
43789.79	$ 41.75	$ 1,828,223.73

Tabla 13 Construcción Principal y Anexos conforme Certificado de Avalúos y

Mediante Certificado de Avalúos y Registro del Predio Urbano N°. 2026 - 057490, con fecha 13 de marzo de 2026 suscrito por el Ing. Jorge Luis Orlando Saavedra en calidad de Coordinador General de Catastro y Avalúos (E), en donde indica lo siguiente en el predio con código catastral 096-0250-001-14-0-0 (Ver Anexo 2.1.).

Área del Solar	Valor m² del Solar	Valor de la Propiedad
60840.60	$ 41.75	$ 2,540,095.05

Tabla 14 Construcción Principal y Anexos conforme Certificado de Avalúos y

18.- Artículo de Carga y Beneficio:

El reparto de cargas y beneficios del presente Plan Parcial, correspondiente a los predios con códigos catastrales No. 96-0250-001-11-0-0, No. 96-0250-001-12-0-0 y No. 96-0250-001-14-0-0, se establece conforme a la normativa vigente, determinándose que las cargas urbanísticas serán asumidas por el promotor e incluyen la ejecución de infraestructura básica, tales como electricidad, agua potable (AAPP), aguas servidas (AASS) y aguas lluvias (AALL), la implementación de medidas de drenaje pluvial y mitigación de riesgos, así como el respeto de servidumbres y afectaciones; mientras que los beneficios comprenden el cambio de uso de suelo a Industrial de Mediano Impacto, el incremento del aprovechamiento urbanístico (COS y CUS) y la regularización de actividades existentes, debiendo además cumplirse con el pago por concepto de concesión onerosa, garantizando el equilibrio entre **cargas y beneficios.**

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANISTICA		
UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANISTICA	**CARGAS**	**BENEFICIOS**
	El promotor deberá financiar los costos de mejoramiento vial que comprende: Bacheo y repavimentación, señalización vertical, señalización horizontal y Paisajismo de los carriles de Carriles de Servicios de la Vía a la Costa, clasificada como V2 (vías arteriales), que se encuentra próximas al área	El cambio de normativa urbanística específica que comprende la modificación del uso de suelo de protección de riesgo a industrial de bajo impacto, así como la

UAU1	de actuación urbanística con un presupuesto aproximado de $632.378,78 (Seiscientos treinta y dos mil trescientos setenta y ocho con 78/100 dólares de los Estados Unidos de América); además del pago monetario de USD $70.263,31 (Setenta mil doscientos sesenta y tres con 31/100 dólares de los Estados Unidos de América), estos valores de conformidad al cumplimiento del monto calculado de la Concesión Onerosa de Derecho.	actualización de los parámetros de ocupación y edificabilidad del suelo en las unidades de actuación urbanística que integran los predios con códigos catastrales No. 96-0250-001-11-0-0, No. 96-0250-001-12-0-0 y No. 96-0250-001-14-0-0, donde se desarrollarán los proyectos ALMAX.
	Cumplir con lo establecido en el Plan Parcial en relación con la normativa urbanística y los parámetros de edificabilidad, especialmente en lo referente al aumento del COS.	
	Garantizar la provisión de sistemas públicos de soporte, como electricidad, agua potable (AAPP), aguas servidas (AASS) y aguas lluvias (AALL), para los predios identificados con códigos catastrales No. 96-0250-001-11-0-0, No. 96-0250-001-12-0-0 y No. 96-0250-001-14-0-0.	

CAPÍTULO VI

MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y ASOCIACIÓN

Artículo 19.- Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana, según corresponda:

El Abg. Marco Toro Espinoza – Director de la Dirección de Vinculación con la Comunidad, a través del Memorándum No. DGVC-2026-0338, de fecha 17 de abril de 2026 (Ver Anexo 9.1), expresa lo siguiente:

> *"(…)*
> *con base en el informe emitido mediante Memorándum No. DVC-AYP-2026-0414, y considerando que el entorno de los predios no presenta una vocación residencial consolidada, sino una dinámica compatible con actividades productivas y de servicios, se recomienda dar continuidad al proceso de aprobación del Plan Parcial propuesto, orientado al cambio de normativa urbanística específica y modificación del uso de suelo a categoría industrial.*
> *Asimismo, se sugiere mantener y fortalecer los mecanismos de socialización y participación ciudadana, a fin de garantizar la transparencia del proceso y prevenir posibles inquietudes de actores cercanos al área de influencia. De igual manera, se recomienda que, en las siguientes fases del proyecto, se asegure el cumplimiento de las normativas ambientales y urbanísticas vigentes, especialmente en lo relativo a control de emisiones, gestión de tránsito y mitigación de impactos indirectos.*
>
> *Finalmente, se considera que el proyecto es técnica y socialmente viable, al no evidenciar afectaciones a moradores colindantes y mantener coherencia con los principios de planificación territorial sostenible del cantón.*
> *(…)"*

Conforme el informe de Socialización No. DVC-AYP-2026-0414, de fecha 16 de abril de 2026, elaborado por el Soc. Orlando Ortiz Vera - Coordinador General de Vinculación

con la Comunidad (Ver Anexo 9.2), Socialización del proyecto Almax, referente a la elaboración del Plan Parcial que se está desarrollando para el cambio de Normativa Urbanística Específica y Modificación del Uso de Suelo de los predios con Código Catastral 96-0250-001-11, 96-0250-001-12 y 96-0250-001-14, expresa lo siguiente:

> *"(…)*
> *En atención al Requerimiento N.° 2026-0010626 de fecha 13 de febrero de 2026, suscrito por la Arq. Paulette Pesantes Cristiansen, delegada de Formarper S.A., mediante el cual se solicita la realización de un proceso de socialización para la implementación de un Plan Parcial orientado al cambio de normativa urbanística específica y modificación del uso de suelo de los predios con códigos catastrales N.° 96-0250-001-11, 96-0250-001-12 y 96-0250-001-14, se expone lo siguiente:*
> *El requerimiento establece que los predios mencionados se acogen al desarrollo de un Plan Parcial conforme a la Ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil, requiriéndose la socialización del proyecto con la comunidad colindante. En este contexto, y en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 135.2, literal f), de la "Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023–2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil", se procede a emitir el presente análisis técnico.*
> *…/…*
> *3.4. Enfoque de responsabilidad social*
> - *Desde la perspectiva de responsabilidad social, el proyecto no compromete el bienestar de comunidades colindantes, en virtud de que:*
> - *No existen moradores residenciales directamente expuestos a impactos negativos.*
> - *El cambio de uso responde a una lógica de ordenamiento territorial coherente.*
> - *Se mantiene el cumplimiento de los mecanismos de participación ciudadana exigidos por normativa, garantizando transparencia en el proceso.*
>
> *4. CONCLUSIONES*
> - *El entorno inmediato de los predios no presenta características residenciales, sino una configuración predominantemente orientada a actividades no habitacionales.*
> - *El cambio de uso de suelo a categoría industrial es compatible con el contexto urbano existente.*
> - *No se identifican afectaciones directas a moradores colindantes, debido a la inexistencia de viviendas en el área de influencia inmediata.*
>
> *Desde el enfoque de responsabilidad social, el proyecto no genera impactos negativos sobre comunidades, manteniendo coherencia con los principios de planificación territorial sostenible*
> *(…)"*

En conclusión, la Participación Ciudadana se llevó a cabo bajo lo estipulado en la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL, bajo la coordinación en conjunto con los delegados del Municipio de Guayaquil.

Durante el proceso de Participación Social no se registraron observaciones ni incidencias relevantes. En cumplimiento de lo establecido en la Constitución de la República del Ecuador en materia de participación ciudadana, dicho proceso se desarrolló conforme a los lineamientos vigentes, aplicando los mecanismos e instrumentos metodológicos necesarios para garantizar la adecuada difusión y socialización del Plan Parcial.

En este contexto, el Plan Parcial orientado al cambio de uso de suelo en el sector Vía a la Costa, se concibe como un instrumento de planificación flexible y adaptable, que incorpora criterios de inclusión y gestión proactiva del territorio.

Su formulación considera aspectos fundamentales como la integración de las dinámicas sociales, la adecuada provisión de infraestructura, la gestión de riesgos y la sostenibilidad territorial, con el propósito de promover un desarrollo equilibrado que contribuya al mejoramiento de las condiciones urbanas y al fortalecimiento del sistema territorial del cantón.

Artículo 20.- Mecanismos de asociación: El Plan arquitectónico industrial del proyecto ALMAX, posee una Unidad de Actuación Urbanística única (UAU 1), debido a su morfología y características del plan parcial.

CAPITULO VII

TIEMPO DE VIGENCIA O IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN

Artículo 21.- Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste: La vigencia del presente Plan Parcial se establece en concordancia con el período del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) 2023–2027, manteniendo su aplicabilidad hasta la actualización del instrumento de planificación correspondiente a la siguiente administración.

Durante este período, se prevé la ejecución progresiva de las etapas de incorporación, urbanización y/o reajuste de tierras, conforme a los mecanismos de gestión definidos para la Unidad de Actuación Urbanística del proyecto ALMAX. Dicho proceso se desarrollará bajo criterios de planificación técnica, asegurando la correcta implementación de la normativa urbanística y el cumplimiento de los estándares establecidos para el desarrollo del proyecto.

La ejecución de las intervenciones estará respaldada por la inversión privada comprometida, lo que permitirá garantizar la viabilidad, continuidad y cumplimiento de los plazos previstos, en concordancia con los lineamientos de ordenamiento territorial vigentes

Artículo 22.- Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo: En el marco de la ejecución del presente Plan Parcial, cualquier intervención que implique ampliaciones, modificaciones o nuevas edificaciones por parte de la compañía FORMAPER S.A., deberá contar con la autorización previa correspondiente, mediante la obtención del Registro de Construcción emitido por la Coordinación General de Control de Edificaciones y Control Minero, o la entidad competente que ejerza dichas funciones, en estricto cumplimiento de la normativa urbanística vigente.

En caso de requerirse la ampliación del plazo de vigencia del presente Plan Parcial, el promotor deberá presentar la solicitud correspondiente ante la entidad municipal competente, a fin de gestionar la modificación de la presente Ordenanza que regula el Plan Parcial para el cambio de normativa urbanística específica, que comprende la modificación del uso de suelo a Industrial de Mediano Impacto y la actualización de los parámetros de ocupación y edificabilidad del suelo en la Unidad de Actuación

Urbanística conformada por los predios con códigos catastrales N.º 96-0250-001-11-0-0, N.º 96-0250-001-12-0-0 y N.º 96-0250-001-14-0-0, vinculados al proyecto ALMAX.

CAPITULO VIII

DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL

DIAGNÓSTICO DE LAS CONDICIONES ACTUALES		
ANEXO N°	**ARTÍCULO O LITERAL DEL PLAN PARCIAL**	**CONTENIDO DEL DOCUMENTO, PLANO**
Anexo 1:	La delimitación y características del área de la actuación urbana.	1.1 Plano de ubicación de los predios con código catastral: N° 96-0250-001-11-0-0, 96-0250-001-12-0-0 y 96-0250-001-14-0-0.
		1.2. Certificados de historia de Dominio: No. RPG-CHB-2026-000039421, No. RPG-CHB-2025-000039423 y No. RPG-CHB-2025-000039422 de los predios con código catastral: N° 96-0250-001-11-0-0, 96-0250-001-12-0-0 y 96-0250-001-14-0-0.
		1.3. Mapa de Radio de Diagnostico del área de análisis.
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.	2.1 Certificados de Avalúos y Registros de Predios urbanos N° 2026 – 057484 predio código catastral N° 96-0250-001-011, N° 2026 – 057480 predio código catastral N° 96-0250-001-012, N° 2026 – 057490 predio código catastral N° 96-0250-001-014
		2.2. Mapa de 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 3:	Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.	3.1. Mapa Certificado de Intersección de CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y CIERRE DEL PROYECTO "ALMAX VLC". – MAATE-RA-2025-564659 y MAATE-RA-2025-569208, emitida por el MINISTERIO DEL AMBIENTE, AGUA Y TRANSICIÓN ECOLÓGICA
		3.2. 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 Y CIERRE DEL PROYECTO "ALMAX VLC". - MAATE-SUIA-RA-DZDG-2025-03935 y MAATE-SUIA-RA-DZDG-2025-04828
		3.3. CERTIFICADO AMBIENTAL No. GADPG-SUIA-2025-CA-0919 y No. GADPG-SUIA-2025-CA-1286 Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial del Guayas.
		3.4 Oficio Nro.: MAATE-SUIA-OTGU-DZDG-2025-0056-O de fecha 13 de agosto de 2025 y Oficio Nro.: MAATE-SUIA-OTGU-DZDG-2025-0082-O de fecha 29 de septiembre de 2025 referente a Inventario Forestal del Proyecto “ALMAX VLC”, suscrito por VELEZ LÓPEZ LUIGGI FERNANDO, DIRECTOR ZONAL (MINISTERIO DEL AMBIENTE, AGUA Y TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y MINISTERIO DE AMBIENTE Y ENERGÍA)
		3.5. Registro-Ficha Ambiental y Plan de Manejo Ambiental ALMAX MAATE-RA-2025-564659 Y MAATE-RA-2025-564659
		3.6 Mapa de Condiciones Físicas y ambientales
Anexo 4:	Estructura predial.	4.1 Mapa con estructura Predial
		4.2 Mapa con estructura Vial
Anexo 5:	Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas	5.1 Mapa de Espacios Públicos y Áreas Verdes
		5.2 Mapa de Redes de Infraestructura

	verdes, servicios y equipamientos.	5.3 Mapa de Servicios y Equipamientos
Anexo 6:	Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.	6.1 Informe de Interagua EOM-SCU-001923012025–factibilidad de Diseño de Canal de aguas lluvias Almax, Plano aprobado de diseño hidrosanitario Canal de AALL
		6.2 Informe de CNEL-GYE-COM-2025-0076-O y CNEL-GYE-PLA-TEC-020-2025.
		6.3 Informe del Cuerpo de Bomberos - Oficio 202500213-DIP-BCBG - DISPOSICIONES TÉCNICAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS
		6.4 Proyectos Urbanos y Arquitectónicos Memorando No. DUMCE-PPM-PUA-2026-5994, suscrito por el Arq. Kevyn Vera Falcones de fecha 16 de abril de 2026
		6.5 oficio DACMSE-P-2026-1614 de fecha 11 de mayo de 2026, suscrito por el Ing. Fernando Esteves Mosquera, DIRECTOR GENERAL DE ASEO CANTONAL, MERCADOS Y SERVICIOS ESPECIALES (E)
Anexo 7:	Condiciones de amenaza y riesgo.	7.1 Mapa Condiciones de Amenaza y Riesgo
		7.2 Informe de la Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil SEGURA EP, mediante el oficio SEGURAEP-GGRR-2026-0158 y SEGURAEP-GGRR-DAMR-ABZ-2026-022
		7.3 Informe de la Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil SEGURA EP, mediante el oficio SEGURAEP-GGRR-2025-1172 y SEGURAEP-GGRR-DAMR-ABZ-2025-080
		7.4 ESTUDIO GEOTÉCNICO CANAL DE AALL ALMAX VLC
		7.5 ESTUDIO HIDROLÓGICO – HIDRÁULICO PARA MACRO DRENAJE PLUVIAL – INFORME TÉCNICO.
MODELOS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA EL ÁREA DEL PLAN PARCIAL Y NORMATIVA URBANÍSTICA		
ANEXO N°	**ARTÍCULO O LITERAL DEL PLAN PARCIAL**	**CONTENIDO DEL DOCUMENTO, PLANO**
ANEXO 8:	Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio	8.1 Oficio No. DUMCE-PPM-OT-2026-7466 suscrito por el Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad y la jefa Departamental de Ordenamiento Territorial de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil
		8.2 Mapa de Afectaciones
		8.3 Mapa de Clasificación de Suelo
		8.4 Mapa de Subclasificación
		8.5 Mapa de Polígono de Intervención Territorial - PIT
		8.6 Mapa de Uso de Suelo
		8.7 Mapa de Subzona
ANEXO 9:	Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana según corresponda.	9.1 Memorándum No. DGVC-2026-0338, suscrito por el Director de Vinculación con la Comunidad Abg. Marcos Toro Espinoza, MSc.
		9.2 Memorándum No. DVC-AYP-2026-0414 elaborado por la Soc. Orlando Ortiz Vera, Coordinador General de Vinculación con la Comunidad.
		9.3 Acta de constancia de socialización Notariada.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - De conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), los predios identificados

con los códigos catastrales N.º 96-0250-001-11-0-0, N.º 96-0250-001-12-0-0 y N.º 96-0250-001-14-0-0 quedan afectados al levantamiento de las cargas urbanísticas previstas en el presente Plan Parcial, las cuales deberán ser inscritas en la Empresa Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.

SEGUNDA. - Se deberá cumplir con lo establecido en el Registro Ambiental No. Oficio MAATE-SUIA-RA-DZDG-2025-03935, de fecha 30 de julio de 2025 y MAATE-SUIA-RA-DZDG-2025-04828, de fecha 08 de septiembre de 2025, así como con todas las condiciones descritas en las factibilidades emitidas.

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.

CUARTO. - De conformidad con las "Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios" emitidas por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil para el proyecto ALMAX VÍA LA COSTA, el promotor deberá gestionar y obtener el respectivo Certificado Final y/o Permiso correspondiente emitido por dicha entidad para los predios identificados con códigos catastrales N.º 96-0250-001-11-0-0, N.º 96-0250-001-12-0-0 y N.º 96-0250-001-14-0-0, previo al inicio de las actividades constructivas y operativas del proyecto, en cumplimiento de las inspecciones, disposiciones técnicas y requisitos establecidos por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil.

QUINTA. - El promotor deberá implementar una vía de servidumbre que cumpla con las condiciones técnicas establecidas por la autoridad competente, cuya extensión comprenderá desde el centro de acopio del proyecto hasta la vía Guayaquil–Salinas, garantizando una capacidad estructural adecuada para el tránsito de vehículos recolectores con carga de hasta 30 toneladas, a fin de preservar la operatividad y seguridad del sistema de recolección, Asimismo, previo al inicio de las actividades constructivas y operativas del proyecto, la promotora deberá presentar los planos arquitectónicos aprobados por la Dirección de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (DUMCE), así como la memoria técnica correspondiente a la generación y manejo de desechos sólidos no peligrosos y escombros, para su respectiva revisión y aprobación, conforme a las ordenanzas vigentes y a los requerimientos técnicos establecidos por la autoridad competente.

SEXTO. - Es de responsabilidad del Administrado cumplir con las obligaciones y recomendaciones emitidas por las unidades municipales y empresas públicas correspondientes.

SÉPTIMO. - La presente Ordenanza que contiene el **"PLAN PARCIAL DE CAMBIO DE NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECÍFICA QUE COMPRENDE LA MODIFICACIÓN DEL USO DE SUELO: USO DE PROTECCIÓN DE RIESGO A USO INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO; Y LOS PARÁMETROS DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD DEL SUELO A LOS PREDIOS CON CÓDIGO CATASTRAL No.96-0250-1-11-0-0, No.96-0250-1-12-0-0 y No.96-0250-1-14-0-0, EN EL CUAL SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO ALMAX,** no constituye permiso de construcción o autorización de obra de ningún proyecto urbanístico.

El Registro de Construcción correspondiente deberá ser solicitado a la Coordinación de General de Edificaciones y Control Minero con posterioridad a la publicación de la

presente Ordenanza en el Registro Oficial, y a su vez deberá presentar todas las factibilidades solicitadas.

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 VEINTISIETE DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTISÉIS.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
SILVIA TATIANA CORONEL FLORES

ECON. TATIANA CORONEL FLORES
ALCALDESA DE GUAYAQUIL (S)

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
PAULO ROBERTO SALAS PLUAS

ABG. PAULO ROBERTO SALAS PLÚAS
SECRETARIO DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL DE CAMBIO DE NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECÍFICA QUE COMPRENDE LA MODIFICACIÓN DEL USO DE SUELO A USO INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO; Y LOS PARÁMETROS DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD DEL SUELO A LOS PREDIOS CON CÓDIGO CATASTRAL No.96-0250-1-11-0-0, No.96-0250-1-12-0-0 y No.96-0250-1-14-0-0, EN EL CUAL SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO ALMAX**, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de 20 y 27 de agosto del 2026, en primer y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 3 de septiembre del 2026

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
PAULO ROBERTO SALAS PLUAS

ABG. PAULO ROBERTO SALAS PLÚAS
SECRETARIO DEL M. I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la **ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL DE CAMBIO DE NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECÍFICA QUE COMPRENDE LA MODIFICACIÓN DEL USO DE SUELO A USO INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO; Y LOS PARÁMETROS DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD DEL SUELO A LOS PREDIOS CON CÓDIGO CATASTRAL No.96-0250-1-11-0-0, No.96-0250-1-12-0-0 y No.96-0250-1-14-0-0, EN EL CUAL SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO ALMAX**, y para su vigencia ordeno su **PROMULGACIÓN** a través 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.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
SILVIA TATIANA
CORONEL FLORES

Guayaquil, 3 de septiembre del 2026

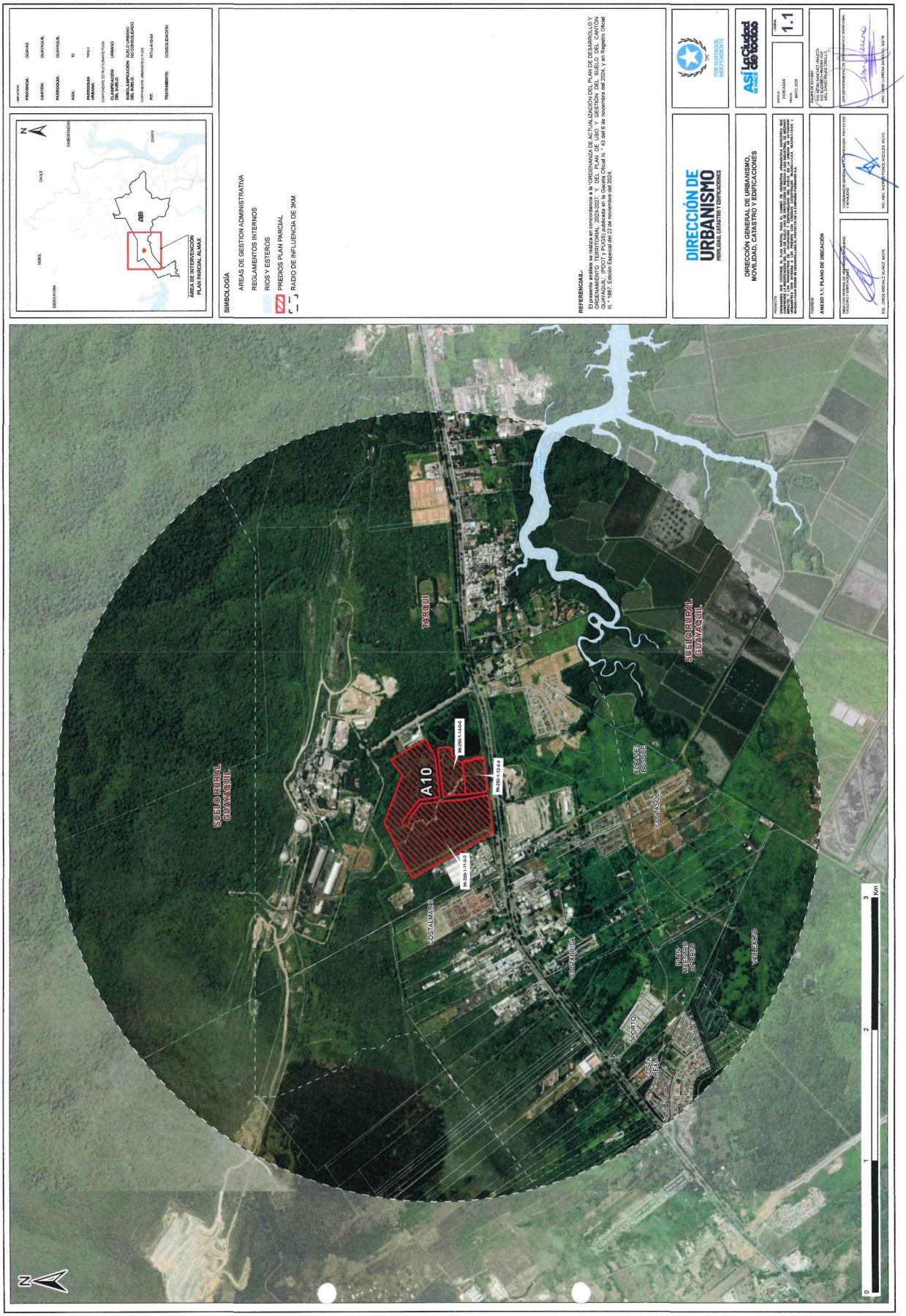
ECON. TATIANA CORONEL FLORES
ALCALDESA DE GUAYAQUIL (S)

Sancionó y ordenó la promulgación a través 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, de la **ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL DE CAMBIO DE NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECÍFICA QUE COMPRENDE LA MODIFICACIÓN DEL USO DE SUELO A USO INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO; Y LOS PARÁMETROS DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD DEL SUELO A LOS PREDIOS CON CÓDIGO CATASTRAL No.96-0250-1-11-0-0, No.96-0250-1-12-0-0 y No.96-0250-1-14-0-0, EN EL CUAL SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO ALMAX**, la señorita Econ. Tatiana Coronel Flores, Alcaldesa de Guayaquil (S), a los tres días del mes de septiembre del año 2026.- LO CERTIFICO. -

Guayaquil, 3 de septiembre del 2026

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
PAULO ROBERTO SALAS
PLUAS

ABG. PAULO ROBERTO SALAS PLÚAS
SECRETARIO DEL M. I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL


DIRECCIÓN DE URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
ANEXO 1.1: PLANO DE UBICACIÓN
1.1
SIMBOLOGÍA
ÁREAS DE GESTION ADMINISTRATIVA
REGLAMENTOS INTERNOS
RIOS Y ESTEROS
PREDIOS PLAN PARCIAL
RADIO DE INFLUENCIA DE 3KM
ÁREA DE INTERVENCIÓN PLAN PARCIAL ALMAX
SUELO RURAL GUAYAQUIL
TARQUI
A10
AEROPUERTO
COSTA SUR II
COSTA SUR
COSTA RICA
PLAN MAESTRO DEPORTIVO
VALLE ALTO
0
1
2
3
Km

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2026-000039422

CÓDIGO CATASTRAL No. 96-0250-001-14-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 96-0250-001-14-0-0 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 1(14) DE LA MANZANA 250, UBICADO EN EJE E-O AB. JAIME NEBOT VELASCO, PARROQUIA TARQUI. NORTE: CALLE PÚBLICA, CON 369,34 METROS. SUR: SOLAR 01-12 Y EJE E-O AB. JAIME NEBOT VELASCO, CON 424,86 METROS. ESTE: SOLAR 01-13, CON 452,07 METROS. OESTE: CALLE PÚBLICA, CON 179,10 METROS. ÁREA: 60.840,60 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	CALLE PÚBLICA, con 369.3400 mts.
Sur:	SOLAR 01-12 Y EJE E-O AB. JAIME NEBOT VELASCO, con 424.8600 mts.
Este:	SOLAR 01-13, con 452.0700 mts.
Oeste:	CALLE PÚBLICA, con 179.1000 mts.

Área en Escrituras:	60840.60 mts2.	**Alumbrado:**	NO
Fondo en Escrituras:	424.86 mts2.	**Alcantarillado:**	NO
Área en Levantamiento:	60840.60 mts2.	**Agua Potable:**	NO
Fondo en Levantamiento:	424.86 mts2.	**Red Telefónica:**	NO
Tipo de Terreno:	ESQUINERO	**Pavimentación:**	NO
Estado:	VACIO	**Bordillo:**	NO
Uso:	S/I	**Acera:**	NO
Frente en Escritura:	179.10 mts		
Frente 1:	179.10 mts		
Frente 2:	369.34 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1	2025/sep./18	Propiedades	FRACCIONAMIENTO

Tomo: 38
No. Inscripción: 18808
No. Repertorio: 42800
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Vigésima Cuarta
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 2025/sep./05 -
Observación: Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: 1.- Resolución Nro. SMG-DAG-2025-121 de fecha 18 de julio de 2025, suscrita por el abogado Felipe Cabezas-Klaere, Delegado del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[…] RESUELVE: APROBAR: la División del solar Nro. 001-12 de la manzana Nro. 0250, signado con el código catastral Nro. 96-0250-001-12, ubicado en el Eje E-O - Abg. Jaime Nebot Velasco de la parroquia Tarqui, en un área de 104.630,39 m2., de propiedad de la Cía. FORMAPER S.A. La división proyectada es: solar Nro. 001-12, con 43.789,79 m2.; y, solar Nro. 001-14, con 60.840,60 m2., según plano que también se aprueba […]" \n\n 2.- Copia del plano.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0992363002001	FORMAPER S.A.	SAMBORONDÓN

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Gravámenes	20249	2024/dic./12	18851	18851
Propiedades	27271	2024/dic./12	18851	18851

No. 2	2024/dic./12	Propiedades	COMPRAVENTA

Tomo: 55
No. Inscripción: 27271
No. Repertorio: 58388
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Quincuagésima Octava
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 2024/nov./06 - 20240901058p06861
Observación:

Partes:

Tradente	0990293244001	HOLCIM ECUADOR S.A.	GUAYAQUIL
Adquirente	0992363002001	FORMAPER S.A.	GUAYAQUIL

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Gravámenes	11790	2005/ago./01	27406	27406
Propiedades	16027	2005/dic./28	27406	27406
Propiedades	11721	2009/jul./23	27406	27406
Propiedades	23777	2024/oct./23	27406	27406

No. 3 2024/dic./12 Gravámenes HIPOTECA - ABIERTA

Tomo: 41
No. Inscripción: 20249
No. Repertorio: 58389
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Quincuagésima Octava
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 2024/nov./06 - 20240901058p06861
Observación:
Partes:

Acreedor Hipotecario	0990379017001	BANCO BOLIVARIANO C.A.	GUAYAQUIL
Deudor Hipotecario	0992363002001	FORMAPER S.A.	GUAYAQUIL

No. 4 2024/oct./23 Propiedades FRACCIONAMIENTO

Tomo: 48
No. Inscripción: 23777
No. Repertorio: 51425
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Trigésima Quinta
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 2024/oct./04 - 20240901035p01195
Observación: \n"[...]TERCERA: DIVISIÓN O FRACCIONAMIENTO: En virtud de la aprobación de la división del SOLAR UNO-UNO (1-1-) de la manzana Doscientos Cincuenta, ubicado en el Eje E-O Ab. Jaime Nebot Velasco de la parroquia Tarqui, de propiedad de mi representada Holcim Ecuador S.A. e identificado con el código catastral No. Cero nueve seis- cero doscientos cincuenta-cero cero uno-uno-cero-cero- uno (096-0250- 001-1-0-0-1), quedaron cómo resultado de dicha división los siguientes solares: Solar CERO UNO- UNO (001-1) identificado con el código catastral Cero nueve seis- cero doscientos cincuenta-cero cero uno-uno-cero-cero- uno (096-250-001-001-0-0-1), cuyos linderos y dimensiones son: Por el Norte: solares RC uno dos seis cero seis (12606) IP seis cero siete nueve (6079) y RC uno dos ocho ocho cinco (12885) IP dos tres seis siete (2367), con dos mil novecientos setenta y seis punto setenta y cuatro metros (2976.74 mts.) Por el Sur: EJE E-O- AB. JAIME NEBOT VELASCO, con ciento sesenta y dos punto cero cinco metros (162.05). Por el Este: Solares dos-tres-cuatro (2-3-4), RC uno uno tres tres uno (11331) IP cinco tres cinco cuatro (5354), RC tres cuatro cinco cero (3450) IP uno dos siete siete (1277), RC uno uno tres nueve seis (11396) IP cinco tres seis siete (5367), RC uno dos ocho ocho cinco (12885) IP dos tres seis siete (2367),

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE
Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

con cinco mil cuatrocientos veinte punto cero dos metros (5420.02 mts). Por el Oeste: solares uno-trece (1- 13); uno diez (1-10); uno once (1-11), calle Pública, solar uno (nueve) (1-9), RC uno uno tres cero cuatro (11304) IP cinco tres tres nueve (5339) con siete mil ochocientos cincuenta y tres con setenta y ocho metros (7853.78 mts). Area Total: ocho millones ochocientos treinta y cuatro mil trescientos setenta y uno punto veinte y nueve metros cuadrados (8,834,371.29 m2); Solar CERO UNO-DIEZ (01- 10) identificado con el código catastral Cero nueve seis- cero doscientos cincuenta-cero cero uno-diez-cero-cero- uno (096-250- 001-010-0-0-1); cuyos linderos y dimensiones son: Por el Norte: solar uno-uno (1-1) de la manzana Doscientos cincuenta (250), con ciento cincuenta punto once metros (150.11 mts.); Por el Sur: solar Uno- Trece (1-13) y calle pública con Ciento treinta punto cincuenta y un metros (130.51 mts). Por el Este: solar Uno-uno (1- 1) de la manzana Doscientos cincuenta (250), con Doscientos diecinueve punto cero seis metros (219.06 mts.); Por el Oeste: solares Uno-once (1-11) de la manzana Doscientos cincuenta (250), con Doscientos cuarenta y nueve punto ochenta y tres metros (249.83 mts). El área total de este inmueble es de treinta y dos mil ciento veinte y uno punto cincuenta y tres metros cuadrados (32,121.53m2); Solar CERO UNO-ONCE (01-11) identificado con el código catastral número Cero nueve seis- cero doscientos cincuenta-cero cero uno-once-cero-cero- uno (096-0250-001-11-0- 0-1), cuyos linderos y dimensiones son: Por el Norte: Solar uno- uno 1(1) con mil siete metros con dieciocho centímetros (1007.18 mts.); Por el Sur: EJE E-O-AB. JAIME NEBOT VELASCO Y CALLE PUBLICA con mil novecientos seis metros con noventa y dos centímetros (1906.92 mts.); Por el este: Solares uno-uno y uno- diez (1-1 y 1-10) con trescientos once metros con cero nueve centímetros (311.09 mts); Por el Oeste: CALLE PUBLICA con setecientos veintidós metros con sesenta y tres centímetros (722.63 mts) El área total de este inmueble es de Cuatrocientos cincuenta y seis mil trescientos sesenta y dos punto diez metros cuadrados (456362.10) SOLAR CERO UNO DOCE (01-12) identificado con código catastral Cero nueve seis- cero doscientos cincuenta cero cero uno doce-cero-cero- uno (096-0250-001-12-0-0-1), cuyo linderos y dimensiones son: Por el Norte: Calle Pública con trescientos sesenta y nueva punto treinta y cuatro metros (369.34 mts); Por el Sur: EJE E-O- AB. JAIME NEBOT VELASCO con doscientos cuarenta y ocho punto cincuenta y seis metros (248.56 mts); Por el Este: Solar uno-trece (1-13) con cuatrocientos Calle Pública con trescientos sesenta punto noventa metros (360.90 mts.) El área total de este inmueble es de ciento cuatro mil seiscientos treinta punto treinta y nueve metros cuadrados (104630.39 mt2); Solar CERO UNO-TRECE (01-13) identificado con el código catastral Cero nueve seis- cero doscientos cincuenta- cero cero uno-trece-cero-cero-uno (096-0250-001-13-0-0-1) cuyos linderos y dimensiones son: Por el Norte: CALLE PUBLICA y SOLAR uno diez (1-10) con doscientos setenta y siete punto cuarenta y ocho metros (277.48 mts.); Por el Sur: EJE E-O-AB. JAIME NEBOT VELASCO con quinientos tres punto sesenta y dos metros (503.62 mts.); Por el Este: Solar uno uno (1-1) con cuatrocientos ochenta y ocho punto ochenta y tres metros (488.83 mts.); Por el Oeste: Solar Uno-Doce (1-12) con cuatrocientos cincuenta punto cero siete metros (452.07 mts.), el área total de este inmueble es de Ciento sesenta mil quinientos ocho punto setenta y nueve metros cuadrados (160508.79 m2); y Calle Pública: con treinta y nueve mil tres cientos ochenta y cinco punto veinte y ocho metros cuadrados (39385.28 m2). [...]"

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0990293244001	HOLCIM ECUADOR S.A.	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	16027	2005/dic./28	23908	23909
Propiedades	11721	2009/jul./23	23908	23909

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

No. 5	**2009/jul./23**	**Propiedades**	**DIVISIÓN DE SOLAR**

Tomo: 54

No. Inscripción: 11721

No. Repertorio: 18836

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría Quinta

Oficio: 2009/may./21 - SMG-2009-04145

Esc./Pro./Res.: 2009/may./28 -

Observación: Se archiva junto con esta inscripción la protocolización del PLANO de la División de solar mediante Oficio SMG-2009-04145 de fecha , Guayaquil, 21 de mayo del 2009 suscrito por el Ab. Henry Cucalón Camacho, Secretario de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, mediante el cual se aprueba la División del solar con el código catastral No. 96-0250-001-1, ubicado en la vía Guayaquil- Salinas, parroquia Tarqui, en un área de 10´075.515,00 metros cuadrados, solicitada por el Ing. Carlos Repetto Carrillo, Apoderados Especiales de Holcim - Ecuador. La división proyectada es solar No. 01-1, con un área de 9´920.607,21 metros cuadrados; solar No. 01-3 con un área de 29.917,55 metros cuadrados; solar 01-4 con un área de 9.966,54 metros cuadrados; solar 01-5 con un área de 9.984,33 metros cuadrados; solar 01-6 con un área de 9.988,65 metros cuadrados; solar 01-7 con un área de 9.993,91 metros cuadrados; solar 01-8 con un área de 9.949,41 metros cuadrados; solar 01-9 con un área de 60.084,00 metros cuadrados; y calle pública con un área de 15.023,40 metros cuadrados. DILIGENCIA: Ante el Notario Quinto del Cantón Guayaquil a cargo del Abogado Cesáreo Condo Chiriboga, el 28 de mayo del 2009

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0990293244001	HOLCIM ECUADOR S.A.	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	**No. Inscripción**	**F. Inscripción**	**Folio Inicial**	**Folio Final**
Gravámenes	11790	2005/ago./01	26501	26510
Propiedades	16027	2005/dic./28	26501	26510
Demandas	231	2007/sep./26	26501	26510
Demandas	309	2008/sep./29	26501	26510

No. 6	**2005/dic./28**	**Propiedades**	**FUSIÓN POR ABSORCIÓN**

Tomo: 73

No. Inscripción: 16027

No. Repertorio: 33588

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría Vigésima Sexta

Oficio: -

Esc./Pro./Res.: 2005/sep./01 - Resolución # 05-G-DIC-0006915

Observación: Consta incorporada la Resolución No. 05-G-DIC-0006915 de fecha 13 de octubre del 2005, suscrita por el Abogado Juan Ramón Jiménez Carbo, Intendente de Compañías de

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

Guayaquil, mediante la cual se aprueba la escritura otorgada ante la Notaria Vigésima Sexta del cantón Guayaquil que contiene la fusión por absorción de las compañías HOLCIM CEMENTOS S.A. y HOLCIM HORMIGONES S.A., por HOLCIM ECUADOR S.A. , disolución anticipada de aquellas, aumento de capital y reforma del estatuto de ésta última: RESUELVE: ARTICULO PRIMERO.- APROBAR: a) la disolución anticipada de las compañías HOLCOM CEMENTOS S.A. y HOLCIM HORMIGONES S.A., b) la fusión que por absorción hace Holcim Ecuador S.A., c) el aumento de capital suscrito por Ochenta y tres dólares de los Estados Unidos de América con cincuenta y ocho centavos (USD $ 83.58), dividido en 208.950 acciones de cuatro diez milésimas de dolar cada una de ellas, con lo que dicho capital asciende a la suma de Ochenta y un millones novecientos veinticuatro mil ochenta y tres dolares de los Estados Unidos de América con cincuenta y ocho centavos de dólar de los Estados Unidos de América; y d) la reforma del estatuto, de conformidad con los términos constantes en la referida escritura. ARTICULO SEPTIMO.- DISPONER que los señores Registradores de la Propiedad, anoten esta Resolución al margen de todas las inscripciones de bienes inmuebles que hayan adquirido con anterioridad a esta fecha las compañías que hoy se absorben.

Partes:

Absorbente	0990293244001	HOLCIM ECUADOR S.A.	GUAYAQUIL
Absorbida/o	0991420193001	HOLCIM CEMENTOS S.A.	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	12956	1998/dic./21	36065	36070
Propiedades	357	2005/ene./12	36065	36070
Gravámenes	11786	2005/ago./01	36065	36070

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, lunes 30 de marzo del 2026 14:50.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

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 período 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:

Solicitante: CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE
Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2026-000039422 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 > Consulta de Trámites.

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:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2026-000039423

CÓDIGO CATASTRAL No. 96-0250-001-12-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 96-0250-001-12-0-0 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 1(12) DE LA MANZANA 250, UBICADO EN EJE E-O - AB. JAIME NEBOT VELASCO, PARROQUIA TARQUI. NORTE: SOLAR 01-14, CON 235,31 METROS. SUR: EJE E-O - AB. JAIME NEBOT VELASCO, CON 238,56 METROS. ESTE: SOLAR 01-14, CON 179,55 METROS. OESTE: CALLE PÚBLICA, CON 181,80 METROS. ÁREA: 43.789,79 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE
FRACCIONAMIENTO		RUC-0992363002001-FORMAPER S.A.	PATRIMONIO PERSONAL

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte: SOLAR 01-14, con 235.3100 mts.
Sur: EJE E-O - AB. JAIME NEBOT VELASCO, con 238.5600 mts.
Este: SOLAR 01-14, con 179.5500 mts.
Oeste: CALLE PÚBLICA, con 181.8000 mts.

Área en Escrituras:	43789.79 mts2.	**Alumbrado:**	NO
Fondo en Escrituras:	238.56 mts2.	**Alcantarillado:**	NO
Área en Levantamiento:	43789.79 mts2.	**Agua Potable:**	NO
Fondo en Levantamiento:	238.56 mts2.	**Red Telefónica:**	NO
Tipo de Terreno:	ESQUINERO	**Pavimentación:**	NO
Estado:	VACIO	**Bordillo:**	NO
Uso:	S/I	**Acera:**	NO
Frente en Escritura:	181.80 mts		
Frente 1:	181.80 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1	2025/sep./18	Propiedades	FRACCIONAMIENTO

Tomo: 38
No. Inscripción: 18808
No. Repertorio: 42800
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Vigésima Cuarta
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 2025/sep./05 -
Observación: Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: 1.- Resolución Nro. SMG-DAG-2025-121 de fecha 18 de julio de 2025, suscrita por el abogado Felipe Cabezas-Klaere, Delegado del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[…] RESUELVE: APROBAR: la División del solar Nro. 001-12 de la manzana Nro. 0250, signado con el código catastral Nro. 96-0250-001-12, ubicado en el Eje E-O - Abg. Jaime Nebot Velasco de la parroquia Tarqui, en un área de 104.630,39 m2., de propiedad de la Cía. FORMAPER S.A. La división proyectada es: solar Nro. 001-12, con 43.789,79 m2.; y, solar Nro. 001-14, con 60.840,60 m2., según plano que también se aprueba […]" \n\n 2.- Copia del plano.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0992363002001	FORMAPER S.A.	SAMBORONDÓN

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Gravámenes	20249	2024/dic./12	18851	18851
Propiedades	27271	2024/dic./12	18851	18851

No. 2	2024/dic./12	Propiedades	COMPRAVENTA

Tomo: 55
No. Inscripción: 27271
No. Repertorio: 58388
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Quincuagésima Octava
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 2024/nov./06 - 20240901058p06861
Observación:
Partes:

Tradente	0990293244001	HOLCIM ECUADOR S.A.	GUAYAQUIL
Adquirente	0992363002001	FORMAPER S.A.	GUAYAQUIL

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE
Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Gravámenes	11790	2005/ago./01	27406	27406
Propiedades	16027	2005/dic./28	27406	27406
Propiedades	11721	2009/jul./23	27406	27406
Propiedades	23777	2024/oct./23	27406	27406

No. 3 2024/dic./12 Gravámenes HIPOTECA - ABIERTA

Tomo: 41
No. Inscripción: 20249
No. Repertorio: 58389
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Quincuagésima Octava
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 2024/nov./06 - 20240901058p06861
Observación:
Partes:

Acreedor Hipotecario	0990379017001	BANCO BOLIVARIANO C.A.	GUAYAQUIL
Deudor Hipotecario	0992363002001	FORMAPER S.A.	GUAYAQUIL

No. 4 2024/oct./23 Propiedades FRACCIONAMIENTO

Tomo: 48
No. Inscripción: 23777
No. Repertorio: 51425
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Trigésima Quinta
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 2024/oct./04 - 20240901035p01195
Observación: \n"[...]TERCERA: DIVISIÓN O FRACCIONAMIENTO: En virtud de la aprobación de la división del SOLAR UNO-UNO (1-1-) de la manzana Doscientos Cincuenta, ubicado en el Eje E-O Ab. Jaime Nebot Velasco de la parroquia Tarqui, de propiedad de mi representada Holcim Ecuador S.A. e identificado con el código catastral No. Cero nueve seis- cero doscientos cincuenta-cero cero uno-uno-cero-cero- uno (096-0250- 001-1-0-0-1), quedaron cómo resultado de dicha división los siguientes solares: Solar CERO UNO- UNO (001-1) identificado con el código catastral Cero nueve seis- cero doscientos cincuenta-cero cero uno-uno-cero-cero- uno (096-250-001-001-0-0-1), cuyos linderos y dimensiones son: Por el Norte: solares RC uno dos seis cero seis (12606) IP seis cero siete nueve (6079) y RC uno dos ocho ocho cinco (12885) IP dos tres seis siete (2367), con dos mil novecientos setenta y seis punto setenta y cuatro metros (2976.74 mts.) Por el Sur: EJE E-O- AB. JAIME NEBOT VELASCO, con ciento sesenta y dos punto cero cinco metros (162.05). Por el Este: Solares dos-tres-cuatro (2-3-4), RC uno uno tres tres uno (11331) IP cinco tres cinco cuatro (5354), RC tres cuatro cinco cero (3450) IP uno dos siete siete (1277), RC uno uno tres nueve seis (11396) IP cinco tres seis siete (5367), RC uno dos ocho ocho cinco (12885) IP dos tres seis siete (2367),

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE
Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

con cinco mil cuatrocientos veinte punto cero dos metros (5420.02 mts). Por el Oeste: solares uno-trece (1- 13); uno diez (1-10); uno once (1-11), calle Pública, solar uno (nueve) (1-9), RC uno uno tres cero cuatro (11304) IP cinco tres tres nueve (5339) con siete mil ochocientos cincuenta y tres con setenta y ocho metros (7853.78 mts). Area Total: ocho millones ochocientos treinta y cuatro mil trescientos setenta y uno punto veinte y nueve metros cuadrados (8,834,371.29 m2); Solar CERO UNO-DIEZ (01- 10) identificado con el código catastral Cero nueve seis- cero doscientos cincuenta-cero cero uno-diez-cero-cero- uno (096-250- 001-010-0-0-1); cuyos linderos y dimensiones son: Por el Norte: solar uno-uno (1-1) de la manzana Doscientos cincuenta (250), con ciento cincuenta punto once metros (150.11 mts.); Por el Sur: solar Uno- Trece (1-13) y calle pública con Ciento treinta punto cincuenta y un metros (130.51 mts). Por el Este: solar Uno-uno (1- 1) de la manzana Doscientos cincuenta (250), con Doscientos diecinueve punto cero seis metros (219.06 mts.); Por el Oeste: solares Uno-once (1-11) de la manzana Doscientos cincuenta (250), con Doscientos cuarenta y nueve punto ochenta y tres metros (249.83 mts). El área total de este inmueble es de treinta y dos mil ciento veinte y uno punto cincuenta y tres metros cuadrados (32,121.53m2); Solar CERO UNO-ONCE (01-11) identificado con el código catastral número Cero nueve seis- cero doscientos cincuenta-cero cero uno-once-cero-cero- uno (096-0250-001-11-0- 0-1), cuyos linderos y dimensiones son: Por el Norte: Solar uno- uno 1(1) con mil siete metros con dieciocho centímetros (1007.18 mts.); Por el Sur: EJE E-O-AB. JAIME NEBOT VELASCO Y CALLE PUBLICA con mil novecientos seis metros con noventa y dos centímetros (1906.92 mts.); Por el este: Solares uno-uno y uno- diez (1-1 y 1-10) con trescientos once metros con cero nueve centímetros (311.09 mts); Por el Oeste: CALLE PUBLICA con setecientos veintidós metros con sesenta y tres centímetros (722.63 mts) El área total de este inmueble es de Cuatrocientos cincuenta y seis mil trescientos sesenta y dos punto diez metros cuadrados (456362.10) SOLAR CERO UNO DOCE (01-12) identificado con código catastral Cero nueve seis- cero doscientos cincuenta cero cero uno doce-cero-cero- uno (096-0250-001-12-0-0-1), cuyo linderos y dimensiones son: Por el Norte: Calle Pública con trescientos sesenta y nueva punto treinta y cuatro metros (369.34 mts); Por el Sur: EJE E-O- AB. JAIME NEBOT VELASCO con doscientos cuarenta y ocho punto cincuenta y seis metros (248.56 mts); Por el Este: Solar uno-trece (1-13) con cuatrocientos Calle Pública con trescientos sesenta punto noventa metros (360.90 mts.) El área total de este inmueble es de ciento cuatro mil seiscientos treinta punto treinta y nueve metros cuadrados (104630.39 mt2); Solar CERO UNO-TRECE (01-13) identificado con el código catastral Cero nueve seis- cero doscientos cincuenta- cero cero uno-trece-cero-cero-uno (096-0250-001-13-0-0-1) cuyos linderos y dimensiones son: Por el Norte: CALLE PUBLICA y SOLAR uno diez (1-10) con doscientos setenta y siete punto cuarenta y ocho metros (277.48 mts.); Por el Sur: EJE E-O-AB. JAIME NEBOT VELASCO con quinientos tres punto sesenta y dos metros (503.62 mts.); Por el Este: Solar uno uno (1-1) con cuatrocientos ochenta y ocho punto ochenta y tres metros (488.83 mts.); Por el Oeste: Solar Uno-Doce (1-12) con cuatrocientos cincuenta punto cero siete metros (452.07 mts.), el área total de este inmueble es de Ciento sesenta mil quinientos ocho punto setenta y nueve metros cuadrados (160508.79 m2); y Calle Pública: con treinta y nueve mil tres cientos ochenta y cinco punto veinte y ocho metros cuadrados (39385.28 m2). [...]"

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0990293244001	HOLCIM ECUADOR S.A.	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	16027	2005/dic./28	23908	23909
Propiedades	11721	2009/jul./23	23908	23909

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

No. 5	2009/jul./23	Propiedades	DIVISIÓN DE SOLAR

Tomo: 54

No. Inscripción: 11721

No. Repertorio: 18836

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría Quinta

Oficio: 2009/may./21 - SMG-2009-04145

Esc./Pro./Res.: 2009/may./28 -

Observación: Se archiva junto con esta inscripción la protocolización del PLANO de la División de solar mediante Oficio SMG-2009-04145 de fecha , Guayaquil, 21 de mayo del 2009 suscrito por el Ab. Henry Cucalón Camacho, Secretario de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, mediante el cual se aprueba la División del solar con el código catastral No. 96-0250-001-1, ubicado en la vía Guayaquil- Salinas, parroquia Tarqui, en un área de 10´075.515,00 metros cuadrados, solicitada por el Ing. Carlos Repetto Carrillo, Apoderados Especiales de Holcim - Ecuador. La división proyectada es solar No. 01-1, con un área de 9´920.607,21 metros cuadrados; solar No. 01-3 con un área de 29.917,55 metros cuadrados; solar 01-4 con un área de 9.966,54 metros cuadrados; solar 01-5 con un área de 9.984,33 metros cuadrados; solar 01-6 con un área de 9.988,65 metros cuadrados; solar 01-7 con un área de 9.993,91 metros cuadrados; solar 01-8 con un área de 9.949,41 metros cuadrados; solar 01-9 con un área de 60.084,00 metros cuadrados; y calle pública con un área de 15.023,40 metros cuadrados. DILIGENCIA: Ante el Notario Quinto del Cantón Guayaquil a cargo del Abogado Cesáreo Condo Chiriboga, el 28 de mayo del 2009

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0990293244001	HOLCIM ECUADOR S.A.	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Gravámenes	11790	2005/ago./01	26501	26510
Propiedades	16027	2005/dic./28	26501	26510
Demandas	231	2007/sep./26	26501	26510
Demandas	309	2008/sep./29	26501	26510

No. 6	2005/dic./28	Propiedades	FUSIÓN POR ABSORCIÓN

Tomo: 73

No. Inscripción: 16027

No. Repertorio: 33588

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría Vigésima Sexta

Oficio: -

Esc./Pro./Res.: 2005/sep./01 - Resolución # 05-G-DIC-0006915

Observación: Consta incorporada la Resolución No. 05-G-DIC-0006915 de fecha 13 de octubre del 2005, suscrita por el Abogado Juan Ramón Jiménez Carbo, Intendente de Compañías de

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

Guayaquil, mediante la cual se aprueba la escritura otorgada ante la Notaria Vigésima Sexta del cantón Guayaquil que contiene la fusión por absorción de las compañías HOLCIM CEMENTOS S.A. y HOLCIM HORMIGONES S.A., por HOLCIM ECUADOR S.A. , disolución anticipada de aquellas, aumento de capital y reforma del estatuto de ésta última: RESUELVE: ARTICULO PRIMERO.- APROBAR: a) la disolución anticipada de las compañías HOLCOM CEMENTOS S.A. y HOLCIM HORMIGONES S.A., b) la fusión que por absorción hace Holcim Ecuador S.A., c) el aumento de capital suscrito por Ochenta y tres dólares de los Estados Unidos de América con cincuenta y ocho centavos (USD $ 83.58), dividido en 208.950 acciones de cuatro diez milésimas de dolar cada una de ellas, con lo que dicho capital asciende a la suma de Ochenta y un millones novecientos veinticuatro mil ochenta y tres dolares de los Estados Unidos de América con cincuenta y ocho centavos de dólar de los Estados Unidos de América; y d) la reforma del estatuto, de conformidad con los términos constantes en la referida escritura. ARTICULO SEPTIMO.- DISPONER que los señores Registradores de la Propiedad, anoten esta Resolución al margen de todas las inscripciones de bienes inmuebles que hayan adquirido con anterioridad a esta fecha las compañías que hoy se absorben.

Partes:

Absorbente	0990293244001	HOLCIM ECUADOR S.A.	GUAYAQUIL
Absorbida/o	0991420193001	HOLCIM CEMENTOS S.A.	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	12956	1998/dic./21	36065	36070
Propiedades	357	2005/ene./12	36065	36070
Gravámenes	11786	2005/ago./01	36065	36070

No. 7 2005/ago./01 Gravámenes SERVIDUMBRE

Tomo: 50

No. Inscripción: 11790

No. Repertorio: 19363

Cantón: Quito

Origen: INECEL

Oficio: -

Esc./Pro./Res.: 1996/sep./19 - Resol. Gerencia 061-96

Observación: INMUEBLE: Fundo rústico ubicado en el sitio conocido como Sabana Grande de Chongón, a la altura del kilómetro 19 y 19 1/2 del carretero Guayaquil-Salinas, parroquia Chongón. AREA AFECTADA: 21.097,00 metros cuadrados. Se archiva junto con esta inscripción la imagen de la copia de la Resolución de Gerencia No. 061-96, de fecha 19 de septiembre de 1996, expedida por el Gerente General del Instituto Ecuatoriano de Electrificación INECEL, en la que se impone servidumbre sobre el inmueble antes descrito, a favor de la Compañía Electroquil S.A., respecto al área afectada.

Partes:

Afectado (a)	0990293244001	HOLCIM ECUADOR S.A.	GUAYAQUIL
Beneficiario (a)	0991233075001	ELECTROQUIL S.A.	GUAYAQUIL
Autoridad Competente	900000000026548	INSTITUTO ECUATORIANO DE ELECTRIFICACION INECEL	GUAYAQUIL

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	5969	1981/nov./30	24803	24804

No. 8 2005/ene./12 Propiedades CAMBIO DE RAZÓN SOCIAL

Tomo: 2

No. Inscripción: 356

No. Repertorio: 34947

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría Quinta

Oficio: -

Esc./Pro./Res.: 2004/dic./03 -

Observación: El cambio de denominación social fue dispuesto en el Artículo Primero de la Resolución # 04-G-DIC-000006146 del 4 de noviembre del 2004, expedida por el Señor Fausto Haro Montalvan, Intendente de Compañías de Guayaquil (E), en la que se aprueba el Cambio de Denominación Social de la Compañía INDUSTRIAS ROCACEM S.A. por la de HOLCIM CEMENTOS S.A. Documentos protocolizados en la Notaría Quinta de Guayaquil el 3 de diciembre del 2004.-

Partes:

Denominación Anterior	0991420193001	INDUSTRIAS ROCACEM S.A.	GUAYAQUIL
Denominación Actual	0991420193001	HOLCIM CEMENTOS S.A.	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	12956	1998/dic./21	793	796

No. 9 2003/jul./23 Gravámenes CANCELACIÓN - DE HIPOTECA

Tomo: 41

No. Inscripción: 9096

No. Repertorio: 22842

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría Quinta

Oficio: -

Esc./Pro./Res.: 2003/jun./26 -

Observación: INMUEBLE: Lote 01-1 de la manzana 250 ubicado en el Kilometro 17,5 de la autopista Guayaquil-Salinas, parroquia Chongón. REFERENCIAS: Se refiere ésta inscripción a la que consta inscrita a, Foja: 32.169 Propiedad de 1972. Foja: 78.323 Propiedad de 1983. Foja: 33.153 Hipotecas de 1991. Foja: 186.353 Propiedad de 1995. Foja: 91.177 Hipotecas de 1997. Foja: 59.223 Propiedad de 1998. Foja: 164.839 Propiedad de 1998.

Partes:

Deudor	0991420193001	INDUSTRIAS ROCACEM S.A.	GUAYAQUIL

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

Acreedor	900000000038327	CORPORACION ANDINA DE FOMENTO CAF	GUAYAQUIL

No. 10	**1998/dic./21**	**Propiedades**	**FUSIÓN POR ABSORCIÓN**

Tomo: 321

No. Inscripción: 12956

No. Repertorio: 31337

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría Quinta

Oficio: -

Esc./Pro./Res.: 1998/oct./01 - Resolución #98-2-1-1-0005349

Observación: A) Lote de terreno # 1 con 92,87 Hectáreas y Lote de terreno # 23 con 31,60 Hectáreas ubicados en la parroquia Chongón del cantón Guayaquil. B) Lotes de terrenos signados con los números 178-A con 40,00 Hectáreas; 137(anterior) 130 (actual) con 36,30 Hectáreas; 84 con 40,00 Hectáreas; 86 con 60 Hectáreas; 88 con 51,95 Hectáreas, 90 con 40,00 Hectáreas; 92 con 50,00 Hectáreas; 94 con 50,00 Hectáreas; 162(anterior) 12 (actual) con 30,00 Hectáreas, ubicados en la Comuna Casas Viejas. C) Predio Rústico 106 ubicado en el Sector SAN PABLO DE LA COSTA AZUL de la Comuna Casas Viejas con un área de 20,39 Hectáreas. D) Lote de terreno # 44-B con 43,40 Hectáreas y Lotes # 46 y 48 que forman un solo cuerpo con una superficie de 108,47 Hectáreas ubicado en la Comuna Casas Viejas en Liquidación de la parroquia Chongón. E) Lote de terreno # 156 con 34,00 Hectáreas ubicado en el Sector Aguas, El Cafetal - Río El Paco de la Comuna Casas Viejas en Liquidación de la parroquia Chongón. F)Lote de terreno # 158 con 57,66 Hectáreas ubicado en el Sector El Cafetal - Río El Paco de la Comuna Casas Viejas en Liquidación de la parroquia Chongón. G)Lotes de terrenos # 154 y 155 ubicados en el Sector El Cafetal - Río El Paco de la Comuna Casas Viejas, con 93 Hectáreas. H) Lotes # 149, 149-A, 150, 150-A, 151 y 15 que forman un solo cuerpo con 310,00 Hectáreas. - I) Lote ubicado en la zona PALOBAMBA de 129,1420 Hectáreas. - J) Dos lotes de terrenos ubicados en el kilómetro 12 de la carretera Guayaquil - Salinas. (Se hace constar que uno de los lotes tiene la superficie de 339.300 metros cuadrados.) -K) Lote de terreno de 30,00 Hectáreas ubicado dentro del predio denominado de la Hacienda Barcelona de la parroquia Chongón.

Partes:

Absorbida/o	0990374570001	CALCAREOS HUAYCO S.A.	GUAYAQUIL
Absorbida/o	0991280456001	CALIZAS Y MORTEROS SAN EDUARDO CLINCAL S.A.	GUAYAQUIL
Absorbida/o	0991336443001	CEMENTOS ROCAFUERTE ROCAFORT S.A.	GUAYAQUIL
Absorbente	0991420193001	INDUSTRIAS ROCACEM S.A.	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Gravámenes	4144	1991/sep./25	164839	164844
Propiedades	7467	1995/dic./20	164839	164844
Propiedades	299	1997/ene./16	164839	164844
Gravámenes	7275	1997/oct./14	164839	164844

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

Propiedades	2275	1998/feb./20	164839	164844
Propiedades	7313	1998/jul./28	164839	164844
Propiedades	7314	1998/jul./28	164839	164844
Propiedades	7336	1998/jul./28	164839	164844
Propiedades	7457	1998/ago./03	164839	164844
Propiedades	7551	1998/ago./06	164839	164844
Propiedades	7987	1998/ago./21	164839	164844

No. 11 **1998/feb./20** **Propiedades** **DIVISIÓN DE SOLAR**

Tomo: 118
No. Inscripción: 2275
No. Repertorio: 5277
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Trigésima Quinta
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 1998/feb./20 -
Observación: Lote 01-1 con 10´075.515 metros cuadrados Lote 01-2 con 51.585 metros cuadrados
Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0991336443001	CEMENTOS ROCAFUERTE ROCAFORT S.A.	GUAYAQUIL

No. 12 **1997/oct./14** **Gravámenes** **HIPOTECA - ABIERTA**

Tomo: 0
No. Inscripción: 7275
No. Repertorio: 22282
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Quinta
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 1997/jul./29 -
Observación:
Partes:

Deudor	0991336443001	CEMENTOS ROCAFUERTE ROCAFORT S.A.	GUAYAQUIL
Acreedor	900000000024617	CORPORACION ANDINA DE FOMENTO (CAF)	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	7467	1995/dic./20	91177	91177

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

Propiedades	2275	1998/feb./20	91177	91177

No. 13 1995/dic./20 Propiedades TRANSFERENCIA - ESCISIÓN

Tomo: 279
No. Inscripción: 7467
No. Repertorio: 18686
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Trigésima Quinta
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 1995/nov./01 -
Observación:
Partes:

Escindida/o	0990293244001	LA CEMENTO NACIONAL S.A.	GUAYAQUIL
Nueva Compañía	0991336443001	CEMENTOS ROCAFUERTE ROCAFORT S.A.	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3675	1972/ago./30	186353	186476
Gravámenes	5077	1975/nov./24	186353	186476
Propiedades	213	1989/ene./06	186353	186476

No. 14 1991/sep./25 Gravámenes HIPOTECA - ABIERTA

Tomo: 0
No. Inscripción: 4144
No. Repertorio: 20784
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Quinta
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 1991/sep./10 -
Observación:
Partes:

Deudor	0990293244001	LA CEMENTO NACIONAL S.A.	GUAYAQUIL
Acreedor	900000000024617	CORPORACION ANDINA DE FOMENTO (CAF)	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	7467	1995/dic./20	33153	33153
Propiedades	2275	1998/feb./20	33153	33153

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE
Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

No. 15	1986/sep./23	Propiedades	TRANSACCIÓN

Tomo: 295
No. Inscripción: 10432
No. Repertorio: 21488
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Séptima
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 1985/may./16 -
Observación: Transacción mediante la cual la Cemento Nacional declara que se obliga a respetar el dominio que reclama para si Domingo Palma Medina del predio denominado Santo Domingo ubicado a la altura de los kilómetros 19 y 20 de la carretera Guayaquil- Salinas,con los siguientes linderos NORTE propiedad de la Cemento Nacional C.A con100 metros; SUR carretera Guayaquil salinas desde el kilómetro 19 más 400 metros; ESTE terrenos de Héctor Castro Aurea con 1.000 metros y OESTE terrenos de Bolívar Cevallos Gaona con 1.000 metros que ha venido poseyendo por más de 18 años en forma pública, pacífica, tranquila e ininterrumpida, habiendo adquirido en consecuencia su plena propiedad por prescripción y que por lo tanto tiene plena facultad y derecho para hacer vales como justo título de dominio. La Cemento Nacional C.A. es propietaria y posesionaria del predio ubicado en los kilómetros 19 y 20 de la vía Guayaquil- Salinas, descritos en el numeral 4 de la cláusula segunda de esta escritura pública, dejando constancia que la validez de los títulos proviene de haber adquirido de sus legitimos propietarios amparados, a su vez en instrumentos públicos debidamente inscritos.

Partes:

Declarante	0991335242001	LA CEMENTO NACIONAL C.A.	GUAYAQUIL
Declarante	0901925149	PALMA MEDINA DOMINGO	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	2517	1975/jun./18	216971	216994
Propiedades	6713	1976/dic./23	216971	216994
Propiedades	5969	1981/nov./30	216971	216994

No. 16	1985/jul./11	Propiedades	TRANSACCIÓN

Tomo: 171
No. Inscripción: 5322
No. Repertorio: 11343
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Séptima
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 1984/oct./17 -
Observación: Transacción celebrada entre la Cemento Nacional y un grupo de miembros de la ex-comuna Casa viejas, mediante la cual los declarantes reconocen y aceptan como lindero definitivo de sus respectivas posesiones y dominios, ubicados entre los km. 19 al 20 de la carretera Gquil.- Salinas, la cerca levantada por la Cemento Nacional C.A. que constituye el límite norte, a

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE
Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

partir del cual se determinaran las medidas exactas de los linderos este y oeste de las respectivas posesiones o dominios.

Partes:

Declarante	0990293244001	LA CEMENTO NACIONAL S.A.	GUAYAQUIL
Autoridad Competente	1760001470001	MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA	GUAYAQUIL
Declarante	0900640913	ESPAÑA FAJARDO LAURO FERMIN	GUAYAQUIL
Declarante	0901733808	JIMENEZ LEON JUAN BENITO	GUAYAQUIL
Declarante	0911838852	GONZALEZ VILLAO TERESA DE JESUS	GUAYAQUIL
Declarante	1201422696	TORRES CHIRIGUAY ESTEBAN FLORENTINO	GUAYAQUIL
Declarante	600000000110233	RODRIGUEZ CACERES JULIO	GUAYAQUIL
Declarante	600000000110234	MERA GOMEZ JOSE	GUAYAQUIL
Declarante	600000000110235	TORRES ESPAÑA ABEL WASHINGTON	GUAYAQUIL
Declarante	600000000110236	LEON ESPAÑA MAURA JIMENEZ	GUAYAQUIL
Declarante	900000000087556	JIMENEZ LEON MAURA	GUAYAQUIL
Declarante	900000000110237	RODRIGUEZ FAJARDO GILBERTO BENJAMIN	GUAYAQUIL
Declarante	900000000110238	LEON LEON JULIAN ANTONIO	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	2517	1975/jun./18	115777	115806
Propiedades	3928	1976/ago./03	115777	115806
Propiedades	6713	1976/dic./23	115777	115806
Propiedades	5969	1981/nov./30	115777	115806

No. 17 1981/nov./30 Propiedades COMPRAVENTA - DE DERECHOS Y ACCIONES HEREDITARIOS

Tomo: 166

No. Inscripción: 5969

No. Repertorio: 11638

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría Séptima

Oficio: -

Esc./Pro./Res.: 1981/sep./08 -

Observación: Venta de derechos y acciones hereditarios en la sucesión de María Córdova viuda de Gallardo. A foja 125746 consta la siguiente nota: Con fecha 31 de octubre de 1986, el Registrador mercantil de este cantón certifica que por escritura pública extendida el 2 de

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE
Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

Agosto de 1982, ante el Notario Dr. Jorge Maldonado Rennella, inscrita el 29 de septiembre del mismo año, La Cemento Nacional Compañía de Economía Mixta, se transformó en la Cemento Nacional C.A., reforma que fué aprobada por el Intendente de Compañías encargado, según resolución IG-CA-82492, dictada el 15 de septiembre de 1982 inscrita el 29 de los mismos mes y año. Guayaquil Noviembre 18 de 1986.

Partes:

Comprador	0990293244001	LA CEMENTO NACIONAL S.A.		GUAYAQUIL
Vendedor	0600102735	GALLARDO ESTRADA ISABEL MARIA	CASADO	GUAYAQUIL
Vendedor	0900038498	GALLARDO CORDOVA GUILLERMO ENRIQUE	CASADO	GUAYAQUIL
Vendedor	0900204561	GALLARDO CORDOVA JORGE EMILIO ENRIQUE	CASADO	GUAYAQUIL
Vendedor	0900839812	GALLARDO ESTRADA CARLOS ANTONIO	CASADO	GUAYAQUIL
Vendedor	0902310804	GALLARDO ESTRADA VICTOR ENRIQUE	CASADO	GUAYAQUIL
Vendedor	0902506583	GALLARDO ESTRADA MARIA DEL PILAR ENRIQUETA	CASADO	GUAYAQUIL
Vendedor	0902646900	GALLARDO CORDOVA GLORIA MARIA	VIUDO	GUAYAQUIL
Vendedor	0903080885	GALLARDO CORDOVA MARIA ENRIQUETA	CASADO	GUAYAQUIL
Vendedor	0903815959	GALLARDO CORDOVA MARIA AURORA ENRIQUETA	VIUDO	GUAYAQUIL
Vendedor	0908001357	GALLARDO CORDOVA ENRIQUETA DEL CARMEN	CASADO	GUAYAQUIL

No. 18 1981/jun./29 Tomos Separados PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS

Tomo: 12
No. Inscripción: 12
No. Repertorio: 6221
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Segunda
Oficio: 1981/jun./08 - Oficio # 03806
Esc./Pro./Res.: 1980/may./07 -
Observación:

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	900000000011615	COMUNA CASAS VIEJAS	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

Propiedades	499	1941/jul./10	223	230

No. 19 **1972/ago./30** **Propiedades** **FUSIÓN POR ABSORCIÓN**

Tomo: 42

No. Inscripción: 3675

No. Repertorio: 11860

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría Segunda

Oficio: -

Esc./Pro./Res.: 1972/jul./21 -

Observación: Adquisición de un lote de terreno de mayor extensión ubicado en el sitio sabana Grande de Chongón entre los kilómetros 17½ y 19 de la carretera Guayaquil-Salinas. A foja 32172 de esta inscripción a consta la siguiente anotación marginal: Con fecha 31 de Octubre de 1986, El Registrador Mercantil de este cantón certifica que: Por Escritura Pública extendida el 2 de Agosto de 1982, ante el notario doctor JORGE MALDONADO RENNELLA, inscrita el 29 de Septiembre de 1982, la CEMENTO NACIONAL, COMPAÑIA DE ECONOMIA MIXTA, se transformó en la CEMENTO NACIONAL C.A. reforma que fue aprobada por el Intendente de Compañías Encargado, según Resolución # IG- CA- 82492, dictada el 15 de Septiembre de 1982, inscrita el 29 de Septiembre de 1982.- Guayaquil, Noviembre 17 de 1986.- El Registrador de la Propiedad.

Partes:

Absorbente	0990293244001	LA CEMENTO NACIONAL S.A.	GUAYAQUIL
Absorbida/o	600000000110157	CANTERAS NACIONALES C A	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	1173	1944/dic./13	32169	32178

No. 20 **1944/dic./13** **Propiedades** **COMPRAVENTA**

Tomo: 6

No. Inscripción: 1173

No. Repertorio: 4012

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría

Oficio: -

Esc./Pro./Res.: 1944/dic./11 -

Observación: Compraventa del fundo denominado SABANA GRANDE DE CHONGÓN, efectuada ante el Notario Juan de Dios Morales Arauco. A fojas 4178 de esta inscripción consta la siguiente anotación marginal: Con fecha 31 de Octubre de 1986, el Registrador Mercantil de este cantón certifica que: Por escritura pública extendida el 2 de Agosto de 1982, ante el notario Dr. Jorge Maldonado Rennella, inscrita el 29 de Septiembre del mismo año, "LA CEMENTO NACIONAL, COMPAÑIA DE ECONOMIA MIXTA" se transformó en LA CEMENTO NACIONAL C.A., reforma que fue aprobada por el Intendente de Compañías Encargado, según Resolución # IG-CA-82.492 dictada el 15 de Septiembre 1982 inscrita el 29 de los mismos mes y año.- Guayaquil, 17 de Noviembre de 1986.- El Registrador de la Propiedad.

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

Partes:

Comprador	600000000110157	CANTERAS NACIONALES C A	GUAYAQUIL
Vendedor	600000000114124	CORDOVA MARIA DE GALLARDO VIUDO	GUAYAQUIL

No. 21	**1944/dic./01**	**Propiedades**	**PERMUTA**

Tomo: 6
No. Inscripción: 1141
No. Repertorio: 3912
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 1944/nov./30 -
Observación: Esteban Amador Baquerizo y Marìa Luisa Navarro de Amador dan en venta a Marìa Còrdova viuda de Gallardo, las fajas de terrenos de Sabana Grande de Chongòn. La señora Maria Còrdova viuda de Gallardo dà en venta a los esposos Amador-Navarro una faja de terrenos del mencionado inmueble denominado Sabana Grande de Chongòn.

Partes:

Permutante	1710678853	NAVARRO MARIA LUISA	CASADO	GUAYAQUIL
Permutante	600000000114124	CORDOVA MARIA DE GALLARDO	VIUDO	GUAYAQUIL
Permutante	900000000017509	AMADOR BAQUERIZO ESTEBAN	CASADO	GUAYAQUIL

No. 22	**1940/nov./22**	**Propiedades**	**COMPRAVENTA**

Tomo: 5
No. Inscripción: 840
No. Repertorio: 2805
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Tercera
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 1940/nov./22 -
Observación: Compraventa mediante la cual María Córdova viuda de Gallardo y Guillermo Gallardo Córdova venden en favor de José Castro Díaz el inmueble compuesto de terrenos, parte de sabana y parte de montes, parte en la planicie y parte en el cerro, hornos de cal, casas, cercas y plantaciones que se hayen comprendido dentro de los linderos del predio, una parte de este inmueble pertenece al sitio de Aguazaira y la otra parte restante pertenece al sitio Sabana Grande. Así mismo María Córdova viuda de Gallardo y Guillermo Gallardo Córdova venden en favor de Esteban Amador Baquerizo dos fajas de terrenos que se encuentran en el sitio de Sabana Grande; y por último el señor Guillermo Gallardo Códova vende en favor de María Córdova viuda de Gallardo todos los derechos que tiene y le corresponden en los sitios de Sabana Grande, San Pedro, Llora Tigre e Illás o la Estancia de la Madre de Dios.

Partes:

Vendedor	600000000000808	GALLARDO CORDOVA GUILLERMO		GUAYAQUIL
Comprador	600000000114124	CORDOVA MARIA DE	VIUDO	GUAYAQUIL

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE
Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

			GALLARDO	
	Comprador	600000000116990	CASTRO DIAZ JOSE	GUAYAQUIL
	Comprador	900000000017509	AMADOR BAQUERIZO ESTEBAN	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	992	1924/dic./01	2888	2917
Propiedades	845	1939/nov./06	2888	2917

No. 23 1939/nov./30 Propiedades COMPRAVENTA

Tomo: 4

No. Inscripción: 929

No. Repertorio: 3683

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría

Oficio: -

Esc./Pro./Res.: 1939/nov./27 -

Observación: Notario Juan de Dios Morales Arauco. Compraventa de la de los derechos y acciones hereditarios en la sucesiòn de MANUEL TRINIDAD SANCHEZ, de la dècima parte del Potrero Algarrobal situado en la parroquia de Chongòn, potrero comprendido dentro de los siguientes linderos: por arriba, propiedad de los herederos de Josè Fèlix Sànchez, y por los otros costados, con propiedades que fueron de Enrique Gallardo, actualmente de la compradora Marìa Còrdova viuda de Gallardo y de Guillermo Gallardo, y tambièn la dècima parte de los derechos y acciones en los sitios de Chongòn, conocidos con los nombres de "Yllas", "Lora Tigre", "Agua Saira", y Sasbana Grande".

Partes:

Vendedor	0907155881	SANCHEZ MERCEDES		GUAYAQUIL
Comprador	600000000114124	CORDOVA MARIA DE GALLARDO	VIUDO	GUAYAQUIL

No. 24 1939/nov./06 Propiedades COMPRAVENTA

Tomo: 4

No. Inscripción: 845

No. Repertorio: 3430

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría

Oficio: -

Esc./Pro./Res.: 1939/nov./01 -

Observación: Notario Juan de Dios Morales Arauco. ANDRES CORDOVA transfiere a MARIA CORDOVA viuda de Gallardo los siguientes inmuebles: 1) el fundo conocido con el nombre de San Guillermo, en el sitio San Pedro a Orillas del rìo, comprendido dentro de estos linderos: POR EL FRENTE, el rìo de Llora Tigre; POR EL FONDO, el sitio de Sabana Grande; POR UN

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

COSTADO, el camino que conduce al rìo; POR EL OTRO, el camino pùblico a orillas de la lìnea del Telègrafo. 2) El potrero denominado Marueco, circunscrito asì: el frente por los terrenos que fueron de Juan Leòn, hoy de sus herederos; por el fondo, el estero de San Pedro, a un costado, estero de Llora Tigre y Potrero que fuè de Enrique Gallardo, hoy del mismo transferente y que tambièn es materi de la transferencia, y de Juan B. Rolando, hoy de Guillermo E. Gallardo Còrdova. 3) Tres potreros de pasto natural, bajo cerca denominados Los Molinos, ·Sabana Grande", y Cerrito, inclusive una manga de Janeiro que fueron adquiridos por Enrique Gallardo; dichos potreros lindan: El de los Molinos: Por el frente, con el de Sabana Grande; por la espalda y el costado, con manglares.- EL de SABANA GRANDE: por el frente con el sitio del mismo nombre; por la espalda, cercas de Josè Felix Sànchez, hoy de sus herederos; por el un costado con el potrero arriba nombrado de Los Molinos; y por el otro costado, con cerca de los herederos de Josè Fèlix Sanchez. El POTRERO CERRITO: por el frente, con el sitio de Sabana Grande, mirando a Sumbay; por la espalda con cerca del mismo transferente y que antes fuè de Enrique Gallardo y de Guillermo Gallardo Còrdova, antes de Juan B. Rolando; por el un costado, cercas de los herederos de Josè Fèlix Sànchez; por el otro, con el camino que del Cerrito Conduce a San Pedro, y que lo separa del Fundo San Guillermo. Estos fundos en los que ademàs de los sembrìos existen dos casas de zinc, fueron levantados por Eduardo Sànchez Leòn, en uso de sus derechos y de los adquiridos en el remate voluntario de los que pertenecìan a Zoila del Campo viuda de Terranova, quien los vendiò a Enrique Gallardo, que a su vez los traspasò al actual transferente. 4) El Potrero denominado San Enrique. 5) Los derechos sobre los sitios, todos los demàs que existen en el fundo San Guillermo. Los derechos y acciones en los sitios de Llora Tigre de Illas, San pedro, Sabana Grande y Aguazaira. 6) Casa y solar ubicados en la Poblaciòn de Pascuales.

Partes:

Comprador	600000000114124	CORDOVA MARIA DE GALLARDO	VIUDO	GUAYAQUIL
Vendedor	600000000176674	CORDOVA ANDRES		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, lunes 30 de marzo del 2026 14:50.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

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 período 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 > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2026-000039423 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente

Solicitante: CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

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 > Consulta de Trámites.

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:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2026-000039421

CÓDIGO CATASTRAL No. 96-0250-001-11-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 96-0250-001-11-0-0 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 1(11) DE LA MANZANA 250, UBICADO EN EL SITIO CONOCIDO COMO SABANA GRANDE DE CHONGÓN, A LA ALTURA DEL KILÓMETRO 19 Y 19.5 DEL CARRETERO GUAYAQUIL-SALINAS, PARROQUIA TARQUI. NORTE: SOLAR 1(1), CON 1.007,18 METROS. SUR: EJE E-O - AB. JAIME NEBOT VELASCO Y CALLE PUBLICA, CON 1.906,92 METROS. ESTE: SOLARES 1(1-10), CON 311,09 METROS. OESTE: CALLE PUBLICA, CON 722,63 METROS. ÁREA: 456.362,10 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE
COMPRAVENTA	DOMINIO	RUC-0992363002001-FORMAPER S.A.	PATRIMONIO PERSONAL

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte: SOLAR 1(1), con 1007.1800 mts.
Sur: EJE E-O - AB. JAIME NEBOT VELASCO Y CALLE PUBLICA, con 1906.9200 mts.
Este: SOLARES 1(1-10), con 311.0900 mts.
Oeste: CALLE PUBLICA, con 722.6300 mts.

Área en Escrituras:	456362.10 mts2.	**Alumbrado:**	NO
Fondo en Escrituras:	1007.18 mts2.	**Alcantarillado:**	NO
Área en Levantamiento:	456362.10 mts2.	**Agua Potable:**	NO
Fondo en Levantamiento:	1007.18 mts2.	**Red Telefónica:**	NO
Tipo de Terreno:	ESQUINERO	**Pavimentación:**	NO
Estado:	VACIO	**Bordillo:**	NO
Uso:	S/I	**Acera:**	NO
Frente en Escritura:	1906.92 mts		
Frente 1:	1906.92 mts		
Frente 2:	722.63 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1	2026/mar./12	Gravámenes	SERVIDUMBRE

Tomo: 7

No. Inscripción: 3082

No. Repertorio: 8111

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría Trigésima Quinta

Oficio: -

Esc./Pro./Res.: 2025/may./07 - 20250901035P00474

Observación: \n"[…]CLÁUSULA SEXTA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES. SEIS.UNO.- Conforme lo acordado por las PARTES, considerando que dentro del predio que es objeto de la presente compraventa se encuentran las líneas eléctricas que abastecen de energía eléctrica y sirven para el desarrollo de las actividades productivas de LA VENDEDORA, mediante el presente instrumento, LA COMPRADORA constituye expresa y voluntariamente una servidumbre de tránsito a favor de HOLCIM ECUADOR S.A. sobre el inmueble que pasa a ser de su propiedad detallado en la cláusula DOS.UNO de la presente compraventa identificado como el Solar CERO CERO UNO - ONCE (001- 11) de la manzana DOSCIENTOS CINCUENTA identificado con el código catastral número Cero nueve seis- cero doscientos cincuenta-cero cero uno-once-cero-cero- uno (096-0250-001-11-0-0-1). La servidumbre se constituye sobre una franja de un área de SESENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS (61.758.80 M2) de terreno con un ancho de treinta metros (30.0 m) y largo de dos mil cincuenta y ocho metros sesenta y tres centímetros (2058.63 m), sobre la cual se encuentran instaladas las antes mencionadas líneas eléctricas de HOLCIM ECUADOR S.A., conforme se detalla en el plano adjunto como documento habilitante en el presente instrumento, LAS PARTES declaran y aceptan que la servidumbre que por este instrumento se constituye en el área señalada se la realiza con carácter de IRREBOCABLE y a PERPETUIDAD. En virtud de dicha inscripción, cualquier futuro adquiriente del predio sirviente o cualquier tercero con interés sobre dicho predio o de los predios resultantes del fraccionamiento que efectúe LA COMPRADORA, estará obligado a repetir la presente servidumbre en los términos establecidos en este instrumento público y en la escritura ampliamente descrito en esta clausula. [...]"

Partes:

Propietario Predio Dominante	0990293244001	HOLCIM ECUADOR S.A.	GUAYAQUIL
Propietario Predio Sirviente	0992363002001	FORMAPER S.A.	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	14162	2025/jul./23	3082	3082

No. 2	2026/mar./12	Gravámenes	ACLARACIÓN

Tomo: 7

No. Inscripción: 3083

No. Repertorio: 5828

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría Trigésima Quinta

Oficio: -

Esc./Pro./Res.: 2025/oct./17 - 20250901035P00982

Observación: Se subsana la causa de la negativa en virtud de constar anotado en el libro repertorio el acto de servidumbre. \n\n \n"[…]CLÁUSULA TERCERA: RECTIFICACIÓN, ACLARACIÓN Y RATIFICACION. En tal virtud, se rectifica y se aclara que, dentro de la Cláusula Sexta, numeral Seis.Uno, de la escritura pública de Compraventa, Constitución de Servidumbre, Constitución de Hipoteca y Prohibición de Enajenar y Gravar, otorgada el siete de mayo de dos mil veinticinco, ante la Notaria Trigésima Quinta del cantón Guayaquil, el predio sirviente es el que está identificado como el Solar Cero Uno - Once (001-11), de la manzana Doscientos Cincuenta (250), con código catastral cero noventa y seis-cero doscientos cincuenta-cero cero uno-once-cero-cero-uno (096-0250-001-11- 0-0-1) con los siguiente linderos y medidas: Por el Norte: Solar Uno-Uno (1-1), con mil siete punto dieciocho metros (1007,18 mts.); Por el Sur: Eje E-OAb. Jaime Nebot Velasco y calle pública, con mil novecientos seis punto noventa y dos metros (1906,92 mts.); Por el Este: Solar Uno-Diez (1-10), con trescientos once punto cero nueve metros (311,09 mts.);y, Por el Oeste: Calle Pública, con setecientos veintidós punto sesenta y tres metros (722,63 mts.) y el predio dominante es el que se encuentra identificado como el Solar UnoUno (1-1) de la manzana Doscientos Cincuenta (250), con código catastral cero noventa y seis-cero doscientos cincuenta-cero cero uno-uno-cero-cerouno (096-0250-001-1-0-0-1) con los siguientes linderos y medidas: Por el Norte: R C 12606 IP 6079 Y RC 12885 IP 2367, con dos mil novecientos setenta y seis coma setenta y cuatro metros cuadrados (2.976,74 m²); Por el Sur: EJEE-O-AB. JAIME NEBOT VELASCO, con ciento sesentay dos coma cinco metros cuadrados (162,05 m²); Por el Este: SOLARES 2-3-4, RC 11331 IP 5354, RC 3450 IP 1277, RC 11396, con cinco mil cuatrocientos veinte coma cero dos metros cuadrados (5.420,02 m); y, Por el Oeste: SOLARES 1 (13-10-11), CALLE PUBLICA, SOLAR 1(9), RC 11304 IP, con siete mil ochocientos cincuenta y tres coma setenta y ocho metros cuadrados (7.853,78 m²) […]"

Partes:

Aclarante	0990293244001	HOLCIM ECUADOR S.A.	GUAYAQUIL
Aclarante	0992363002001	FORMAPER S.A.	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Negativas	697	2026/feb./19	3083	3083

No. 3 2026/feb./19 Negativas ACLARACIÓN

Tomo: 2

No. Inscripción: 697

No. Repertorio: 5828

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría Trigésima Quinta

Oficio: - 0

Esc./Pro./Res.: 2025/oct./17 - 20250901035P00982

Observación: \nNEGATIVA.- El Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 5828 -2026, en base al primer testimonio del instrumento público de fecha 27 de octubre del 2025(según aparece del archivo

Solicitante: CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

en formato pdf), que se refiere a: \nTITULO CAUSAL: Aclaración \nOTORGADO: por Formaper S.A. y Holcim Ecuador S.A. \nTITULO FORMAL: mediante escritura pública autorizada el 17 de octubre del 2025 por la abogada María Verónica Zuñiga Rendón, Notaria Trigésima Quinta del cantón Guayaquil. \nOBJETO: Que tiene como objeto el bien inmueble identificado con el código catastral 96- 250-1-11-0-0 . \nProcede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: \n\n\n \n1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a al Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 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. \n\n\n \n2.- Que se pretende una inscripción declarativa de efectos modificatorios mediante el acto de aclaración otorgado por Formaper S.A. y Holcim Ecuador S.A., mediante escritura pública autorizada el 17 de octubre del 2025 por la abogada María Verónica Zuñiga Rendón, Notaria Trigésima Quinta del cantón Guayaquil; cuya clausula dispositiva indica: \n\n\n \n\"[…]CLÁUSULA TERCERA: RECTIFICACIÓN, ACLARACIÓN Y RATIFICACION. En tal virtud, se rectifica y se aclara que, dentro de la Cláusula Sexta, numeral Seis.Uno, de la escritura pública de Compraventa, Constitución de Servidumbre, Constitución de Hipoteca y Prohibición de Enajenar y Gravar, otorgada el siete de mayo de dos mil veinticinco, ante la Notaria Trigésima Quinta del cantón Guayaquil, el predio sirviente es el que está identificado como el Solar Cero Uno - Once (001-11), de la manzana Doscientos Cincuenta (250), con código catastral cero noventa y seis-cero doscientos cincuenta-cero cero uno-once-cero-cero-uno (096-0250-001-11- 0-0-1) con Jos siguiente linderos y medidas: Por el Norte: Solar Uno-Uno (1-1), con mil siete punto dieciocho metros (1007,18 mts.); Por el Sur: Eje E-OAb. Jaime Nebot Velasco y calle pública, con mil novecientos seis punto noventa y dos metros (1906,92 mts.); Por el Este: Solar Uno-Diez (1-10), con trescientos once punto cero nueve metros (311,09 mts.);y, Por el Oeste: Calle Pública, con setecientos veintidós punto sesenta y tres metros (722,63 mts.) y el predio dominante es el que se encuentra identificado como el Solar UnoUno (1-1) de la manzana Doscientos Cincuenta (250), con código catastral cero noventa y seis-cero doscientos cincuenta-cero cero uno-uno-cero-cerouno (096-0250-001-1-0-0-1) con los siguientes linderos y medidas: Por el Norte: R C 12606 IP 6079 Y RC 12885 IP 2367, con dos mil novecientos setenta y seis coma setenta y cuatro metros cuadrados (2.976,74 m²); Por el Sur: EJEE-O-AB. JAIME NEBOT VELASCO, con ciento sesentay dos coma cinco metros cuadrados (162,05 m²); Por el Este: SOLARES 2-3-4, RC 11331 IP 5354, RC 3450 IP 1277, RC 11396, con cinco mil cuatrocientos veinte coma cero dos metros cuadrados (5.420,02 m); y, Por el Oeste: SOLARES 1 (13-10-11), CALLE PUBLICA, SOLAR 1(9), RC 11304 IP, con siete mil ochocientos cincuenta y tres coma setenta y ocho metros cuadrados (7.853,78 m²) […]\" \n \n3.- Cabe indicar que la escritura pública de constitución de servidumbre, otorgada el siete de mayo de dos mil veinticinco, ante la Notaria Trigésima Quinta del cantón Guayaquil, que se pretende aclarar, no se encuentra inscrita ni tampoco anotada actualmente en el repertorio para su proceso de inscripción; por lo cual resulta imposible practicar una inscripción aclaratoria de un título que no se encuentra inscrito. \n\n\n \nPor lo expuesto, deberá ingresarse con sujeción a la tabla de aranceles, la escritura pública de constitución de servidumbre que se pretende aclarar (otorgada el siete de mayo de dos mil veinticinco, ante la Notaria Trigésima Quinta del cantón Guayaquil), tanto en el predio dominante como en el predio sirviente, de forma conexa con la presente aclaración. \n\n\n \nPor la consideración expuesta, al amparo del artículo 11 letra a) número 5 de la Ley de Registro, NO PROCEDE practicar el asiento registral del documento presentado. \n \nPara todos los efectos legales se guarda en la base de datos registral la imagen de la primera copia de la escritura pública presentada (archivo pdf) anotada bajo el repertorio respectivo. \n \nComo 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 5828 -2026, 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

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Partes:

Aclarante	0990293244001	HOLCIM ECUADOR S.A.	GUAYAQUIL
Aclarante	0992363002001	FORMAPER S.A.	GUAYAQUIL

No. 4	**2026/feb./19**	**Gravámenes**	**SERVIDUMBRE**

Tomo: 5

No. Inscripción: 2202

No. Repertorio: 5831

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría Trigésima Quinta

Oficio: - 0

Esc./Pro./Res.: 2025/oct./17 - 20250901035P00983

Observación: \nTERCERA.- CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE USO Y TRÁNSITO: Conforme lo acordado por las PARTES, resulta necesario construir una Planta de Tratamiento de Aguas, la cual servirá tanto para los proyectos inmobiliarios que ejecute la compañía FORMAPER S.A. en su predio, como para las futuras construcciones que pueda realizar la compañía HOLCIM ECUADOR S.A. en el suyo. En este contexto, y al amparo de lo establecido en el Código Civil del Ecuador en su Artículo Ochocientos Ochenta y tres, la compañía HOLCIM ECUADOR S.A., en su calidad de propietaria del predio sirviente, identificado con el código catastral cero noventa y seis–cero doscientos cincuenta–cero cero uno–trece–cero–cero–uno (096-0250-001-13-0-0-1), se compromete a constituir una servidumbre de uso y de tránsito a favor de la compañía FORMAPER S.A., propietaria del predio dominante, identificado con el código catastral cero noventa y seis–cero doscientos cincuenta–cero cero uno–once–cero–cero–uno (096-0250-001-11-0-0-1), sobre un área de cuatro mil metros cuadrados (4.000 m²) ubicada dentro del predio sirviente de HOLCIM ECUADOR S.A., para la construcción de una Planta de Tratamiento de Aguas, la cual servirá tanto para los proyectos inmobiliarios que ejecute la compañía FORMAPER S.A. en su predio, como para las futuras construcciones que pueda realizar la compañía HOLCIM ECUADOR S.A. en el suyo. El punto de descarga y sus escorrentías relacionadas con la Planta de Tratamiento de Aguas del Parque Industrial, de propiedad de FORMAPER S.A., deberán ubicarse fuera de los límites del Solar Uno (13), evitando cualquier afectación o contaminación del cuerpo de agua perteneciente a HOLCIM ECUADOR S.A. Queda terminantemente prohibido a los propietarios del predio dominante y del predio sirviente la utilización de la servidumbre para otro fin que no sea el tránsito, peatonal o vehicular, por lo tanto, no podrá esta obstruirse con ningún tipo de objeto ni en ella aparcarse ningún tipo de vehículo que no permita el libre ingreso al predio dominante. Para el efecto los propietarios de los predios sirviente y dominante están obligados a prever en su predio los estacionamientos pertinentes para aparcar los vehiculos que ingresen a sus inmuebles.

Partes:

Propietario Predio Sirviente	0990293244001	HOLCIM ECUADOR S.A.	GUAYAQUIL
Propietario Predio Dominante	0992363002001	FORMAPER S.A.	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	**No. Inscripción**	**F. Inscripción**	**Folio Inicial**	**Folio Final**

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

Propiedades	14162	2025/jul./23	2202	2202

No. 5	**2025/jul./23**	**Propiedades**	**COMPRAVENTA**

Tomo: 29
No. Inscripción: 14162
No. Repertorio: 27732
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Trigésima Quinta
Oficio: - 0
Esc./Pro./Res.: 2025/may./07 - 20250901035P00474
Observación:
Partes:

Tradente	0990293244001	HOLCIM ECUADOR S.A.	GUAYAQUIL
Adquirente	0992363002001	FORMAPER S.A.	SAMBORONDÓN

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	16027	2005/dic./28	14187	14187
Propiedades	11721	2009/jul./23	14187	14187
Propiedades	23777	2024/oct./23	14187	14187

No. 6	**2025/jul./23**	**Gravámenes**	**HIPOTECA**

Tomo: 20
No. Inscripción: 9851
No. Repertorio: 27731
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Trigésima Quinta
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 2025/may./07 - 20250901035P00474
Observación: \n"[…]CLAUSULA CUARTA:- CUANTIA DE LA HIPOTECA Se deja expresamente establecido que la hipoteca que se constituye tiene una cuantía de CATORCE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US$ 14,583,434) […]"
Partes:

Acreedor Hipotecario	0990293244001	HOLCIM ECUADOR S.A.	GUAYAQUIL
Deudor Hipotecario	0992363002001	FORMAPER S.A.	SAMBORONDÓN

No. 7	**2025/jul./15**	**Negativas**	**SERVIDUMBRE**

Tomo: 7
No. Inscripción: 3251
No. Repertorio: 27729

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría Trigésima Quinta

Oficio: -

Esc./Pro./Res.: 2025/may./07 - 20250901035P00474

Observación: \nNEGATIVA.- El Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 27729 -2025, en base al primer testimonio del instrumento público de fecha 30 de mayo del 2025(según aparece del archivo en formato pdf), que se refiere a: \n \nTITULO CAUSAL: Servidumbre \nOTORGADO: por Formaper S.A. a favor de Holcim Ecuador S.A. \nTITULO FORMAL: mediante escritura pública autorizada el 7 de mayo del 2025 por la abogada María Verónica Zuñiga Rendón, Notaria Trigésima Quinta del cantón Guayaquil \nOBJETO: Que tiene como objeto el bien inmueble identificado con el código catastral 96-250-1-11-0-0 \n \nProcede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: \n \n1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a al Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 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. \n \n2.- Que se pretende una inscripción constitutiva mediante el acto de servidumbre otorgado por Formaper S.A. a favor de Holcim Ecuador S.A mediante escritura pública autorizada el 7 de mayo del 2025 por la abogada María Verónica Zuñiga Rendón, Notaria Trigésima Quinta del cantón Guayaquil, cuya clausula sexta indica lo siguiente: \n \n"[…]CLÁUSULA SEXTA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES. \n SEIS.UNO.- Conforme lo acordado por las PARTES, considerando que dentro del predio que es objeto de la presente compraventa se encuentran las líneas eléctricas que abastecen de energía eléctrica y sirven para el desarrollo de las actividades productivas de LA VENDEDORA, mediante el presente instrumento, LA COMPRADORA constituye expresa y voluntariamente una servidumbre de tránsito a favor de HOLCIM ECUADOR S.A. sobre el inmueble que pasa a ser de su propiedad detallado en la cláusula DOS.UNO de la presente compraventa identificado como el Solar CERO CERO UNO - ONCE (001- 11) de la manzana DOSCIENTOS CINCUENTA identificado con el código catastral número Cero nueve seis- cero doscientos cincuenta-cero cero uno-once-cero-cero- uno (096-0250-001-11-0-0-1). La servidumbre se constituye sobre una franja de un área de SESENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS (61.758.80 M2) de terreno con un ancho de treinta metros (30.0 m) y largo de dos mil cincuenta y ocho metros sesenta y tres centímetros (2058.63 m), sobre la cual se encuentran instaladas las antes mencionadas líneas eléctricas de HOLCIM ECUADOR S.A., conforme se detalla en el plano adjunto como documento habilitante en el presente instrumento, LAS PARTES declaran y aceptan que la servidumbre que por este instrumento se constituye en el área señalada se la realiza con carácter de IRREBOCABLE y a PERPETUIDAD. En virtud de dicha inscripción, cualquier futuro adquiriente del predio sirviente o cualquier tercero con interés sobre dicho predio o de los predios resultantes del fraccionamiento que efectúe LA COMPRADORA, estará obligado a repetir la presente servidumbre en los términos establecidos en este instrumento público y en la escritura ampliamente descrito en esta clausula. \nSEIS.DOS.- Conforme lo acordado por las PARTES, es necesario construir una planta de tratamiento de aguas, la cual servirá para los proyectos inmobiliarios que construya LA COMPRADORA en el predio que es objeto de la presente compraventa y tendrá capacidad también para servir a las futuras construcciones que pueda efectuar LA VENDEDORA en el predio identificado con el código catastral Cero nueve seis- cero doscientos cincuenta-cero cero uno-trece-cero-cero- uno (096-0250-001-13-0-0-1), por lo que ésta última se compromete a otorgar a favor de LA COMPRADORA una servidumbre de uso y de tránsito sobre un área de cuatro mil metros cuadrados (4.000 m2) sobre el predio de propiedad de HOLCIM ECUADOR S.A. identificado con el código catastral número Cero

Solicitante: CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

nueve seis- cero doscientos cincuenta-cero cero uno-trece-cero-cero- uno (096-0250- 001-13-0-0-1). El punto de descarga y sus escorrentías relacionadas de la Planta de Tratamiento de Aguas del Parque Industrial, propiedad de LA COMPRADORA, deberá ser ubicado fuera de los límites del Solar 1 (13), evitando cualquier afectación o contaminación del cuerpo de agua. […]" \n \n3.- Al respecto la servidumbre predial, o simplemente servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño. Se llama predio sirviente el que sufre el gravamen, y predio dominante el que reporta la utilidad. Con respecto al predio dominante la servidumbre se llama activa, y con respecto al predio sirviente, pasiva. (Código Civil artículos 859 y 860) \n \n4.- Que de la clausula Seis.Uno se constituye una servidumbre de transito en el predio 96-250-1-11-0-0 a favor de HOLCIM ECUADOR S.A.; sin que se especifique cuales predios son los predios dominantes (activos) de la servidumbre. En cuanto la cláusula Seis.Dos, se especifica que el predio sirviente 96-250-1-11-0-0, se constituye servidumbre a favor del predio dominante 096-0250-001-13-0-0-1. \n \n5.- No obstante, revisado el folio real del bien inmueble 96-250-1-11-0-0 se ha anotado en dos ocasiones el acto de servidumbre, con número de anotación 27729 y 27730; sin embargo, de acuerdo con la base de datos, no consta anotado el acto de servidumbre activa respecto al predio dominante indicado en la cláusula seis.dos. \n \n6.-Por lo tal, solo se ha sufragado por el arancel de las dos servidumbres del predio sirviente; sin que se haya sufragado por el arancel de los predios dominantes. Al respecto, corresponderá satisfacer la tarifa establecida en la tabla de aranceles vigente, según consta en el artículo Vigésimo Primero inciso segundo y Cuadragésimo Quinto números 4 y 8 de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020. \n \nCONCLUSIÓN: Por instrumento separado con sujeción a la tabla de aranceles, deberá aclararse cuales son los predios dominantes favorecidos en la servidumbre de la cláusula seis. Uno. Asi mismo, para las servidumbres constituidas en la cláusula seis. Uno y seis. Dos, deberá anotarse el acto de servidumbre activa en los predios dominantes \n \n \n \nPor lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, NO PROCEDE, por el momento, practicar la inscripción referido en el párrafo 1 de este documento. \n \nPara todos los efectos legales se guarda en la base de datos registral la imagen de la primera copia del instrumento notarial presentado (archivo pdf) anotada bajo el repertorio respectivo. \n \nComo 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 27729 -2025, 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:

Afectado (a)	0990293244001	HOLCIM ECUADOR S.A.	GUAYAQUIL
Constituyente	0992363002001	FORMAPER S.A.	SAMBORONDÓN

No. 8	**2025/jul./15**	**Negativas**	**SERVIDUMBRE**

Tomo: 7

No. Inscripción: 3252

No. Repertorio: 27730

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría Trigésima Quinta

Oficio: - 0

Esc./Pro./Res.: 2025/may./07 - 20250901035P00474

Observación: \nNEGATIVA.- El Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 27730 -2025, en base al

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

primer testimonio del instrumento público de fecha 30 de mayo del 2025(según aparece del archivo en formato pdf), que se refiere a: \n \nTITULO CAUSAL: Servidumbre \nOTORGADO: por Formaper S.A. a favor de Holcim Ecuador S.A. \nTITULO FORMAL: mediante escritura pública autorizada el 7 de mayo del 2025 por la abogada María Verónica Zuñiga Rendón, Notaria Trigésima Quinta del cantón Guayaquil \nOBJETO: Que tiene como objeto el bien inmueble identificado con el código catastral 96-250-1-11-0-0 \n \nProcede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: \n \n1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a al Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 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. \n \n2.- Que se pretende una inscripción constitutiva mediante el acto de servidumbre otorgado por Formaper S.A. a favor de Holcim Ecuador S.A mediante escritura pública autorizada el 7 de mayo del 2025 por la abogada María Verónica Zuñiga Rendón, Notaria Trigésima Quinta del cantón Guayaquil, cuya clausula sexta indica lo siguiente: \n \n"[…]CLÁUSULA SEXTA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES. \n SEIS.UNO.- Conforme lo acordado por las PARTES, considerando que dentro del predio que es objeto de la presente compraventa se encuentran las líneas eléctricas que abastecen de energía eléctrica y sirven para el desarrollo de las actividades productivas de LA VENDEDORA, mediante el presente instrumento, LA COMPRADORA constituye expresa y voluntariamente una servidumbre de tránsito a favor de HOLCIM ECUADOR S.A. sobre el inmueble que pasa a ser de su propiedad detallado en la cláusula DOS.UNO de la presente compraventa identificado como el Solar CERO CERO UNO - ONCE (001- 11) de la manzana DOSCIENTOS CINCUENTA identificado con el código catastral número Cero nueve seis- cero doscientos cincuenta-cero cero uno-once-cero-cero- uno (096-0250-001-11-0-0-1). La servidumbre se constituye sobre una franja de un área de SESENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS (61.758.80 M2) de terreno con un ancho de treinta metros (30.0 m) y largo de dos mil cincuenta y ocho metros sesenta y tres centímetros (2058.63 m), sobre la cual se encuentran instaladas las antes mencionadas líneas eléctricas de HOLCIM ECUADOR S.A., conforme se detalla en el plano adjunto como documento habilitante en el presente instrumento, LAS PARTES declaran y aceptan que la servidumbre que por este instrumento se constituye en el área señalada se la realiza con carácter de IRREBOCABLE y a PERPETUIDAD. En virtud de dicha inscripción, cualquier futuro adquiriente del predio sirviente o cualquier tercero con interés sobre dicho predio o de los predios resultantes del fraccionamiento que efectúe LA COMPRADORA, estará obligado a repetir la presente servidumbre en los términos establecidos en este instrumento público y en la escritura ampliamente descrito en esta clausula. \nSEIS.DOS.- Conforme lo acordado por las PARTES, es necesario construir una planta de tratamiento de aguas, la cual servirá para los proyectos inmobiliarios que construya LA COMPRADORA en el predio que es objeto de la presente compraventa y tendrá capacidad también para servir a las futuras construcciones que pueda efectuar LA VENDEDORA en el predio identificado con el código catastral Cero nueve seis- cero doscientos cincuenta-cero cero uno-trece-cero-cero- uno (096-0250-001-13-0-0-1), por lo que ésta última se compromete a otorgar a favor de LA COMPRADORA una servidumbre de uso y de tránsito sobre un área de cuatro mil metros cuadrados (4.000 m2) sobre el predio de propiedad de HOLCIM ECUADOR S.A. identificado con el código catastral número Cero nueve seis- cero doscientos cincuenta-cero cero uno-trece-cero-cero- uno (096-0250- 001-13-0-0-1). El punto de descarga y sus escorrentías relacionadas de la Planta de Tratamiento de Aguas del Parque Industrial, propiedad de LA COMPRADORA, deberá ser ubicado fuera de los límites del Solar 1 (13), evitando cualquier afectación o contaminación del cuerpo de agua. […]" \n \n3.- Al respecto la servidumbre predial, o simplemente servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño. Se llama predio sirviente el que sufre el gravamen, y predio dominante el que reporta la utilidad. Con respecto

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

al predio dominante la servidumbre se llama activa, y con respecto al predio sirviente, pasiva. (Código Civil artículos 859 y 860) \n \n4.- Que de la clausula Seis.Uno se constituye una servidumbre de transito en el predio 96-250-1-11-0-0 a favor de HOLCIM ECUADOR S.A.; sin que se especifique cuales predios son los predios dominantes (activos) de la servidumbre. En cuanto la cláusula Seis.Dos, se especifica que el predio sirviente 96-250-1-11-0-0, se constituye servidumbre a favor del predio dominante 096-0250-001-13-0-0-1. \n \n5.- No obstante, revisado el folio real del bien inmueble 96-250-1-11-0-0 se ha anotado en dos ocasiones el acto de servidumbre, con número de anotación 27729 y 27730; sin embargo, de acuerdo con la base de datos, no consta anotado el acto de servidumbre activa respecto al predio dominante indicado en la cláusula seis.dos. \n \n6.-Por lo tal, solo se ha sufragado por el arancel de las dos servidumbres del predio sirviente; sin que se haya sufragado por el arancel de los predios dominantes. Al respecto, corresponderá satisfacer la tarifa establecida en la tabla de aranceles vigente, según consta en el artículo Vigésimo Primero inciso segundo y Cuadragésimo Quinto números 4 y 8 de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020. \n \nCONCLUSIÓN: Por instrumento separado con sujeción a la tabla de aranceles, deberá aclararse cuales son los predios dominantes favorecidos en la servidumbre de la cláusula seis. Uno. Asi mismo, para las servidumbres constituidas en la cláusula seis. Uno y seis. Dos, deberá anotarse el acto de servidumbre activa en los predios dominantes \n \n \nPor lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, NO PROCEDE, por el momento, practicar la inscripción referido en el párrafo 1 de este documento. \n \nPara todos los efectos legales se guarda en la base de datos registral la imagen de la primera copia del instrumento notarial presentado (archivo pdf) anotada bajo el repertorio respectivo. \n \nComo 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 27730 -2025, 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:

Afectado (a)	0990293244001	HOLCIM ECUADOR S.A.	GUAYAQUIL
Constituyente	0992363002001	FORMAPER S.A.	SAMBORONDÓN

No. 9	**2024/oct./23**	**Propiedades**	**FRACCIONAMIENTO**

Tomo: 48

No. Inscripción: 23777

No. Repertorio: 51425

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría Trigésima Quinta

Oficio: -

Esc./Pro./Res.: 2024/oct./04 - 20240901035p01195

Observación: \n"[...]TERCERA: DIVISIÓN O FRACCIONAMIENTO: En virtud de la aprobación de la división del SOLAR UNO-UNO (1-1-) de la manzana Doscientos Cincuenta, ubicado en el Eje E-O Ab. Jaime Nebot Velasco de la parroquia Tarqui, de propiedad de mi representada Holcim Ecuador S.A. e identificado con el código catastral No. Cero nueve seis- cero doscientos cincuenta-cero cero uno-uno-cero-cero- uno (096-0250- 001-1-0-0-1), quedaron cómo resultado de dicha división los siguientes solares: Solar CERO UNO- UNO (001-1) identificado con el código catastral Cero nueve seis- cero doscientos cincuenta-cero cero uno-uno-cero-cero- uno (096-250-001-001-0-0-1), cuyos linderos y dimensiones son: Por el Norte: solares RC uno dos seis cero seis (12606) IP seis cero siete nueve (6079) y RC uno dos ocho ocho

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

cinco (12885) IP dos tres seis siete (2367), con dos mil novecientos setenta y seis punto setenta y cuatro metros (2976.74 mts.) Por el Sur: EJE E-O- AB. JAIME NEBOT VELASCO, con ciento sesenta y dos punto cero cinco metros (162.05). Por el Este: Solares dos-tres-cuatro (2-3-4), RC uno uno tres tres uno (11331) IP cinco tres cinco cuatro (5354), RC tres cuatro cinco cero (3450) IP uno dos siete siete (1277), RC uno uno tres nueve seis (11396) IP cinco tres seis siete (5367), RC uno dos ocho ocho cinco (12885) IP dos tres seis siete (2367), con cinco mil cuatrocientos veinte punto cero dos metros (5420.02 mts). Por el Oeste: solares uno-trece (1- 13); uno diez (1-10); uno once (1-11), calle Pública, solar uno (nueve) (1-9), RC uno uno tres cero cuatro (11304) IP cinco tres tres nueve (5339) con siete mil ochocientos cincuenta y tres con setenta y ocho metros (7853.78 mts). Area Total: ocho millones ochocientos treinta y cuatro mil trescientos setenta y uno punto veinte y nueve metros cuadrados (8,834,371.29 m2); Solar CERO UNO-DIEZ (01- 10) identificado con el código catastral Cero nueve seis- cero doscientos cincuenta-cero cero uno-diez-cero-cero- uno (096-250- 001-010-0-0-1); cuyos linderos y dimensiones son: Por el Norte: solar uno-uno (1-1) de la manzana Doscientos cincuenta (250), con ciento cincuenta punto once metros (150.11 mts.); Por el Sur: solar Uno- Trece (1-13) y calle pública con Ciento treinta punto cincuenta y un metros (130.51 mts). Por el Este: solar Uno-uno (1- 1) de la manzana Doscientos cincuenta (250), con Doscientos diecinueve punto cero seis metros (219.06 mts.); Por el Oeste: solares Uno-once (1-11) de la manzana Doscientos cincuenta (250), con Doscientos cuarenta y nueve punto ochenta y tres metros (249.83 mts). El área total de este inmueble es de treinta y dos mil ciento veinte y uno punto cincuenta y tres metros cuadrados (32,121.53m2); Solar CERO UNO-ONCE (01-11) identificado con el código catastral número Cero nueve seis- cero doscientos cincuenta-cero cero uno-once-cero-cero- uno (096-0250-001-11-0- 0-1), cuyos linderos y dimensiones son: Por el Norte: Solar uno- uno 1(1) con mil siete metros con dieciocho centímetros (1007.18 mts.); Por el Sur: EJE E-O-AB. JAIME NEBOT VELASCO Y CALLE PUBLICA con mil novecientos seis metros con noventa y dos centímetros (1906.92 mts.); Por el este: Solares uno-uno y uno- diez (1-1 y 1-10) con trescientos once metros con cero nueve centímetros (311.09 mts); Por el Oeste: CALLE PUBLICA con setecientos veintidós metros con sesenta y tres centímetros (722.63 mts) El área total de este inmueble es de Cuatrocientos cincuenta y seis mil trescientos sesenta y dos punto diez metros cuadrados (456362.10) SOLAR CERO UNO DOCE (01-12) identificado con código catastral Cero nueve seis- cero doscientos cincuenta cero cero uno doce-cero-cero- uno (096-0250-001-12-0-0-1), cuyo linderos y dimensiones son: Por el Norte: Calle Pública con trescientos sesenta y nueva punto treinta y cuatro metros (369.34 mts); Por el Sur: EJE E-O- AB. JAIME NEBOT VELASCO con doscientos cuarenta y ocho punto cincuenta y seis metros (248.56 mts); Por el Este: Solar uno-trece (1-13) con cuatrocientos Calle Pública con trescientos sesenta punto noventa metros (360.90 mts.) El área total de este inmueble es de ciento cuatro mil seiscientos treinta punto treinta y nueve metros cuadrados (104630.39 mt2); Solar CERO UNO-TRECE (01-13) identificado con el código catastral Cero nueve seis- cero doscientos cincuenta- cero cero uno-trece-cero-cero-uno (096-0250-001-13-0-0-1) cuyos linderos y dimensiones son: Por el Norte: CALLE PUBLICA y SOLAR uno diez (1-10) con doscientos setenta y siete punto cuarenta y ocho metros (277.48 mts.); Por el Sur: EJE E-O-AB. JAIME NEBOT VELASCO con quinientos tres punto sesenta y dos metros (503.62 mts.); Por el Este: Solar uno uno (1-1) con cuatrocientos ochenta y ocho punto ochenta y tres metros (488.83 mts.); Por el Oeste: Solar Uno-Doce (1-12) con cuatrocientos cincuenta punto cero siete metros (452.07 mts.), el área total de este inmueble es de Ciento sesenta mil quinientos ocho punto setenta y nueve metros cuadrados (160508.79 m2); y Calle Pública: con treinta y nueve mil tres cientos ochenta y cinco punto veinte y ocho metros cuadrados (39385.28 m2). [...]"

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0990293244001	HOLCIM ECUADOR S.A.	GUAYAQUIL

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	16027	2005/dic./28	23908	23909
Propiedades	11721	2009/jul./23	23908	23909

No. 10 2009/jul./23 Propiedades DIVISIÓN DE SOLAR

Tomo: 54

No. Inscripción: 11721

No. Repertorio: 18836

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría Quinta

Oficio: 2009/may./21 - SMG-2009-04145

Esc./Pro./Res.: 2009/may./28 -

Observación: Se archiva junto con esta inscripción la protocolización del PLANO de la División de solar mediante Oficio SMG-2009-04145 de fecha , Guayaquil, 21 de mayo del 2009 suscrito por el Ab. Henry Cucalón Camacho, Secretario de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, mediante el cual se aprueba la División del solar con el código catastral No. 96-0250-001-1, ubicado en la vía Guayaquil- Salinas, parroquia Tarqui, en un área de 10´075.515,00 metros cuadrados, solicitada por el Ing. Carlos Repetto Carrillo, Apoderados Especiales de Holcim - Ecuador. La división proyectada es solar No. 01-1, con un área de 9´920.607,21 metros cuadrados; solar No. 01-3 con un área de 29.917,55 metros cuadrados; solar 01-4 con un área de 9.966,54 metros cuadrados; solar 01-5 con un área de 9.984,33 metros cuadrados; solar 01-6 con un área de 9.988,65 metros cuadrados; solar 01-7 con un área de 9.993,91 metros cuadrados; solar 01-8 con un área de 9.949,41 metros cuadrados; solar 01-9 con un área de 60.084,00 metros cuadrados; y calle pública con un área de 15.023,40 metros cuadrados. DILIGENCIA: Ante el Notario Quinto del Cantón Guayaquil a cargo del Abogado Cesáreo Condo Chiriboga, el 28 de mayo del 2009

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0990293244001	HOLCIM ECUADOR S.A.	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Gravámenes	11790	2005/ago./01	26501	26510
Propiedades	16027	2005/dic./28	26501	26510
Demandas	231	2007/sep./26	26501	26510
Demandas	309	2008/sep./29	26501	26510

No. 11 2005/dic./28 Propiedades FUSIÓN POR ABSORCIÓN

Tomo: 73

No. Inscripción: 16027

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

No. Repertorio: 33588
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Vigésima Sexta
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 2005/sep./01 - Resolución # 05-G-DIC-0006915
Observación: Consta incorporada la Resolución No. 05-G-DIC-0006915 de fecha 13 de octubre del 2005, suscrita por el Abogado Juan Ramón Jiménez Carbo, Intendente de Compañías de Guayaquil, mediante la cual se aprueba la escritura otorgada ante la Notaria Vigésima Sexta del cantón Guayaquil que contiene la fusión por absorción de las compañías HOLCIM CEMENTOS S.A. y HOLCIM HORMIGONES S.A., por HOLCIM ECUADOR S.A. , disolución anticipada de aquellas, aumento de capital y reforma del estatuto de ésta última: RESUELVE: ARTICULO PRIMERO.- APROBAR: a) la disolución anticipada de las compañías HOLCOM CEMENTOS S.A. y HOLCIM HORMIGONES S.A., b) la fusión que por absorción hace Holcim Ecuador S.A., c) el aumento de capital suscrito por Ochenta y tres dólares de los Estados Unidos de América con cincuenta y ocho centavos (USD $ 83.58), dividido en 208.950 acciones de cuatro diez milésimas de dolar cada una de ellas, con lo que dicho capital asciende a la suma de Ochenta y un millones novecientos veinticuatro mil ochenta y tres dolares de los Estados Unidos de América con cincuenta y ocho centavos de dólar de los Estados Unidos de América; y d) la reforma del estatuto, de conformidad con los términos constantes en la referida escritura. ARTICULO SEPTIMO.- DISPONER que los señores Registradores de la Propiedad, anoten esta Resolución al margen de todas las inscripciones de bienes inmuebles que hayan adquirido con anterioridad a esta fecha las compañías que hoy se absorben.

Partes:

Absorbente	0990293244001	HOLCIM ECUADOR S.A.	GUAYAQUIL
Absorbida/o	0991420193001	HOLCIM CEMENTOS S.A.	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	12956	1998/dic./21	36065	36070
Propiedades	357	2005/ene./12	36065	36070
Gravámenes	11786	2005/ago./01	36065	36070

No. 12 2005/ago./01 Gravámenes SERVIDUMBRE

Tomo: 50
No. Inscripción: 11790
No. Repertorio: 19363
Cantón: Quito
Origen: INECEL
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 1996/sep./19 - Resol. Gerencia 061-96
Observación: INMUEBLE: Fundo rústico ubicado en el sitio conocido como Sabana Grande de Chongón, a la altura del kilómetro 19 y 19 1/2 del carretero Guayaquil-Salinas, parroquia Chongón. AREA AFECTADA: 21.097,00 metros cuadrados. Se archiva junto con esta inscripción la imagen de la copia de la Resolución de Gerencia No. 061-96, de fecha 19 de septiembre de 1996, expedida por el Gerente General del Instituto Ecuatoriano de Electrificación INECEL, en la

Solicitante: CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE
Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

que se impone servidumbre sobre el inmueble antes descrito, a favor de la Compañía Electroquil S.A., respecto al área afectada.

Partes:

Afectado (a)	0990293244001	HOLCIM ECUADOR S.A.	GUAYAQUIL
Beneficiario (a)	0991233075001	ELECTROQUIL S.A.	GUAYAQUIL
Autoridad Competente	900000000026548	INSTITUTO ECUATORIANO DE ELECTRIFICACION INECEL	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	5969	1981/nov./30	24803	24804

No. 13 2005/ene./12 Propiedades CAMBIO DE RAZÓN SOCIAL

Tomo: 2

No. Inscripción: 356

No. Repertorio: 34947

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría Quinta

Oficio: -

Esc./Pro./Res.: 2004/dic./03 -

Observación: El cambio de denominación social fue dispuesto en el Artículo Primero de la Resolución # 04-G-DIC-000006146 del 4 de noviembre del 2004, expedida por el Señor Fausto Haro Montalvan, Intendente de Compañías de Guayaquil (E), en la que se aprueba el Cambio de Denominación Social de la Compañía INDUSTRIAS ROCACEM S.A. por la de HOLCIM CEMENTOS S.A. Documentos protocolizados en la Notaría Quinta de Guayaquil el 3 de diciembre del 2004.-

Partes:

Denominación Anterior	0991420193001	INDUSTRIAS ROCACEM S.A.	GUAYAQUIL
Denominación Actual	0991420193001	HOLCIM CEMENTOS S.A.	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	12956	1998/dic./21	793	796

No. 14 2003/jul./23 Gravámenes CANCELACIÓN - DE HIPOTECA

Tomo: 41

No. Inscripción: 9096

No. Repertorio: 22842

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría Quinta

Oficio: -

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

Esc./Pro./Res.: 2003/jun./26 -

Observación: INMUEBLE: Lote 01-1 de la manzana 250 ubicado en el Kilometro 17,5 de la autopista Guayaquil-Salinas, parroquia Chongón. REFERENCIAS: Se refiere ésta inscripción a la que consta inscrita a, Foja: 32.169 Propiedad de 1972. Foja: 78.323 Propiedad de 1983. Foja: 33.153 Hipotecas de 1991. Foja: 186.353 Propiedad de 1995. Foja: 91.177 Hipotecas de 1997. Foja: 59.223 Propiedad de 1998. Foja: 164.839 Propiedad de 1998.

Partes:

Deudor	0991420193001	INDUSTRIAS ROCACEM S.A.	GUAYAQUIL
Acreedor	900000000038327	CORPORACION ANDINA DE FOMENTO CAF	GUAYAQUIL

No. 15 1998/dic./21 Propiedades FUSIÓN POR ABSORCIÓN

Tomo: 321

No. Inscripción: 12956

No. Repertorio: 31337

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría Quinta

Oficio: -

Esc./Pro./Res.: 1998/oct./01 - Resolución #98-2-1-1-0005349

Observación: A) Lote de terreno # 1 con 92,87 Hectáreas y Lote de terreno # 23 con 31,60 Hectáreas ubicados en la parroquia Chongón del cantón Guayaquil. B) Lotes de terrenos signados con los números 178-A con 40,00 Hectáreas; 137(anterior) 130 (actual) con 36,30 Hectáreas; 84 con 40,00 Hectáreas; 86 con 60 Hectáreas; 88 con 51,95 Hectáreas, 90 con 40,00 Hectáreas; 92 con 50,00 Hectáreas; 94 con 50,00 Hectáreas; 162(anterior) 12 (actual) con 30,00 Hectáreas, ubicados en la Comuna Casas Viejas. C) Predio Rústico 106 ubicado en el Sector SAN PABLO DE LA COSTA AZUL de la Comuna Casas Viejas con un área de 20,39 Hectáreas. D) Lote de terreno # 44-B con 43,40 Hectáreas y Lotes # 46 y 48 que forman un solo cuerpo con una superficie de 108,47 Hectáreas ubicado en la Comuna Casas Viejas en Liquidación de la parroquia Chongón. E) Lote de terreno # 156 con 34,00 Hectáreas ubicado en el Sector Aguas, El Cafetal - Río El Paco de la Comuna Casas Viejas en Liquidación de la parroquia Chongón. F)Lote de terreno # 158 con 57,66 Hectáreas ubicado en el Sector El Cafetal - Río El Paco de la Comuna Casas Viejas en Liquidación de la parroquia Chongón. G)Lotes de terrenos # 154 y 155 ubicados en el Sector El Cafetal - Río El Paco de la Comuna Casas Viejas, con 93 Hectáreas. H) Lotes # 149, 149-A, 150, 150-A, 151 y 15 que forman un solo cuerpo con 310,00 Hectáreas. - I) Lote ubicado en la zona PALOBAMBA de 129,1420 Hectáreas. - J) Dos lotes de terrenos ubicados en el kilómetro 12 de la carretera Guayaquil - Salinas. (Se hace constar que uno de los lotes tiene la superficie de 339.300 metros cuadrados.) -K) Lote de terreno de 30,00 Hectáreas ubicado dentro del predio denominado de la Hacienda Barcelona de la parroquia Chongón.

Partes:

Absorbida/o	0990374570001	CALCAREOS HUAYCO S.A.	GUAYAQUIL
Absorbida/o	0991280456001	CALIZAS Y MORTEROS SAN EDUARDO CLINCAL S.A.	GUAYAQUIL
Absorbida/o	0991336443001	CEMENTOS ROCAFUERTE ROCAFORT S.A.	GUAYAQUIL
Absorbente	0991420193001	INDUSTRIAS ROCACEM S.A.	GUAYAQUIL

Referencias:

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Gravámenes	4144	1991/sep./25	164839	164844
Propiedades	7467	1995/dic./20	164839	164844
Propiedades	299	1997/ene./16	164839	164844
Gravámenes	7275	1997/oct./14	164839	164844
Propiedades	2275	1998/feb./20	164839	164844
Propiedades	7313	1998/jul./28	164839	164844
Propiedades	7314	1998/jul./28	164839	164844
Propiedades	7336	1998/jul./28	164839	164844
Propiedades	7457	1998/ago./03	164839	164844
Propiedades	7551	1998/ago./06	164839	164844
Propiedades	7987	1998/ago./21	164839	164844

No. 16 **1998/feb./20** **Propiedades** **DIVISIÓN DE SOLAR**

Tomo: 118
No. Inscripción: 2275
No. Repertorio: 5277
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Trigésima Quinta
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 1998/feb./20 -
Observación: Lote 01-1 con 10´075.515 metros cuadrados Lote 01-2 con 51.585 metros cuadrados
Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0991336443001	CEMENTOS ROCAFUERTE ROCAFORT S.A.	GUAYAQUIL

No. 17 **1997/oct./14** **Gravámenes** **HIPOTECA - ABIERTA**

Tomo: 0
No. Inscripción: 7275
No. Repertorio: 22282
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Quinta
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 1997/jul./29 -
Observación:
Partes:

Deudor	0991336443001	CEMENTOS ROCAFUERTE ROCAFORT S.A.	GUAYAQUIL
Acreedor	900000000024617	CORPORACION ANDINA DE FOMENTO (CAF)	GUAYAQUIL

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	7467	1995/dic./20	91177	91177
Propiedades	2275	1998/feb./20	91177	91177

No. 18 1995/dic./20 Propiedades TRANSFERENCIA - ESCISIÓN

Tomo: 279
No. Inscripción: 7467
No. Repertorio: 18686
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Trigésima Quinta
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 1995/nov./01 -
Observación:
Partes:

Escindida/o	0990293244001	LA CEMENTO NACIONAL S.A.	GUAYAQUIL
Nueva Compañía	0991336443001	CEMENTOS ROCAFUERTE ROCAFORT S.A.	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3675	1972/ago./30	186353	186476
Gravámenes	5077	1975/nov./24	186353	186476
Propiedades	213	1989/ene./06	186353	186476

No. 19 1991/sep./25 Gravámenes HIPOTECA - ABIERTA

Tomo: 0
No. Inscripción: 4144
No. Repertorio: 20784
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Quinta
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 1991/sep./10 -
Observación:
Partes:

Deudor	0990293244001	LA CEMENTO NACIONAL S.A.	GUAYAQUIL
Acreedor	900000000024617	CORPORACION ANDINA DE FOMENTO (CAF)	GUAYAQUIL

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Gravámenes	4144	1991/sep./25	164839	164844
Propiedades	7467	1995/dic./20	164839	164844
Propiedades	299	1997/ene./16	164839	164844
Gravámenes	7275	1997/oct./14	164839	164844
Propiedades	2275	1998/feb./20	164839	164844
Propiedades	7313	1998/jul./28	164839	164844
Propiedades	7314	1998/jul./28	164839	164844
Propiedades	7336	1998/jul./28	164839	164844
Propiedades	7457	1998/ago./03	164839	164844
Propiedades	7551	1998/ago./06	164839	164844
Propiedades	7987	1998/ago./21	164839	164844

No. 16 **1998/feb./20** **Propiedades** **DIVISIÓN DE SOLAR**

Tomo: 118
No. Inscripción: 2275
No. Repertorio: 5277
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Trigésima Quinta
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 1998/feb./20 -
Observación: Lote 01-1 con 10´075.515 metros cuadrados Lote 01-2 con 51.585 metros cuadrados
Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0991336443001	CEMENTOS ROCAFUERTE ROCAFORT S.A.	GUAYAQUIL

No. 17 **1997/oct./14** **Gravámenes** **HIPOTECA - ABIERTA**

Tomo: 0
No. Inscripción: 7275
No. Repertorio: 22282
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Quinta
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 1997/jul./29 -
Observación:
Partes:

Deudor	0991336443001	CEMENTOS ROCAFUERTE ROCAFORT S.A.	GUAYAQUIL
Acreedor	900000000024617	CORPORACION ANDINA DE FOMENTO (CAF)	GUAYAQUIL

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	7467	1995/dic./20	91177	91177
Propiedades	2275	1998/feb./20	91177	91177

No. 18 1995/dic./20 Propiedades TRANSFERENCIA - ESCISIÓN

Tomo: 279
No. Inscripción: 7467
No. Repertorio: 18686
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Trigésima Quinta
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 1995/nov./01 -
Observación:
Partes:

Escindida/o	0990293244001	LA CEMENTO NACIONAL S.A.	GUAYAQUIL
Nueva Compañía	0991336443001	CEMENTOS ROCAFUERTE ROCAFORT S.A.	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3675	1972/ago./30	186353	186476
Gravámenes	5077	1975/nov./24	186353	186476
Propiedades	213	1989/ene./06	186353	186476

No. 19 1991/sep./25 Gravámenes HIPOTECA - ABIERTA

Tomo: 0
No. Inscripción: 4144
No. Repertorio: 20784
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Quinta
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 1991/sep./10 -
Observación:
Partes:

Deudor	0990293244001	LA CEMENTO NACIONAL S.A.	GUAYAQUIL
Acreedor	900000000024617	CORPORACION ANDINA DE FOMENTO (CAF)	GUAYAQUIL

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08



Origen: Notaría Séptima

Oficio: -

Esc./Pro./Res.: 1981/sep./08 -

Observación: Venta de derechos y acciones hereditarios en la sucesión de María Córdova viuda de Gallardo. A foja 125746 consta la siguiente nota: Con fecha 31 de octubre de 1986, el Registrador mercantil de este cantón certifica que por escritura pública extendida el 2 de Agosto de 1982, ante el Notario Dr. Jorge Maldonado Rennella, inscrita el 29 de septiembre del mismo año, La Cemento Nacional Compañía de Economía Mixta, se transformó en la Cemento Nacional C.A., reforma que fué aprobada por el Intendente de Compañías encargado, según resolución IG-CA-82492, dictada el 15 de septiembre de 1982 inscrita el 29 de los mismos mes y año. Guayaquil Noviembre 18 de 1986.

Partes:

Comprador	0990293244001	LA CEMENTO NACIONAL S.A.		GUAYAQUIL
Vendedor	0600102735	GALLARDO ESTRADA ISABEL MARIA	CASADO	GUAYAQUIL
Vendedor	0900038498	GALLARDO CORDOVA GUILLERMO ENRIQUE	CASADO	GUAYAQUIL
Vendedor	0900204561	GALLARDO CORDOVA JORGE EMILIO ENRIQUE	CASADO	GUAYAQUIL
Vendedor	0900839812	GALLARDO ESTRADA CARLOS ANTONIO	CASADO	GUAYAQUIL
Vendedor	0902310804	GALLARDO ESTRADA VICTOR ENRIQUE	CASADO	GUAYAQUIL
Vendedor	0902506583	GALLARDO ESTRADA MARIA DEL PILAR ENRIQUETA	CASADO	GUAYAQUIL
Vendedor	0902646900	GALLARDO CORDOVA GLORIA MARIA	VIUDO	GUAYAQUIL
Vendedor	0903080885	GALLARDO CORDOVA MARIA ENRIQUETA	CASADO	GUAYAQUIL
Vendedor	0903815959	GALLARDO CORDOVA MARIA AURORA ENRIQUETA	VIUDO	GUAYAQUIL
Vendedor	0908001357	GALLARDO CORDOVA ENRIQUETA DEL CARMEN	CASADO	GUAYAQUIL

No. 23 1981/jun./29 Tomos Separados PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS

Tomo: 12

No. Inscripción: 12

No. Repertorio: 6221

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría Segunda

Oficio: 1981/jun./08 - Oficio # 03806

Esc./Pro./Res.: 1980/may./07 -

Observación:

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

	Propietario	900000000011615	COMUNA CASAS VIEJAS	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	499	1941/jul./10	223	230

No. 24 1972/ago./30 Propiedades FUSIÓN POR ABSORCIÓN

Tomo: 42
No. Inscripción: 3675
No. Repertorio: 11860
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Segunda
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 1972/jul./21 -
Observación: Adquisición de un lote de terreno de mayor extensión ubicado en el sitio sabana Grande de Chongón entre los kilómetros 17½ y 19 de la carretera Guayaquil-Salinas. A foja 32172 de esta inscripción a consta la siguiente anotación marginal: Con fecha 31 de Octubre de 1986, El Registrador Mercantil de este cantón certifica que: Por Escritura Pública extendida el 2 de Agosto de 1982, ante el notario doctor JORGE MALDONADO RENNELLA, inscrita el 29 de Septiembre de 1982, la CEMENTO NACIONAL, COMPAÑIA DE ECONOMIA MIXTA, se transformó en la CEMENTO NACIONAL C.A. reforma que fue aprobada por el Intendente de Compañías Encargado, según Resolución # IG- CA- 82492, dictada el 15 de Septiembre de 1982, inscrita el 29 de Septiembre de 1982.- Guayaquil, Noviembre 17 de 1986.- El Registrador de la Propiedad.

Partes:

Absorbente	0990293244001	LA CEMENTO NACIONAL S.A.	GUAYAQUIL
Absorbida/o	600000000110157	CANTERAS NACIONALES C A	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	1173	1944/dic./13	32169	32178

No. 25 1944/dic./13 Propiedades COMPRAVENTA

Tomo: 6
No. Inscripción: 1173
No. Repertorio: 4012
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 1944/dic./11 -
Observación: Compraventa del fundo denominado SABANA GRANDE DE CHONGÓN, efectuada ante el Notario Juan de Dios Morales Arauco. A fojas 4178 de esta inscripción consta la siguiente

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE
Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

Origen: Notaría Séptima

Oficio: -

Esc./Pro./Res.: 1981/sep./08 -

Observación: Venta de derechos y acciones hereditarios en la sucesión de María Córdova viuda de Gallardo. A foja 125746 consta la siguiente nota: Con fecha 31 de octubre de 1986, el Registrador mercantil de este cantón certifica que por escritura pública extendida el 2 de Agosto de 1982, ante el Notario Dr. Jorge Maldonado Rennella, inscrita el 29 de septiembre del mismo año, La Cemento Nacional Compañía de Economía Mixta, se transformó en la Cemento Nacional C.A., reforma que fué aprobada por el Intendente de Compañías encargado, según resolución IG-CA-82492, dictada el 15 de septiembre de 1982 inscrita el 29 de los mismos mes y año. Guayaquil Noviembre 18 de 1986.

Partes:

Comprador	0990293244001	LA CEMENTO NACIONAL S.A.		GUAYAQUIL
Vendedor	0600102735	GALLARDO ESTRADA ISABEL MARIA	CASADO	GUAYAQUIL
Vendedor	0900038498	GALLARDO CORDOVA GUILLERMO ENRIQUE	CASADO	GUAYAQUIL
Vendedor	0900204561	GALLARDO CORDOVA JORGE EMILIO ENRIQUE	CASADO	GUAYAQUIL
Vendedor	0900839812	GALLARDO ESTRADA CARLOS ANTONIO	CASADO	GUAYAQUIL
Vendedor	0902310804	GALLARDO ESTRADA VICTOR ENRIQUE	CASADO	GUAYAQUIL
Vendedor	0902506583	GALLARDO ESTRADA MARIA DEL PILAR ENRIQUETA	CASADO	GUAYAQUIL
Vendedor	0902646900	GALLARDO CORDOVA GLORIA MARIA	VIUDO	GUAYAQUIL
Vendedor	0903080885	GALLARDO CORDOVA MARIA ENRIQUETA	CASADO	GUAYAQUIL
Vendedor	0903815959	GALLARDO CORDOVA MARIA AURORA ENRIQUETA	VIUDO	GUAYAQUIL
Vendedor	0908001357	GALLARDO CORDOVA ENRIQUETA DEL CARMEN	CASADO	GUAYAQUIL

No. 23 1981/jun./29 Tomos Separados PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS

Tomo: 12

No. Inscripción: 12

No. Repertorio: 6221

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría Segunda

Oficio: 1981/jun./08 - Oficio # 03806

Esc./Pro./Res.: 1980/may./07 -

Observación:

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

	Propietario	900000000011615	COMUNA CASAS VIEJAS	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	499	1941/jul./10	223	230

No. 24 1972/ago./30 Propiedades FUSIÓN POR ABSORCIÓN

Tomo: 42
No. Inscripción: 3675
No. Repertorio: 11860
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Segunda
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 1972/jul./21 -
Observación: Adquisición de un lote de terreno de mayor extensión ubicado en el sitio sabana Grande de Chongón entre los kilómetros 17½ y 19 de la carretera Guayaquil-Salinas. A foja 32172 de esta inscripción a consta la siguiente anotación marginal: Con fecha 31 de Octubre de 1986, El Registrador Mercantil de este cantón certifica que: Por Escritura Pública extendida el 2 de Agosto de 1982, ante el notario doctor JORGE MALDONADO RENNELLA, inscrita el 29 de Septiembre de 1982, la CEMENTO NACIONAL, COMPAÑIA DE ECONOMIA MIXTA, se transformó en la CEMENTO NACIONAL C.A. reforma que fue aprobada por el Intendente de Compañías Encargado, según Resolución # IG- CA- 82492, dictada el 15 de Septiembre de 1982, inscrita el 29 de Septiembre de 1982.- Guayaquil, Noviembre 17 de 1986.- El Registrador de la Propiedad.

Partes:

Absorbente	0990293244001	LA CEMENTO NACIONAL S.A.	GUAYAQUIL
Absorbida/o	600000000110157	CANTERAS NACIONALES C A	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	1173	1944/dic./13	32169	32178

No. 25 1944/dic./13 Propiedades COMPRAVENTA

Tomo: 6
No. Inscripción: 1173
No. Repertorio: 4012
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 1944/dic./11 -
Observación: Compraventa del fundo denominado SABANA GRANDE DE CHONGÓN, efectuada ante el Notario Juan de Dios Morales Arauco. A fojas 4178 de esta inscripción consta la siguiente

Solicitante:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE
Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

Oficio: -

Esc./Pro./Res.: 1939/nov./01 -

Observación: Notario Juan de Dios Morales Arauco. ANDRES CORDOVA transfiere a MARIA CORDOVA viuda de Gallardo los siguientes inmuebles: 1) el fundo conocido con el nombre de San Guillermo, en el sitio San Pedro a Orillas del rìo, comprendido dentro de estos linderos: POR EL FRENTE, el rìo de Llora Tigre; POR EL FONDO, el sitio de Sabana Grande; POR UN COSTADO, el camino que conduce al rìo; POR EL OTRO, el camino pùblico a orillas de la lìnea del Telègrafo. 2) El potrero denominado Marueco, circunscrito asì: el frente por los terrenos que fueron de Juan Leòn, hoy de sus herederos; por el fondo, el estero de San Pedro, a un costado, estero de Llora Tigre y Potrero que fuè de Enrique Gallardo, hoy del mismo transferente y que tambièn es materi de la transferencia, y de Juan B. Rolando, hoy de Guillermo E. Gallardo Còrdova. 3) Tres potreros de pasto natural, bajo cerca denominados Los Molinos, ·Sabana Grande", y Cerrito, inclusive una manga de Janeiro que fueron adquiridos por Enrique Gallardo; dichos potreros lindan: El de los Molinos: Por el frente, con el de Sabana Grande; por la espalda y el costado, con manglares.- EL de SABANA GRANDE: por el frente con el sitio del mismo nombre; por la espalda, cercas de Josè Felix Sànchez, hoy de sus herederos; por el un costado con el potrero arriba nombrado de Los Molinos; y por el otro costado, con cerca de los herederos de Josè Fèlix Sanchez. El POTRERO CERRITO: por el frente, con el sitio de Sabana Grande, mirando a Sumbay; por la espalda con cerca del mismo transferente y que antes fuè de Enrique Gallardo y de Guillermo Gallardo Còrdova, antes de Juan B. Rolando; por el un costado, cercas de los herederos de Josè Fèlix Sànchez; por el otro, con el camino que del Cerrito Conduce a San Pedro, y que lo separa del Fundo San Guillermo. Estos fundos en los que ademàs de los sembrìos existen dos casas de zinc, fueron levantados por Eduardo Sànchez Leòn, en uso de sus derechos y de los adquiridos en el remate voluntario de los que pertenecìan a Zoila del Campo viuda de Terranova, quien los vendiò a Enrique Gallardo, que a su vez los traspasò al actual transferente. 4) El Potrero denominado San Enrique. 5) Los derechos sobre los sitios, todos los demàs que existen en el fundo San Guillermo. Los derechos y acciones en los sitios de Llora Tigre de Illas, San pedro, Sabana Grande y Aguazaira. 6) Casa y solar ubicados en la Poblaciòn de Pascuales.

Partes:

Comprador	600000000114124	CORDOVA MARIA DE GALLARDO	VIUDO	GUAYAQUIL
Vendedor	600000000176674	CORDOVA ANDRES		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, lunes 30 de marzo del 2026 14:50.

Firmado electrónicamente por:

ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

Solicitante: CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08

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 período 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 > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2026-000039421 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 > Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

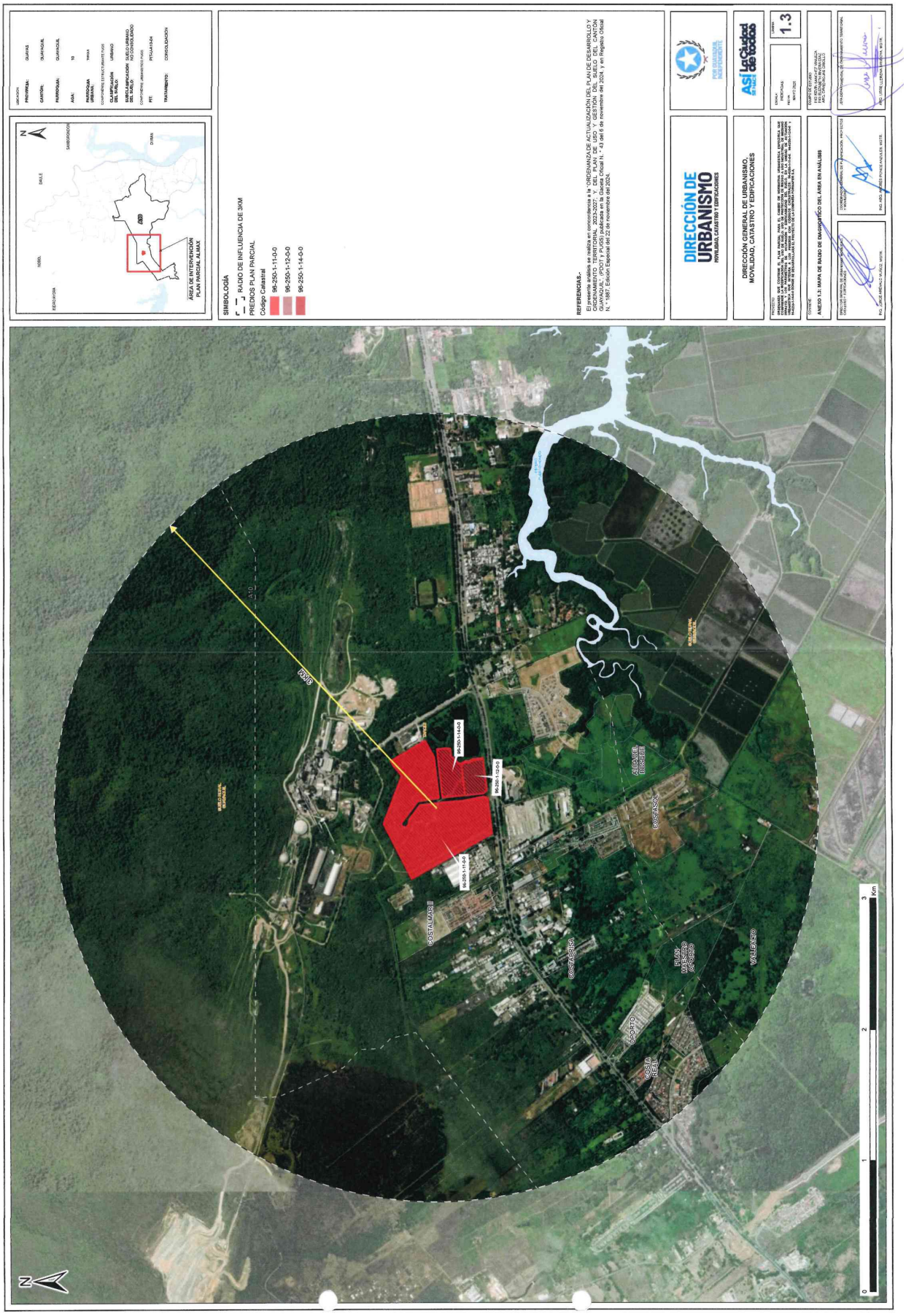
Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, codificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural 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:
CED-0953377389-PEÑA MONSERRATE NATALIE MICHELLE

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
30/03/2026 14:50	28/06/2026 14:50	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20341019		$ 18,08


DIRECCIÓN DE URBANISMO
PATRIMONIO, CATASTRO Y EDIFICACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
ANEXO 1.3: MAPA DE RADIO DE DIAGNÓSTICO DEL ÁREA EN ANÁLISIS
1:3
SIMBOLOGÍA
RADIO DE INFLUENCIA DE 3KM
PREDIOS PLAN PARCIAL
Código Catastral
REFERENCIAS:-
ÁREA DE INTERVENCIÓN PLAN PARCIAL ALMAS
3KM
COSTALMAR II
COSTASOL
PLAN MAESTRO SOPORTO
VALLENTO
ALBORAL BOSQUE
0
1
2
3
Km

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado Nº :	2026 - 057480
Cédula :	0918041856	Fecha/Hora Emisión :	13/MAR/2026 - 10:21
Nombre :	PESANTES CRISTIANSEN PAULETTE MICHELLE .	Válido Hasta :	12/MAY/2026
Código Catastral :	096-0250-001-12-0-0-1		

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0992363002001	FORMAPER S.A .

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
SIN CIUDADELA	EJE E-O - AB. JAIME NEBOT VELASCO	250	1(12)	TARQUI

DATOS SEGUN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	QUINCUAGESIMA OCTAVA	58388	12-DIC-2024	27271	0

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR	
SOLAR 01-14	235.31 mts.	EJE E-O - AB. JAIME NEBOT VELASCO	238.56 mts.	IRREGULAR	
ESTE	CON	OESTE	CON	ÁREA SOLAR	
SOLAR 01-14	179.55 mts.	CALLE PÚBLICA	181.80 mts.	43789.79	

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALÍCUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	$41.75	$**********1,828,223.73

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCIÓN	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: **SOLAR VACIO**

VALOR DE LA PROPIEDAD **$**********1,828,223.73**

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	---	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN	
		VIGENCIA	

OBSERVACIONES:

Usuario: EOLVERAS
SE ACTUALIZAN EL CÓD-CAT. 96-0250-001-12, DE ACUERDO AL OFICIO SMG-AAA-2025-09628, EN EL QUE CERTIFICA LA DIVISIÓN DEL SOLAR CON CÓD-CAT 96-0250-001-12, EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO SEGÚN RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA SMG-DAG-2025-121 CABE MENCIONAR QUE AL OESTE DEL PREDIO EN MENCION SE ENCUENTRA UNA VIA DE ACCESO APROBADA MEDIANTE SMG-AAA-15350, OBRA QUE A LA FECHA DE LA RESOLUCION NO HA SIDO EJECUTADA NI ENTREGADA AL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL.

JORGE LUIS ORLANDO SAAVEDRA
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que recepten este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal **http://www.guayaquil.gob.ec**

- 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.

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado Nº :	2026 - 057484
Cédula :	0918041856		
Nombre :	PESANTES CRISTIANSEN PAULETTE MICHELLE .	Fecha/Hora Emisión :	13/MAR/2026 - 10:21
Código Catastral :	096-0250-001-11-0-0-1	Válido Hasta :	12/MAY/2026

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0992363002001	FORMAPER S.A .

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
SIN CIUDADELA	EJE E-O - AB. JAIME NEBOT VELASCO Y CALLE PUBLICA	250	1(11)	TARQUI

DATOS SEGUN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	TRIGESIMA QUINTA	27732	23-JUL-2025	14162	663798

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR	
SOLAR 1(1)	1007.18 mts.	EJE E-O - AB. JAIME NEBOT VELASCO Y CALLE PUBLICA	1906.92 mts.	IRREGULAR	
ESTE	CON	OESTE	CON	ÁREA SOLAR	
SOLARES 1(1-10)	311.09 mts.	CALLE PUBLICA	722.63 mts.	456362.10	

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	$41.75	$*********19,053,117.68

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCIÓN	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: **SOLAR VACIO**

VALOR DE LA PROPIEDAD **$*********19,053,117.68**

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	---	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN		
			VIGENCIA	

OBSERVACIONES:

Usuario: JLUCASA
FRACCIONAMIENTO INSCRITO EL 7-10-2024. *DE ACUERDO A OFICIO SMG-DAG-2024-135 DEL 20/09/24,SE INDICA QUE "SE DEJA CONSTANCIA QUE LOS PREDIOS RESULTANTES DE LA PROPUESTA DE DIVISION 1(1-11-12-13), CUENTAN CON VIA DE ACCESO E INFR. BASICA DOTADA POR EL SECTOR"./"SE MANTENDRA LA OBLIGATORIEDAD DEL PROP.,HOLCIM ECUADOR S.A., DE LA ENTREGA-RECEPCION DE LA INFR. BAS. Y LAS VIAS DE ACCESO EJECUTADAS AL 100% Y ENTREGADA A SATISFACCION DEL GAD DE GUAYAQUIL, DE ACUERDO ORDENANZA"

JORGE LUIS ORLANDO SAAVEDRA
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que recepten este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal **http://www.guayaquil.gob.ec**

- 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.

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado Nº :	2026 - 057490
Cédula :	0918041856		
Nombre :	PESANTES CRISTIANSEN PAULETTE MICHELLE .	Fecha/Hora Emisión :	13/MAR/2026 - 10:23
Código Catastral :	096-0250-001-14-0-0-1	Válido Hasta :	12/MAY/2026

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0992363002001	FORMAPER S.A .

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
SIN CIUDADELA	EJE E-O AB. JAIME NEBOT VELASCO	250	1(14)	TARQUI

DATOS SEGUN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	QUINCUAGESIMA OCTAVA	58388	12-DIC-2024	27271	0

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR	
CALLE PÚBLICA	369.34 mts.	SOLAR 01-12 Y EJE E-O AB. JAIME NEBOT VELASCO	424.86 mts.	IRREGULAR	
ESTE	CON	OESTE	CON	ÁREA SOLAR	
SOLAR 01-13	452.07 mts.	CALLE PÚBLICA	179.10 mts.	60840.60	

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	$41.75	$**********2,540,095.05

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCIÓN	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: **SOLAR VACIO**

VALOR DE LA PROPIEDAD **$**********2,540,095.05**

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	---	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN		
			VIGENCIA	

OBSERVACIONES:

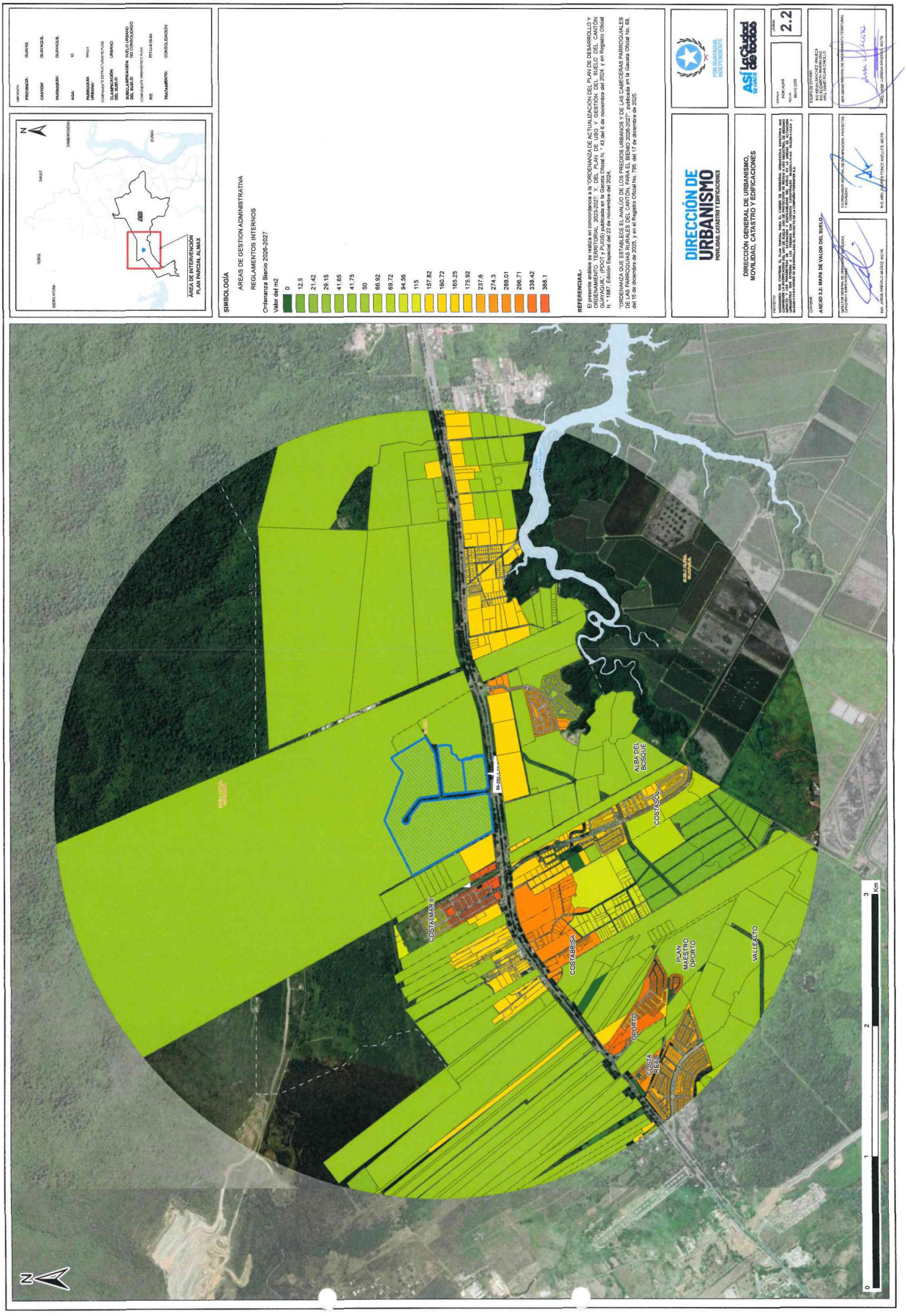
Usuario: EOLVERAS
SE INCLUYE EL CÓD-CAT. 96-0250-001-14, DE ACUERDO AL OFICIO SMG-AAA-2025-09628, EN EL QUE CERTIFICA LA DIVISIÓN DEL SOLAR CON CÓD-CAT 96-0250-001-12, EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO SEGÚN RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA SMG-DAG-2025-121 CABE MENCIONAR QUE AL OESTE DEL PREDIO EN MENCION SE ENCUENTRA UNA VIA DE ACCESO APROBADA MEDIANTE SMG-AAA-15350, OBRA QUE A LA FECHA DE LA RESOLUCION NO HA SIDO EJECUTADA NI ENTREGADA AL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL.



JORGE LUIS ORLANDO SAAVEDRA
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

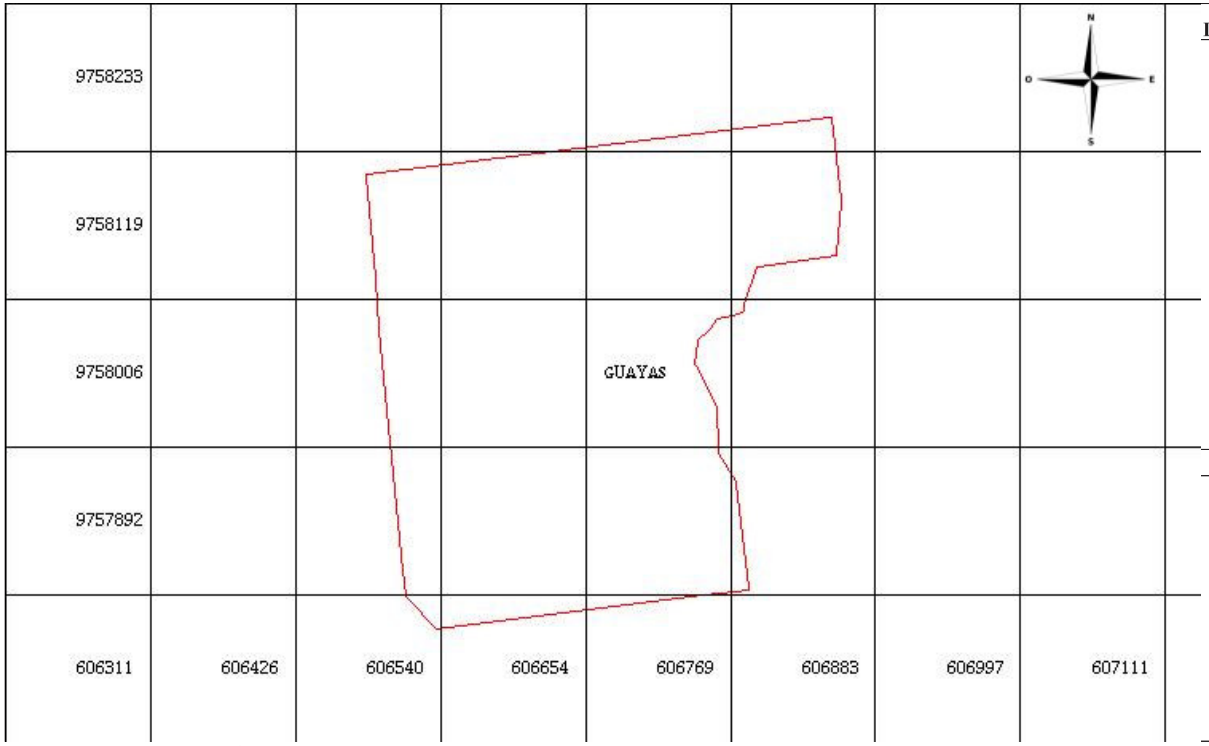
Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que recepten este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal **http://www.guayaquil.gob.ec**

- 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.


SIMBOLOGÍA
AREAS DE GESTION ADMINISTRATIVA
REGLAMENTOS INTERNOS
Ordenanza Bienio 2026-2027
Valor del m2
0
12.5
21.42
29.15
41.85
41.75
50
66.92
69.72
94.56
115
157.82
160.72
165.25
175.92
237.6
274.3
288.01
296.71
338.42
368.1
REFERENCIAS:-
DIRECCIÓN DE URBANISMO
PREDIALES, CATASTRO Y EDIFICACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
ANEXO 2.2: MAPA DE VALOR DEL SUELO
2.2
ÁREA DE INTERVENCIÓN PLAN PARCIAL ALBAX
ALBA DEL BOSQUE
COSTASOL
COSTALMAR II
COSTARRISA
PLAN MAESTRO OPORTO
OPORTO
PLAZA REAL
VALLE ALTO
0
1
2
3
Km

CERTIFICADO DE INTERSECCIÓN DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y CIERRE DEL PROYECTO "ALMAX VLC"

ECUADOR, ESCALA 1 : 5000



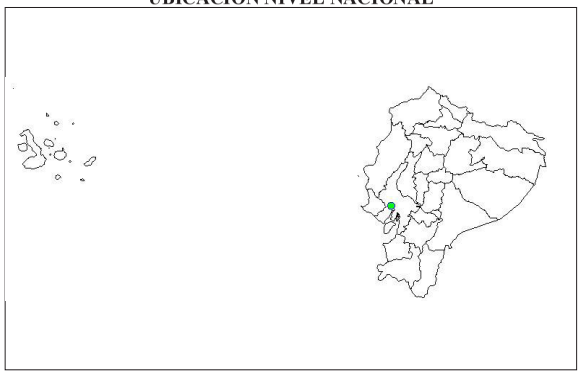
LEYENDA

- Organización Territorial Provincial
- Bosque y Vegetación Natural
- Patrimonio Forestal Nacional
- Zona Intangible
- Reserva de Biosfera
- Humedal RAMSAR
- Área bajo Conservación - PSB
- Sistema Nacional de Área Protegida / SNAP

UBICACIÓN LOCAL DEL ÁREA DE CONSERVACIÓN



UBICACIÓN NIVEL NACIONAL



0 5 10 25 Kilómetros

Sistema de Referencia
WGS 84
Proyección UTM
Zona 17 S

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:
ECOSISTEMAS
Cobertura y Uso de la Tierra 2022
Cobertura y Uso de la Tierra

CERTIFICADO DE INTERSECCIÓN

FECHA DE EMISIÓN: miércoles 30 de julio 2025

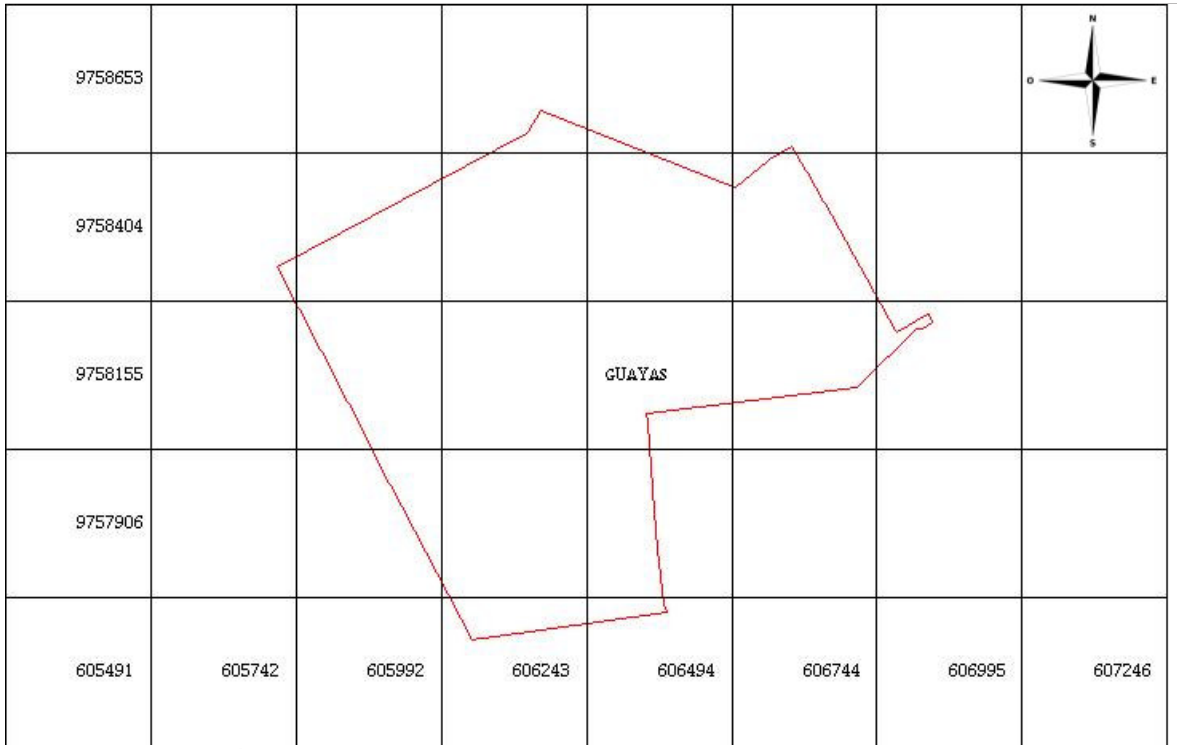
GENERADO POR: S.U.I.A

FUENTE DE DATOS: En el Certificado de Categorización Ambiental e Intersección se encuentran las fechas de actualización de la IG del MAATE y fuentes externas a la fecha de emisión del certificado.

MAATE-RA-2025-564659

CERTIFICADO DE INTERSECCIÓN DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, CIERRE Y ABANDONO DE LA SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO "ALMAX VLC"

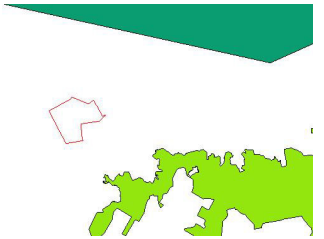
ECUADOR, ESCALA 1 : 5000



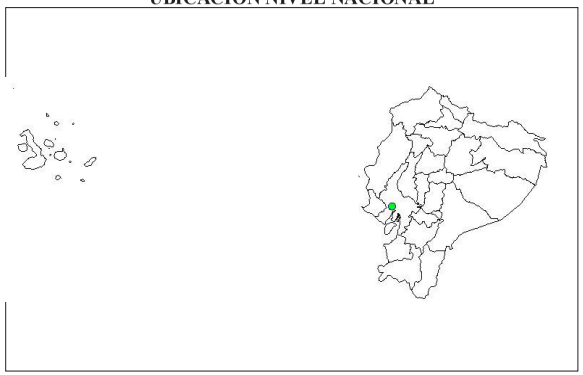
LEYENDA

- Organización Territorial Provincial
- Bosque y Vegetación Natural
- Patrimonio Forestal Nacional
- Zona Intangible
- Reserva de Biosfera
- Humedal RAMSAR
- Área bajo Conservación - PSB
- Sistema Nacional de Área Protegida / SNAP

UBICACIÓN LOCAL DEL ÁREA DE CONSERVACIÓN



UBICACIÓN NIVEL NACIONAL



0 5 10 25 Kilómetros

Sistema de Referencia
WGS 84
Proyección UTM
Zona 17 S

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
ECOSISTEMAS
Cobertura y Uso de la Tierra 2022

CERTIFICADO DE INTERSECCIÓN

FECHA DE EMISIÓN: lunes 8 de septiembre 2025

GENERADO POR: S.U.I.A

FUENTE DE DATOS: En el Certificado de Categorización Ambiental e Intersección se encuentran las fechas de actualización de la IG del MAATE y fuentes externas a la fecha de emisión del certificado.

MAATE-RA-2025-569208

REPÚBLICA DEL ECUADOR

Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica

MAATE-SUIA-RA-DZDG-2025-03935

GUAYAQUIL, 30 de julio de 2025

Sr/a.
FORMAPER S.A.
DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
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 Y CIERRE DEL PROYECTO "ALMAX VLC""

1.-ANTECEDENTES

A través del Sistema Único de Información Ambiental – SUIA, el operador **FORMAPER 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-2025-564659

El proceso de Regularización Ambiental de su proyecto debe continuar en: **GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PROVINCIAL DEL GUAYAS**.

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 Y CIERRE DEL PROYECTO "ALMAX VLC", **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 **FORMAPER 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: NO SIGNIFICATIVO.

CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y CIERRE DEL PROYECTO "ALMAX VLC", código CIIU **F4100.10**, le corresponde: **CERTIFICADO AMBIENTAL**.

Yo, **DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA** con cédula de identidad **1707201511**, 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*".

DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA

La información geográfica utilizada para la emisión del presente Certificado de Intersección corresponde a:

Información Geográfica Oficial del MAATE:

Zona Intangible (26/02/2020)
Bosque y Vegetación Natural (31/12/2023)
Organización Territorial Provincial (26/02/2020)
Sistema Nacional de Área Protegida / SNAP (30/01/2024)
Reserva de Biosfera (26/02/2020)
Zona de Amortiguamiento Yasuni (26/03/2023)
Patrimonio Forestal Nacional (25/03/2022)
Humedal RAMSAR (26/02/2020)
Cobertura y Uso de la Tierra (26/02/2020)
ECOSISTEMAS (26/02/2020)
Área bajo Conservación - PSB (31/12/2022)
ZONIFICACION SNAP (16/03/2020)
LIMITE INTERNO 20 KM (17/03/2020)
MAR TERRITORIAL (17/06/2020)
OFICINAS_TECNICAS (09/07/2020)
Cobertura y Uso de la Tierra 2018 (23/12/2022)
Cobertura y Uso de la Tierra 2022 (31/10/2023)
AREA BAJO ACCIONES DE RESTAURACIÓN (11/07/2024)

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 - (28/06/2023)
ORGANIZACIÓN TERRITORIAL CANTONAL - (28/06/2023)
ORGANIZACIÓN TERRITORIAL PARROQUIAL - (28/06/2023)

SISTEMA DE REGULARIZACIÓN Y CONTROL AMBIENTAL.

REPÚBLICA DEL ECUADOR

Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica

MAATE-SUIA-RA-DZDG-2025-04828

GUAYAQUIL, 8 de septiembre de 2025

Sr/a.
FORMAPER S.A.
DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
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 SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO "ALMAX VLC""

1.-ANTECEDENTES

A través del Sistema Único de Información Ambiental – SUIA, el operador **FORMAPER 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-2025-569208

El proceso de Regularización Ambiental de su proyecto debe continuar en: **GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PROVINCIAL DEL GUAYAS**.

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 SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO "ALMAX VLC", **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 **FORMAPER 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: NO SIGNIFICATIVO.

CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, CIERRE Y ABANDONO DE LA SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO "ALMAX VLC", código CIIU **F4100.20**, le corresponde: **CERTIFICADO AMBIENTAL**.

Yo, **DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA** con cédula de identidad **1707201511**, 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*".

DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA

La información geográfica utilizada para la emisión del presente Certificado de Intersección corresponde a:

Información Geográfica Oficial del MAATE:

Zona Intangible (26/02/2020)
Bosque y Vegetación Natural (31/12/2023)
Organización Territorial Provincial (26/02/2020)
Sistema Nacional de Área Protegida / SNAP (30/01/2024)
Reserva de Biosfera (26/02/2020)
Zona de Amortiguamiento Yasuni (26/03/2023)
Patrimonio Forestal Nacional (25/03/2022)
Humedal RAMSAR (26/02/2020)
Cobertura y Uso de la Tierra (26/02/2020)
ECOSISTEMAS (26/02/2020)
Área bajo Conservación - PSB (31/12/2022)
ZONIFICACION SNAP (16/03/2020)
LIMITE INTERNO 20 KM (17/03/2020)
MAR TERRITORIAL (17/06/2020)
OFICINAS_TECNICAS (09/07/2020)
Cobertura y Uso de la Tierra 2018 (23/12/2022)
Cobertura y Uso de la Tierra 2022 (31/10/2023)
AREA BAJO ACCIONES DE RESTAURACIÓN (11/07/2024)

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 - (28/06/2023)
ORGANIZACIÓN TERRITORIAL CANTONAL - (28/06/2023)
ORGANIZACIÓN TERRITORIAL PARROQUIAL - (28/06/2023)

SISTEMA DE REGULARIZACIÓN Y CONTROL AMBIENTAL.

CERTIFICADO AMBIENTAL No. GADPG-SUIA-2025-CA-0919
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PROVINCIAL DEL GUAYAS

Dado en GUAYAS, 13 de agosto de 2025

El/la GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PROVINCIAL DEL GUAYAS, en cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico del Ambiente y su Reglamento, y demás normativa ambiental vigente aplicable.

CONFIERE EL PRESENTE CERTIFICADO AMBIENTAL a favor de:

CERTIFICADO AMBIENTAL Construcción, operación, mantenimiento y cierre del proyecto "ALMAX VLC"

Otorgar el Certificado Ambiental al proyecto Construcción, operación, mantenimiento y cierre del proyecto "ALMAX VLC" cuyo representante legal de FORMAPER S.A. considerando que ha registrado la información de su proyecto, obra o actividad; debiendo emplear durante todas las fases del mismo, las directrices que le apliquen dentro de la Guía de Buenas Prácticas Ambientales, emitida por la Autoridad Ambiental Nacional.

DETALLES DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD:

DATOS TÉCNICOS:
Proyecto/Obra/Actividad:

Actividad principal CIIU: Construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales, edificios multifamiliares, incluso edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianatos, casas para beneficencia, orfanatos, cárceles, cuarteles, conventos, casas religiosas. Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes.

Actividad complementaria 1 CIIU: Construcción de todo tipo de edificios no residenciales: edificios de producción industrial, Ej. Fábricas, talleres, plantas de ensamblaje, hospitales, escuelas, edificios de oficinas, hoteles, almacenes, centros comerciales, bodegas, restaurantes, observatorios, iglesias, museos, aeroportuarios, portuarios y edificios de estaciones de buses, trolebuses, tren, incluso estacionamientos subterráneos, de instalaciones deportivas interiores techadas etcétera. Incluye remodelación, renovación o

rehabilitación de estructuras existentes

Sector: Otros Sectores
Ubicación Geográfica: GUAYAS, GUAYAQUIL, GUAYAQUIL
Coordenadas geográficas (Datum WGS 84 Zona 17S): Ver Anexo

DATOS ADMINISTRATIVOS:

Nombre del representante legal: DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Dirección: AV BENJAMIN ROSALES-URB SANTA LEONOR MZ 5 SOLAR 14-15 OFC 5
Teléfono: 042286023 - 0997375496 -
Email: formaper2000@gmail.com -
Código del Proyecto: No. MAATE-RA-2025-564659

Actividad principal CIIU: F4100.10
Actividad complementaria 1 CIIU: F4100.20

DETALLE DE RESIDUOS Y DESECHOS PELIGROSOS Y/O ESPECIALES

CÓDIGO DEL RESIDUO O DESECHO PELIGROSO Y/O ESPECIAL	NOMBRE DEL RESIDUO O DESECHO PELIGROSO Y/O ESPECIAL	CRTIB	ORIGEN DE LA GENERACIÓN
C.27.04	Pilas o baterías usadas o desechadas que contienen metales pesados	T	Mantenimiento
C.27.05	Productos químicos caducados o fuera de especificaciones	T, I, C (2)	Mantenimiento
F.42.02	Suelos y materiales contaminados con hidrocarburos u otras sustancias peligrosas	T	Mantenimiento
H.52.02	Desechos sólidos contaminados con materiales peligrosos	2,0	Mantenimiento
H.52.04	Material adsorbente del derrame de materiales peligrosos	2,0	Otro Mantenimiento
Q.86.05	Objetos cortopunzantes que han sido utilizados en la atención de seres humanos o animales; en la investigación, en laboratorios y administración de fármacos.	B	Servicios auxiliares
Q.86.07	Material e insumos que han sido utilizados para procedimientos médicos y que han estado en contacto con fluidos corporales	B	Servicios auxiliares
ES-06	Equipos eléctricos y electrónicos en desuso que no han sido desensamblados, separados sus componentes o elementos constitutivos.		Servicios auxiliares
NE-03	Aceites minerales usados o gastados	T, I	Mantenimiento
NE-07	Baterías usadas plomo-ácido	C	Mantenimiento
NE-08	Baterías usadas que contengan Hg, Ni, Cd u otros materiales peligrosos y que exhiban características de peligrosidad.	T	Mantenimiento
NE-09	Chatarra contaminada con materiales peligrosos	T	Otro Mantenimiento

NE-14	Desechos de asfalto con contenido de alquitrán resultante de la construcción y el mantenimiento de carreteras	T	Otro
NE-27	Envases contaminados con materiales peligrosos	T	Mantenimiento
NE-30	Equipo de protección personal contaminado con materiales peligrosos	T	Servicios auxiliares
NE-31	Escombros de construcción contaminados con materiales peligrosos	T	Otro Mantenimiento
NE-32	Filtros usados de aceite mineral	T	Mantenimiento
NE-35	Hidrocarburos sucios o contaminados con otras sustancias	T, I	Mantenimiento
NE-37	Lodos de sistema de tratamiento de las aguas residuales domésticas que contengan materiales peligrosos	T	Mantenimiento
NE-38	Lodos de tanques de almacenamiento de hidrocarburos	T, I	Otro
NE-40	Luminarias, lámparas, tubos fluorescentes, focos ahorradores usados que contengan mercurio	T	Mantenimiento
NE-42	Material adsorbente contaminado con hidrocarburos: waipes, paños, trapos, aserrín, barreras adsorbentes y otros materiales sólidos adsorbentes	T	Mantenimiento
NE-43	Material adsorbente contaminado con sustancias químicas peligrosas: waipes, paños, trapos, aserrín, barreras adsorbentes y otros materiales sólidos adsorbentes	T	Mantenimiento
NE-44	Material de embalaje contaminado con restos de sustancias o desechos peligrosos	T	Otro Mantenimiento
NE-47	Productos farmacéuticos caducados o fuera de especificaciones generados en empresas no farmacéuticas	T	Servicios auxiliares
NE-49	Residuos de tintas, pinturas, resinas que contengan sustancias peligrosas y exhiban características de peligrosidad	T, I (1)	Mantenimiento
NE-52	Suelos contaminados con materiales peligrosos	T	Otro
NE-53	Cartuchos de impresión de tinta o tóner usados	T	Servicios auxiliares

INVENTARIO FORESTAL

La Unidad de Bosque y Vida Silvestre de la Dirección Zonal del Guayas, en el ámbito de su competencia, al ser un proyecto de remoción de cobertura vegetal se recomienda contar con un permiso de rescate de vida silvestre ya que existe vegetaciones herbáceas y especies arbustivas endémicas e introducida, donde es el hábitat de fauna silvestre por tanto se recomienda contar con este permiso antes de realizar la remoción de la cobertura vegetal existente en el área del proyecto.

Realizar el pago de la tasa por desbroce de cobertura vegetal $89,95 según el valor obtenido del volumen total y de la madera en pie registrado 29,98 m3 en el inventario forestal en el SUIA para continuar con el proceso de registro ambiental del proyecto.

Conforme a lo concluido la Unidad de Bosque y Vida Silvestre de la Dirección Zonal del Guayas, en el ámbito de su competencia, se recomienda, continuar con el proceso del certificado ambiental del proyecto.

De conformidad a lo establecido en el artículo 178 del Código Orgánico del Ambiente y el artículo 427 del Reglamento al Código Orgánico del Ambiente, el presente Certificado Ambiental, no es de carácter obligatorio,

siendo importante observar la Guía de Buenas Prácticas Ambientales, en el desarrollo de su proyecto, obra o actividad en lo que fuere aplicable.

Atentamente,

MARIA AUXILIADORA JACOME CORNEJO
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PROVINCIAL DEL GUAYAS.

Yo, DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA con Cédula/RUC N° 1707201511 declaro bajo juramento que la información que consta en el presente certificado es de mi absoluta responsabilidad. En caso de forzar, falsificar, modificar, alterar o introducir cualquier corrección al presente documento, asumo tácitamente las responsabilidades y sanciones determinadas en la ley. . (Artículo 255 del COIP)

Atentamente,

Sr. DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA

SISTEMA ÚNICO DE INFORMACIÓN AMBIENTAL

CERTIFICADO AMBIENTAL No. GADPG-SUIA-2025-CA-1286
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PROVINCIAL DEL GUAYAS

Dado en GUAYAS, 31 de octubre de 2025

El GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PROVINCIAL DEL GUAYAS, en cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico del Ambiente y su Reglamento, y demás normativa ambiental vigente aplicable.

CONFIERE EL PRESENTE CERTIFICADO AMBIENTAL a favor de:

CERTIFICADO AMBIENTAL Construcción, Operación, Mantenimiento, Cierre y abandono de la segunda etapa del proyecto "ALMAX VLC"

Otorgar el Certificado Ambiental al proyecto Construcción, Operación, Mantenimiento, Cierre y abandono de la segunda etapa del proyecto "ALMAX VLC" cuyo representante legal de FORMAPER S.A. considerando que ha registrado la información de su proyecto, obra o actividad; debiendo emplear durante todas las fases del mismo, las directrices que le apliquen dentro de la Guía de Buenas Prácticas Ambientales, emitida por la Autoridad Ambiental Nacional.

DETALLES DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD:

DATOS TÉCNICOS:
Proyecto/Obra/Actividad:

> Actividad principal CIIU: Construcción de todo tipo de edificios no residenciales: edificios de producción industrial, Ej. Fábricas, talleres, plantas de ensamblaje, hospitales, escuelas, edificios de oficinas, hoteles, almacenes, centros comerciales, bodegas, restaurantes, observatorios, iglesias, museos, aeroportuarios, portuarios y edificios de estaciones de buses, trolebuses, tren, incluso estacionamientos subterráneos, de instalaciones deportivas interiores techadas etcétera. Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes

Sector: Otros Sectores
Ubicación Geográfica: GUAYAS, GUAYAQUIL, GUAYAQUIL
Coordenadas geográficas (Datum WGS 84 Zona 17S): Ver Anexo

DATOS ADMINISTRATIVOS:

Nombre del representante legal: DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Dirección: AV BENJAMIN ROSALES-URB SANTA LEONOR MZ 5 SOLAR 14-15 OFC 5
Teléfono: 042286023 - 0997375496 -
Email: formaper2000@gmail.com -
Código del Proyecto: No. MAATE-RA-2025-569208

Actividad principal CIIU: F4100.20

DETALLE DE RESIDUOS Y DESECHOS PELIGROSOS Y/O ESPECIALES

CÓDIGO DEL RESIDUO O DESECHO PELIGROSO Y/O ESPECIAL	NOMBRE DEL RESIDUO O DESECHO PELIGROSO Y/O ESPECIAL	CRTIB	ORIGEN DE LA GENERACIÓN
C.19.13	Suelos contaminados con hidrocarburos generados por derrames	T	Otro
C.19.17	Materiales plásticos contaminados con hidrocarburos o productos químicos peligrosos	T	Otro
C.27.05	Productos químicos caducados o fuera de especificaciones	T, I, C (2)	Otro Mantenimiento
F.42.02	Suelos y materiales contaminados con hidrocarburos u otras sustancias peligrosas	T	Otro
Q.86.05	Objetos cortopunzantes que han sido utilizados en la atención de seres humanos o animales; en la investigación, en laboratorios y administración de fármacos.	B	Servicios auxiliares
Q.86.08	Fármacos caducados o fuera de especificaciones	T	Servicios auxiliares
ES-04	Neumáticos usados o partes de los mismos		Servicios auxiliares Proceso productivo
ES-06	Equipos eléctricos y electrónicos en desuso que no han sido desensamblados, separados sus componentes o elementos constitutivos.		Servicios auxiliares Proceso productivo
NE-03	Aceites minerales usados o gastados	T, I	Mantenimiento
NE-07	Baterías usadas plomo-ácido	C	Mantenimiento
NE-08	Baterías usadas que contengan Hg, Ni, Cd u otros materiales peligrosos y que exhiban características de peligrosidad.	T	Mantenimiento
NE-27	Envases contaminados con materiales peligrosos	T	Otro Proceso productivo Mantenimiento
NE-30	Equipo de protección personal contaminado con materiales peligrosos	T	Proceso productivo Mantenimiento
NE-32	Filtros usados de aceite mineral	T	Mantenimiento
NE-34	Aceites, grasas y ceras usadas o fuera de especificaciones	T, I	Mantenimiento
NE-40	Luminarias, lámparas, tubos fluorescentes, focos ahorradores usados que contengan mercurio	T	Mantenimiento
NE-42	Material adsorbente contaminado con hidrocarburos: waipes, paños, trapos, aserrín, barreras adsorbentes y otros	T	Mantenimiento

	materiales sólidos adsorbentes		
NE-43	Material adsorbente contaminado con sustancias químicas peligrosas: waipes, paños, trapos, aserrín, barreras adsorbentes y otros materiales sólidos adsorbentes	T	Mantenimiento
NE-44	Material de embalaje contaminado con restos de sustancias o desechos peligrosos	T	Mantenimiento
NE-46	Partes de equipos eléctricos y electrónicos que contienen montajes eléctricos y electrónicos, componentes o elementos constitutivos como acumuladores y otras baterías, interruptores de mercurio, vidrios de tubos de rayos catódicos, capacitores de PCB o contaminados con Cd, Hg, Pb, PCB, organoclorados entre otros.	T	Servicios auxiliares Proceso productivo
NE-52	Suelos contaminados con materiales peligrosos	T	Proceso productivo Mantenimiento
NE-53	Cartuchos de impresión de tinta o tóner usados	T	Servicios auxiliares

INVENTARIO FORESTAL

El análisis del Inventario Forestal, presentado por el Operador FORMAPER S.A.; determina que la composición florística existente en el área del proyecto está predominada por el estrato arbóreo y arbustivo; es así que, en vista de no existir vegetación nativa representativa, se recomienda otorgar el respectivo **Pronunciamiento Favorable**, para realizar la remoción de cobertura vegetal en el área del Proyecto registrado con código MAATE-RA-2025-569208, denominado “Construcción, Operación, Mantenimiento, Cierre y abandono de la segunda etapa del proyecto ALMAX VLC"; el cual se encuentra ubicado en el cantón Guayaquil de la provincia del Guayas.

Cabe indicar, que todo proyecto, obra o actividad de desarrollo social según la naturaleza del área, eliminan y/o albergan hábitats de fauna silvestre de la región, los mismos que se verán vulnerados por la presencia de varios agentes que generan dicho proyecto, obra o actividad, por lo cual es necesario de ser el caso contemplar un **Plan de Rescate de Vida Silvestre** mismo que sería avalado por la Autoridad Ambiental Nacional, a través de la Unidad de Bosques y Vida Silvestre.

De conformidad a lo establecido en el artículo 178 del Código Orgánico del Ambiente y el artículo 427 del Reglamento al Código Orgánico del Ambiente, el presente Certificado Ambiental, no es de carácter obligatorio, siendo importante observar la Guía de Buenas Prácticas Ambientales, en el desarrollo de su proyecto, obra o actividad en lo que fuere aplicable.

Atentamente,

MARIA AUXILIADORA JACOME CORNEJO
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PROVINCIAL DEL GUAYAS.

Yo, DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA con Cédula/RUC N° 1707201511 declaro bajo juramento que la información que consta en el presente certificado es de mi absoluta responsabilidad. En caso de forzar, falsificar, modificar, alterar o introducir cualquier corrección al presente documento, asumo tácitamente las responsabilidades y sanciones determinadas en la ley. . (Artículo 255 del COIP)

Atentamente,

Sr. DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA

SISTEMA ÚNICO DE INFORMACIÓN AMBIENTAL

REPÚBLICA DEL ECUADOR

Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica

Oficio Nro.: MAATE-SUIA-OTGU-DZDG-2025-0056-O
GUAYAQUIL, 13 August 2025

FORMAPER S.A.

En su despacho

ASUNTO: Oficio de Pronunciamiento del Poyecto Construcción, operación, mantenimiento y cierre del proyecto "ALMAX VLC"

ANTECEDENTE

Mediante el Sistema Único de Información Ambiental – SUIA, la Empresa FORMAPER S.A., registró el proyecto Construcción, operación, mantenimiento y cierre del proyecto "ALMAX VLC", Proyecto se encuentra ubicado Km 19 de la Vía a la Costa, parroquia Chongón, cantón Guayaquil, provincia del Guayas, con código SUIA, MAATE-RA-2025-564659.

Mediante oficio MAATE-SUIA-RA-DZDG-2025-03935 de fecha GUAYAQUIL, 30 de julio de 2025, el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica (MAATE), emite el Certificado de Intersección, a través del SUIA, el proyecto, NO INTERSECA con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal Nacional y Zonas Intangibles.

MARCO LEGAL

Constitución de la República del Ecuador Aprobada por la Asamblea Nacional Constituyente y el Referéndum aprobatorio respectivo, que se encuentra publicado en el

Registro Oficial No. 449 del lunes 20 de octubre del 2008. La Constitución Política del Estado, considera como deberes primordiales del Estado defender el patrimonio natural y cultural del país y proteger al medio ambiente, salvaguardando los derechos civiles de la población, permitiéndoles vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, para lo cual establece una serie de disposiciones que se transcriben a continuación: Capítulo Séptimo: Derechos de la Naturaleza Art. 72.- La naturaleza tiene derecho a la restauración. Esta restauración será independiente de la obligación 1 / 5 que tienen el Estado y las personas naturales o jurídicas de indemnizar a los individuos y colectivos que dependan de los sistemas naturales afectados. En los casos de impacto ambiental grave o permanente, incluidos los ocasionados por la explotación de los recursos naturales no renovables, el Estado establecerá los mecanismos más eficaces para alcanzar la restauración, y adoptará las medidas adecuadas para eliminar o mitigar las consecuencias ambientales nocivas. Art. 73.- El Estado aplicará medidas de precaución y restricción para las actividades que puedan conducir a la extinción de especies, la destrucción de ecosistemas o la alteración permanente de los ciclos naturales. Se prohíbe la introducción de organismos y material orgánico e inorgánico que puedan alterar de manera definitiva el patrimonio genético nacional. Código Orgánico Integral Penal Artículo 247.- Delitos contra la Flora y Fauna Silvestres.- La persona que cace, pesque, capture, recolecte, extraiga, tenga, transporte, trafique, se beneficie, permute o comercialice, especímenes o sus partes, sus elementos constitutivos, productos y derivados, de flora o fauna silvestre terrestre, marina o acuática, de especies amenazadas, en peligro de extinción y migratorias, listadas a nivel nacional por la Autoridad Ambiental Nacional así como instrumentos o tratados internacionales ratificados por el Estado, será sancionada con pena privativa de libertad de uno a tres años. Se aplicará el máximo de la pena prevista si concurre alguna de las siguientes circunstancias:1. El hecho se cometa en período o zona de producción de semilla o de reproducción o de incubación, anidación, parto, crianza o crecimiento de las especies. 2. El hecho realice dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas. Se exceptúan de la presente disposición, únicamente la cacería, la pesca o captura por subsistencia, las prácticas de medicina tradicional, así como el uso y consumo doméstico de la madera realizada por las comunidades en sus territorios, cuyos fines no sean comerciales ni de lucro, los cuales deberán ser coordinados con la Autoridad Ambiental Nacional. Código Orgánico Ambiental Artículo 57.- De las obras, proyectos, actividades y régimen de propiedad en las áreas especiales para la conservación de la biodiversidad.– La Autoridad Ambiental Nacional establecerá los criterios técnicos para las obras, proyectos o actividades que se realicen en las áreas especiales para la conservación de la biodiversidad. En las zonas especiales para la conservación y uso sostenible de la biodiversidad no se afectará el derecho de propiedad de las propiedades de dominio público, privado o comunitario. El aprovechamiento de los recursos naturales en las áreas especiales para la conservación de la biodiversidad deberá considerar los planes de ordenamiento territorial y los modelos de desarrollo.

ACUERDO MINISTERIAL N°134. REFORMA DEL ACUERDO MINISTERIAL N°076

Art. 3.- En el Artículo 3, Disposición General Tercera, después de la frase “obras o proyectos público” agréguese la frase “y estratégico ejecutado por personas naturales o jurídicas públicas Art. 7.- Agréguese como inciso 2 a la disposición General Primera, lo siguiente: Edificaciones, viviendas, centros deportivos, de recreación, de rehabilitación, educativos, de salud, túneles, puentes, tarabitas, teleféricos autopistas, carreteras, calles, caminos, aeropuertos, helipuertos, embalses, puertos, muelles, metro, línea férrea, terminales terrestres, redes de agua potable, sanitario y alcantarillado, presa, represa, canales de riego y drenajes, canales y vías de navegación fluvial, pistas, cementerios, parques y zonas industriales, campamentos, muros de contención y barreras, a ejecutarse por entidades públicas del Estado Central, deberán ser calculados de conformidad con lo establecido en el artículo 1 del Acuerdo Ministerial 041 publicado mediante Registro Oficial No. 401 del 18 de agosto del 2004, que establece el derecho de aprovechamiento de madera en pie.

Art. 8.- Sustitúyase el contenido de la Disposición General Cuarta, por lo siguiente: “Toda persona natral o jurídica pública y privada deberá presentar como capitulo dentro del Estudio de Impacto Ambiental y demás estudios contemplados en la normativa ambiental que sean aplicables según el caso, para obras o proyectos públicos y estratégicos, que requieran licencia ambiental; y, en los que se pretenda remover la cobertura vegetal nativa, el inventario de Recursos Forestales”.

Art. 9.- Agréguese en la Disposición General Quinta, un tercer inciso con el contenido siguiente: “La donación de productos obtenidos como consecuencia de la remoción de cobertura vegetal, solo podrá realizarse a instituciones del sector privados sin fines de lucro, instituciones públicas o comunidades que destinen los mismos para el desarrollo y mejoramiento de su calidad de vida, siempre y cuando esto no se involucre fines comerciales”.

Art. 10.- Agréguese como Disposición General Octava, lo siguiente: “Los costos de valoración por cobertura vegetal nativa a ser removida, en la ejecución de obras o proyectos públicos y estratégicos realizados por personas naturales o jurídicas públicas y privadas, que requieran de licencia ambiental, se utilizara el método de valoración establecida en el Anexo 1 del presente Acuerdo Ministerial”.

ACUERDO MINISTERIAL N°352

EXPEDIR LA REFORMA AL ACUERDO MINISTERIAL No. 076 PUBLICADO EN EL SEGUNDO SUPLEMENTO DEL REGISTRO OFICIAL No. 766 DE 14 DE AGOSTO DEL 2012.

Art. 1.- Sustitúyase la Disposición General Séptima por la siguiente: “Las obras o proyectos públicos que involucren remoción de cobertura vegetal; y, que se encuentren dentro de la circunscripción territorial donde las Autoridades de Aplicación Responsable debidamente acreditadas ante el Ministerio del Ambiente tengan competencia respecto de la emisión de licencias ambientales, deberán solicitar al proponente dentro del Estudio de Impacto Ambiental y demás estudios contemplados en la normativa ambiental que sean aplicables según el caso, se incluya un Capítulo correspondiente al Inventario de Recursos Forestales”. Art. 2.- Agréguese a continuación del artículo 36 del Acuerdo Ministerial No. 139, publicado mediante Registro Oficial Suplemento No. 164 de 5 de abril de 2010 lo siguiente: “ Art. 37.- El Ministerio del Ambiente conservará las demás competencias establecidas en la Constitución, la Ley y demás normativa ambiental vigente sobre recursos forestales incluyéndolas obras y proyectos públicos a ejecutarse dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Bosques y Vegetación Protectores y áreas delimitadas de Patrimonio Forestal del Estado.

Art. 38.- Para la revisión y aprobación de inventarios Forestales por la ejecución de obras y proyectos públicos las Autoridades de Aplicación Responsable debidamente acreditadas ante el Ministerio del Ambiente deberán utilizar los términos de referencia establecidos por la Autoridad Nacional Ambiental”

PRONUNCIAMIENTO

Según la revisión, se determina que la información ingresada por el Señor DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA en calidad de representante legal del FORMAPER S.A., como proponente del proyecto denominado “Construcción, operación, mantenimiento y cierre del proyecto "ALMAX

VLC", concluye que la misma cumple con los requerimientos de esta Dependencia de Estado, por lo que en cumplimiento de lo establecido del Reglamento Ambiental, se resuelve otorgar el Certificado de Viabilidad para el proyecto en referencia con las siguientes conclusiones:

- El proyecto presenta un censo del Recurso Forestal, ubicado en la Provincia del Guayas, Cantón: Guayaquil; el mismo que describe la composición estructural de la vegetación, acorde a lo dispuesto en los Acuerdos Ministeriales 134 y 076 y está totalmente estructurado conforme al Anexo 1 de los Términos de Referencia del Acuerdo 352.
- Al ser un proyecto de remoción de cobertura vegetal se recomienda contar con un **permiso de rescate de vida silvestre** ya que existe vegetaciones herbáceas y especies arbustivas endémicas e introducida, donde es el hábitat de fauna silvestre por tanto se recomienda contar con este permiso antes de realizar la remoción de la cobertura vegetal existente en el área del proyecto.
- Realizar el pago de la tasa por desbroce de cobertura vegetal $89,95 según el valor obtenido del volumen total y de la madera en pie registrado en el inventario forestal en el SUIA para continuar con el proceso del certificado ambiental del proyecto.
- El certificado de Intersección emitido con oficio MAATE-SUIA-RA-DZDG-2025-03935 de 30 de julio de 2025, determina que el proyecto NO INTERSECA con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal Nacional y Zonas Intangibles.
- La superficie del Proyecto es de 10.46304 hectáreas y la remoción de cobertura vegetal es de 10,00 hectáreas mismas donde se contempla el desarrollo y operación de un parque empresarial, con infraestructura diseñada para el establecimiento de empresas de sectores comerciales, logísticos y de servicios.

Por lo mencionado, la Dirección Zonal Del Guayas emite un **PRONUNCIAMIENTO FAVORABLE** al trámite SUIA Nro. MAATE-RA-2025-564659, indicando al proponente que la presente Certificado de Viabilidad Ambiental es documento habilitante del proceso de regularización ambiental del proyecto en referencia.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

VELEZ LOPEZ LUIGGI FERNANDO

DIRECTOR ZONAL

Firmado electrónicamente por:
LUIGGI FERNANDO VELEZ LOPEZ
Validar únicamente con FirmaEC

REPÚBLICA DEL ECUADOR

Ministerio de Ambiente y Energía

Oficio Nro.: MAATE-SUIA-OTGU-DZDG-2025-0082-O
GUAYAQUIL, 29 September 2025

FORMAPER S.A.

En su despacho

ASUNTO: Pronunciamiento Técnico, referente a revisión de Inventario Forestal del Proyecto SUIA registrado con código MAATE-RA-2025-569208.

ANTECEDENTE

Mediante el Sistema Único de Información Ambiental (SUIA), esta Cartera de Estado recepta el Proyecto registrado con código MAATE-RA-2025-569208, denominado “Construcción, Operación, Mantenimiento, Cierre y abandono de la segunda etapa del proyecto ALMAX VLC"; el cual contiene un Inventario Forestal del área de dicho proyecto, mismo que fue verificado y revisado por personal técnico de la Unidad de Bosques y Vida Silvestre de esta Dirección Zonal Guayas.

MARCO LEGAL

El área de estudio se enmarca en lo establecido en el Art. 458 del Reglamento al Código Orgánico del Ambiente, así como en los Acuerdos Ministeriales 076, publicado en el Registro Oficial No. 766 del 14 de agosto del 2012, el Acuerdo Ministerial 134 publicado en el Registro Oficial No. 812 del 18 de octubre del 2012 y del Acuerdo Ministerial 352 que Reforma el Acuerdo 076 donde se determina que para la implementación de una Actividad o Proyecto que requiera remover cobertura vegetal nativa, se realizará un Inventario del Recurso Forestal.

PRONUNCIAMIENTO

En atención al trámite en mención, por parte de la Unidad de Bosques y Vida Silvestre de esta Dirección Zonal Guayas se generó el Memorando Nro. MAATE-UBVS-DZ5-2025-0208-M, en el cual se Anexa el Informe Técnico Nro. MAATE-DZG-UBVS-JZG-2025-49, donde se puntualiza lo siguiente:

El proyecto registrado con código MAATE-RA-2025-569208, denominado “Construcción, Operación, Mantenimiento, Cierre y abandono de la segunda etapa del proyecto ALMAX VLC"; mismo que corresponde a un Certificado Ambiental del Operador FORMAPER S.A., el cual se encuentra ubicado en el cantón Guayaquil de la provincia del Guayas, describe los parámetros técnicos y determina las tasas ambientales a cancelar por la remoción de cobertura vegetal nativa para el desarrollo de dicho proyecto, obra o actividad acorde a lo tipificado en la legislación ambiental vigente; así mismo **NO INTERSECA** con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Bosques y Vegetación Protectores, Patrimonio Forestal del Estado, ni otras áreas sujetas a conservación alguna.

La extensión total donde se pretende ejecutar el proyecto, obra o actividad comprende un área aproximada de **53,37 hectáreas**. Según el Mapa de Cobertura y Uso de la Tierra del Ecuador Continental (MAATE, 2022), esta superficie presenta una predominancia de **vegetación arbustiva y herbácea** (30,64 ha; 57,41%), seguida de **tierra agropecuaria** (21,37 ha; 40,04%) y una proporción menor de **zona antrópica** (1,36 ha; 2,55%). En cuanto a la caracterización ecosistémica, de acuerdo con el Mapa de Ecosistemas del Ecuador Continental (MAATE, 2013), se identificó que **el 6,60%** del área (3,52 ha) corresponde al **Bosque Semideciduo de Tierras Bajas del Jama-Zapotillo**, mientras que el restante **93,40%** (49,85 ha) se clasifica como **zona de intervención**, sin presencia de ecosistemas naturales. Cabe indicar que, mediante verificación in situ, se constató la ausencia de cobertura vegetal asociada a ecosistemas nativos en las zonas intervenidas, predominando elementos propios de entornos modificados por actividades humanas, tales como infraestructura, áreas productivas y vegetación secundaria dispers

En el análisis técnico del Inventario Forestal, se determina que *no existe* especies con mayor importancia ecológica, endémicas, raras; así como registros en categorías de conservación

relevantes.

El volumen total de madera en pie registrado en el área geográfica y de implantación del proyecto (53,37 hectáreas) es de 95,34 m3, en este contexto de acuerdo con el Art. 1 del Acuerdo Ministerial 041, en el cual se establece que el derecho de aprovechamiento de madera en pie de los árboles provenientes de bosques naturales, sean éstos de dominio público y privado, se fija en tres dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cúbico de madera, por lo ***que el valor a pagar por el derecho de madera en pie (desbroce de cobertura vegetal) es de $ 286,01 debido a que se registró un volumen de madera de 95,34 m3.***

Luego de analizar los resultados obtenidos respecto a cobertura vegetal; así como los parámetros ecológicos y dasometricos, se estableció que la actividad de remoción de cobertura vegetal genera un bajo impacto a la cobertura vegetal de la zona.

En base a lo puntualizado se determina lo siguiente:

El análisis del Inventario Forestal, presentado por el Operador FORMAPER S.A.; determina que la composición florística existente en el área del proyecto está predominada por el estrato arbóreo y arbustivo; es así que, en vista de no existir vegetación nativa representativa, se otorga el respectivo **Pronunciamiento Favorable**, para realizar la remoción de cobertura vegetal en el área del Proyecto registrado con código MAATE-RA-2025-569208, denominado “Construcción, Operación, Mantenimiento, Cierre y abandono de la segunda etapa del proyecto ALMAX VLC"; el cual se encuentra ubicado en el cantón Guayaquil de la provincia del Guayas.

Cabe indicar, que todo proyecto, obra o actividad de desarrollo social según la naturaleza del área, eliminan y/o albergan hábitats de fauna silvestre de la región, los mismos que se verán vulnerados por la presencia de varios agentes que generan dicho proyecto, obra o actividad, por lo cual es necesario de ser el caso contemplar un **Plan de Rescate de Vida Silvestre** mismo que sería avalado por la Autoridad Ambiental Nacional, a través de la Unidad de Bosques y Vida Silvestre.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

VELEZ LOPEZ LUIGGI FERNANDO

DIRECTOR ZONAL

Firmado electrónicamente por:
LUIGGI FERNANDO
VELEZ LOPEZ
Validar únicamente con FirmaEC

REPÚBLICA DEL ECUADOR

Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica

RESUMEN DE LA INFORMACIÓN INGRESADA EN EL SISTEMA ÚNICO DE INFORMACIÓN AMBIENTAL

CÓDIGO: MAATE-RA-2025-564659

FECHA DE REGISTRO: 30 de julio de 2025

SUPERFICIE: 10.46304

OPERADOR: FORMAPER S.A.

TELÉFONO FIJO: 042286023

TELÉFONO CELULAR: 0997375496

CORREO ELECTRÓNICO: formaper2000@gmail.com

ENTE RESPONSABLE: GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PROVINCIAL DEL GUAYAS

NOMBRE DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD: Construcción, operación, mantenimiento y cierre del proyecto "ALMAX VLC"

RESUMEN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD: El proyecto ALMAX Vía a la Costa contempla el desarrollo y operación de un parque empresarial sobre un área de 10 hectáreas, con infraestructura diseñada para el establecimiento de empresas de sectores comerciales, logísticos y de servicios

SU TRÁMITE CORRESPONDE A UN(A): Certificado Ambiental

EL IMPACTO DE SU ACTIVIDAD: Impacto NO SIGNIFICATIVO

ACTIVIDADES

<table>
<tr><td>Actividad principal CIIU</td><td>Construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales, edificios multifamiliares, incluso edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianatos, casas para beneficencia, orfanatos, cárceles, cuarteles, conventos, casas religiosas. Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes.<table><tr><td>Las descargas de aguas residuales generadas en su proyecto serán enviadas hacia el alcantarillado municipal.</td><td>Si</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>Actividad complementaria 1 CIIU</td><td>Construcción de todo tipo de edificios no residenciales: edificios de producción industrial, Ej. Fábricas, talleres, plantas de ensamblaje, hospitales, escuelas, edificios de oficinas, hoteles, almacenes, centros comerciales, bodegas, restaurantes, observatorios, iglesias, museos, aeroportuarios, portuarios y edificios de estaciones de buses, trolebuses, tren, incluso estacionamientos subterráneos, de instalaciones deportivas interiores techadas etcétera. Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes<table><tr><td>Las descargas de aguas residuales generadas en su proyecto serán enviadas hacia el alcantarillado municipal.</td><td>Si</td></tr></table></td></tr>
</table>

MAGNITUD DE LA ACTIVIDAD

Por consumo / ingresos	Número de personas que trabajan en una misma instalación (personas en relación directa y contratistas en actividades continuas en el proyecto)	Rango	45 - 135
Por dimensionamiento	Área de construcciones civiles (área final construida)	Rango	25 - 125

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Tipo de zona: Urbana

PROVINCIA	CANTÓN	PARROQUIA
GUAYAS	GUAYAQUIL	GUAYAQUIL

DIRECCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD

Km 19 via a la costa, Guayaquil, Guayas

COORDENADAS DEL ÁREA GEOGRÁFICA EN DATUM WGS 84 ZONA 17 SUR

Área Geográfica	Shape	X	Y
1	1	606595.85360	9758215.31290
1	2	606962.56000	9758259.30710
1	3	606970.30260	9758194.76980
1	4	606966.98620	9758153.23000
1	5	606904.38270	9758144.31500
1	6	606893.97190	9758114.72310
1	7	606892.93030	9758109.56890
1	8	606889.88850	9758108.05120
1	9	606871.85110	9758104.28140
1	10	606866.25880	9758095.82640
1	11	606857.02100	9758087.78520
1	12	606855.00610	9758068.62870
1	13	606871.63780	9758036.97500
1	14	606872.94300	9758000.46590
1	15	606887.41430	9757978.89670
1	16	606897.51990	9757895.71870
1	17	606861.53870	9757891.36890
1	18	606650.83100	9757865.28240
1	19	606627.29290	9757890.35660

1	20	606623.38470	9757922.54950
1	21	606606.12500	9758095.79120
1	22	606603.75540	9758134.44120
1	23	606595.85360	9758215.31290

COORDENADAS DEL ÁREA DE IMPLANTACIÓN EN DATUM WGS 84 ZONA 17 SUR

Área Geográfica	Shape	X	Y
1	1	606595.85360	9758215.31290
1	2	606962.56000	9758259.30710
1	3	606970.30260	9758194.76980
1	4	606966.98620	9758153.23000
1	5	606904.38270	9758144.31500
1	6	606893.97190	9758114.72310
1	7	606892.93030	9758109.56890
1	8	606889.88850	9758108.05120
1	9	606871.85110	9758104.28140
1	10	606866.25880	9758095.82640
1	11	606857.02100	9758087.78520
1	12	606855.00610	9758068.62870
1	13	606871.63780	9758036.97500
1	14	606872.94300	9758000.46590
1	15	606887.41430	9757978.89670
1	16	606897.51990	9757895.71870
1	17	606861.53870	9757891.36890
1	18	606650.83100	9757865.28240
1	19	606627.29290	9757890.35660
1	20	606623.38470	9757922.54950
1	21	606606.12500	9758095.79120
1	22	606603.75540	9758134.44120
1	23	606595.85360	9758215.31290

INFORMACIÓN DEL PROYECTO

Generación de residuos o desechos peligrosos y/o especiales	Si
Gestión de residuos o desechos peligrosos y/o especiales	No
Remoción de cobertura vegetal nativa	Si
Transporte de sustancias químicas	No

Proyecto declarado de alto impacto ambiental o interés nacional	No
Fabrica, usa o almacena sustancia químicas	No

FORMAPER S.A.
DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA

RESUMEN DE LA INFORMACIÓN INGRESADA EN EL SISTEMA ÚNICO DE INFORMACIÓN AMBIENTAL

CÓDIGO: MAATE-RA-2025-569208

FECHA DE REGISTRO: 08 de septiembre de 2025

SUPERFICIE: 53.37630

OPERADOR: FORMAPER S.A.

TELÉFONO FIJO: 042286023

TELÉFONO CELULAR: 0997375496

CORREO ELECTRÓNICO: formaper2000@gmail.com

ENTE RESPONSABLE: GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PROVINCIAL DEL GUAYAS

NOMBRE DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD: Construcción, Operación, Mantenimiento, Cierre y abandono de la segunda etapa del proyecto "ALMAX VLC"

RESUMEN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD: El proyecto ALMAX Vía a la Costa contempla el desarrollo y operación de un parque empresarial sobre un área de 60 hectáreas, con infraestructura diseñada para el establecimiento de empresas de sectores comerciales, logísticos y de servicios.

SU TRÁMITE CORRESPONDE A UN(A): Certificado Ambiental

EL IMPACTO DE SU ACTIVIDAD: Impacto NO SIGNIFICATIVO

ACTIVIDADES

<table>
<tr><td>Actividad principal CIIU</td><td>Construcción de todo tipo de edificios no residenciales: edificios de producción industrial, Ej. Fábricas, talleres, plantas de ensamblaje, hospitales, escuelas, edificios de oficinas, hoteles, almacenes, centros comerciales, bodegas, restaurantes, observatorios, iglesias, museos, aeroportuarios, portuarios y edificios de estaciones de buses, trolebuses, tren, incluso estacionamientos subterráneos, de instalaciones deportivas interiores techadas etcétera. Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes
<table>
<tr><td>Las descargas de aguas residuales generadas en su proyecto serán enviadas hacia el alcantarillado municipal.</td><td>Si</td></tr>
<tr><td>Su proyecto realiza hincado y/o pilotaje</td><td>No</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Actividad complementaria</td><td>Operador no ha seleccionado las actividades complementarias</td></tr>
</table>

MAGNITUD DE LA ACTIVIDAD

Por consumo / ingresos	Número de personas que trabajan en una misma instalación (personas en relación directa y contratistas en actividades continuas en el proyecto)	Rango	45 - 135
Por dimensionamiento	Área de construcciones civiles (área final construida)	Rango	25 - 125

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Tipo de zona: Urbana

PROVINCIA	CANTÓN	PARROQUIA
GUAYAS	GUAYAQUIL	GUAYAQUIL

DIRECCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD

Km 19 de la Vía a la Costa, parroquia Chongón, cantón Guayaquil, provincia del Guayas, Ecuador.

COORDENADAS DEL ÁREA GEOGRÁFICA EN DATUM WGS 84 ZONA 17 SUR

Área Geográfica	Shape	X	Y
1	1	606962.56000	9758259.30710
1	2	607063.00000	9758357.00000
1	3	607074.00000	9758356.00000
1	4	607092.00000	9758369.00000
1	5	607084.00000	9758383.00000
1	6	607029.66000	9758351.31000
1	7	606904.99000	9758567.81000
1	8	606874.42090	9758620.89590
1	9	606849.00000	9758664.00000
1	10	606807.00000	9758640.00000
1	11	606750.00000	9758594.00000
1	12	606414.00000	9758724.00000
1	13	606392.00000	9758687.00000
1	14	605959.00000	9758462.00000
1	15	605987.91300	9758408.65710
1	16	605997.59320	9758390.69950
1	17	606011.64210	9758364.63790
1	18	606035.37130	9758320.61870
1	19	606059.18730	9758276.64450
1	20	606082.95030	9758232.66530
1	21	606154.71200	9758095.89620

1	22	606295.05000	9757833.97000
1	23	606314.88480	9757836.41780
1	24	606634.21250	9757881.76040
1	25	606628.76690	9757888.60190
1	26	606622.41880	9757941.51530
1	27	606616.96640	9757986.96260
1	28	606607.08610	9758086.14140
1	29	606599.28860	9758199.00630
1	30	606596.64360	9758215.40770
1	31	606962.56000	9758259.30710

COORDENADAS DEL ÁREA DE IMPLANTACIÓN EN DATUM WGS 84 ZONA 17 SUR

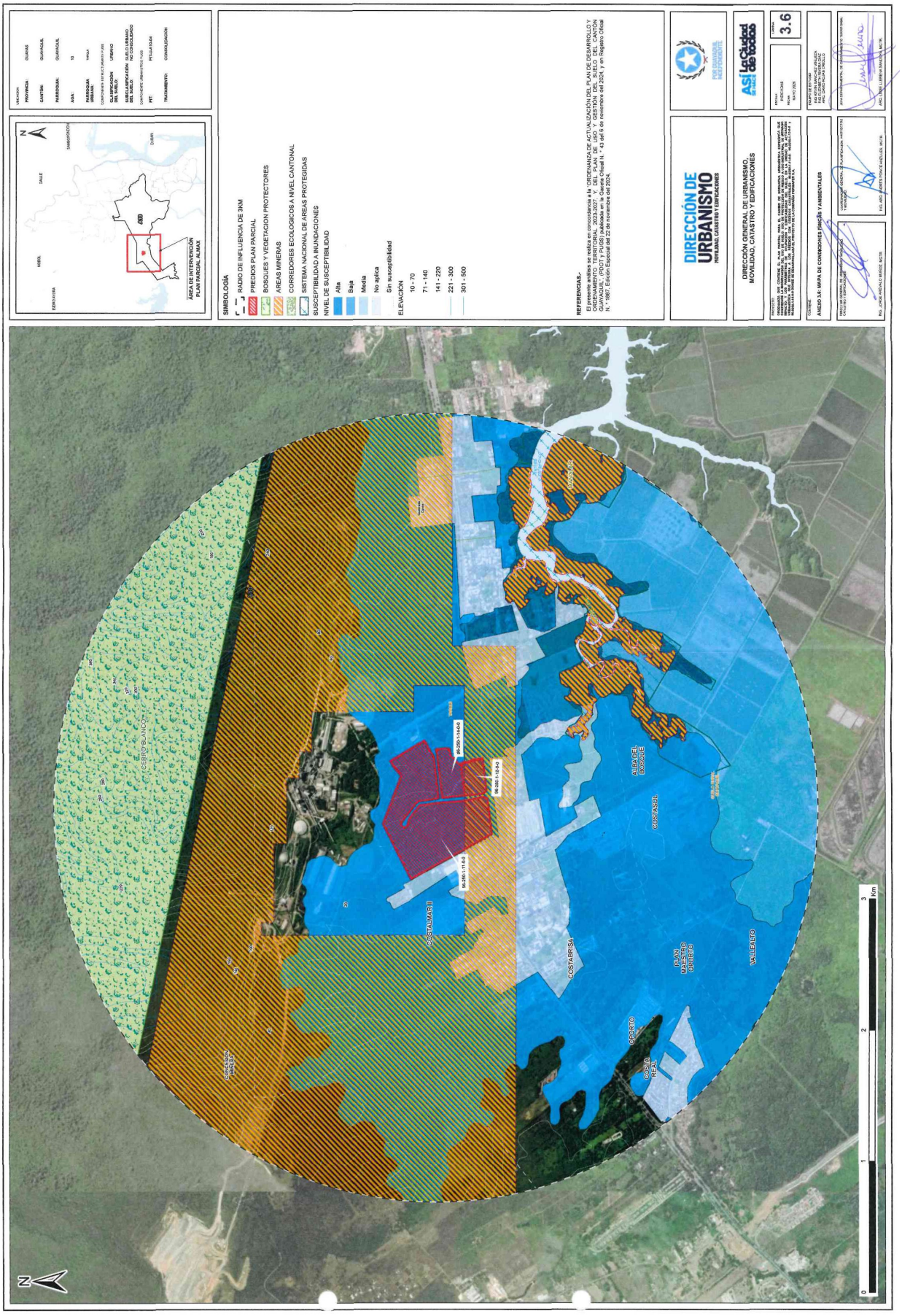
Área Geográfica	Shape	X	Y
1	1	606962.56000	9758259.30710
1	2	607063.00000	9758357.00000
1	3	607074.00000	9758356.00000
1	4	607092.00000	9758369.00000
1	5	607084.00000	9758383.00000
1	6	607029.66000	9758351.31000
1	7	606904.99000	9758567.81000
1	8	606874.42090	9758620.89590
1	9	606849.00000	9758664.00000
1	10	606807.00000	9758640.00000
1	11	606750.00000	9758594.00000
1	12	606414.00000	9758724.00000
1	13	606392.00000	9758687.00000
1	14	605959.00000	9758462.00000
1	15	605987.91300	9758408.65710
1	16	605997.59320	9758390.69950
1	17	606011.64210	9758364.63790
1	18	606035.37130	9758320.61870
1	19	606059.18730	9758276.64450
1	20	606082.95030	9758232.66530
1	21	606154.71200	9758095.89620
1	22	606295.05000	9757833.97000
1	23	606314.88480	9757836.41780
1	24	606634.21250	9757881.76040

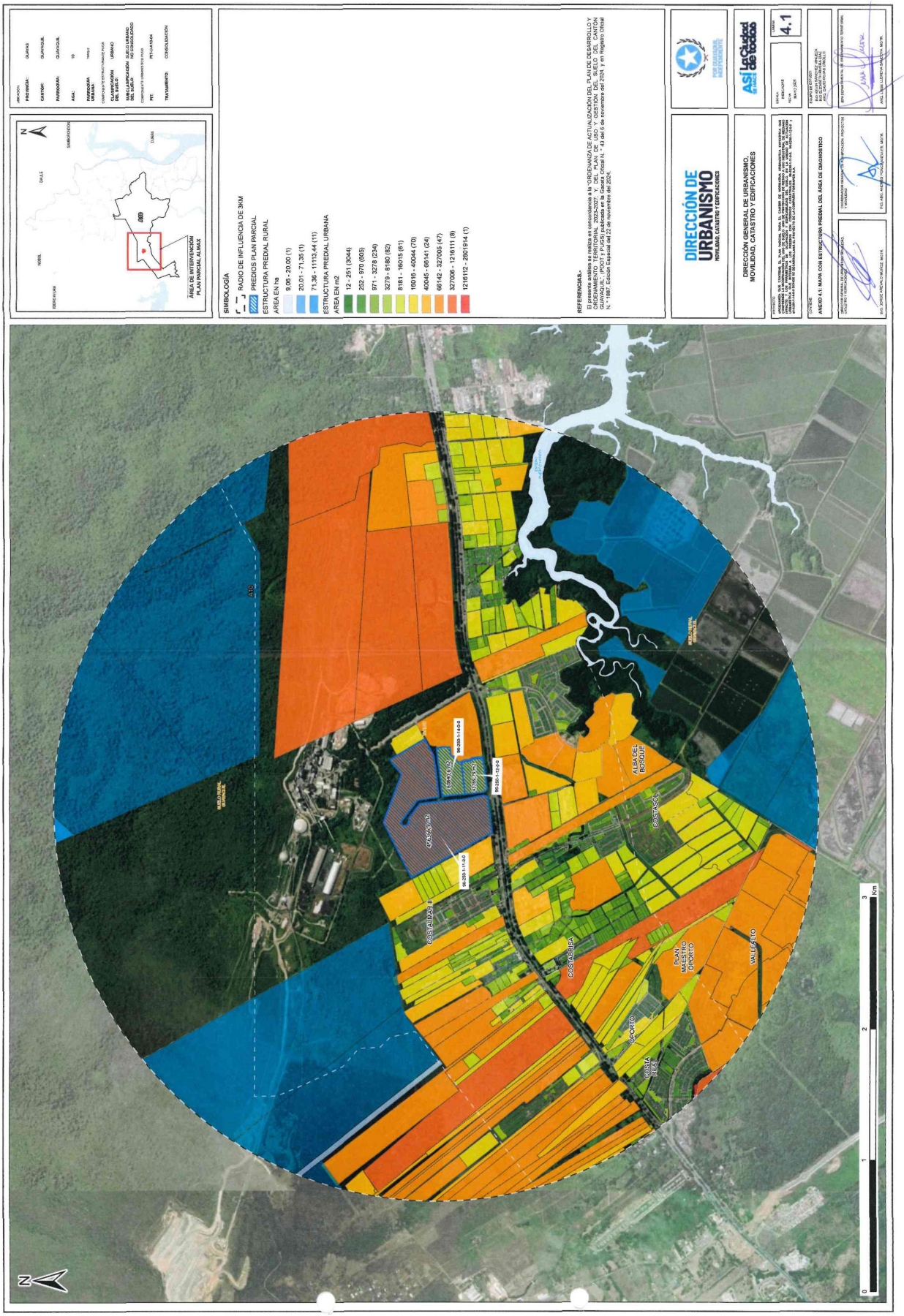
1	25	606628.76690	9757888.60190
1	26	606622.41880	9757941.51530
1	27	606616.96640	9757986.96260
1	28	606607.08610	9758086.14140
1	29	606599.28860	9758199.00630
1	30	606596.64360	9758215.40770
1	31	606962.56000	9758259.30710

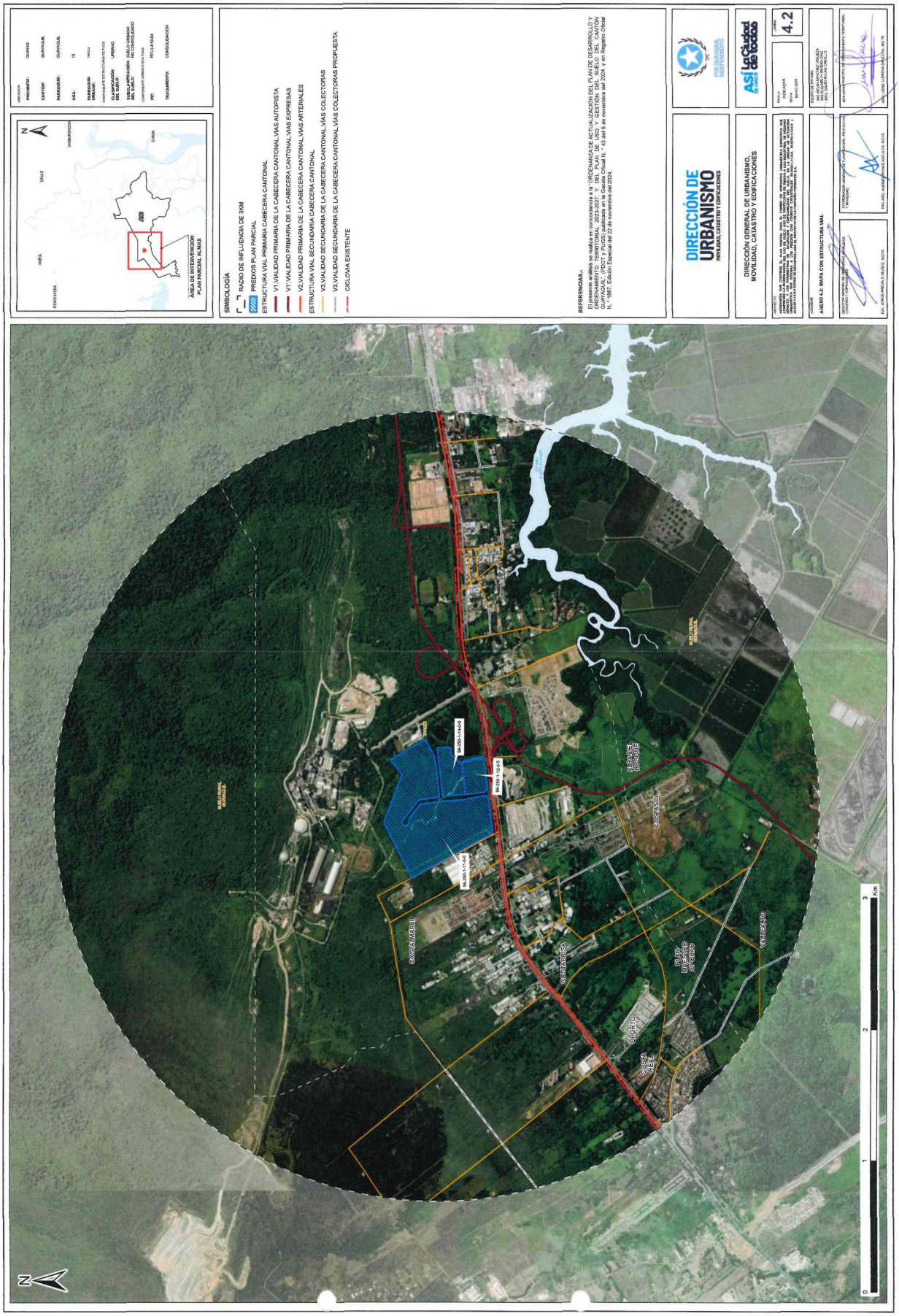
INFORMACIÓN DEL PROYECTO

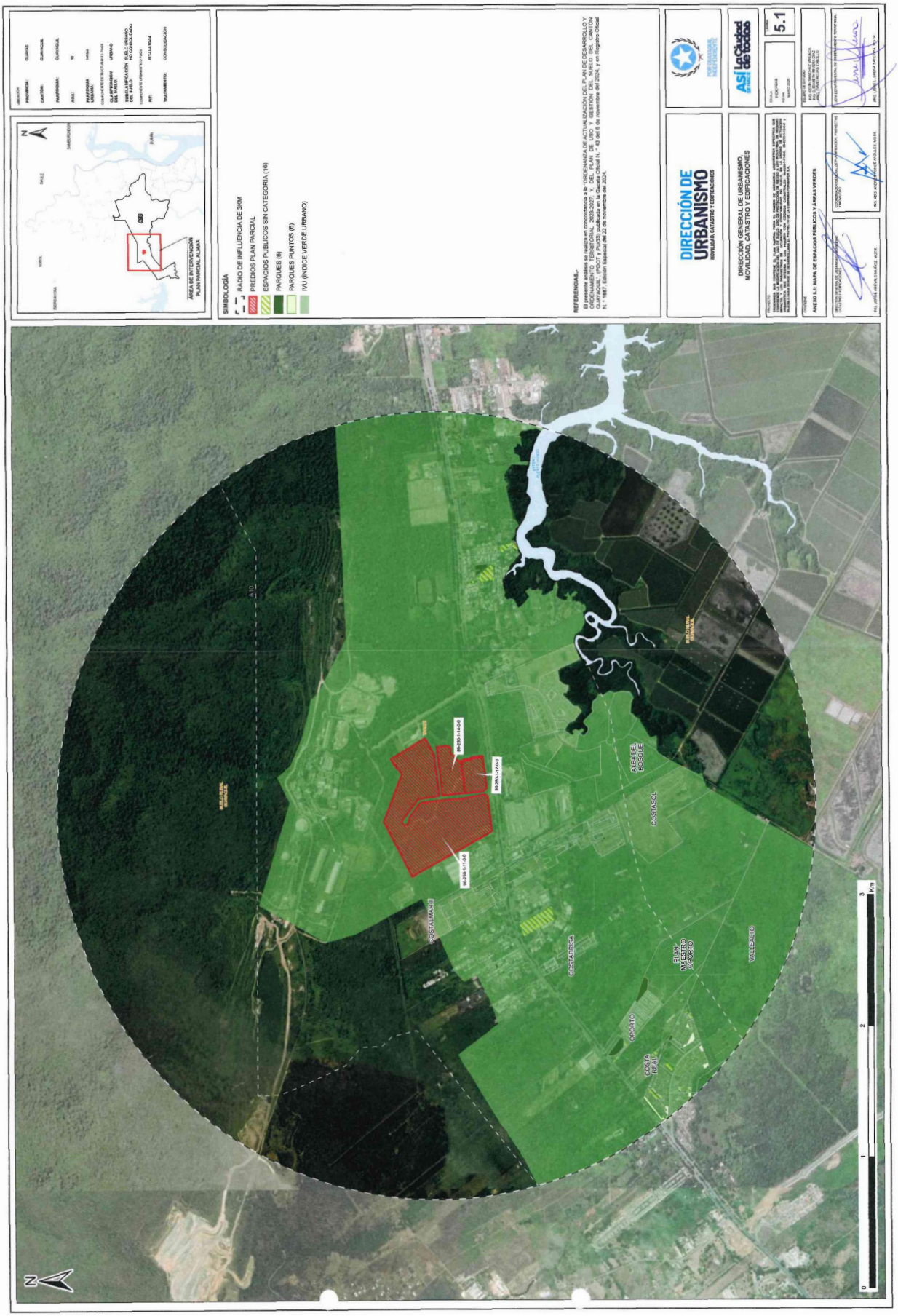
Generación de residuos o desechos peligrosos y/o especiales	Si
Gestión de residuos o desechos peligrosos y/o especiales	No
Remoción de cobertura vegetal nativa	Si
Transporte de sustancias químicas	No
Proyecto declarado de alto impacto ambiental o interés nacional	No
Fabrica, usa o almacena sustancia químicas	No

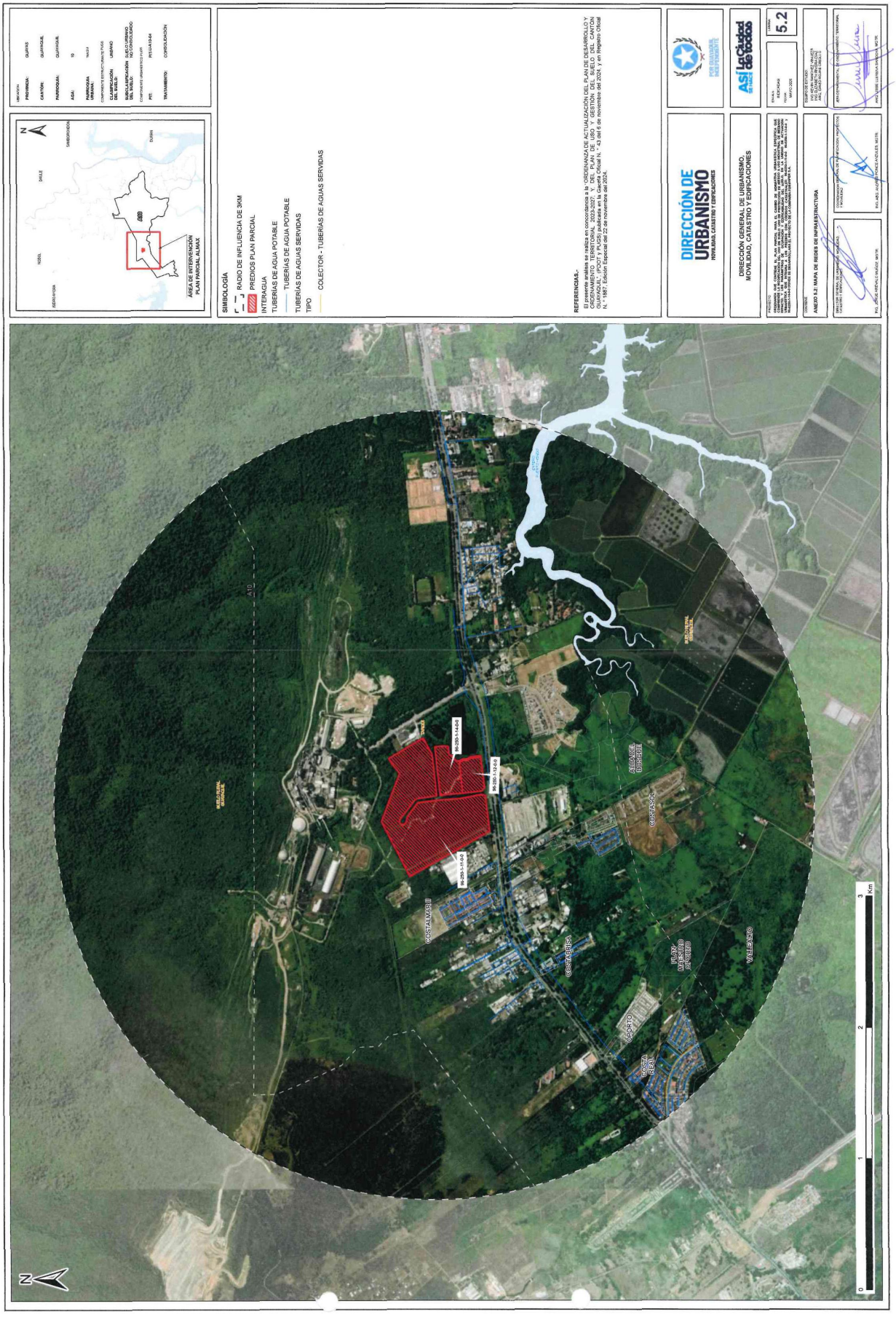
FORMAPER S.A.
DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA

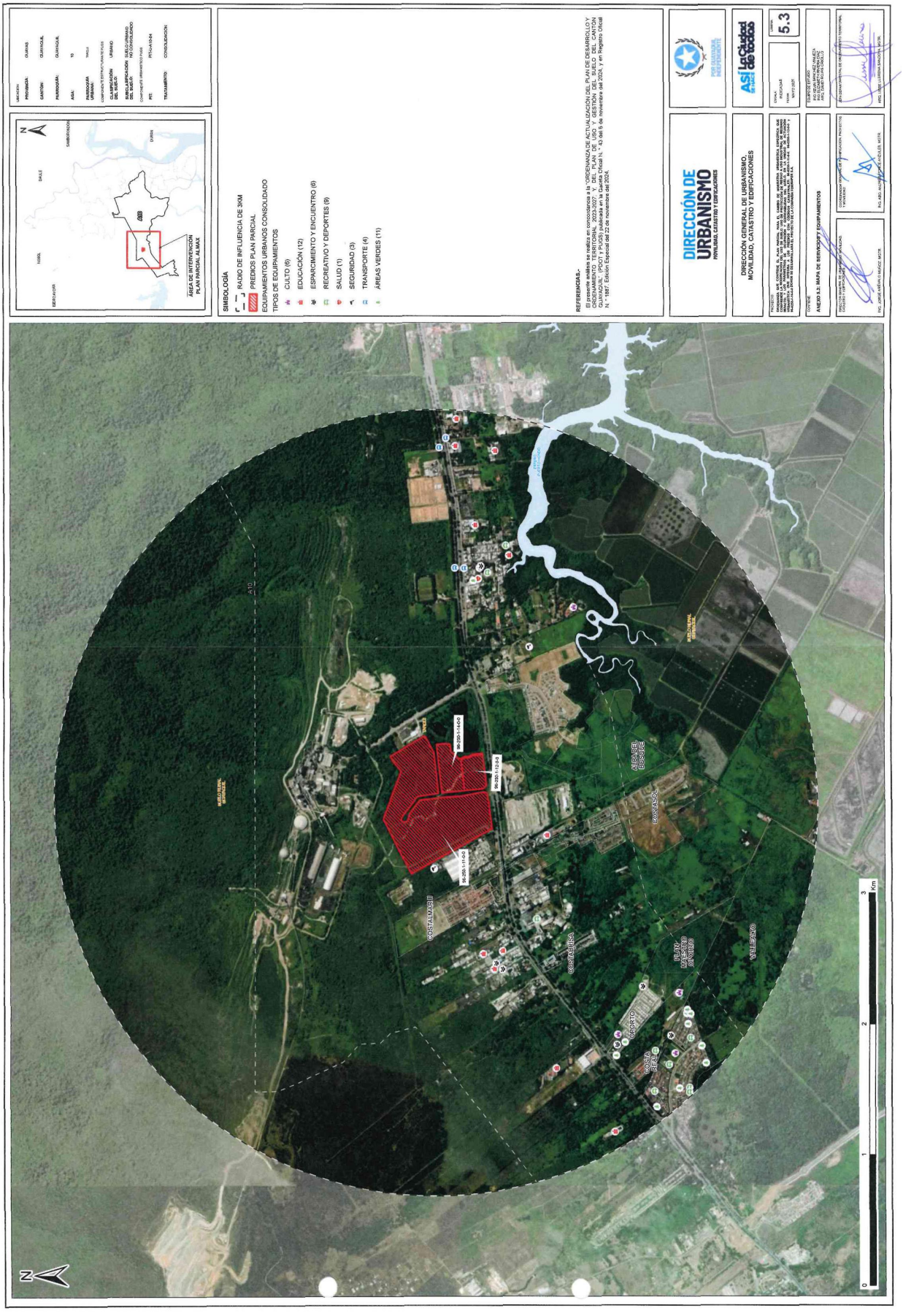

SIMBOLOGÍA
RADIO DE INFLUENCIA DE 3KM
PREDIOS PLAN PARCIAL
BOSQUES Y VEGETACION PROTECTORES
ÁREAS MINERAS
CORREDORES ECOLOGICOS A NIVEL CANTONAL
SISTEMA NACIONAL DE AREAS PROTEGIDAS
SUSCEPTIBILIDAD A INUNDACIONES
NIVEL DE SUSCEPTIBILIDAD
Alta
Baja
Media
No aplica
Sin susceptibilidad
ELEVACIÓN
10 - 70
71 - 140
141 - 220
221 - 300
301 - 500
REFERENCIAS:-
DIRECCIÓN DE URBANISMO
HOYALANZ, CATASTRO Y EDIFICACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
3.6
ANEXO XII- MAPA DE CONDICIONES FÍSICAS Y AMBIENTALES
ÁREA DE INTERVENCIÓN PLAN PARCIAL ALMAX
CERRO PLANCHA
COSTALMAR I
COSTALMAR II
COSTABRISA
COSTASOL
VALLEALTO
ALMAX DEL PACIFICO
ALMAX
Km


DIRECCIÓN DE URBANISMO
MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
ANEXO 4.1: MAPA CON ESTRUCTURA PREDIAL DEL ÁREA DE DIAGNÓSTICO
4.1
SIMBOLOGÍA
RADIO DE INFLUENCIA DE 3KM
PREDIOS PLAN PARCIAL
ESTRUCTURA PREDIAL RURAL
ÁREA EN ha
9.06 - 20.00 (1)
20.01 - 71.35 (1)
71.36 - 11113.44 (11)
ESTRUCTURA PREDIAL URBANA
ÁREA EN m2
12 - 251 (3044)
252 - 970 (805)
971 - 3278 (234)
3279 - 8180 (82)
8181 - 16015 (61)
16016 - 40044 (70)
40045 - 65141 (24)
65142 - 327005 (47)
327006 - 1216111 (8)
1216112 - 2861914 (1)
ÁREA DE INTERVENCIÓN PLAN PARCIAL ALMAR
A10
COSTALUNA II
COSTARISA
PLAN MAESTRO DPORTO
VALLEALTO
DPORTO
COSTA REAL
ALBA DEL BOSQUE
COSTASOL
0
1
2
3
Km


DIRECCIÓN DE URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
ANEXO A2: MAPA CON ESTRUCTURA VIAL
4.2
SIMBOLOGÍA
RADIO DE INFLUENCIA DE 3KM
PREDIOS PLAN PARCIAL
ESTRUCTURA VIAL PRIMARIA CABECERA CANTONAL
V1: VIALIDAD PRIMARIA DE LA CABECERA CANTONAL VÍAS AUTOPISTA
V1: VIALIDAD PRIMARIA DE LA CABECERA CANTONAL VÍAS EXPRESAS
V2: VIALIDAD PRIMARIA DE LA CABECERA CANTONAL VÍAS ARTERIALES
ESTRUCTURA VIAL SECUNDARIA CABECERA CANTONAL
V3: VIALIDAD SECUNDARIA DE LA CABECERA CANTONAL VÍAS COLECTORAS
V3: VIALIDAD SECUNDARIA DE LA CABECERA CANTONAL VÍAS COLECTORAS PROPUESTA
CICLOVIA EXISTENTE
REFERENCIAS:-
ÁREA DE INTERVENCIÓN PLAN PARCIAL ALMAX
ALBATEL GARDEN
CASTANSOL
CASTANEDA
PLAN MAESTRO SPONDO
OPORTO
CASTA REAL
VALLESANTO
0
1
2
3
Km


DIRECCIÓN DE URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
ANEXO 5.1: MAPA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES
5.1
SIMBOLOGÍA
RADIO DE INFLUENCIA DE 300M
PREDIOS PLAN PARCIAL
ESPACIOS PUBLICOS SIN CATEGORIA (16)
PARQUES (6)
PARQUES PUNTOS (6).
IVU (INDICE VERDE URBANO)
ÁREA DE INTERVENCIÓN PLAN PARCIAL ALMAX
COSTABRISA
COSTALMAR II
COSTASOL
ODOLITO
VALLENITO
COSTA REAL
ÁREA DE BOSQUE
0
1
2
3
Km
N


DIRECCIÓN DE URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
ANEXO 8.2. MAPA DE REDES DE INFRAESTRUCTURA
5.2
SIMBOLOGÍA
RADIO DE INFLUENCIA DE 3KM
PREDIOS PLAN PARCIAL
INTERAGUA
TUBERÍAS DE AGUA POTABLE
TUBERÍAS DE AGUA POTABLE
TUBERÍAS DE AGUAS SERVIDAS
TIPO
COLECTOR - TUBERÍAS DE AGUAS SERVIDAS
ÁREA DE INTERVENCIÓN PLAN PARCIAL ALMAX
PROVINCIA: GUAYAS
CANTÓN: GUAYAQUIL
PARROQUIA: GUAYAQUIL
ÁEA: 15
MANZANA: 1403-1
LOTE/S: 4
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
PIT: PETUAR-04
TRATAMIENTO: CONSOLIDACIÓN
GUASMO SUR II
GUASMO OESTE
GUASMO SUR
ALBORADA ESPIGUE
PLAN MAESTRO DE AGUA
VALLENTO
PUERTO LISA
0
1
2
3
Km


DIRECCIÓN DE URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
ANEXO 5.3. MAPA DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS
SIMBOLOGÍA
RADIO DE INFLUENCIA DE 3KM
PREDIOS PLAN PARCIAL
EQUIPAMIENTOS URBANOS CONSOLIDADO
TIPOS DE EQUIPAMIENTOS
CULTO (6)
EDUCACIÓN (12)
ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO (6)
RECREATIVO Y DEPORTES (9)
SALUD (1)
SEGURIDAD (3)
TRANSPORTE (4)
ÁREAS VERDES (11)
ÁREA DE INTERVENCIÓN PLAN PARCIAL ALMAX
COSTANERA II
COSTANERA
VILLAMAR
AEROPUERTO
NUEVA DARSENA
0
1
2
3
Km

Interagua
Operado por VEOLIA

EOM-SCU-001923012025

Guayaquil, 22 de octubre del 2025

Sr.
David Concha Becerra
Gerente General
FORMAPER S.A.
Ciudad

Asunto: Aprobación del diseño del Canal de Aguas Lluvias proyecto Almax Vía a la Costa.
Referencia: Trámite 031-2025 CANAL AALL ALMAX VLC.

De mi consideración,

En atención al trámite en la referencia, respecto a la presentación del **Diseño de Canal de aguas lluvias Almax Vía a la Costa**, comunico a usted que luego de concluidas las revisiones correspondientes, se otorga concepto favorable al mismo.

Se adjunta factura por el trámite realizado, la cual una vez cancelada, habilitará la firma y sellado de planos con lo cual se hará efectiva la aprobación de este proyecto.

La aprobación del proyecto tiene vigencia de dos años a partir de su fecha de expedición.

Reiterando mis sentimientos de consideración, quedo de usted.

Atentamente,

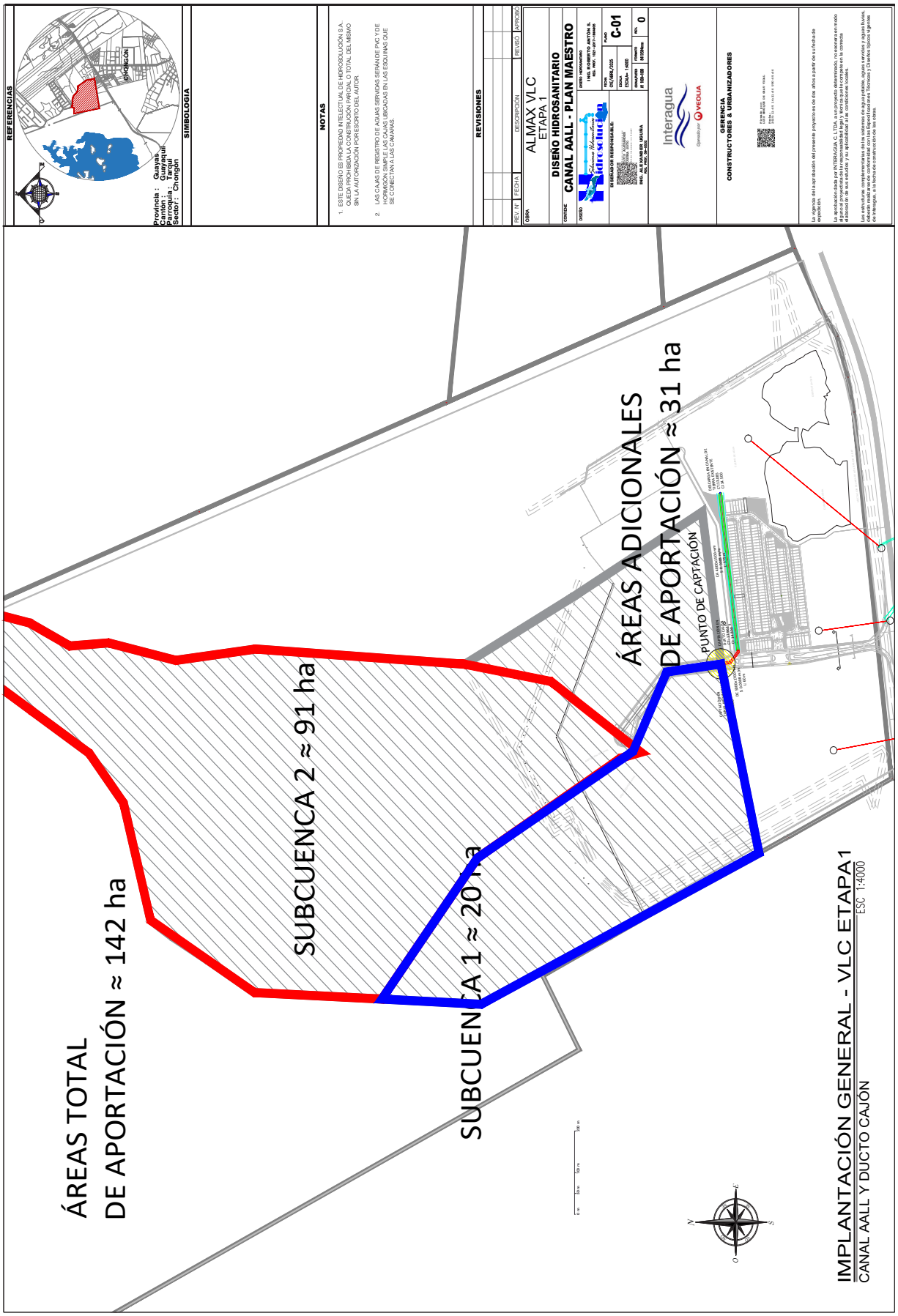
Firmado por:
LUIS ENRIQUE DE GRAU VIDAL

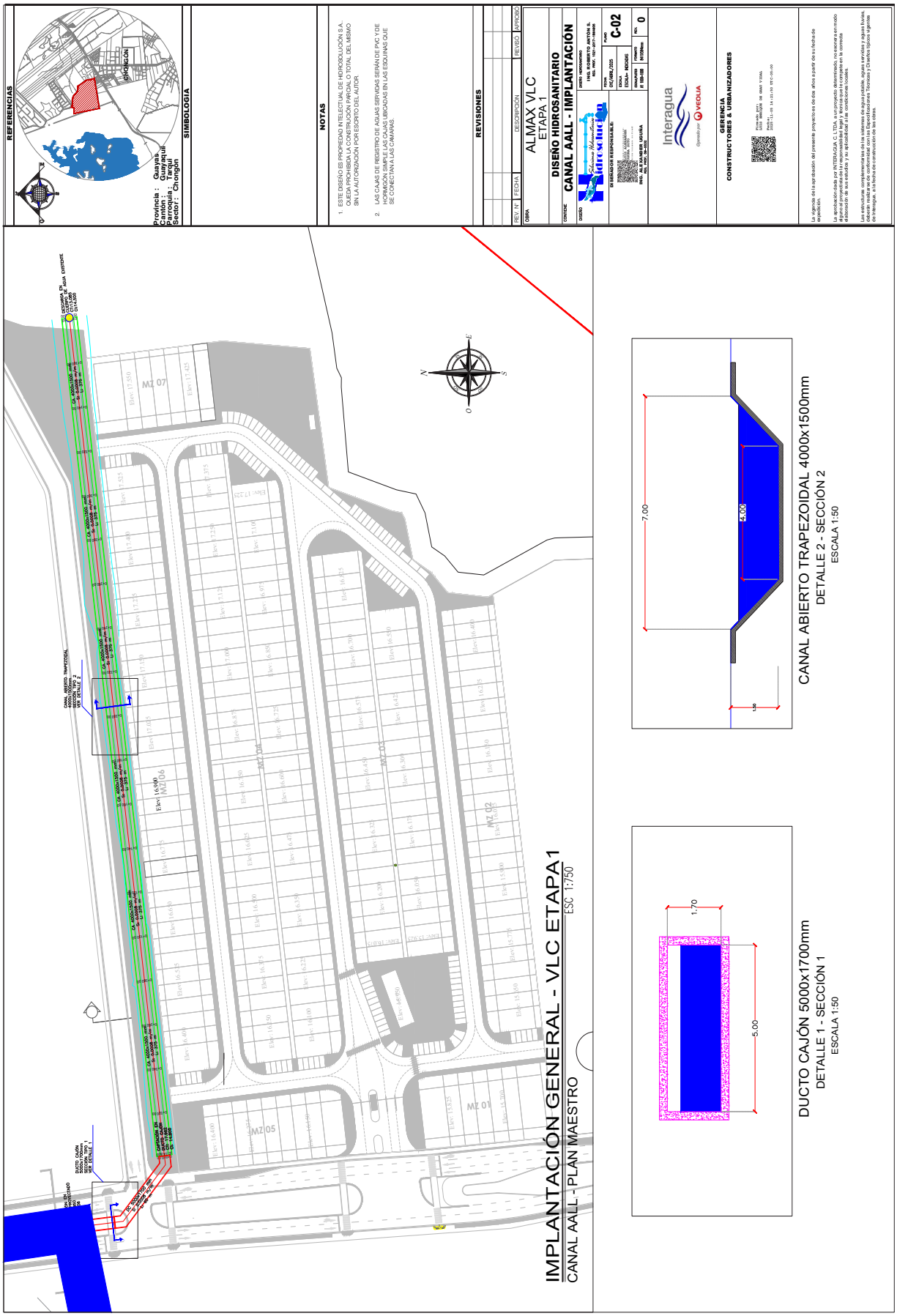
Fecha:
2025-10-22 17:24:57 UTC-05:00

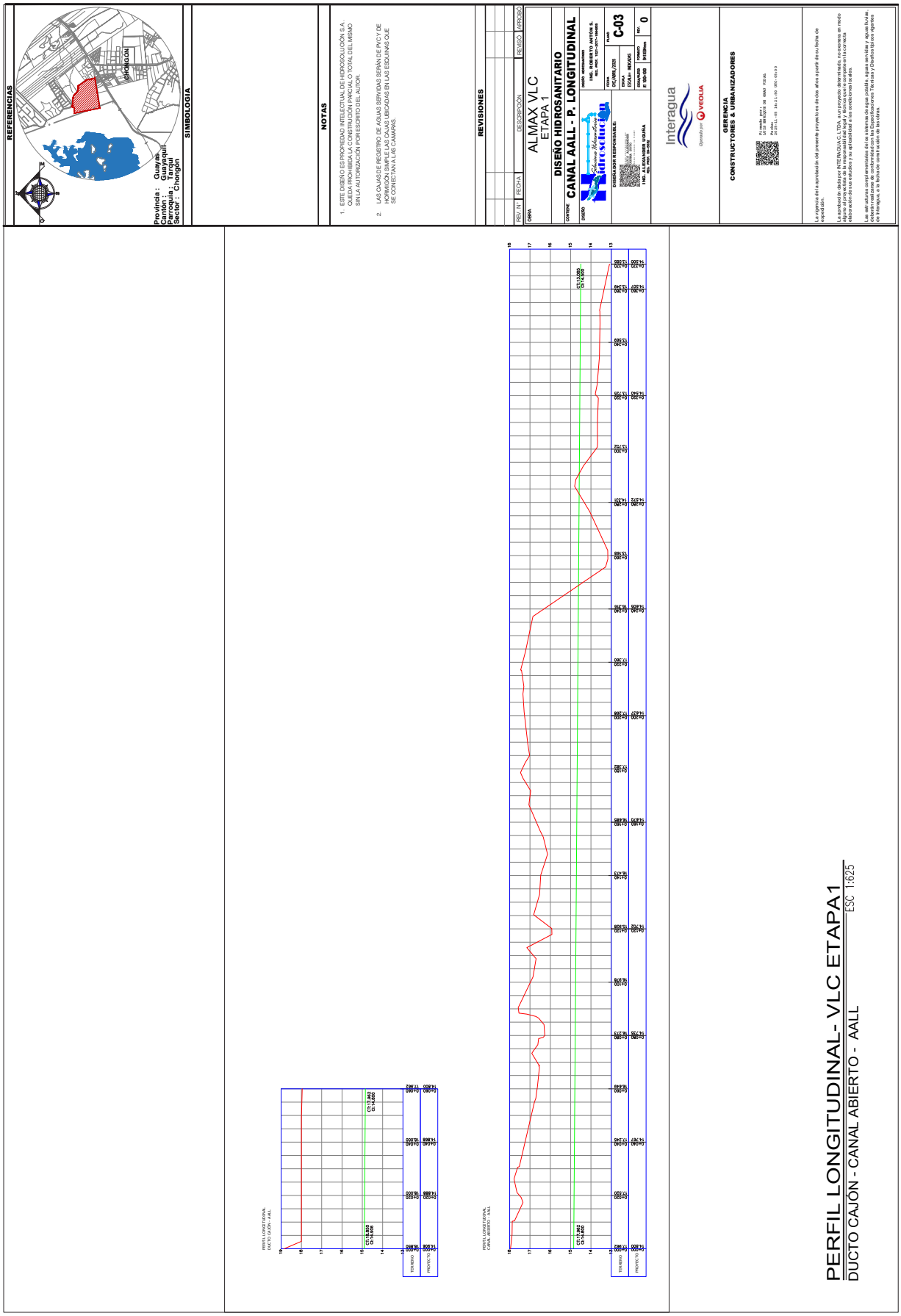
Ing. Luis Enrique de Grau V.
Gerente de Constructores y Urbanizadores

C.C:
EMAPAG EP:
Ing. David Ortíz Luzuriaga, Gerente General.
M.I. Municipalidad de Guayaquil:
Ing. Jorge Arévalo Munoz, Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones.
Interagua:
Ing, Carlos Torres, Director Comercial.
Ing, Juan Carlos Bernal, Director Operaciones.
Ing, Iván Rivera, Director Técnico.
Ing. Angela Castaño, Gerente de Tratamiento y AA.SS.
Ing. Marianela Molina, Jefe de Departamento, Gerencia Constructores y Urbanizadores.
Ing. Jorge Delgado, Gerente de Estudios y Diseños.

HPonce


ÁREAS TOTAL
DE APORTACIÓN ≈ 142 ha
SUBCUENCA 2 ≈ 91 ha
SUBCUENCA 1 ≈ 20 ha
ÁREAS ADICIONALES
DE APORTACIÓN ≈ 31 ha
PUNTO DE CAPTACIÓN
IMPLANTACIÓN GENERAL - VLC ETAPA1
CANAL AALL Y DUCTO CAJÓN
ESC 1:4000
REFERENCIAS
SIMBOLOGÍA
NOTAS
1. ESTE DISEÑO ES PROPIEDAD INTELECTUAL DE HIDROSOLUCIÓN S.A. QUIEN POSEE LA CESIÓN TOTAL DEL DISEÑO SIN LA AUTORIZACIÓN POR ESCRITO DEL AUTOR.
2. LAS CAJAS DE REGISTRO DE AGUAS SERVIDAS SERÁN DE PVC Y DE HORMIGÓN, SIMPLE LAS CAJAS UBICADAS EN LAS ESQUINAS QUE SE CONECTAN A LAS CÁMARAS.
REVISIONES
REV. N | FECHA | DESCRIPCIÓN | REVISÓ | APROBÓ
OBRA
ALMAX VLC
ETAPA 1
DISEÑO HIDROSANITARIO
CONTIENE
CANAL AALL - PLAN MAESTRO
DISEÑO
Hidrosolución
DIRECCIÓN TÉCNICA
Interagua
Operado por VEOLIA
GERENCIA
CONSTRUCTORES & URBANIZADORES
C-01


REFERENCIAS
SIMBOLOGIA
NOTAS
1. ESTE DISEÑO ES PROPIEDAD INTELECTUAL DE HIDROSOLUCIÓN S.A. QUEDA PROHIBIDA LA COPIA O USO TOTAL DEL MISMO SIN LA AUTORIZACIÓN POR ESCRITO DEL AUTOR.
2. LAS CAJAS DE REGISTRO DE AGUAS SERVIDAS SERÁN DE PVC Y DE HORMIGON SIMPLE LAS CAJAS UBICADAS EN LAS ESQUINAS QUE SE CONECTAN A LAS CAMARAS.
REVISIONES
REV. N | FECHA | DESCRIPCIÓN | REVISO | APROBO
OBRA
ALMAX VLC
ETAPA 1
CONTIENE
DISEÑO HIDROSANITARIO
CANAL AALL - IMPLANTACIÓN
DISEÑO
DIBUJO
DIRIGIDO
ING. ROBERTO ANTON S.
REG. PROF. 17-2007-1-1-1
FECHA
02/ABR./2025
ESCALA
1:1000
ESCALA
1:50000
FORMATO
A1
FORMATO
ANSI D
HOJA No.
C-02
REV.
0
DIRECTOR RESPONSABLE
ING. ALEJANDRO URUNA
REG. PROF. 17-2007-1-1-1
Interagua
Operado por VEOLIA
GERENCIA
CONSTRUCTORES & URBANIZADORES
Provincia : Guayas
Cantón : Guayaquil
Parroquia : Tarqui
Sector : Chongón
CHONGÓN
IMPLANTACIÓN GENERAL - VLC ETAPA1
ESC 1:750
CANAL AALL - PLAN MAESTRO
MZ 07
MZ 06
MZ 05
MZ 02
MZ 01
CANAL ABIERTO TRAPEZOIDAL 4000x1500mm
DETALLE 2 - SECCIÓN 2
ESCALA 1:50
7.00
4.00
1.50
DUCTO CAJÓN 5000x1700mm
DETALLE 1 - SECCIÓN 1
ESCALA 1:50
1.70
5.00


REFERENCIAS
CHONGÓN
Provincia : Guayas
Cantón : Guayaquil
Parroquia : Tarqui
Sector : Chongón
SIMBOLOGIA
NOTAS
1. ESTE DISEÑO ES PROPIEDAD INTELECTUAL DE HIDROSOLUCIÓN S.A. QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL DEL MISMO SIN LA AUTORIZACIÓN POR ESCRITO DEL AUTOR.
2. LAS CAJAS DE REGISTRO DE AGUAS SERVIDAS SERÁN DE PVC Y DE HORMIGÓN SIMPLE LAS CAJAS UBICADAS EN LAS ESQUINAS QUE SE CONECTAN A LAS CAMARAS.
REVISIONES
REV. Nº
FECHA
DESCRIPCIÓN
REVISÓ
APROBÓ
OBRA
ALMAX VLC
ETAPA 1
CONTIENE
DISEÑO HIDROSANITARIO
CANAL AALL - P. LONGITUDINAL
DISEÑO
Hidrosolución
DISEÑADOR RESPONSABLE:
ING. ROBERTO ANTON S.
REG. PROF. 14-2017-0000
FECHA
DIC/ABR./2025
PLANO
C-03
ESCALA
ESCALA: INDICADA
Tamaño
A1 594x841
HOJA
Nro.
0
Interagua
Operado por VEOLIA
GERENCIA
CONSTRUCTORES & URBANIZADORES
La vigencia de la aprobación del presente proyecto es de dos años a partir de su fecha de aprobación.
La aprobación dada por INTERAGUA C. LTDA. a un proyecto determinado, no exenera en modo alguno al diseñador de la responsabilidad de cualquier error que pudiera haber cometido en la elaboración de sus estudios y su aplicabilidad a las condiciones locales.
Las ampliaciones correspondientes a los sistemas de agua potable, aguas servidas y aguas lluvias, deberán ser aprobadas por la Gerencia de Constructores & Urbanizadores de Interagua, a la fecha de construcción de las obras.
PERFIL LONGITUDINAL- VLC ETAPA 1
DUCTO CAJÓN - CANAL ABIERTO - AALL
ESC: 1:625

REPÚBLICA DEL ECUADOR

Oficio Nro. CNEL-GYE-COM-2025-0076-O

Guayaquil, 31 de marzo de 2025

Asunto: Informe de análisis de prefactibilidad PROYECTO ELÉCTRICO ALMAX VIA A LA COSTA (ALMAX VLC).

Señor Ingeniero
John Allan Pulley Ottati
En su Despacho

De mi consideración:

En cumplimiento del procedimiento PR-TEC-CTR-002, numeral 6.22.1 y en atención al número de trámite 14919610, me permito adjuntar para su conocimiento y fines pertinentes, el análisis de Prefactibilidad para el **PROYECTO ELÉCTRICO ALMAX VIA A LA COSTA (ALMAX VLC),** adjunto sírvase encontrar el informe Nro. CNEL-GYE-PLA-TEC-020-2025 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 ELÉCTRICO ALMAX VIA A LA COSTA (ALMAX VLC), de acuerdo a la **demanda de 142,45 kW para el año 2027**.

Para los ingresos de las demandas proyectadas en los años subsiguientes, el proyectista deberá ingresar un nuevo trámite para el análisis de prefactibilidad respectivo.

La presentación del proyecto eléctrico definitivo deberá realizarse a través del balcón de servicios de la CNEL EP Unidad de Negocio Guayaquil.

Para cumplimiento del procedimiento PR-TEC-CTR-002, numeral 6.7; se debe tener en cuenta que, la prefactibilidad tiene una vigencia máxima de 1 año.

Particular que informo para los fines pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Javier De Jesus Leon Piguave
DIRECTOR COMERCIAL, ENCARGADO - GYE

Oficio Nro. CNEL-GYE-COM-2025-0076-O

Guayaquil, 31 de marzo de 2025

Referencias:
- CNEL-GYE-PLA-2025-0147-M

Anexos:
- cnel-gye-pla-2025-0147-m.pdf
- prefactibilidad_almax_vlc-signed04011830017434552 73.pdf
- solicitud_14919610_almax_via_a_la_costa06420010017434552 81.pdf

Copia:

Señor Magíster
Lider Raul Intriago Acosta
Administrador UN CNEL, Encargado - GYE

Señor Magíster
Gonzalo Gabriel Pacheco Delgado
Director de Distribución, Encargado - GYE

Señor Ingeniero
Washington Eduardo Ortiz Holguin
Líder de Ingeniería y Construcciones, Encargado - GYE

Señor Magíster
Luis Alfredo Aguirre Sanchez
Líder de Servicio al Cliente - GYE

Señor Magíster
Luis Felipe Encalada Monje
Líder de Clientes Especiales, Encargado - GYE

Señor Magíster
Guido Vicente Veintimilla Quezada
Especialista de Ingenieria y Diseño - GYE

Señor Ingeniero
Ronal Ernesto Reyes Murillo
Profesional de Proyectos - GYE

Señor Magíster
Jaime Mauricio Ochoa Coronel
Especialista de Proyectos - GYE

Señorita Magíster
Carolina Elizabeth Quituisaca Chillogalli
Profesional de Instalaciones de Clientes Especiales- GYE

Señor Ingeniero
Alex Patricio Vallejo Verdesoto
Profesional de Servicio a Clientes Especiales - GYE

Javier Clemente Toala Meza
Profesional de Mercado Eléctrico - GYE

Melany Cristina Prado Marin

Oficio Nro. CNEL-GYE-COM-2025-0076-O

Guayaquil, 31 de marzo de 2025

Técnico de Servicio al Cliente - GYE

Señor Magíster
Rene Aniano Corozo Koroleva
Líder de Planificación, Encargado - GYE

Señorita
Yvonne Beatriz Valencia Zavala
Asistente Ejecutiva - GYE

ybvz

Firmado electrónicamente por:
JAVIER DE JESUS
LEON PIGUAVE

REPÚBLICA DEL ECUADOR

Corporación Nacional de Electricidad - CNEL EP

INFORME CNEL-GYE-PLA-TEC-020-2025

Para: Ing. Jaime Ochoa C., Líder de Planificación, Encargado - GYE.

De: Javier Toala Meza, Planificación Técnica Económica.

Asunto: Análisis de Prefactibilidad – PROYECTO ELÉCTRICO ALMAX VIA A LA COSTA (ALMAX VLC).

Fecha: 27 de marzo 2025.

1. Antecedentes

Mediante trámite 14919610 con fecha 18 de marzo 2025 y derivada al área de Planificación el 20 de marzo 2025, el Ing. John Pulley Ottati, solicitó el análisis de prefactibilidad para el proyecto eléctrico ALMAX VIA A LA COSTA (ALMAX VLC).

La demanda proyectada es la siguiente:

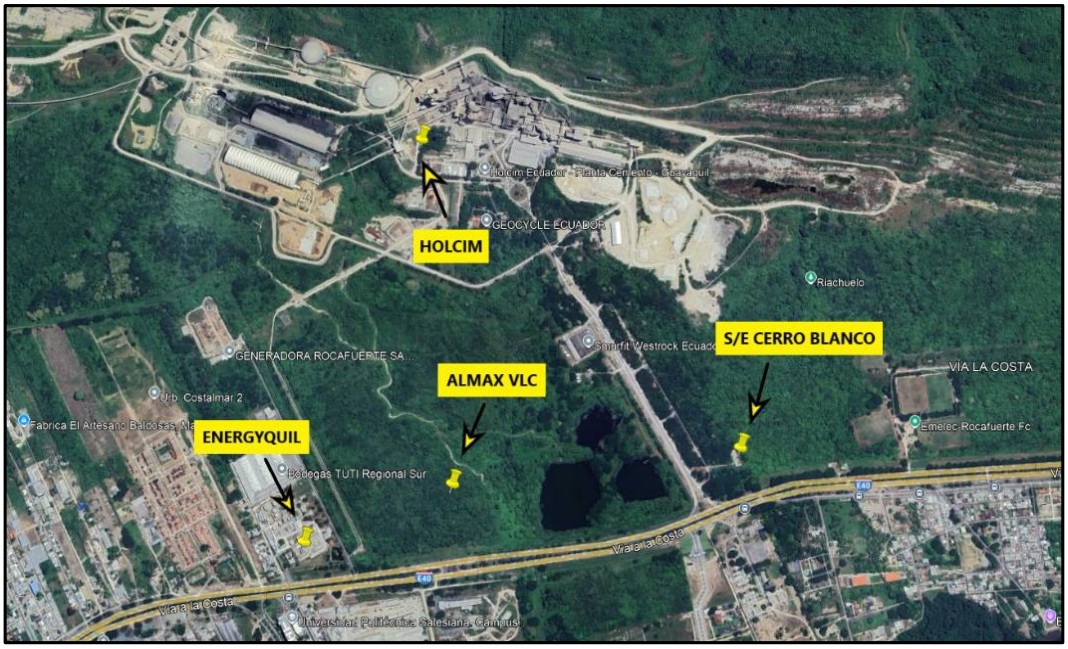
Año	Carga Instalada kVA	Demanda Máxima de Potencia kW
2026	77.42	71.23
2027	154.84	142.45
2028	309.68	284.90
2029	464.51	427.35
2030	812.90	747.87
2031	853.54	785.26
2032	862.08	793.11
2033	870.70	801.04
2034	879.41	809.05
2035	897.00	825.24

2. Ubicación del proyecto

- El proyecto estará ubicado en el km 19.5 de la Vía a la Costa, parroquia Chongón del cantón Guayaquil, Provincia del Guayas. Se adjunta las coordenadas de referencia:

Ubicación Referencial		
Vértice	**Coord. X**	**Coord. Y**
1	606611.9899	9758036.9651

Gráfico 1. Ubicación geográfica referencial del proyecto.



Por el lindero del proyecto eléctrico pasa la alimentadora Valle Alto de la Subestación Cerro Blanco perteneciente a CNEL Guayaquil.

3. Situación Actual

A continuación, se analiza el comportamiento de la demanda máxima de los 12 meses.

Red MV de la UN GYE	Capacidad para Transferencia MVA	Límite Térmico MVA	Demanda Máxima (MVA)
SE Cerro Blanco (69/13.8 kV.)	18.00	24.00	18.69
Alimentador Valle Alto (13.8 kV.)	6.00	12.00	5.61

4. Situación Futura

Se considera el incremento de la demanda del proyecto de **142.45 kW para el año 2027** Se asume un factor de potencia de 0.96.

Red MV de la UN GYE	Capacidad para Transferencia MVA	Límite Térmico (MVA)	Demanda máxima proyectada Año 2027 (MVA)
SE Cerro Blanco (69/13.8 kV.)	18.00	24.00	**22.18**
Alimentador Valle Alto (13.8 kV.)	6.00	12.00	**8.42**

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

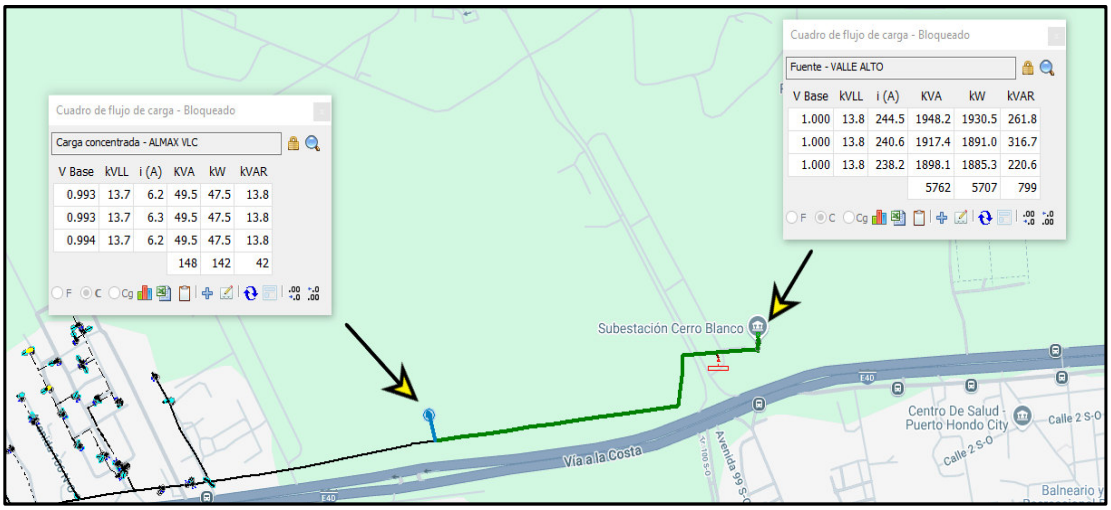
5. Análisis

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 9.4, la simulación de flujo de carga en la alimentadora Valle Alto a 13.8 kV. cómo 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 2027.

Gráfico 2. Simulación en CYME 9.4, 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:

% caída de voltaje = [(Vf-Vi)/Vf]*100%

= [(1.000-0.993)/1.0]*100%

= **0.70%**

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 brindar el suministro eléctrico a nivel de 13.8 kV para el PROYECTO ELÉCTRICO ALMAX VIA A LA COSTA (ALMAX VLC) para la demanda solicitada de **142.45 kW para el año 2027**.
- Para los ingresos de las demandas proyectadas en los años subsiguientes, el proyectista deberá ingresar un nuevo trámite para el análisis de prefactibilidad respectivo.
- Para garantizar la calidad y continuidad del servicio de energía eléctrica, CNEL EP Unidad de Negocio Guayaquil deberá realizar los trabajos técnicos necesarios para disminuir la cargabilidad del transformador de potencia de la S/E Cerro Blanco.

Firmado electrónicamente por:
JAVIER CLEMENTE TOALA MEZA

Elaborado por:
Javier Toala Meza
Planificación Técnica Económica – UN GYE

BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL

FUNDADO EN 1835
DECLARADO BENEMÉRITO POR EL H. CONGRESO DE 1930

DTSCI NO.:	**202500213-DIP-BCBG**
FECHA:	GUAYAQUIL, 29 DE MAYO DEL 2025
PLAZO:	**DOCE (12) MESES**

DISPOSICIONES TÉCNICAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

Razón Social:	FORMAPER S.A.		
Representante Legal:	CONCHA BECERRA DAVID EDUARDO		
En calidad de:	PROPIETARIA		
RUC:	**0992363002001**		
Código Catastral:	**96-250-1-12-0-0**		
Nombre del proyecto:	**ALMAX VÍA LA COSTA**		
Uso del proyecto:	URBANIZACIÓN COMERCIAL		
Dirección:	GUAYAQUIL, KM. 18 VÍA LA COSTA - AVENIDA JAIME NEBOT VELASCO, INGRESO DE HOLCIM.		
Área de terreno urbanizable:	**Total**	**Anterior**	**Aumento**
	59.045,65m^2	-	-

Valor Liquidado:	**Orden de Pago**	**Valor Total**	**Fecha**	**Factura**
	625000462	$ 926,55	07-05-2025	7262

NOTA: En caso de enmendadura por parte del interesado estas disposiciones quedarán sin ningún valor, sin perjuicio de las acciones legales que corresponden.

1. De conformidad con la normativa vigente, no se podrá ocupar ni se podrán realizar actividades comerciales en el proyecto urbanístico, hasta que la obra denominada **"ALMAX VÍA LA COSTA"** haya obtenido el certificado de inspección final y el permiso de ocupación respectivo, previo cumplimiento de la totalidad de las Disposiciones Técnicas contra incendios.
2. 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 con 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 con el "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 D EL SISTEMA DE DEFENSA CONTRA INCENDIOS DEL PROYECTO DENOMINADO "ALMAX VÍA LA COSTA" UBICADO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL, KM. 18 VÍA LA COSTA - AVENIDA JAIME NEBOT VELASCO, INGRESO DE HOLCIM.

Las presentes Disposiciones Técnicas son exclusivamente para la infraestructura y las vías de circulación del proyecto urbanístico comercial y **no incluyen** recomendaciones para tanque(s) estacionarios de GLP, áreas comerciales (ACM) de alquiler, casa club (equipamiento), subestación eléctrica (equipamiento) y demás, los cuales deberán realizar trámite independiente para obtención de sus respectivas Disposiciones Técnicas de Seguridad contra Incendios.

El predio ingresado se encuentra en proyecto, siendo su uso futuro para urbanización comercial, con un área de construcción total de 59.045,65 m^2.

De acuerdo con las normas de Prevención y Seguridad Contra Incendios vigentes establecidas por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, se dispone a implementar el Sistema Hidráulico (E1) a base de hidrantes, el mismo que se encuentra graficado en los planos arquitectónicos presentados por el interesado y descritas a continuación en las siguientes Disposiciones Técnicas.

A. VÍAS DE ACCESO

Las vías de acceso a la urbanización y todo acceso interno por donde ingresarán las unidades del benemérito cuerpo de bomberos de guayaquil en caso de emergencia deberán tener un ancho mínimo no inferior a 4.20 m. En la vía de entrada y 4.20 m. En la vía de salida y un espacio libre vertical no inferior a 4.50 m. Los mismos que no deberán ser obstruidos.

B. SISTEMA HIDRÁULICO DE DEFENSA CONTRA INCENDIOS (E1)

Antes de proceder con el montaje de este sistema, deberá ingresar a la Dirección General 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. **DEBERÁ DOTAR DE LA INFRAESTRUCTURA CONTRA INCENDIOS NECESARIA PARA QUE CADA LOTE PUEDA INTERCONECTARSE AL SISTEMA HIDRÁULICO DE DEFENSA CONTRA INCENDIOS DEL PROYECTO URBANÍSTICO COMERCIAL.**

2. **RESERVA DE AGUA.**
   Será mínimo de cien (100) metros cúbicos (100.000 litros) para uso exclusivo del sistema hidráulico contra incendios, a lo que tendrá que agregarse la reserva para uso interno de la edificación.

3. EQUIPO ELEVADOR DE PRESIÓN

El proyecto urbanístico comercial debe contar con un sistema hidráulico contra incendios, el cual 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 incendios y el otro 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 sistema contra incendios.

En cualquier caso, el Sistema debe estar presurizado y la bomba principal debe rendir una presión mínima de 5 K/cm^2 (70 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.

4. BOCAS DE IMPULSIÓN O CONEXIÓN SIAMESA.

Deberá proponer la implementación de UNA (1) UNIDAD. 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.

Se instalará, una (1) en la pared del cerramiento de la urbanización comercial, a una altura de noventa (90) centímetros del nivel del piso acabado, sobre 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 las paredes de cerramiento será de noventa (90) grados. A continuación de las bocas de impulsión deberá ir una válvula de retención.

5. TUBERÍAS DE IMPULSIÓN.

Serán de acero cédula # 40 y sin costuras; los diámetros de la red contra incendios se establecerán conforme al diseño hidráulico que se realice, en cuyo caso el diámetro principal mínimo de la red será de 8” pulgadas y de resistencia mínima de trescientas (300) Lb. por pulgada cuadrada.

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: **TODAS LAS ÁREAS CUBIERTAS A EDIFICAR, INCLUYENDO EL CUARTO DE BOMBAS DEL SHCI**.

Los rociadores deben instalarse en la totalidad de las áreas donde se disponen 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/pulg^2.

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) rociadores.
- Para sistemas de 300 a 1000 rociadores, no menos de doce (12) rociadores.
- Para sistemas de más de 1000 rociadores, no menos de veinticuatro (24) rociadores.

6.7. Orientación del deflector del rociador.

L**os 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.

7. HIDRANTES.

Los hidrantes deberán instalarse en lugares accesibles para los vehículos del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, **en las vías de circulación del área comercial, los cuales podrán ir conectados a la red principal del sistema contra incendios**, de ser el caso.

7.1 DESCRIPCIÓN.

Los Hidrantes Contra Incendios son dispositivos conectados a las tuberías de agua potable dispuestos para suministrar a través de ellos agua hacía el interior de las mangueras Contra Incendios del Benemérito Cuerpo de Bomberos, con el objeto de poder disponer del agua que se necesite.

Es uno de los Sistemas de distribución de agua que se utilizarán para facilitar la toma de agua y la conexión de mangueras de 2½".

Estos hidrantes deberán ubicarse en lugares accesibles para los vehículos del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, se instalarán **SEIS (6) HIDRANTES**, ubicados de acuerdo con lo diseñado (Graficado) en el plano de implantación general con la simbología de un círculo y una cruz inscrita de color rojo y estará debidamente señalizado y pintado de color rojo.

7.2 TUBERÍAS

Las tuberías y sus accesorios subterráneos para protección contra incendios deben ser capaces de soportar las condiciones y presiones de trabajo para las que se han instalado. Las tuberías se instalan generalmente sin apoyos, en zanjas de fondo plano que se rellenan y compactan con una capa de aproximadamente 1.00 m.

Deberán utilizarse tuberías de hierro fundido, hierro dúctil, amianto cemento u otro material cuyas presiones de trabajo fluctúa entre 7 a 17 Kg/cm2.

La conexión entre una tubería principal de agua y un hidrante nunca debe tener un diámetro inferior a cuatro pulgadas (4").

7.3 CARACTERÍSTICAS DEL HIDRANTE

a) El hidrante debe estar conectado a una red principal de agua potable de un diámetro de 4".
b) El hidrante debe estar apto para una presión mínima de trabajo de 40 PSI y proporcionar un paso para el agua de dimensiones amplias con pocas perdidas por fricción (No debe exceder de 2 PSI).
c) El juego de hidrante deberá constar con un asiento que conecte el hidrante con la válvula de compuerta.
d) Desde una instalación de hidrantes no debe hacerse ninguna conexión de agua, que no sea para otro propósito que la lucha contra el fuego.
e) El diámetro de abertura de la válvula de compuerta bridada debe ser mínimo de cuatro pulgadas (4"), aptas para una presión mínima de trabajo de 40 PSI.
f) Cada hidrante tendrá dos bocas de salida tipo macho de 2½ pulgadas y una salida de 4 o 4½ pulgadas, todas las bocas de salida con roscas tipo NH. Las bocas de salida tendrán sus respectivas tapas.
g) Las distancias entre hidrantes no serán mayores de 200 metros entre ellos y deben estar disponibles para uso inmediato y con la presión adecuada.
h) Los hidrantes deberán instalarse sobre la acera a 1.20 m del bordillo, siempre que el ancho de la acera lo permita, considerando que deberá haber una distancia mínima de 0.60 m entre el eje del hidrante y la línea de fábrica de la edificación.
i) El límite de empotramiento del hidrante en el piso, será hasta una distancia no mayor de cuatro pulgadas (4"), medidos desde la parte inferior de la brida empernada del cuerpo superior del hidrante respecto al piso terminado.
j) El sitio donde se encuentre ubicado el hidrante, deberá señalizarse en el bordillo con color rojo y letras amarillas en una distancia de 3.00 m de cada lado del eje del hidrante la leyenda "Zona de Bomberos", la misma que indicara el área de estacionamiento exclusivo para vehículos de Bomberos.
k) Este proyecto urbanístico deberá integrarse al Sistema Vial del sector para una fácil localización y llegada en caso de auxilio.

C. 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 Dirección General 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 urbanización comercial (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.

D. INSPECCIONES.

Los interesados deberán solicitar a la Dirección General de Ingeniería y Proyectos la inspección respectiva conforme a lo siguiente:

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 Dirección General 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 urbanización comercial no cumple con las Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios, la siguiente reinspección tendrá un valor de acuerdo con las últimas tasas aprobadas.

La Dirección General de Ingeniería y Proyectos del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, está facultado para realizar las inspecciones que crea conveniente en cualquier momento.

E. CERTIFICADO FINAL.

El mismo se otorgará cuando el Sistema de Defensa Contra Incendios se ajuste en todo lo exigido en estas Disposiciones Técnicas.

F. PERMISO DE OCUPACIÓN.

Se otorgará cuando la Dirección General de Ingeniería y Proyectos haya recibido a su entera satisfacción el Sistema de Seguridad Contra Incendios establecido por esta Benemérita Institución.

G. MODIFICACIÓN EN ÁREA DE CONSTRUCCIÓN O USO DE LA EDIFICACIÓN.

Las normas aquí establecidas son dirigidas al proyecto presentado. Si en el transcurso de su vida útil, se 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 urbanización tendrá que someterse a las nuevas regulaciones que el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil estime conveniente de acuerdo con la Ley vigente para el efecto.

H. OBSERVACIÓN GENERAL.

El plazo para el cumplimiento de las Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios emitidas por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, sin perjuicio de las respectivas prorrogas, será de tres años. Por lo tanto, las edificaciones que no cumplan o se excedan del tiempo establecido deben realizar un nuevo ingreso de planos, los cuales se someterán a la revisión y nuevas disposiciones que esta Benemérita Institución estime conveniente de conformidad con la normativa vigente para el efecto, se incluyen las edificaciones que

ingresaron planos y no se terminaron de construir. En caso de modificación del área de construcción o uso de la edificación, se deberá ingresar un nuevo trámite.

I. 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).

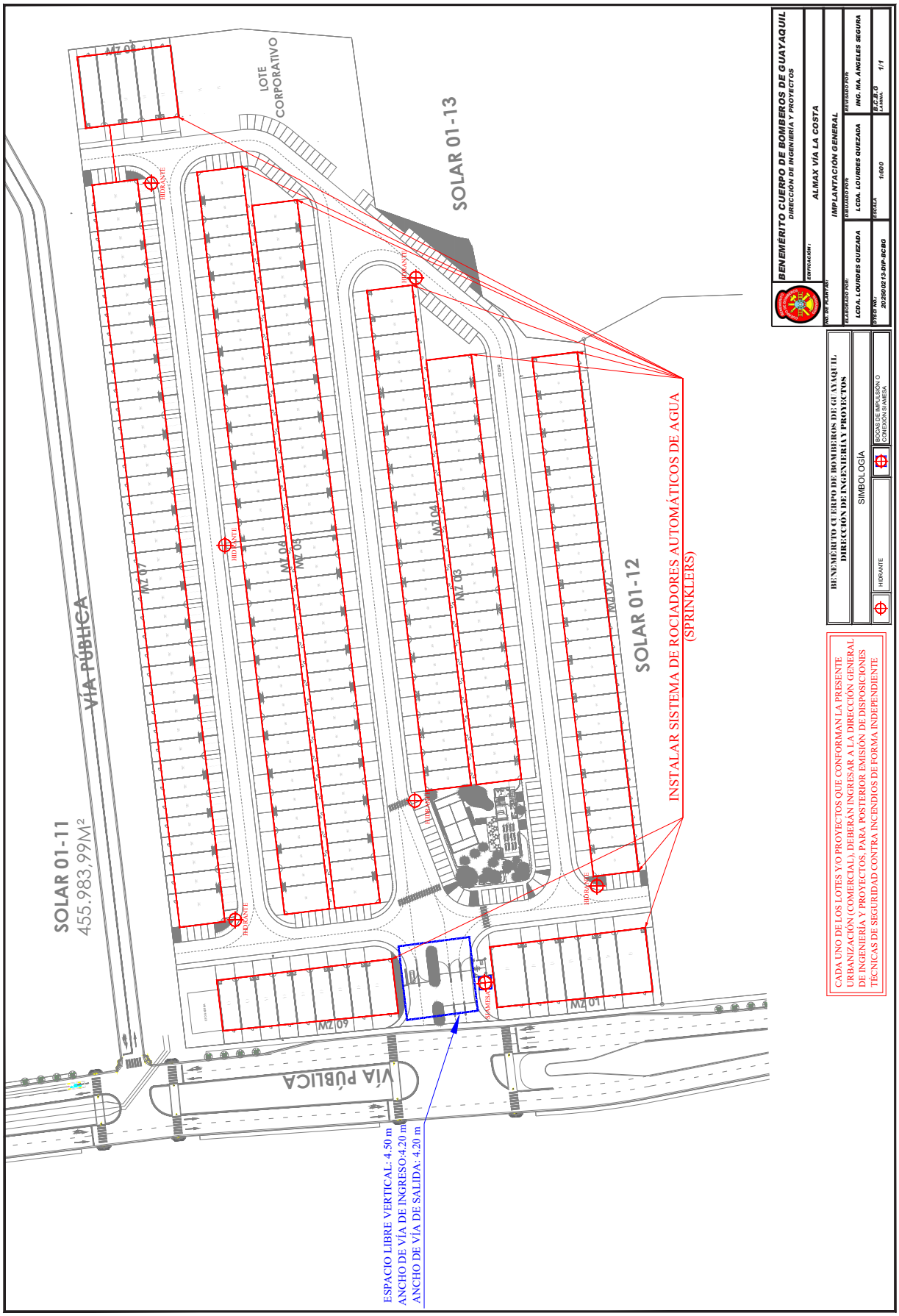
ABNEGACIÓN Y DISCIPLINA

Firmado electrónicamente por:
CHRISTOPHER ROBIN PARKER GRAF
Validar únicamente con FirmaEC

Arq. Christopher Parker Graf

DIRECTOR GENERAL DE INGENIERÍA Y PROYECTOS

	Sumilla
Revisado por:	Ing. Ángeles Segura
Elaborado por:	Lcda. Lourdes Quezada
Copia:	Archivo


SOLAR 01-11
455.983,99M²
VÍA PÚBLICA
LOTE CORPORATIVO
SOLAR 01-13
SOLAR 01-12
INSTALAR SISTEMA DE ROCIADORES AUTOMÁTICOS DE AGUA (SPRINKLERS)
MZ 01
MZ 02
MZ 03
MZ 04
MZ 05
MZ 06
MZ 07
MZ 08
MZ 09
HIDRANTE
ESPACIO LIBRE VERTICAL: 4.50 m
ANCHO DE VÍA DE INGRESO:4.20 m
ANCHO DE VÍA DE SALIDA: 4.20 m
BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE INGENIERÍA Y PROYECTOS
ALMAX VÍA LA COSTA
IMPLANTACIÓN GENERAL
LCDA. LOURDES QUEZADA
ING. MA. ÁNGELES SEGURA
1:600
1/1
SIMBOLOGÍA
HIDRANTE
BOCAS DE IMPULSIÓN O CONEXIÓN SIAMESA
CADA UNO DE LOS LOTES Y/O PROYECTOS QUE CONFORMAN LA PRESENTE URBANIZACIÓN (COMERCIAL), DEBERÁN INGRESAR A LA DIRECCIÓN GENERAL DE INGENIERÍA Y PROYECTOS, PARA POSTERIOR EMISIÓN DE DISPOSICIONES TÉCNICAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS DE FORMA INDEPENDIENTE

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Guayaquil, 16 de abril de 2026

Memorando No. DUMCE-PPM-PUA-2026-5994

Para: Arq. Lisse Llerena – Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial

De: Arq. Kevyn Vera Falcones - Jefe Departamental de Proyectos Urbanos y Arquitectónicos (E)

Asunto: Pronunciamiento de movilidad con respecto al proyecto **"ALMAX VLC"**

De mi consideración:

En atención al **Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2026- 5917** de fecha 16 de abril de 2026, en el que se adjunta la documentación, suscrita por la Arq. Lisse Llerena Sandoya, en calidad de Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial, quien solicita *"se emita el pronunciamiento técnico respecto a la memoria técnica que contiene el análisis vial del proyecto, a fin de que se formulen las observaciones y recomendaciones correspondientes, las cuales serán incorporadas en el Plan Parcial actualmente en elaboración"*; referente al Plan Parcial del proyecto **"ALMAX VLC"**, ubicado en el Eje E-O Ab. Jaime Nebot Velasco (km. 18,5 de la Vía a la Costa), parroquia Tarqui; al respecto, se informa:

1. Antecedentes. -

1.1. Mediante **Memorando No. DUMCE-PPM-PUA-2024-12947** de fecha 21 de agosto de 2024, suscrito a la fecha por el Arq. Sergio Alvarado y la Arq. Ana Péndola en calidad de Coordinador y Jefa Departamental, en el marco del fraccionamiento de lote que contempla la apertura e implementación de vías, conforme a lo establecido en la ordenanza vigente aplicable, se consideró urbanística y vialmente factible la apertura de vía del predio signado con código catastral 96-250-1-1-0-0 mencionando lo siguiente:

> *"Una vez aprobada la división del predio, se deberá informar al apoderado o propietario que, para realizar cualquier trámite de urbanización o construcción en los lotes resultantes, será obligatorio presentar un estudio de impacto vial específico para cada uno de ellos."*

1.2. Mediante **Oficio No. SMG-AAA-2025-09628**, con fecha 18 de julio de 2025, suscrito por el Abg. Felipe Cabezas-Klare, en calidad de delegado del Alcalde de Guayaquil, se pone en conocimiento al Ing. Jorge Luis Arévalo Muñoz en calidad de Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, que mediante **Resolución de Alcaldía No. SMG-DAG-2025-121** de 18 de julio de 2025, se aprobó lo siguiente:

> ***"APROBAR:** la División del solar Nro. 001-12 de la manzana Nro. 0250, signado con el código catastral Nro. 96-0250-001-12, ubicado en el Eje E-O – Abg. Jaime Nebot Velasco de la parroquia Tarqui, en un área de 104.630,39 m2., de propiedad de la Cía. **FORMAPER S.A.** La división proyectada es: solar Nro. 001-12, con **43.789,79 m2**; y, solar Nro. 001-14, con **60.840,60 m2**, según plano que también se aprueba.*

***ENCÁRGUESE**, el cumplimiento de la presente resolución, a la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones; debiéndose notificar por parte de la Secretaría Municipal para su conocimiento al interesado."*

1.3. Mediante **Oficio DUMCE-PPM-PUA-2026-2846** y **Memorando No.DUMCE-PPM-PUA-2026-4424** de fecha 18 de marzo del 2026, la Arq. Gabriela Giler en calidad de Analista 4 emite la factibilidad del Estudio de Impacto Vial (EIV) para el proyecto "ALMAX VLC ETAPA 1" correspondiente al predio con código catastral No. 096-0250-001-14-0-0-1.

1.4. Mediante **Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2026-5917** de fecha 16 de abril del 2026, se indica que el promotor/propietario del proyecto se encuentra en proceso de elaboración del Plan Parcial correspondiente al proyecto denominado **"ALMAX VLC"**, en atención al requerimiento No. SGTM-012-2025-0083811, el cual comprende los predios identificados con los códigos catastrales Nos. 96-0250-001-11-0-0, 96-0250-001-12-0-0 y 96-0250-001-14-0-0.

2. Normativa Aplicable. -

2.1. Conforme a la ***"Ordenanza que regula los servicios de estudio de impacto vial, informe de factibilidad vial por fraccionamiento de lote que contemplen apertura e implementación de vías y análisis de accesibilidad vehicular y peatonal del cantón Guayaquil",*** en la cual se establece lo siguiente:

(…)
"CAPITULO II – Articulo 5.- Exigencia del Estudio de Impacto Vial: Para los casos que se detallen a continuación, se deberá solicitar la factibilidad del Estudio de Impacto Vial previo a haber obtenido el registro de construcción que corresponda en las etapas de construcción inicial, aumento, remodelación, o aumento y remodelación, solicitud que será presentada de manera digital a través de los diferentes canales que sean habilitados por la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, así como de manera física:
(…)

Así mismo, se deberá de solicitar el Estudio de Impacto Vial para los casos de los proyectos urbanísticos que se detallan a continuación:

1. Para los proyectos urbanísticos: Estos deberán solicitar la factibilidad del Estudio de Impacto Vial, una vez otorgada la aprobación de la consulta previa del anteproyecto, es decir que, para la factibilidad del proyecto urbanístico y autorización de inicio de obra, deberán contar con el Estudio de Impacto Vial.
2. Para los casos de proyectos urbanísticos o arquitectónicos que hayan obtenido la factibilidad de Estudios de Impacto Vial, y que posteriormente presente a la Municipalidad de Guayaquil rediseños que resulten por cambios de ingresos, salidas, cantidad de estacionamientos de propietarios y/o visitantes, sentidos de circulación, ubicación de garitas y demás; se deberá solicitar informe de factibilidad de un nuevo Estudio de Impacto Vial.
(…)

"CAPITULO II – Articulo 9.- Exigencia del Análisis Vial por Fraccionamiento de Lote que contemplen Apertura e Implementación de Vía: Se deberá solicitar la factibilidad del Análisis Vial por Fraccionamiento de Lote que contemplen Apertura e Implementación de Vía, solicitud que será presentada de manera digital, a través de los diferentes canales que sean habilitados por la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, así como de manera física, conforme el siguiente detalle:
Presentar la memoria técnica que contendrá la información conforme a la Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos – Edición Especial N. 1629 – Registro Oficial – lunes 26 de julio de 2021, articulo 9 numeral 9.2 Fraccionamientos que contemplen apertura e implementación de vías.

(…)

2.2. Mediante ***Resolución Administrativa No. AA-050-2025*** de fecha 7 de febrero de 2025, se expide el ***REGLAMENTO ORGÁNICO FUNCIONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICPAL DE GUAYAQUIL***, el cual establece:

(…)
ÁREA DE GESTIONES DE ESTUDIOS DE IMPACTO VIAL.
Funciones y responsabilidades
Son principales funciones y responsabilidades del Área de Gestiones de Estudios de Impacto a la Vialidad Urbana, las siguientes:

a) Revisar y analizar Estudios de Impacto Vial ([IV), Análisis de Accesibilidad Peatonal y Vehicular, Análisis Vial por fraccionamiento que contemplen aperturas de vías, mediante los informes técnicos correspondientes;
b)Emitir informes técnicos y sus complementos, para la atención de solicitudes de usuarios, con respecto a requerimientos de reductores de velocidad, bolardos, elementos de seguridad en la vía pública, entre otros;
c) Elaborar informes técnicos correspondientes a los diagnósticos y análisis viales en base al levantamiento de data como metodología de toma de decisiones de los diseños urbanos y viales;
d)Cumplir con las demás funciones determinadas en leyes, ordenanzas y reglamentos correspondientes; así como las que dispusiere su jefe inmediato y/o la Máxima Autoridad.
(…)

3. Análisis. -

Previo a la emisión del correspondiente criterio técnico respecto a la *solicitud del pronunciamiento de la memoria técnica que contiene el análisis vial del proyecto* ***"ALMAX"***, se realiza el siguiente análisis en función de los elementos consignados:

3.1. Según el Sistema Geográfico Catastral se verifica la ubicación de los predios **96-0250-001-11-0-0, 96-0250-001-12-0-0** y **96-0250-001-14-0-0**, ubicados en el eje E-O Ab. Jaime Nebot Velasco (km. 18,5 de la Vía a la Costa), así como la apertura de la vía, como se muestra a continuación:



Imagen 1. Ubicación del proyecto "ALMAX LLC"
Fuente. *- Sistema de Información Geográfica (SIG)*

3.2. Conforme al **Oficio DUMCE-PPM-PUA-2026-2846** el cual guarda relación con el **Memorando No. DUMCE-PPM-PUA-2026-4424** con fecha 18 de marzo del 2026, la Arq. Gabriela Giler-Analista 4, procedió a realizar la revisión técnica del Estudio de Impacto Vial

del Proyecto **"ALMAX VLC – ETAPA 1"** signado al predio con código catastral 096-0250-001-14-0-0-1, en el que se consideró **factible** y cuya conclusión indica lo siguiente:

…/…

"a) Implementar las señales de tránsito vertical, horizontal y de seguridad vial, tanto internas como externas al proyecto, conforme a los planos adjuntos al presente informe y cuyas características técnicas deberán cumplir con lo establecido en el Reglamento Técnico Ecuatoriano RTE INEN 004.
(…)
*c) **Gestionar la construcción de la vía de acceso directo al proyecto** ante la Dirección y/o área competente de esta Municipalidad; o en su defecto, realizar su construcción o reconstrucción a costo del promotor y/o propietario. Asimismo, se deberá implementar sobre la vía propuesta un (1) carril de desaceleración con una longitud aproximada de 78,00 m. y un ancho de 3,00 m. destinado al ingreso vehicular al proyecto. Igualmente, para la salida del proyecto, se deberá contemplar un (1) carril de aceleración en la misma vía, con una longitud aproximada de 32,00 m.*
(…)
*Conforme a lo señalado en la Memoria Técnica, el proyecto se desarrollará por etapas, siendo el predio identificado con código catastral No. 96-0250-001-14 el correspondiente al desarrollo de la Etapa 1. En consecuencia, **las etapas que se planteen ejecutar a futuro deberán presentar su respectivo Estudio de Impacto Vial (EIV)**, conforme a lo establecido en la ordenanza vigente."*

…/…

(Las negrillas me pertenecen)

3.3. Conforme al **Memorando No. DUMCE-PPM-PUA-2024-12947** de fecha 21 de agosto de 2024, suscrito por la Coordinación y Jefatura a la fecha, con respecto al trámite de fraccionamiento de lote que contempla la apertura e implementación de vías, según lo establecido en la ordenanza vigente aplicable se consideró factible la propuesta de apertura de vías en la división del lote 96-0250-001-1-0-0; como se muestra a continuación:

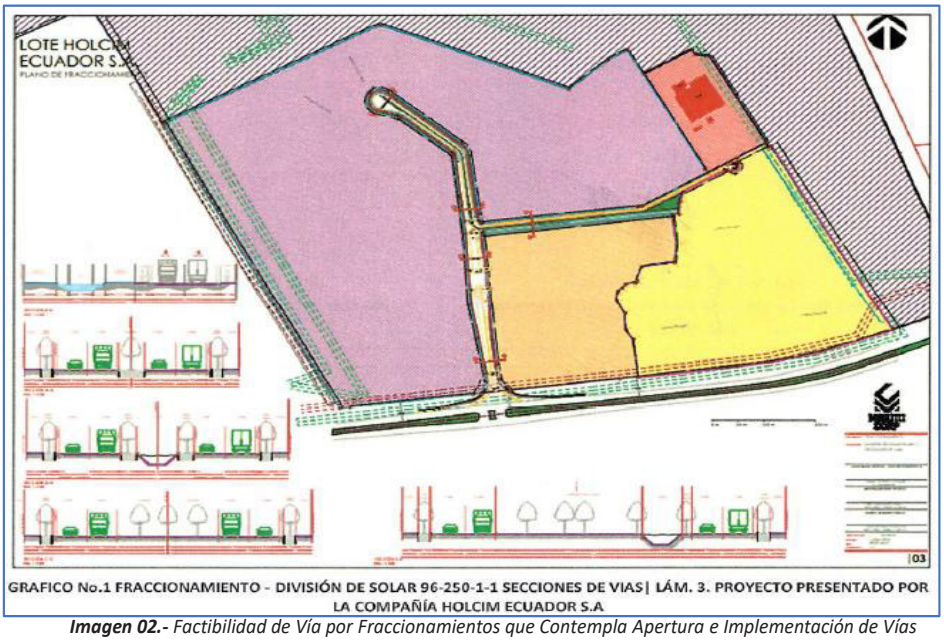


GRAFICO No.1 FRACCIONAMIENTO - DIVISIÓN DE SOLAR 96-250-1-1 SECCIONES DE VIAS| LÁM. 3. PROYECTO PRESENTADO POR LA COMPAÑÍA HOLCIM ECUADOR S.A

Imagen 02.- *Factibilidad de Vía por Fraccionamientos que Contempla Apertura e Implementación de Vías*
Fuente. *- Memorando No. DUMCE-PPM-PUA-2024-12947*

Acorde a la vía de circulación hacia el proyecto **"ALMAX VLC"** tendrá calzadas de 26.90 m., bordillo cuneta de 0.20 m., por cada carril de circulación, ambos sentidos de circulación estarán separados por un parterre con ancho variable, área verde y aceras.

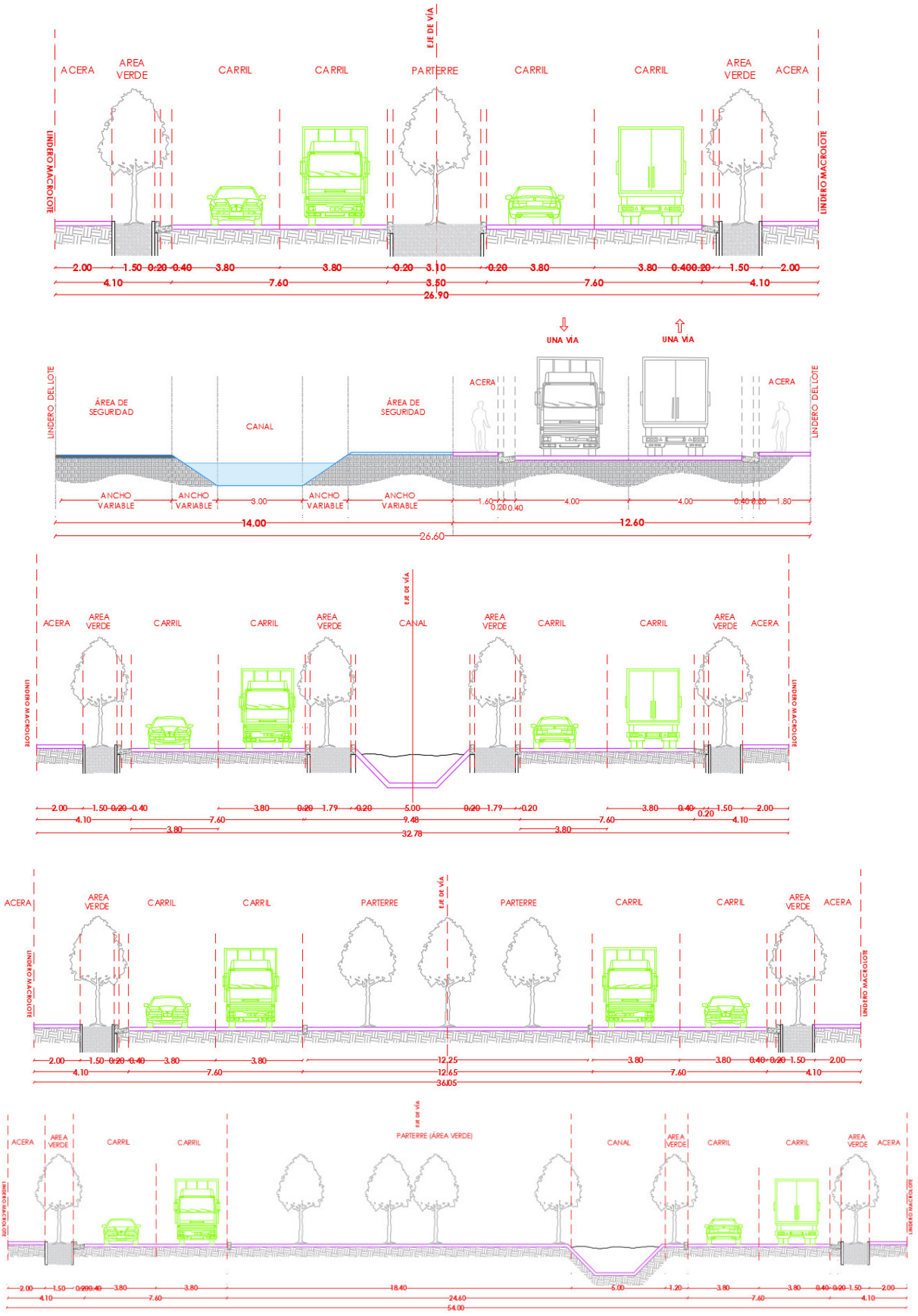


Imagen 03. - *Factibilidad de Vía por Fraccionamientos que Contempla Apertura e Implementación de Vías*
Fuente. - *Memorando No. DUMCE-PPM-PUA-2024-12947*

4. Criterio Técnico. -

Con base en lo solicitado, en el marco de las funciones institucionales y en atención a los antecedentes expuestos, la normativa aplicable y el análisis técnico efectuado a la memoria técnica que contiene el análisis vial del proyecto **"ALMAX VLC"**, la Coordinación General de Planificación, Proyectos y Movilidad concluye que el Plan Parcial actualmente en elaboración deberá articularse de manera integral con los instrumentos técnicos previamente aprobados en materia de movilidad, relativo a accesos vehiculares, jerarquización vial y condiciones de accesibilidad universal, a fin de propender a la adecuada funcionalidad del sistema vial y a la seguridad de los usuarios; en particular con el Estudio de Impacto Vial (EIV) correspondiente al proyecto "**ALMAX VLC - ETAPA 1"**, del predio identificado con código catastral No. 096-0250-001-14-0-0-1, ubicado en el eje E–O Ab. Jaime Nebot Velasco (km 18,5 de la Vía a la Costa), parroquia Tarqui. De igual manera, se deberá considerar lo aprobado con respecto al fraccionamiento de lote que contempla la apertura e implementación de vías, así como su diseño vial aprobado mediante **Memorando No. DUMCE-PPM-PUA-2024-12947**; en cuyo marco se establece que las etapas o lotes resultantes que se proyecten ejecutar a futuro, deberán contar con su respectivo Estudio de Impacto Vial (EIV), conforme a lo dispuesto en la ordenanza vigente.

Adicionalmente, conforme a la normativa aplicable, cualquier modificación sustancial en la configuración del proyecto, deberá ser objeto del análisis técnico correspondiente y, de ser el caso, de la actualización del Estudio de Impacto Vial (EIV), en concordancia con lo establecido en la ordenanza vigente.
Sin otro particular.

Atentamente,

Firmado electrónicamente por:
KEVYN JULIAN VERA FALCONES
Validar únicamente con FirmaEC

Arq. Kevyn Vera Falcones.
Jefe Departamental de Proyectos Urbanos y Arquitectónicos (E)

NOMBRES Y APELLIDOS		CARGO	FIRMA
Elaborado por:	Arq. Tatiana Moreira L.	Analista Técnico 5	Firmado electrónicamente por: TATIANA DEYANIRA MOREIRA LOOR Validar únicamente con FirmaEC
Adjuntos:	Oficio DUMCE-PPM-PUA-2026-2846 Memorando No. DUMCE-PPM-PUA-2026-4424 Memorando No. DUMCE-PPM-PUA-2024-12947 Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2026- 5917 Plano de Señalización de Tránsito Horizontal y Vertical del proyecto – Implantación General		
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
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Guayaquil, 11 de mayo del 2026
DACMSE-P-2026-1614

PARA: Arq. Jorge Luis Arévalo Muñoz.
DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTROS Y EDIFICACIONES.

Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr.
COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN, PROYECOS Y MOVILIDAD.

DE: Ing. Fernando Esteves Mosquera
DIRECTOR GENERAL DE ASEO CANTONAL, MERCADOS Y SERVICIOS ESPECIALES (E).

ASUNTO: SOLICITUD DEL INFORME DE FACTIBILIDAD DEL SISTEMA DE RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS NO PELIGROSOS - PLAN PARCIAL ALMAX-REQUERIMIENTO Nº 012-2026-0016416.

Mediante Oficio Nº DUMCE-2026-11059, del 06 de mayo del 2026. El Ing. Jorge Arévalo Muñoz, director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, en atención a requerimiento Nº 012-2026-0016416 y en concordancia con el memorando Nº DUMCE-PPM-OT-2026-6825 del 06 de mayo del 2026, suscrito por el Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr., Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad, y el Arq. David Rojas Criollo, Mgtr., Jefe Departamental de Ordenamiento Territorial (S), respectivamente, informa lo siguiente:

"(…) Con el fin de dar continuidad al proceso de desarrollo del Plan Parcial, se solicita, conforme a sus competencias, que la Dirección de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales realice el análisis de factibilidad del sistema de recolección de desechos sólidos no peligrosos para los predios identificados con los códigos catastrales 096-0250-001-11-0-0, 096-0250-001-12-0-0 y 096-0250-001-14-0-0, en el marco de la normativa vigente y considerando las condiciones actuales del área, respecto a lo siguiente:

- Analizar la factibilidad del sistema de recolección de desechos sólidos no peligrosos
- Verificar la capacidad de cobertura del servicio de recolección en el área del proyecto
- Emitir el informe de factibilidad correspondiente conforme a la normativa vigente.

Al respecto comunicó que, en atención a lo solicitado, se procedió a la revisión de la documentación adjunta, determinándose lo siguiente:

El predio objeto de consulta se encuentra ubicado a la altura del kilómetro 19 de la avenida Jaime Nebot Velasco (Eje E-O) (Vía Guayaquil-Salinas), sector en el cual actualmente se presta el servicio de recolección de desechos Sólidos no Peligrosos con frecuencia tres (3) veces por semana, los días lunes, miércoles y viernes en horario diurno.

Cabe indicar que de conformidad con la "Ordenanza que Norma el Manejo de los Desechos Sólidos No Peligrosos Generados en el Cantón Guayaquil", en sus artículos pertinente se establece lo siguiente:

"Art. 16 Sitio de Almacenamiento Colectivo de Basuras", en el numeral 7 se indica lo siguiente:

> "La presentación de los desechos sólidos no peligrosos por parte del generador cualquiera que fuera la manera normada en esta Ordenanza de presentar los desechos sólidos para su recolección, se hará evitando obstrucción peatonal o vehicular, en un lugar que sea de fácil acceso para los vehículos de recolección".

"El lugar debe ser adecuado y accesible, contiguo al área pública, independiente y expedito y de fácil maniobrabilidad del vehículo recolector de desechos sólidos".

"ARTÍCULO 16.- SITIO DE ALMACENAMIENTO COLECTIVO DE BASURAS".

> "Las edificaciones para vivienda, comercio, multifamiliares, conjuntos residenciales, centros comerciales, restaurantes, hoteles, mercados, supermercados, urbanizaciones, deberán tener un área destinada al almacenamiento de desechos sólidos no peligrosos, si son grandes productores…
>
> ….
>
> **6**. Las empresas, industrias, comercios, multifamiliares excepto unifamiliares y bifamiliares independientes, instituciones, entre otras, están obligadas en caso de ser grandes productores de desechos sólidos no peligrosos a presentar los mismos en un centro de acopio, ubicado en un sitio sujeto a la aprobación de la DACMSE en un lugar adecuado y accesible, dentro de sus instalaciones y cerca de la puerta principal, contiguo al área pública, cercano a la vía de recorrido del carro recolector, independiente y expedito y de fácil maniobrabilidad del vehículo recolector de desechos sólidos.
> ….
>
> Aquellos grandes productores de desechos sólidos no peligrosos tales como complejos multifamiliares, institucionales, comerciales y urbanísticos y los que se asimilen a estos deberán de remitir a la DACMSE a través de la DUOT los planos donde conste el diseño del sistema de almacenamiento temporal de desechos sólidos, para su aprobación, previa obtención del registro de construcción**".**

Conclusión:

Por lo antes expuesto, se informa que en el kilómetro 19 de la vía Guayaquil -Salinas, actualmente se presta el servicio de Recolección de Desechos Sólidos no Peligrosos, por lo tanto, **sí es factible** la prestación del servicio de recolección para el nuevo proyecto "Bodegas ALMAX".

DACMSE-P-2026-1614
Página 3 de 3

No obstante, se deberá implementar una vía de servidumbre la que cumpla con las condiciones técnicas antes indicadas, cuya extensión deberá comprender desde el centro de acopio del proyecto hasta la vía Guayaquil-Salinas, con una resistencia apta para el tránsito de un vehículo recolector de hasta 30 Toneladas, a fin de precautelar la integridad operativa de los vehículos recolectores.

Finalmente, se deja constancia de que el proyecto deberá presentar posteriormente los planos arquitectónicos aprobados por la Dirección de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (DUMCE), así como la memoria técnica de generación de desechos sólidos no peligrosos y escombros, para su respectiva revisión y aprobación, conforme a lo establecido en las Ordenanzas vigentes y a los requerimientos técnicos mínimos exigidos por esta Dirección.

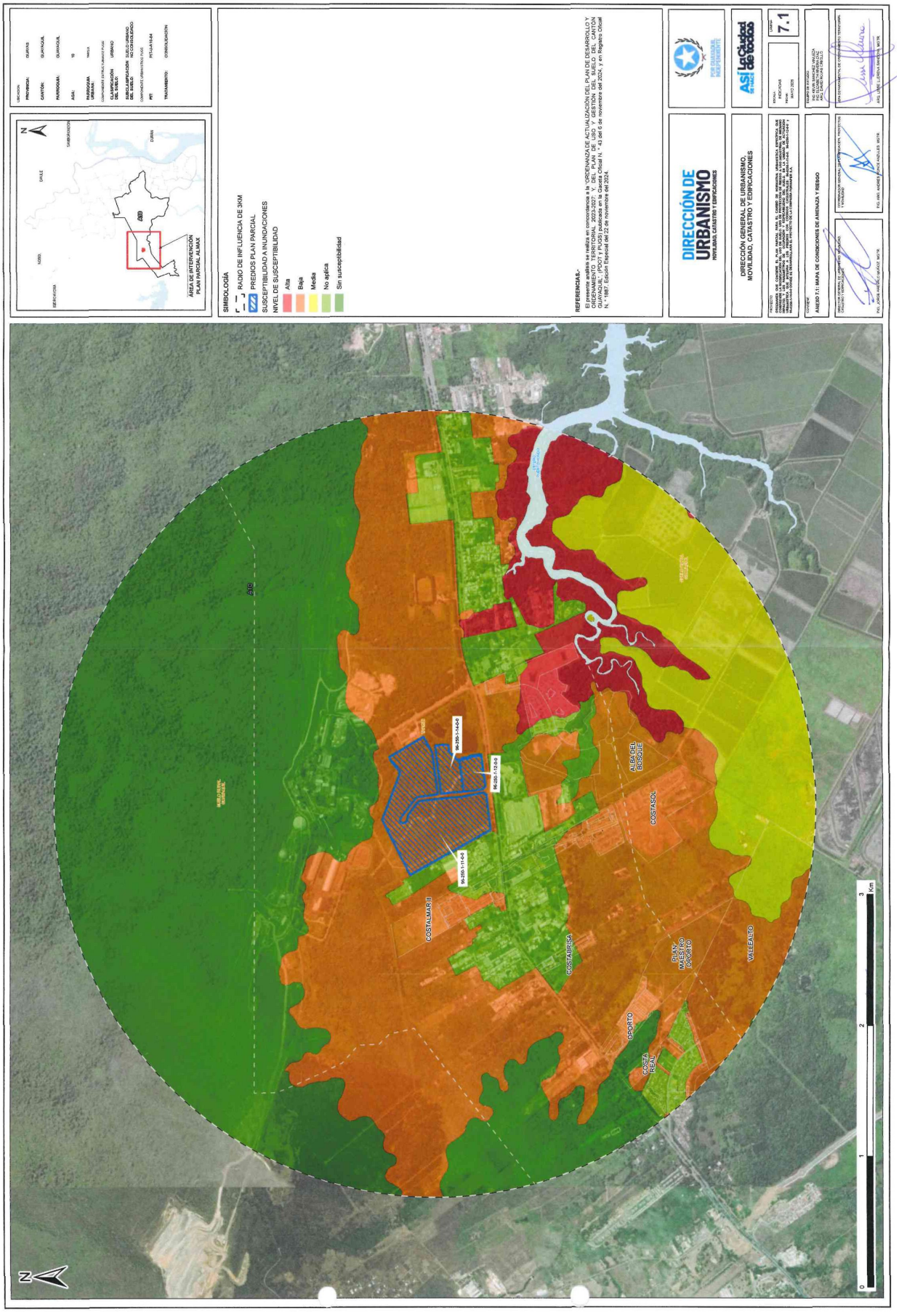
Con mi mayor consideración, me despido de usted.

Atentamente,

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
FERNANDO JAVIER ESTEVES MOSQUERA

Ing. Fernando Esteves Mosquera.
DIRECTOR GENERAL DE ASEO CANTONAL, MERCADOS Y SERVICIOS ESPECIALES (E).

Elaborado por:	Ing. Jonathan Tejada España.	Validar únicamente en FirmaEC. Firmado electrónicamente por: **JONATHAN MAURICIO TEJADA ESPANA**
Supervisado por:	Ing. Christopher Murillo Camacho.	Validar únicamente en FirmaEC. Firmado electrónicamente por: **CHRISTOPHER DANIEL MURILLO CAMACHO**
Adjuntos:	Los Indicados en el Memorando.	
Copia	Ing. Leonardo Espinel Núñez.	**JEFE DEPARTAMENTAL DE ASEO CANTONAL.**
	Arq. David Rojas C.	**JEFE DEPARTAMENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (S).**
	Ing. Kevin Sánchez	**ANALISTA 5 DUMCE.**


DIRECCIÓN DE URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
ANEXO 7.1: MAPA DE CONDICIONES DE AMENAZA Y RIESGO
7.1
SIMBOLOGÍA
RADIO DE INFLUENCIA DE 3KM
PREDIOS PLAN PARCIAL
SUSCEPTIBILIDAD A INUNDACIONES
NIVEL DE SUSCEPTIBILIDAD
Alta
Baja
Media
No aplica
Sin susceptibilidad
REFERENCIAS:-
ÁREA DE INTERVENCIÓN PLAN PARCIAL ALMAX
COSTALMAR II
COSTABRISA
COSTASOL
VALLEALTO
OPORTO
COSTA REAL
PLAN MAESTRO OPORTO
ATLÁNTICO RESIDENCIAL
0
1
2
3
Km

SEGURAEP
Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil Segura EP.

SEGURAEP-GGRR-2026-0158
Guayaquil, 02 de marzo de 2026

PARA: Arq. Dennisse Paola Álvarez Macías, Mgtr
COORDINADORA GENERAL 2 DE CONTROL DE EDIFICACIONES Y CONTROL MINERO

Arq. Ines Santos Valarezo
JEFA DEPARTAMENTAL DE CONTROL DE EDIFICACIONES (E)

DE: **GERENTE DE GESTIÓN DE RIESGOS**

REF.: Memorando DUMCE-2025-38886.

ASUNTO: Solicitud de informe técnico de la Zona Especial Vulnerable del predio con código catastral No. 96-0250-001-12 y No. 96-0250-001-11.

En atención a la referencia, sírvase encontrar el informe técnico **SEGURA EP-GGRR-GGRR-DAMR-ABZ-2026-022,** de fecha 27 de febrero de 2026, suscrito por la Ing. Antonella Bermúdez Zambrano, Mgs., Analista de Análisis y Monitoreo de Riesgos de esta Gerencia, en el cual consta el análisis de riesgo del predio antes mencionado.

Con base en dicho informe, se requiere la aplicación de las conclusiones que en él se detallan.

Particular que comunico para los fines consiguientes.

Atentamente,

Firmado electrónicamente por:
KATHERINE LISETTE VILLAMARIN UQUILLAS
Validar únicamente con FirmaEC

Ing. Katherine Villamarín U.
Gerente de Gestión de Riesgos
Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil SEGURA EP.
CC.: Ing. Antonella Bermúdez Zambrano, Mgs.
Elaborado por: CPA. Elena Tay-Lee S.

Guayaquil, 27 de febrero de 2026
SEGURAEP-GGRR-DAMR-ABZ-2026-022

INFORME TÉCNICO

ASUNTO: Solicitud de informe técnico de la Zona Especial Vulnerable del predio con código catastral No. 96-0250-001-12 y No. 96-0250-001-11.

REFERENCIA: Oficio **No. DUMCE-2025-38886**

Mediante el oficio de la referencia No. DUMCE-2025-38886, del 26 de noviembre del 2025, firmado por la Arq. Dennisse Alvarez Macías, Mgtr. (S) Directora general de urbanismo, movilidad, catastro y edificaciones, en el cual se solicita el informe técnico de la Zona Especial Vulnerable del predio con código catastral No. 96-0250-001-12 y No. 96-0250-001-11, revisada la documentación adjunta en el ámbito de nuestra competencia se comunica lo siguiente:

1. MARCO LEGAL:

1.1. La **Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027; y, del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil**, promulgada el 6 de noviembre de 2024, mediante su publicación en la Gaceta Oficial N° 43 del GAD Municipal de Guayaquil, en su "Sección Décima: Régimen de la Gestión de Riesgos" determina:

*"**Sección Décima***
Régimen de la Gestión de Riesgos

Art. 109. 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, y otras que determina el órgano municipal encargado de la gestión de riesgos.*

Art. 110.- Servidumbre de canales para drenaje pluvial. *Los canales naturales de drenaje de aguas lluvias tendrán la servidumbre que establezca el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil de Guayaquil, en coordinación con la empresa prestadora del servicio de alcantarillado y agua potable en el cantón a través de la respectiva Ordenanza. Hasta tanto, regirán las normas establecidas en la "Ordenanza de Servidumbre y Cesión Gratuita de Terrenos para Alcantarillado Sanitario y Pluvial para canales abiertos para aguas lluvias", y en la "Reforma a la ordenanza de servidumbre y cesión gratuita de terrenos para alcantarillado sanitario y pluvial para canales abiertos para aguas lluvias" sin perjuicio de lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.*

Art. 111.- Respeto a cauces de canales naturales. *Se deberán respetar los cauces de escorrentías y canales naturales, los que podrán modificarse ligeramente en zonas bajas, con el respaldo de estudios técnicos ejecutados por profesionales expertos en hidrología, debidamente aprobados por el órgano municipal encargado de la gestión de riesgos.*

Art. 113.- Recurso suelo y sistemas ambientales. *Para el efecto del mantenimiento de este recurso se adoptarán los siguientes principios:*

113.1. Restringir asentamientos en áreas de riesgo como consecuencia de su propensión a deslizamientos y hundimientos del suelo, e inundaciones.

113.2. 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. 117. Prohibición de legalizar predios que se encuentren en áreas de riesgo. - *Con el fin de precautelar la vida de los ciudadanos del cantón Guayaquil no se regularizará, ni legalizará la tenencia de terrenos que se encuentren en áreas de riesgo o zonas calificadas por el PUGS como protegidas por riesgo.*

Art. 118. Construcción de edificaciones en laderas. *Con el fin de evitar deslizamientos, los proyectos arquitectónicos y las construcciones de edificaciones a implantarse en laderas del cantón, deberán respetar la topografía natural del terreno, para lo cual se realizará el aterrazamiento de este último.*

Todo talud vertical deberá ser protegido por un muro de contención debidamente diseñado y calculado estructuralmente, y con un sistema de drenaje que garantice la evacuación del agua. Su construcción deberá estar acorde a las normas técnicas de la Ingeniería.

Art. 165.- Tipos de afectaciones. - *Las afectaciones constituyen cargas urbanísticas aplicadas al suelo que limitan su uso y ocupación, y se clasifican en:*

165.1.- *Afectaciones por obra o interés público: Están determinadas en los instrumentos de planeamiento territorial o en el plan parcial correspondiente. 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	Ø + 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

2. ANÁLISIS DE RIESGO:

2.1. El oficio de la referencia muestra los polígonos correspondientes a los predios con código catastral 96-0250-001-12 y 96-0250-001-11, mismo que solicita el informe técnico de dichos predios que se encuentran en el km 19 de vía a la costa, en la zona urbana del cantón Guayaquil y consta con una extensión de aproximadamente 500 km^2 (Figura 1).

2.2.

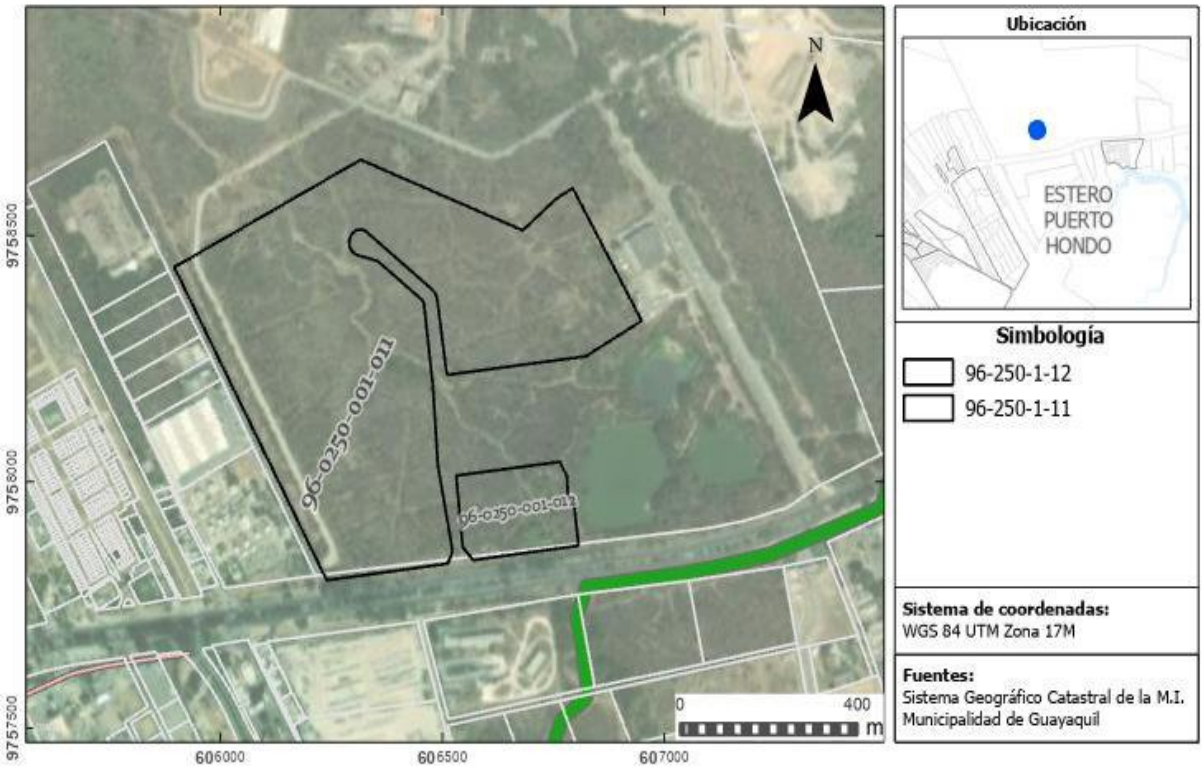


Figura 1. Ubicación de los predios en consulta.

2.3. Los predios identificados con los Códigos Catastrales N° 96-0250-001-12 y No. 96-0250-001-11 se ubican en Suelo de uso de Protección de Riesgos - Zona Especial Vulnerable (subzona ZE-V2) (Figura 2), de acuerdo con la "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL", (PDOT y PUGS) publicada en la Gaceta Oficial N° 43 del 6 de noviembre del 2024, y en la edición Especial del Registro Oficial N° 1887, del 22 de noviembre 2024, de acuerdo con lo señalado en la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027; y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil del período 2023-2027.

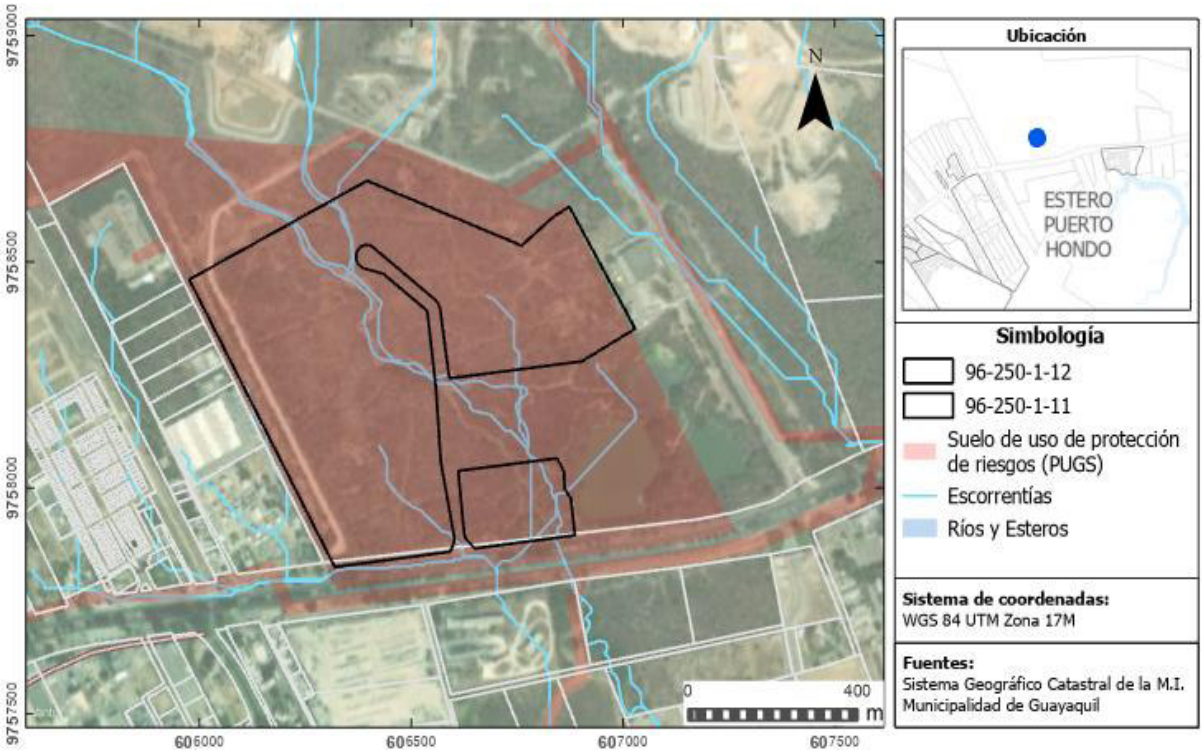


Figura 2. Plano de los predios con las afectaciones presentes en el terreno.

2.4. De acuerdo con el modelo digital del terreno generado a partir de la planimetría y altimetría del Instituto Geográfico Militar (IGM, 1998), complementado con información topográfica reciente del área en consulta, se ha elaborado un plano de pendientes (Figura 3) que permite analizar la morfología y aptitud del suelo desde el punto de vista constructivo.



Figura 3. Plano de los predios con las pendientes presentes en el terreno.

El análisis del terreno correspondiente los predios identificados con los Códigos Catastrales N° 96-0250-001-12 y No. 96-0250-001-11 evidencia que las pendientes existentes oscilan entre el 2% y el 15%. Esta característica morfológica es determinante para la calificación del suelo según los criterios establecidos en la *Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023–2027 y del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil.* Particularmente, el numeral 113.2 del artículo 113 de dicha Ordenanza clasifica los suelos con pendientes comprendidas entre el 2% y el 15% como **"aptos para urbanizar a costos convenientes**".

Esto implica que, desde el punto de vista geomorfológico, el terreno presenta una topografía favorable sin requerimientos especiales de estabilización ni movimientos de tierra extraordinarios, lo cual puede traducirse en una viabilidad técnica favorable bajo condiciones de otras afectaciones.

2.5. De acuerdo con la información de susceptibilidad a movimientos en masa, los predios identificados con los Códigos Catastrales N° 96-0250-001-12 y No. 96-0250-001-11 se localizan mayoritariamente en una zona catalogada con susceptibilidad Baja, por lo cual el área de implantación es relativamente estable. No obstante, se observa que al margen noreste de predio 96-0250-001-11exiten zonas de susceptibilidad Alta (Figura 4), lo que implica que podría ser vulnerable de manera indirecta a la dinámica de procesos de ladera provenientes de estas zonas.

Por lo expuesto, es necesario indicar que cualquier intervención bajo el esquema de "Plan Parcial" deberá estar condicionada a un estudio geotécnico de detalle que garantice la estabilidad de predios en análisis.

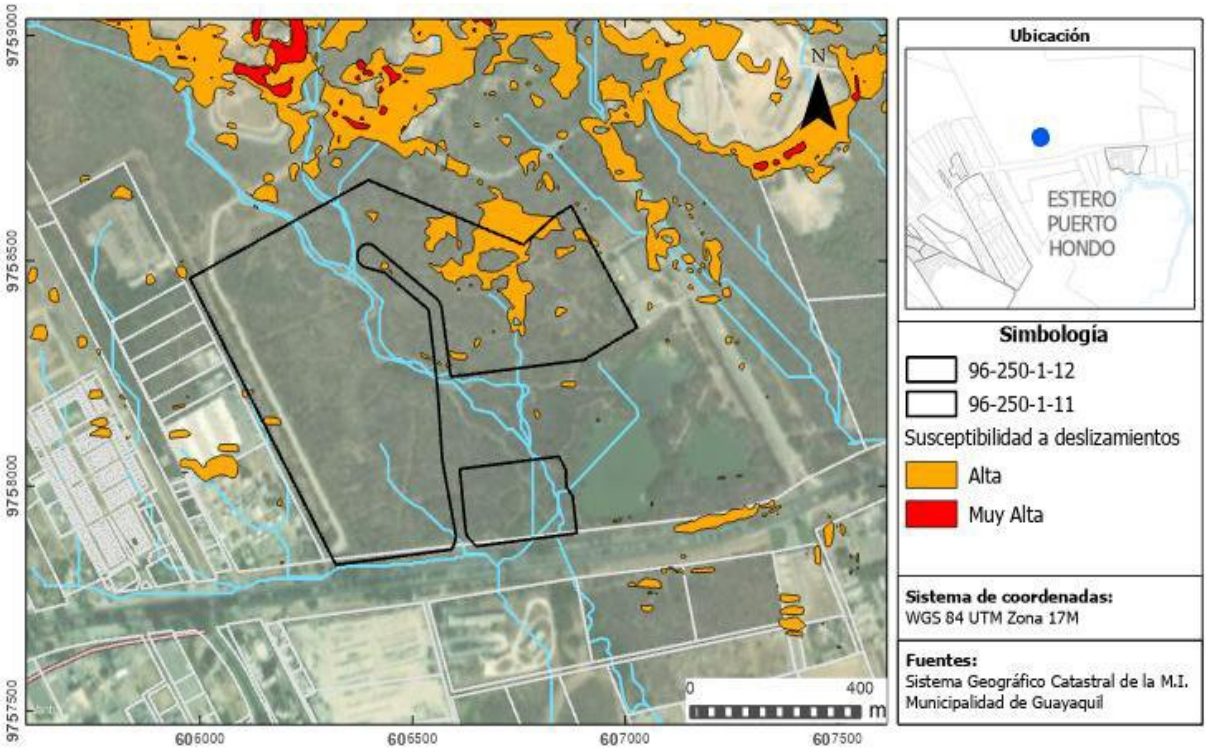


Figura 4. Plano de los predios con las pendientes presentes en el terreno.

2.6. De acuerdo con la información cartográfica base de la Gerencia de Gestión de Riesgos, en la zona de los predios analizados es atravesada por cauces naturales que funcionan como colectores de dos subcuencas vertientes externas, además de quebradas intermitentes que descargan de manera natural hacia los niveles más bajos del terreno donde se proyectan las zonas operativas (Figura 5), escenarios propios de zonas a pie de ladera.

La ausencia de un estudio técnico que establezca un sistema de drenaje pluvial adecuado para los predios representa riesgos significativos, entre ellos la posibilidad de inundaciones y desbordamientos debido a los caudales de escorrentía provenientes de las dos subcuencas, así como posibles procesos de inestabilidad y afectaciones futuras a la infraestructura.

La materialización de estos eventos comprometería la seguridad y sostenibilidad del proyecto. Por lo tanto, es imperativo que el sustento técnico de cualquier Plan Parcial en esta zona garantice un diseño de ingeniería hidráulica integral que respete los cauces naturales e implemente medidas de mitigación específicas. El proponente debe presentar el estudio correspondiente para el manejo de caudales y el tránsito adecuado de escorrentías para eventos de diseño, evitando así afectaciones operativas y garantizando la estabilidad del terreno.

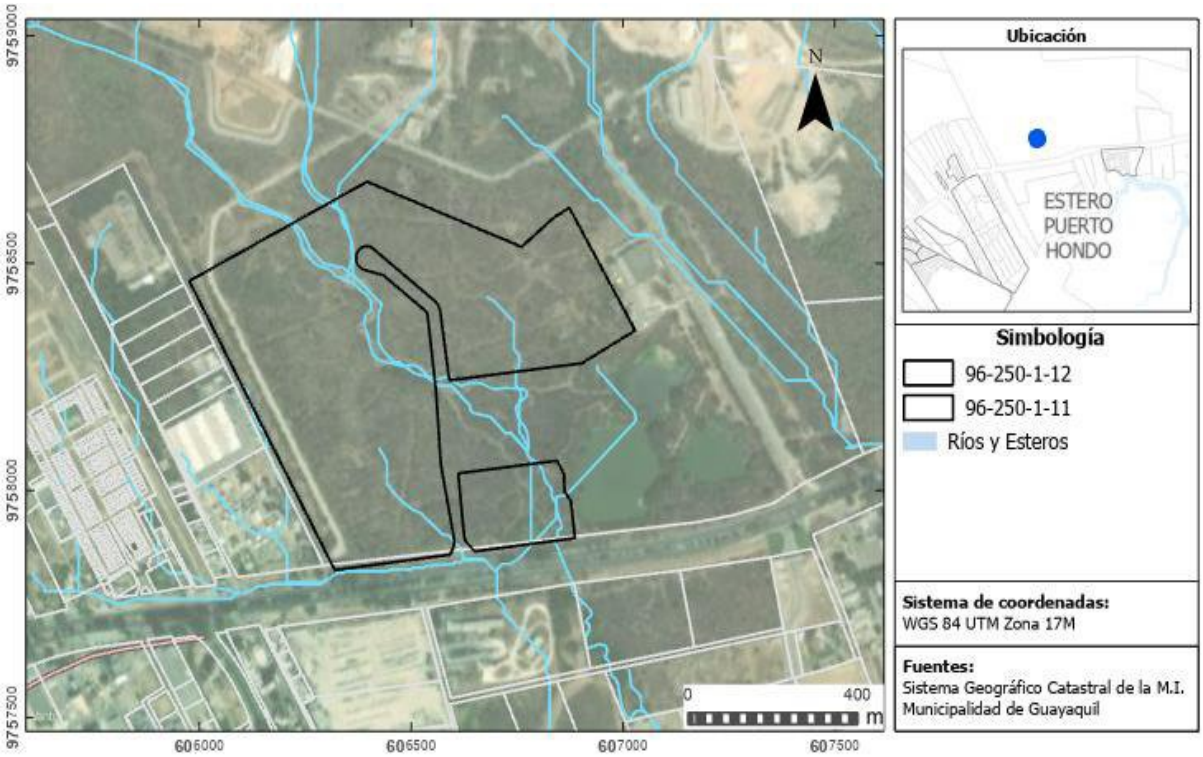


Figura 5. Plano de los predios con canales y escorrentías presentes en el terreno.

2.7. De acuerdo al Análisis de Instalaciones Peligrosas o Estratégicas en la zona donde se implantan los predios en consulta, se determina que en los predios en consulta y en su entorno inmediato no se identifican instalaciones peligrosas ni infraestructuras estratégicas tales como redes de alta tensión, poliductos, gasoductos o instalaciones críticas que puedan representar una amenaza antrópica directa para los predios.

2.8. Sobre las condicionantes ambientales y no intersección con Áreas Protegidas y tras la revisión exhaustiva de la documentación técnica y cartográfica presentada, se determina lo siguiente:

Predio con Código Catastral N° 96-0250-001-12:
De acuerdo con el Certificado de Intersección MAATE-SUIA-RA-DZDG-2025-03935 y el Certificado Ambiental N.º GADPG-SUIA-2025-CA-0919, se ratifica que este predio cuenta con la validación de la Autoridad Ambiental Nacional y Provincial. La cartografía base del Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica confirma que el área de este predio NO interseca con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal Nacional ni Zonas Intangibles. Este sustento documental es válido exclusivamente para las coordenadas y superficie descritas en dichos registros, permitiendo su avance en el proceso de regularización bajo el cumplimiento de la Guía de Buenas Prácticas Ambientales.

Predio con Código Catastral N° 96-0250-001-11:
Tras el análisis de la información cartográfica y los reportes de información preliminar del SUIA presentados por el proponente, se observa que la documentación ambiental técnica adjunta (Certificado Ambiental y de Intersección) (Figura 6) no incluye explícitamente la superficie ni las coordenadas correspondientes al predio 96-0250-001-11. A pesar de formar parte de la solicitud conjunta para el proyecto "ALMAX VLC", este lote carece actualmente de un certificado de intersección individualizado que garantice formalmente su no afectación a zonas de conservación.

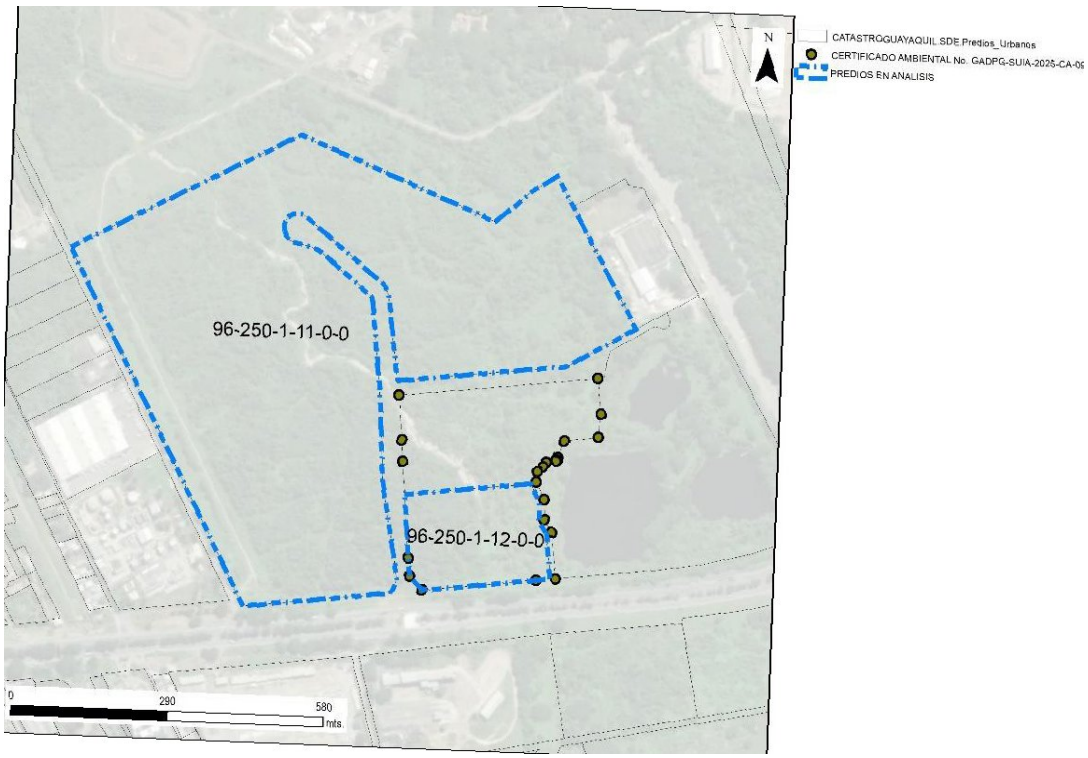


Figura 6. Plano del certificado ambiental No. GADPG-SUIA-2025-CA-0919.

3. CONCLUSIONES:

Los predios con Códigos Catastrales N° 96-0250-001-12 y No. 96-0250-001-11 se encuentran ubicados dentro de una **Zona Especial Vulnerable (ZE-V2)** según la normativa "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL"

- En atención a la solicitud de determinar si los predios en consulta presentan condiciones de amenaza o riesgo no mitigable y la información anexa a la solicitud se realiza el siguiente análisis. Este permite identificar los distintos tipos de riesgo presentes en el área, así como su alcance y nivel de afectación, en concordancia con el contexto y competencias de esta Gerencia:

Predio con Código Catastral N° 96-0250-001-11:

- Amenaza hidrológica / inundación: El predio presenta zonas de escorrentías activas y cauces naturales que atraviesan el área. Esta configuración implica riesgos potenciales de inundación. A diferencia de otros predios contiguos, para este predio no se ha presentado un diseño de ingeniería hidráulica ni un plan de canalización formal. Por lo tanto, la amenaza se considera alta, existiendo riesgos críticos de inundación sin un plan integral de manejo de aguas lluvias para el predio.

Debido a la presencia de cauces naturales en el área, EMAPAG, por medio de su concesionaria Interagua, deberá certificar la existencia y delimitación de las servidumbres de los cuerpos de agua identificados en la zona; dicho pronunciamiento determinará la obligación técnica y legal del propietario del predio de respetar las referidas servidumbres. Dentro de estas franjas, quedará prohibida cualquier edificación o intervención que interfiera con las actividades de operación y mantenimiento del sistema de drenaje

- Amenaza Geotécnica: El análisis indica pendientes moderadas (2% a 15%), aptas para urbanizar según la normativa. Sin embargo, su proximidad a áreas de susceptibilidad Alta hacia el norte, sumada a la ausencia de un manejo hidráulico aprobado, incrementa el riesgo de procesos erosivos. El riesgo geotécnico se califica como medio y se considera mitigable, quedando estrictamente condicionado a la implementación de un "plan integral de manejo de aguas lluvias" que aún no ha sido presentado para estos predios, el cual deberá garantizar la estabilidad del terreno mediante el control efectivo de las escorrentías.

- Instalaciones Peligrosas o Estratégicas: No se identifican infraestructuras críticas (redes de alto voltaje, gasoductos o poliductos) en el área del predio o su entorno inmediato que representen una amenaza antrópica directa.

Predio con Código Catastral N° 96-0250-001-12:

- Amenaza hidrológica / inundación: Al igual que el predio anterior, presenta un riesgo medio - alta por escorrentías naturales. Es imperativo señalar que no se ha presentado ningún estudio hidrológico ni proyecto de drenaje para este lote como se tiene del predio No. 96-0250-001-14. Al carecer de un plan de manejo integral el riesgo de afectación a la infraestructura proyectada es medio-alto.
Debido a la presencia de cauces naturales en el área, EMAPAG, por medio de su concesionaria Interagua, deberá certificar la existencia y delimitación de las servidumbres de los cuerpos de agua identificados en la zona.

- Amenaza Geotécnica: El análisis indica pendientes moderadas (2% a 15%), aptas para urbanizar según la normativa. Sin embargo, su proximidad a áreas de susceptibilidad, sumada a la ausencia de un manejo hidráulico aprobado, incrementa el riesgo de procesos erosivos en los canales. El riesgo geotécnico se califica como mitigable, condicionado estrictamente a la futura implementación de un control de escorrentías que aún no ha sido presentado para este predio.

- Instalaciones Peligrosas o Estratégicas: No se identifican infraestructuras críticas (redes de alto voltaje o poliductos) en el área del predio o su entorno inmediato que representen una amenaza antrópica directa.

- Se concluye que los predios con códigos catastrales N° 96-0250-001-12 y No. 96-0250-001-11 presentan condiciones de amenaza hidrológica y geotécnica técnicamente mitigables. No obstante, para efectos de su mitigación, se considera indispensable que, previo a la construcción, el proponente presente los estudios técnicos y planes de manejo correspondientes, específicamente el "Plan Integral de Manejo de Aguas Lluvias" y los análisis geotécnicos necesarios para garantizar la seguridad de la infraestructura.

  En tal sentido, se recomienda que la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (DUMCE) solicite formalmente dichos planes de mitigación como requisito previo a cualquier autorización de ejecución de obras.

Elaborado por:	Aprobado por:
Firmado electrónicamente por: DAYANARA ANTONELLA BERMUDEZ ZAMBRANO. Validar únicamente con FirmaEC	Firmado electrónicamente por: ENRIQUE DAVID COLMONT VILLACRES. Validar únicamente con FirmaEC
Ing. Antonella Bermúdez Zambrano, Mgs **Analista de Análisis y Monitoreo de Riesgos**	Ing. Enrique Colmont, Mgs **Jefe de Análisis y Monitoreo de Riesgos**

SEGURAEP
Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil Segura EP.

SEGURAEP-GGRR-2025-1172
Guayaquil, 02 de diciembre de 2025

PARA: Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr.
COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y MOVILIDAD (E)

Arq. Lisse Llerena Sandoya
JEFA DEPARTAMENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DE: **GERENTE DE GESTIÓN DE RIESGOS**

REF.: Oficio No. DUMCE-2025-34924, del 14 de noviembre de 2025.
(Alcance al Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2025-15731 y Oficio No. DUMCE-2025-32208)

ASUNTO: Solicitud de informe técnico de la Zona Especial Vulnerable del predio con Código Catastral No. 96-0250-001-14.

En atención a la referencia, sírvase encontrar informe técnico **SEGURAEP-GGRR-DAMR-ABZ-2025-080** de fecha 2 de diciembre de 2025, suscrito por la Ing. Antonella Bermúdez Z. MSc., Analista de Análisis y Monitoreo de Riesgos de esta Gerencia, en el cual consta el análisis de riesgo de los predios mencionados. Con base en dicho informe, se requiere la aplicación de las observaciones allí establecidas.

Particular que comunico para los fines consiguientes.

Atentamente,

Firmado electrónicamente por:
ANGEL ALBERTO VALDIVIEZO AJILA
Validar únicamente con FirmaEC

Ing. Angel Valdiviezo Ajila.
Gerente de Gestión de Riesgos, Subrogante
Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil SEGURA EP.

Cc: *Ing. Antonella Bermúdez Z.*
Elaborado por: CPA. Elena Tay-Lee S.

Guayaquil, 2 de diciembre de 2025
SEGURAEP-GGRR-DAMR-ABZ-2025-080

INFORME TÉCNICO

ASUNTO: Solicitud de informe técnico de la Zona Especial Vulnerable del predio con Código Catastral No. 96-0250-001-14.

REFERENCIA: Oficio **No. DUMCE-2025-34924,** del 14 de noviembre de 2025.
(Alcance al **Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2025-15731** y **Oficio No. DUMCE-2025-32208**)

Mediante el oficio de la referencia No. DUMCE-2025-34924, del 14 de noviembre del 2025, firmado por la Arq. Lisse Llerena Sandoya, Jefe Departamental y por el Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr. Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad, en el cual se solicita el informe técnico de la Zona Especial Vulnerable del predio con código catastral No. 96-0250-001-14, revisada la documentación adjunta en el ámbito de nuestra competencia se comunica lo siguiente:

1. MARCO LEGAL:

1.1. La **Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027; y, del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil**, promulgada el 6 de noviembre de 2024, mediante su publicación en la Gaceta Oficial N° 43 del GAD Municipal de Guayaquil, en su "Sección Décima: Régimen de la Gestión de Riesgos" determina:

*"**Sección Décima***
Régimen de la Gestión de Riesgos

Art. 109. 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, y otras que determina el órgano municipal encargado de la gestión de riesgos.*

Art. 110.- Servidumbre de canales para drenaje pluvial. *Los canales naturales de drenaje de aguas lluvias tendrán la servidumbre que establezca el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil de Guayaquil, en coordinación con la empresa prestadora del servicio de alcantarillado y agua potable en el cantón a través de la respectiva Ordenanza. Hasta tanto, regirán las normas establecidas en la "Ordenanza de Servidumbre y Cesión Gratuita de Terrenos para Alcantarillado Sanitario y Pluvial para canales abiertos para aguas lluvias", y en la "Reforma a la ordenanza de servidumbre y cesión gratuita de terrenos para alcantarillado sanitario y pluvial para canales abiertos para aguas lluvias" sin perjuicio de lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.*

Art. 111.- Respeto a cauces de canales naturales. *Se deberán respetar los cauces de escorrentías y canales naturales, los que podrán modificarse ligeramente en zonas bajas, con el respaldo de estudios técnicos ejecutados por profesionales expertos en hidrología, debidamente aprobados por el órgano municipal encargado de la gestión de riesgos.*

Art. 112.- Limpieza de drenajes pluviales. *El concesionario de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial en el cantón, anualmente, implementará el Plan Pre-Invernal de limpieza de canales y alcantarillas de drenaje de aguas lluvias, el que deberá ser regulado, supervisado y controlado por la Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Guayaquil, EMAPAG-EP. El órgano municipal encargado de la gestión de riesgos, con la colaboración de la Dirección General de Obras Públicas Municipales, coordinará acciones para que se produzca el adecuado cumplimiento de dichos planes.*

Art. 113.- Recurso suelo y sistemas ambientales. *Para el efecto del mantenimiento de este recurso se adoptarán los siguientes principios:*

113.1. Restringir asentamientos en áreas de riesgo como consecuencia de su propensión a deslizamientos y hundimientos del suelo, e inundaciones.

113.2. 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%).*

113.3. Aplicar las normas nacionales vigentes con relación al uso de insecticidas, fertilizantes y herbicidas en las áreas agrícolas de las cuencas hídricas del Cantón.

113.4. Aplicar las normas nacionales vigentes y las ordenanzas que correspondan con relación a la gestión de los desechos peligrosos y los sólidos no peligrosos.

Art. 114.- Normas técnicas de sismo resistencia. *Para la construcción de edificaciones en el cantón Guayaquil, se deberán cumplir con las normas técnicas de diseño sismo- resistentes aplicables, sean de carácter cantonal o nacional.*

Art. 117. Prohibición de legalizar predios que se encuentren en áreas de riesgo. - *Con el fin de precautelar la vida de los ciudadanos del cantón Guayaquil no se regularizará, ni legalizará la tenencia de terrenos que se encuentren en áreas de riesgo o zonas calificadas por el PUGS como protegidas por riesgo.*

Art. 118. Construcción de edificaciones en laderas. *Con el fin de evitar deslizamientos, los proyectos arquitectónicos y las construcciones de edificaciones a implantarse en laderas del cantón, deberán respetar la topografía natural del terreno, para lo cual se realizará el aterrazamiento de este último.*

Todo talud vertical deberá ser protegido por un muro de contención debidamente diseñado y calculado estructuralmente, y con un sistema de drenaje que garantice la evacuación del agua. Su construcción deberá estar acorde a las normas técnicas de la Ingeniería.

Art. 119. Servidumbres de paso en terrenos particulares. *En laderas, los retiros laterales constituyen áreas de servidumbre de paso para instalaciones de aguas lluvias y aguas servidas, de predios ubicados en un nivel superior de terreno, por lo que no se permitirá construcciones de ningún tipo sobre éstos.*

Art. 122. Análisis de riesgos*. Se presentarán los estudios para proyectos urbanísticos, viales, equipamientos y de infraestructura sanitaria, eléctrica, telefónica, que implementarán el componente de análisis de riesgos en los mismos. La Direcciones o Empresas Públicas competentes en la materia, supervisarán el cumplimiento de lo expuesto, y el órgano municipal encargado de gestión de riesgos, de ser el caso, deberá convalidar u observar dichos análisis.*

Art. 165.- Tipos de afectaciones. - *Las afectaciones constituyen cargas urbanísticas aplicadas al suelo que limitan su uso y ocupación, y se clasifican en:*

165.1.- *Afectaciones por obra o interés público: Están determinadas en los instrumentos de planeamiento territorial o en el plan parcial correspondiente. 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	Ø + 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. El artículo 6 de la "**ORDENANZA DE SERVIDUMBRE Y CESIÓN GRATUITA DE TERRENOS PARA ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL PARA CANALES ABIERTOS PARA AGUAS LLUVIAS**" promulgada el 15 de marzo de 1977, mediante su publicación en el diario El Telégrafo, segunda sección, pág. 12, establecen:

"Art. 6.- Los propietarios de terrenos donde existen o han existido canales naturales para drenaje de aguas lluvias, están obligados a mantenerlos y bajo ningún concepto los pueden cegar. Los propietarios o urbanizadores de terreno que, sin autorización de la Empresa cegaren o interrumpieren el curso de tales canales, serán responsables personal y pecuniariamente de los daños y perjuicios que ello ocasionare, sin perjuicio que, a costa de los mismos, la Empresa
vuelva a abrirlos, imponiéndoles, adicionalmente una multa del 10 al 30% del costo de la nueva apertura y limpieza del canal..."

1.3. La **REFORMA A LA ORDENANZA DE SERVIDUMBRE Y CESIÓN GRATUITA DE TERRENOS PARA ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL PARA CANALES ABIERTOS PARA AGUAS LLUVIAS**, promulgada mediante su publicación en la Gaceta Municipal No. 93, el 26 de noviembre de 2018, indica:

"Art.- 1.- EMAPAG y/o INTERAGUA, para la realización de obras, protección, rehabilitación y mantenimiento de los colectores de aguas servidas, aguas lluvias actuales y futuras, y de los canales naturales o de los que se construyere para el drenaje de aguas servidas y aguas lluvias que atraviesan terrenos de particulares, tienen el derecho de servidumbre gratuita de acueducto para aguas servidas, aguas lluvias; o, para obtener por cesión gratuita los terrenos necesarios para el funcionamiento de los canales, colectores y conductos cajón.

Art.- 3.- Si para drenar aguas lluvias dentro de los sectores del Cantón Guayaquil fuera necesaria la construcción de canales y/o colectores, los propietarios y/o urbanizadores de terrenos, por donde debe pasar el canal, están obligados a ceder gratuitamente, la parte del terreno que se requiera para la construcción del canal y la vía o servidumbre para su limpieza y mantenimiento, considerando para el efecto lo previsto en el artículo 488 del COOTAD.

La cesión del terreno estará constituida por el ancho del canal propiamente dicho, si es mayor o igual a 9 metros, la faja de terreno o servidumbre tendrá 6 metros a cada lado del canal, contados desde el borde superior en su sección definitiva.

Si fuese menor a 9 metros, la faja de terreno o servidumbre tendrá 1.50 metros por un lado y por el otro 6 metros, medidos desde su borde superior en su sección definitiva.

La ubicación de estas fajas de servidumbres las definirá la Concesionaria lnteragua o a quien la sustituya a esta última en el futuro."

1.4. La **LEY ORGÁNICA REFORMATORIA AL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN**, publicada en el Suplemento del Registro Oficial Nº 166, el martes 21 de enero de 2014, establece:

"Artículo 63.- Agréguense las siguientes disposiciones generales:

DÉCIMO CUARTA. - Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas. El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o que no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, sin perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, deberán expedir las ordenanzas que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni regularización de asentamientos humanos."

2. ANÁLISIS DE RIESGO:

2.1. El polígono adjunto oficio de la referencia corresponde al predio con código catastral 96-0250-001-14 en el cual, solicita e informe técnico de la Zona Especial Vulnerable para el proyecto ALMAX VLC, el predio de encuentra en la zona de vía a la costa y consta con una extensión de 60840.59 m^2 aproximadamente (Figura 1).

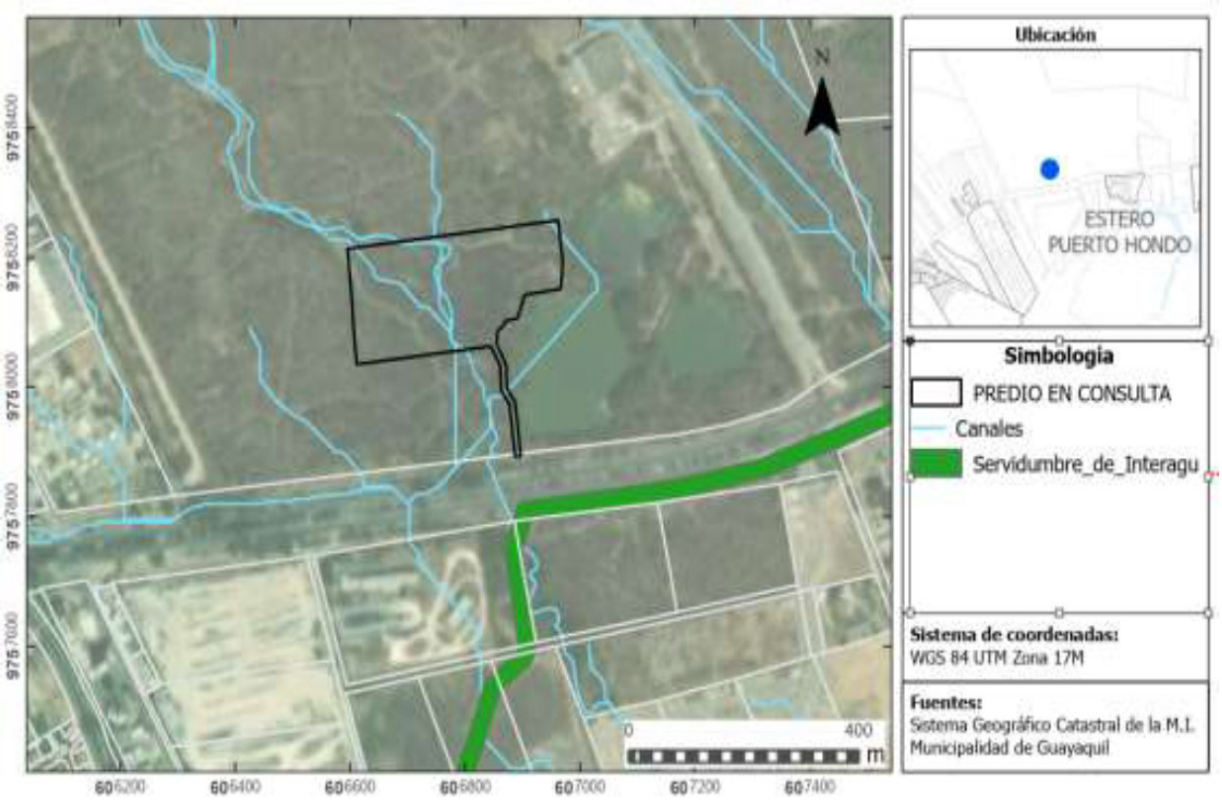


Figura 1. Ubicación del predio en consulta.

2.2. Sobre la zona donde se implantan el predio en consulta constituyen áreas de riesgo y vulnerabilidad entre las que se evidencian:

- Zona Especial Vulnerable (ZE-V2), (Figura 2)

El predio identificado con los Códigos Catastrales N° 96-0250-001-14 se ubica en Zona Especial Vulnerable, de acuerdo con la "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL", (PDOT y PUGS) publicada en la Gaceta Oficial N° 43 del 6 de noviembre del 2024, y en la edición Especial del Registro Oficial N° 1887, del 22 de noviembre 2024, de acuerdo con lo señalado en la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023- 2027; y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil del período 2023-2027.

Según la "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL" en la Zona Especial Vulnerable (ZE-V2), se admiten usos agrícolas, acuícolas, forestales y paisajísticos. Sin embargo, previa autorización Municipal con informe de factibilidad de las Direcciones competentes, se permiten actividades de tipo recreacionales, turísticas sostenibles, alojamiento ecológico, parques urbanos y metropolitanos, zoológicos, centros de rescate de fauna silvestre y domésticos, instalaciones de infraestructura básica, servicios culturales, proyectos de mitigación y prevención de riesgos. Se restringe el uso agropecuario, y se prohíbe el uso industrial, residencial y comercial.

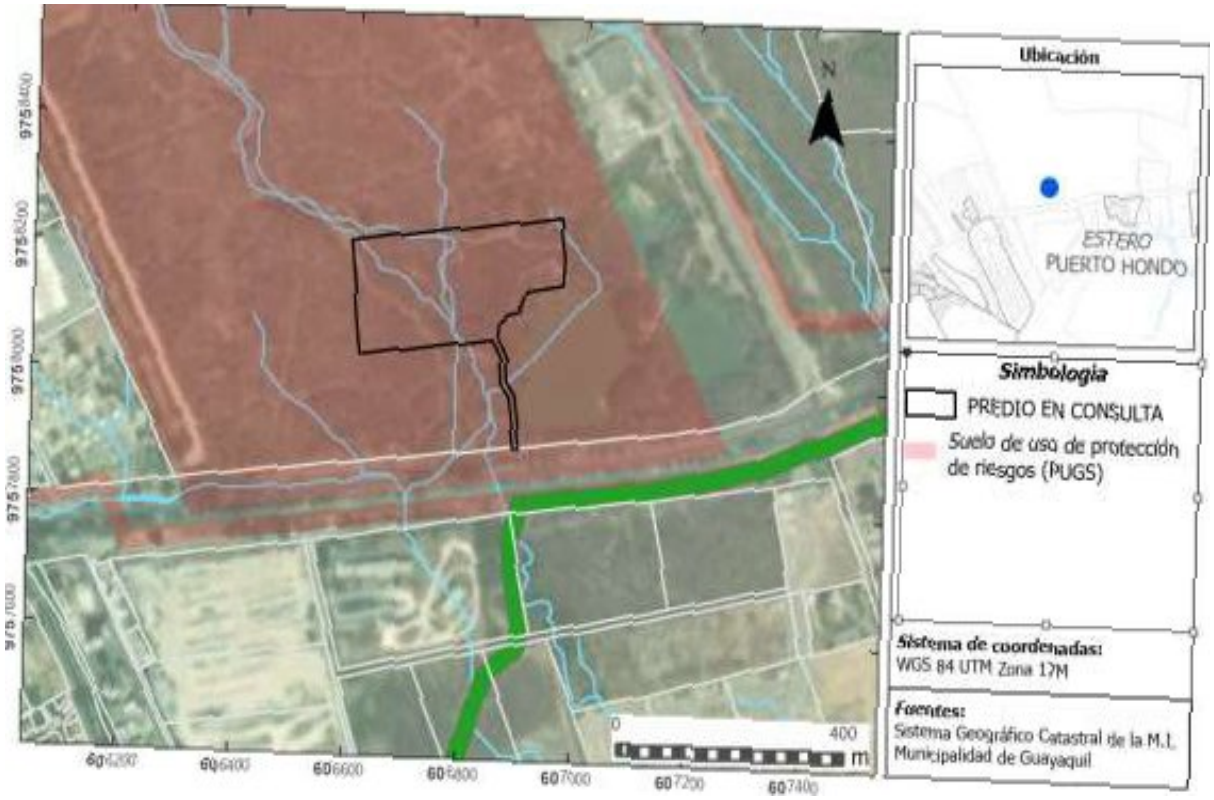


Figura 2. Plano del predio con las afectaciones presentes en el terreno.

2.3. De acuerdo con el modelo digital del terreno generado a partir de la planimetría y altimetría del Instituto Geográfico Militar (IGM, 1998), complementado con información topográfica reciente del área en consulta, se ha elaborado un plano de pendientes (Figura 3) que permite analizar la morfología y aptitud del suelo desde el punto de vista constructivo.

El análisis del terreno correspondiente al predio con Código Catastral N° 96-0250-001-14 evidencia que las pendientes existentes oscilan entre el 2% y el 15%. Esta característica morfológica es determinante para la calificación del suelo según los criterios establecidos en la *Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023–2027 y del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil.*

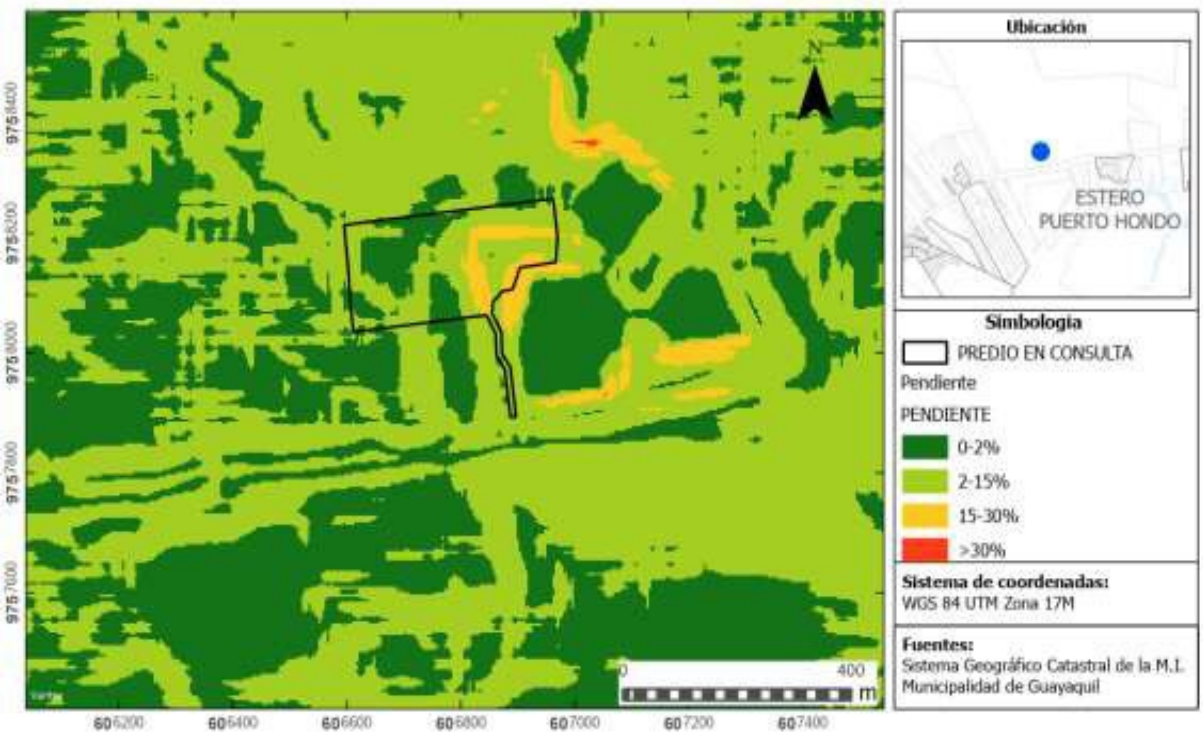


Figura 3. Plano del predio con las pendientes presentes en el terreno.

Particularmente, el numeral 113.2 del artículo 113 de dicha Ordenanza clasifica los suelos con pendientes comprendidas entre el 2% y el 15% como **"aptos para urbanizar a costos convenientes**". Esto implica que, desde el punto de vista geomorfológico, el terreno presenta una topografía favorable para la implantación de proyectos constructivos sin requerimientos especiales de estabilización ni movimientos de tierra extraordinarios, lo cual puede traducirse en una viabilidad técnica favorable bajo condiciones de otras afectaciones.

2.4. De acuerdo con la información cartográfica base de la Gerencia de Gestión de Riesgos, en la zona del predio con Código Catastral N° 96-0250-001-14, se encuentra un canal de aguas lluvias con zonas de escorrentías (Figura 4).

El proyecto ALMAX se ubica al pie de laderas, en un sector con cauces naturales y zonas de escorrentía que atraviesan el área del desarrollo. Debido a esta configuración topográfica, el sitio recibe aportes significativos de aguas lluvias provenientes de dos subcuencas principales, además de pequeñas quebradas internas que descargan hacia un canal natural existente.

La ausencia de un sistema de drenaje pluvial adecuado en el proyecto representa riesgos significativos, entre ellos la posibilidad de inundaciones y desbordamientos debido a los altos caudales de escorrentía provenientes de las cuencas externas; erosión y socavación de taludes y estructuras; sedimentación y acumulación de materiales que pueden obstruir zonas operativas; elevación no controlada del nivel de las lagunas de descarga; daño a infraestructura crítica, vías y plataformas; afectaciones a la seguridad de personas y operaciones; inestabilidad del terreno y retrasos constructivos. Estos riesgos, de materializarse, comprometerían la funcionalidad, seguridad y sostenibilidad del proyecto.

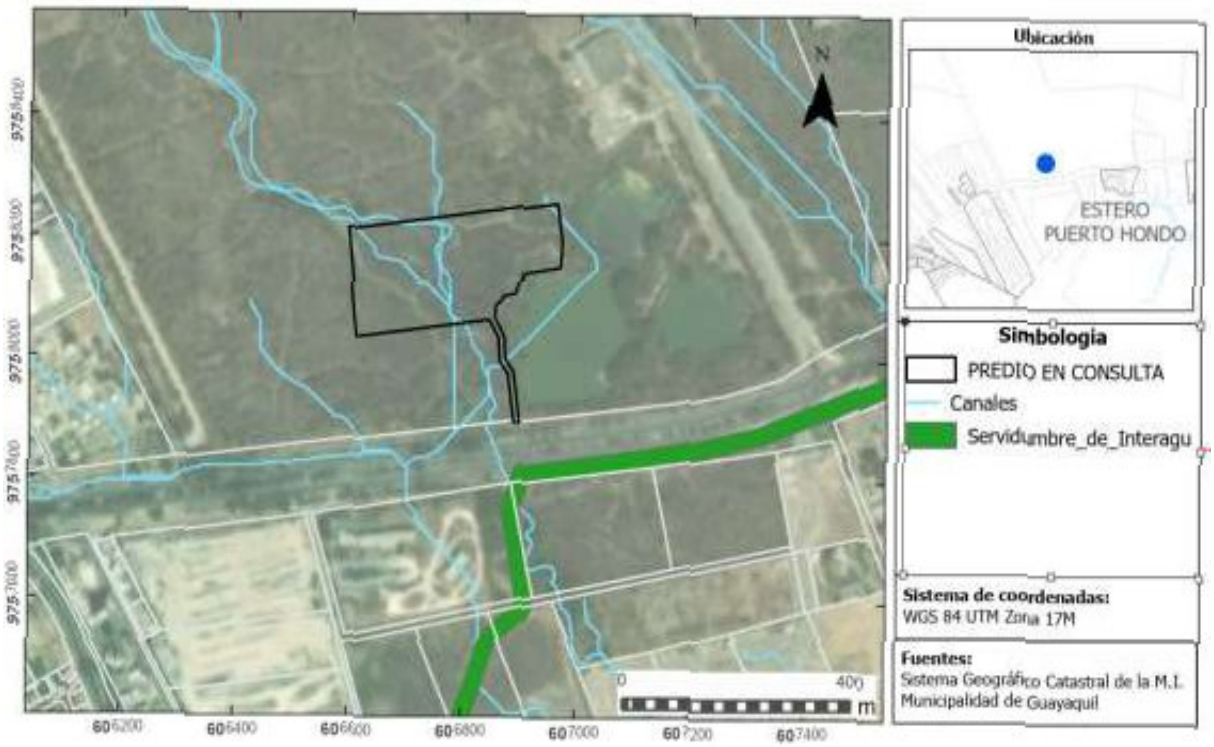


Figura 4. Plano del predio con canales y escorrentías presentes en el terreno.

Para manejar los caudales provenientes de las zonas de escorrentía, el proyecto contempla:

-Dos canales trapezoidales que recolectan los aportes de los cauces naturales y convergen en un canal principal.
-Un canal principal revestido en hormigón, de base 4 m, taludes 1H:1V y longitud aproximada de 370 m, con pendiente cercana a 0.0009, que descarga hacia lagunas existentes en el sector sureste.
-Un ducto cajón de 5 m x 1.70 m y 60 m de longitud como cruce bajo la vía principal del proyecto.
-Un vertedor de control para regular el nivel de las lagunas y garantizar descarga segura del canal, diseñado para 13 m³/s.

Estas obras están destinadas a mitigar el riesgo de inundaciones y asegurar un tránsito adecuado de los caudales generados en eventos de diseño de 25 años de período de retorno.

3. CONCLUSIÓN:

-El predio con Código Catastral 96-0250-001-14 se encuentra completamente ubicado dentro de una **Zona Especial Vulnerable (ZE-V2)**, donde la normativa "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL" establece que se permiten usos agrícolas, acuícolas, forestales y paisajísticos, y se **prohíben los usos industrial, residencial y comercial**, lo que condiciona el tipo de intervenciones que pueden realizarse dentro del predio.

-La zona donde se ubica el predio presenta un **canal de aguas lluvias con zonas de escorrentías activas**, lo que constituye un riesgo asociado al manejo insuficiente de drenajes pluviales. De no implementarse un sistema de drenaje adecuado, existen riesgos de inundación, erosión de taludes, sedimentación, socavación y afectación a la infraestructura, tal como se detalla en el análisis técnico.

-Mediante el **Oficio EOM-SCU-001923012025**, emitido en **Guayaquil el 22 de octubre de 2025**, Interagua comunicó la **aprobación del diseño del Canal de Aguas Lluvias del proyecto ALMAX Vía a la Costa**, correspondiente al trámite **031-2025 CANAL AALL ALMAX VLC**. En este documento se indica que, una vez concluidas las revisiones técnicas, el diseño obtiene **concepto favorable**, quedando autorizado para su ejecución una vez se realice la firma y sellado de planos. La aprobación tiene una **vigencia de dos años** contados desde la fecha de emisión.

Elaborado por:	Aprobado por:
Firmado electrónicamente por: DAYANARA ANTONELLA BERMUDEZ ZAMBRANO. Validar únicamente con FirmaEC	Firmado electrónicamente por: LUIS VIRGILIO BENAVIDES HILGERT. Validar únicamente con FirmaEC
Ing. Antonella Bermúdez Zambrano, Mgs **Analista de Análisis y Monitoreo de Riesgos**	Lcdo. Virgilio Benavides **Jefe de Análisis y Monitoreo de Riesgos**

SUBTERRA
INGENIERÍA GEOTÉCNICA

CANAL DE AALL
ALMAX VLC

REPORTE
DE RECOMENDACIONES

SOLICITADO POR:
MINUTOCORP

Guayaquil – Ecuador

Octubre, 2025

Firmado por:
LUIS ENRIQUE DE GRAU VIDAL
Fecha:
2025-11-05 14:21:50 UTC-05:00

1. Antecedentes

Subterra ha realizado la investigación y los análisis geotécnicos pertinentes a la construcción de Almax Vía a la Costa 1, proyecto que se encuentra ubicado colindante con Almax Vía a la Costa 2, en el Km 19 de la Vía a la Costa. Entre ambos proyectos, se construirá un canal de AALL de 380 m de largo, aprovechando la ubicación de un sumidero natural, según el levantamiento topográfico compartido. El diseño del canal principal ha sido realizado por el especialista hidráulico en un informe presentado en julio de 2025, y proporcionado a Subterra por parte de MINUTOCORP. El canal tiene 4 m de ancho en la base, 7 m de espejo de agua, 1.5 m de altura y taludes con pendientes 1:1.

El fondo y las paredes laterales del canal estarán cubiertos por un geosintético multifilamento de poliéster de alta tenacidad e impermeable, según el diseño presentado por el especialista hidráulico. El canal ha sido abscisado desde la 0+580 m hasta la 0+960 m, requiriéndose entre las abscisas 0+580 m y 0+820 m, trabajos de movimiento de tierras de corte generalmente entre 1.5 y 2.7 m de espesor, y entre las abscisas 0+820 m y 0+960 m, trabajos de relleno de entre 0.5 y 1.5 m de espesor.

En el presente reporte se proveen recomendaciones generales para el correcto desempeño del geosintético que servirá como superficie del canal, desde una perspectiva únicamente geotécnica, asumiendo que el diseño hidráulico en función de los caudales de diseño, gradientes hidráulicos y velocidades de flujo, ya ha sido realizado. Se necesita asegurar un idóneo control de deformaciones debajo del geosintético, pues este debe trabajar sobre una superficie regular y relativamente homogénea, para mitigar daños en las fibras del material. Se ha empleado la información geotécnica disponible cono el fin de realizar las recomendaciones pertinentes. En la Figura 1 se muestra la implantación aproximada del canal, en referencia a los Proyectos Almax VCL 1 y Almax VCL 2.



Figura 1. Ubicación de canal de AALL (celeste) en referencia a Almax VCL1 (rojo) y Almax VCL2 (verde)

2. Investigación y Caracterización Geotécnica

Para la investigación geotécnica, es una práctica común emplear métodos de perforación con los que se obtienen muestras alteradas con cuchara partida o muestras inalteradas con tubo Shelby según la norma ASTM D1587. En las últimas décadas se ha popularizado el ensayo de penetración con piezocono (CPTu), en cumplimiento de la norma ASTM D5778, sondeo que permite registrar cada centímetro, tres lecturas independientes, a partir de las cuales se estiman diferentes propiedades geotécnicas y se puede evaluar el comportamiento del suelo. Complementariamente, el ensayo de penetración dinámica Dynamic Penetration Super Heavy (DPSH), que se lo realiza en cumplimiento de la norma UNE-103801-94, permite verificar rápidamente la compacidad de estratos granulares densos con un equivalente al N del ensayo SPT.

La investigación geotécnica realizada hasta el momento en el proyecto Almax VLC consiste en un conjunto de 8 perforaciones y 7 calicatas; y por otro lado 6 CPTs y 15 DPSHs, información que ha sido procesada en laboratorio y está siendo analizada en gabinete. De toda la campaña de investigación, cuatro calicatas están siendo realizadas a lo largo del eje del canal. Para este reporte se ha empleado principalmente la información geotécnica de estas calicatas, y los P4-CPT4-DPSH4, P2-DPSH2 y CPT1-DPSH1, realizados en las inmediaciones del canal. También se ha empleado referencialmente la información obtenida en el CPT-DPSH-5 de Almax VLC1. En la Figura 2 se muestra la implantación del proyecto con la ubicación aproximada de los sondeos ejecutados en las campañas de exploración, cerca del canal.



Figura 2. Ubicación de los sondeos

De la investigación geotécnica realizada hasta el momento, se puede indicar grosso modo que en los sondeos realizados alrededor de la cota 18-20 m, se identifican suelos finos arcillo-limosos de consistencia muy rígida con intercalaciones gravo-arenosas, mientras que a mayores elevaciones existen geomateriales más densos.

Según el mapa geológico de Guayaquil, el proyecto se encuentra ubicado relativamente cercano a la FM San Eduardo caracterizada principalmente por lutitas calcáreas o silíceas. El sitio del proyecto está caracterizado por depósitos coluviales, que yacen sobre una matriz de suelos finos arcillo limosos, con consistencia muy rígida a dura, estado dilatante y con indicios de cementación.

La condición menos favorable para la cimentación del geo sintético se encuentra en P4-CPT4-DPSH4, donde se han identificado superficialmente arcillas y limos de consistencia dura, intercalados con mezclas areno-limosas de compacidad densa. En los estratos de suelos finos se han estimado valores de s_u de 300-400 kPa según los CPTs, y OCR de más de 20, por lo que aún siendo la condición menos favorable, constituye un perfil de suelo de elevada rigidez y capacidad.

En la Figura 3 se muestra la variación de las estimaciones de N_{60}, realizadas a partir de los ensayos CPT y DPSH cercanos al canal, mientras que en la Figura 4 se muestra la superposición de las mediciones y parámetros geotécnicos estimados a partir de los sondeos cercanos al canal (CPT1-25, CPT4-25 y CPT5-24).

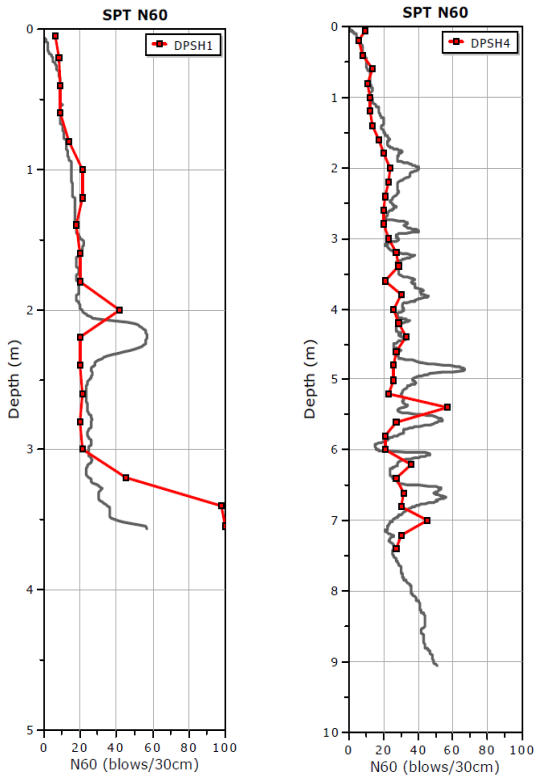


Figura 3. Estimaciones de N_{60} a partir de CPTs y DPSHs cercanos al canal

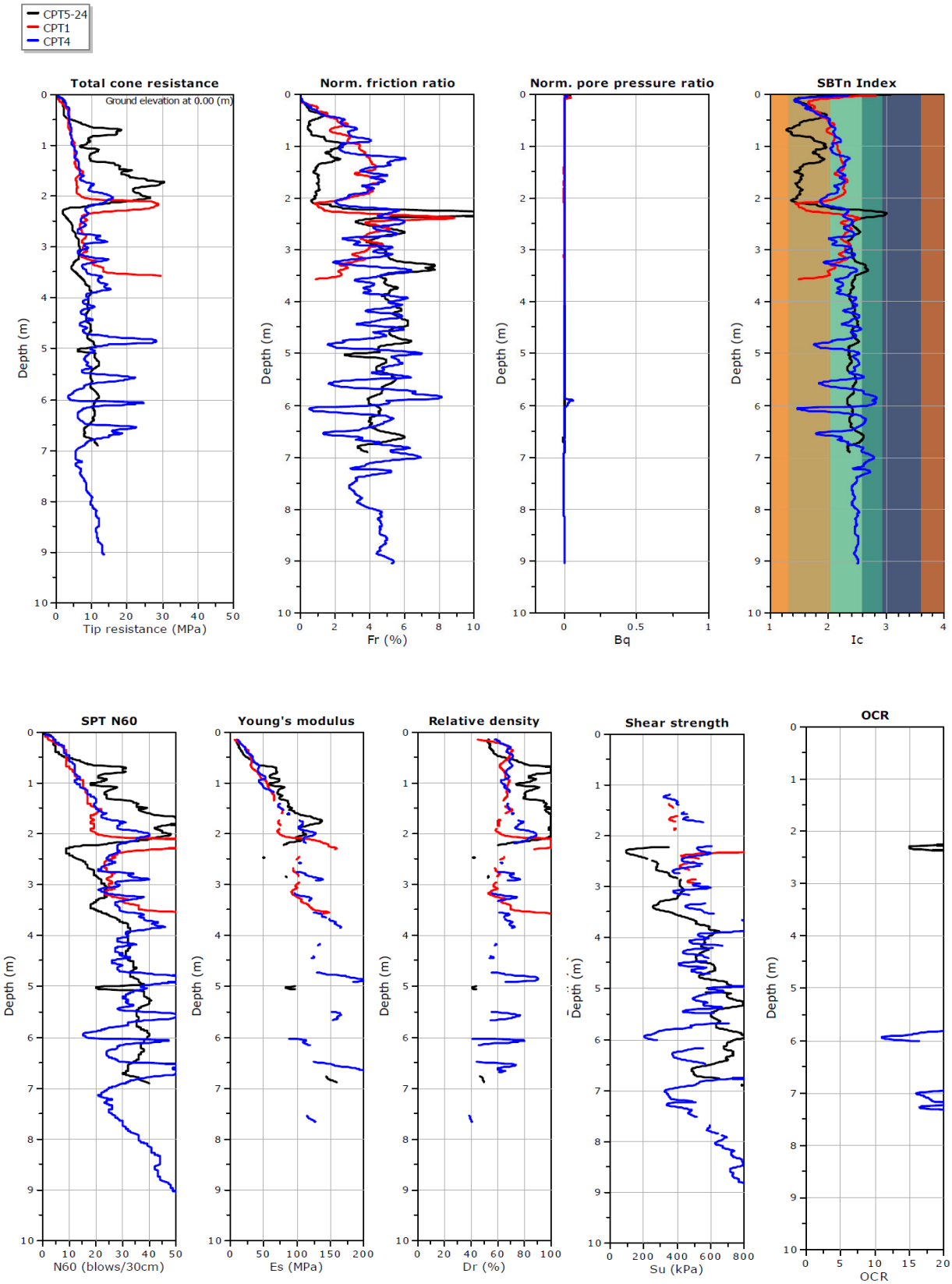


Figura 4. Superposición de mediciones y parámetros geotécnicos con CPTu

3. Mejoramiento del suelo de fundación

Para el diseño de un canal de AALL, las principales variables a tomar en consideración son aquellas de tipo hidráulico, especialmente las velocidades de flujo, los caudales de diseño, pendientes, etc. En función de estas variables se escoge el tipo de superficie del canal, que para este proyecto se ha indicado que corresponde a un geosintético de alta tenacidad, que se instala directamente sobre la superficie del canal, reduciendo tiempo y costos.

Asumiendo que se han considerado todas las variables hidráulicas necesarias al recomendar este geosintético como recubrimiento del canal, en esta sección se realizan algunas recomendaciones geotécnicas relevantes para el correcto funcionamiento del sistema, de tal forma que se pueda mitigar la generación de deformaciones en la subrasante, que propicien el daño de las fibras sintéticas que servirán de recubrimiento del canal.

Se pueden resumir las variables más relevantes a controlar en la instalación del geosintético en cuatro puntos de los cuales el primero está directamente vinculado a la instalación del geosintético, mientras que los tres últimos están más relacionados con el apartado geotécnico. En esta sección, se analizan los apartados 1, 2 y 3, y se plantean recomendaciones generales para controlar los problemas potenciales, mientras que el apartado 4 es analizado en la siguiente sección:

1) Asegurar el geosintético en los extremos, anclándolo a la superficie del terreno
2) Realizar el control de compactación del material de fundación para mitigar deformaciones
3) Prevenir el ingreso de los finos desde los estratos arcillosos subyacentes al material granular de fundación
4) Asegurar la estabilidad de los taludes

3.1. Control de compactación

Realizar una idónea compactación del material de fundación constituye un apartado vital con el fin de evitar espacios vacíos debajo del geosintético que propiciarían deformaciones y posibles daños del textil, incluso con una apropiada instalación y anclaje del sistema.

Considerando la estratigrafía de P4-CPT4, se puede indicar que en los peores escenarios de corte (abscisas 0+580 m a 0+820 m), debajo del geosintético existirían geomateriales finos de consistencia muy rígida a dura, los mismos que a pesar de su alta consistencia, podrían generar deformaciones con cambios de humedad. Si en los sectores de relleno (abscisa 0+820 m en adelante) se empleara el material cortado en el sitio, esto implicaría también cimentar el geosintético sobre estratos con un porcentaje considerable de finos.

Por lo tanto, se recomienda construir una estructura con material granular de préstamo importado que permita uniformizar la superficie de instalación del geosintético y mitigar la generación de deformaciones. Se deberá colocar material granular de préstamo importado como subrasante en un espesor mínimo de 30 cm a lo largo de la base del canal y en los extremos laterales, en una distancia mínima de 1 m, ajustable en función de las estructuras adyacentes (se deberían minimizar las infiltraciones). Esta capa de relleno subyacerá a una capa de 15 cm de Base

Clase 1A, sobre la cual se cimentará el geosintético. En la Tabla 1 se especifica la estructura de mejoramiento requerida para la instalación del geosintético. Se debe considerar que para los sectores de relleno, se puede rellenar un máximo de 50 cm con material del sitio, pero siempre se debe asegurar la construcción de la estructura de mejoramiento en los espesores mínimos mostrados en la Tabla 1.

Tabla 1. Sección transversal de mejoramiento

MATERIAL DE BASE CLASE I A:	e=15 cm (ESPECIFICACIONES NEVI-12) CBR $\geq$ 80%, compactación 100% de Proctor Modificado, pasante del tamiz 200 <12%, IP <6%, LL <25%
MATERIAL DE SUBRASANTE DE REEMPLAZO:	e_{min}=30 cm CBR > 20%, compactación 98% de Proctor Modificado, pasante del tamiz 200 <15%, IP <9%, LL <30%

Se deberán realizar al menos 5 ensayos de clasificación, 10 mediciones de densímetro de campo, y 3 ensayos Proctor y CBR, para verificar que a lo largo de la subrasante, el material tenga las siguientes características:

- Tamaño máximo de agregado: 10 cm
- Pasante del tamiz No. 200 menor a 15%
- Limite liquido menor a 35%
- Índice plástico menor a 10%
- Capas de compactación con máximo de 20 cm
- Densidad de compactación mayor a 95% de la máxima de Proctor Modificado y +/- 2% de la humedad óptima (ASTM D1557)
- CBR > 20%

Se debe considerar que en los taludes del canal, no sería práctico constructivamente conformar la estructura de mejoramiento indicada en la Tabla 1, por lo que en lugar de esto se recomienda colocar una capa de relleno fino en un espesor de 10-20 cm, compactado según sea posible en campo sobre la pendiente del talud. No se recomienda que se coloque el geosintético en contacto directo con el suelo natural. La mejor alternativa en estos sectores sería conformar una trinchera de material granular que sirva de base para el geosintético (similar a la recomendada en la Tabla 1), manteniendo los anchos que permitan realizar el trabajo de compactación.

Para asegurar la integridad de los materiales granulares indicados en la Tabla 1, así como del material de relleno fino, y por ende del geosintético, se debe evitar la migración de finos desde las capas arcillosas subyacentes a las capas granulares, e incluso desde las capas de subrasante y base. Para esto, se debe instalar un geotextil no tejido debajo del material de subrasante de reemplazo, para la base del canal, y debajo del relleno fino en las zonas del talud.

Finalmente, se debe considerar que el geosintético debe ser anclado a la superficie del terreno, tanto en la parte superior, como en la base del canal, introduciéndolo en el terreno al menos 30 cm. En la Figura 5 y en el Anexo A se muestra una sección esquemática del canal, considerando los diferentes elementos indicados en esta sección.

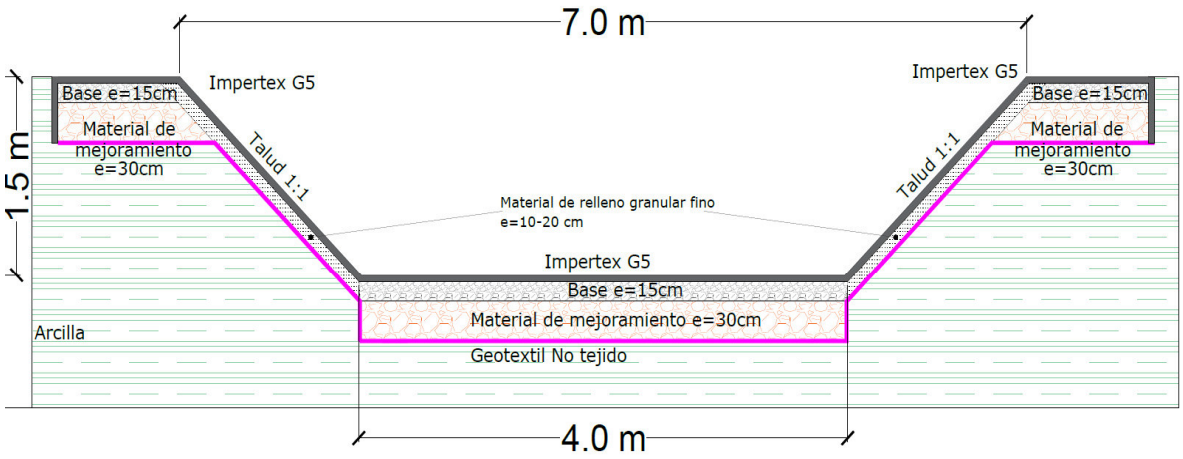


Figura 5. Sección esquemática del canal considerando recomendaciones geotécnicas

4. Estabilidad de taludes

En esta sección se analiza la estabilidad del sistema de taludes del canal, considerando la pendiente 1H:1V recomendada preliminarmente por el especialista hidráulico, y una altura de 1.5 m del canal.

Se ha empleado una metodología de equilibrio límite (LEM) mediante el programa Geoslope (2012), para realizar los análisis de estabilidad de los taludes. Existen varios modelos matemáticos LEM y en cada uno de estos se asumen diferentes superficies potenciales de falla, las mismas que son divididas en sectores o 'slices'. Entre cada uno de estos sectores o tajadas se consideran fuerzas normales y/o cortantes, y se deben satisfacer las ecuaciones de la estática para verificar el equilibrio. Las metodologías de Bishop satisfacen el equilibrio de momentos a partir de fuerzas normales entre los sectores de la superficie potencial de falla, mientras que la metodología de Janbu satisface el equilibrio de fuerzas considerando asimismo fuerzas cortantes.

Por otro lado, las metodologías de Spencer (1967) y Morgenstern y Price (1965) satisfacen el equilibrio de fuerzas y momentos simultáneamente considerando fuerzas normales y de corte entre sectores. El factor de seguridad resultante en estos métodos es aquel en que convergen ambas soluciones para diferentes valores de lambda (λ), que es el porcentaje de la función empleada en el análisis para relacionar las fuerzas normales con las de corte. Se ha revisado la variación topográfica a lo largo de la ribera, y se ha escogido una condición crítica para el análisis.

Se obtuvo un factor de seguridad estático y pseudo-estático, considerando las condiciones existentes luego del movimiento de tierras según el diseño longitudinal del canal. Se muestra en la Tabla 2 las propiedades de resistencia de las capas de suelo consideradas en el análisis.

Tabla 2. Características de materiales y modelos empleados en análisis de equilibrio límite

Material	Modelo de material	Resistencia no drenada al corte (s_u, kPa)	Ángulo de fricción interna (ϕ)	Peso unitario (kN/m^3)
Relleno compactado	Mohr-Coulomb	2	36	18
Arcilla rígida	Undrained	150	0	17
Arcilla muy rígida	Undrained	220	0	18

Se estimaron los mínimos factores de seguridad estáticos y pseudoestáticos mediante el modelo matemático de Morgenstern y Price (1967), considerando una función semi-senoidal para la relación de fuerzas normales y cortantes entre segmentos de la superficie potencial de falla. Esta función concentra las fuerzas internas de corte hacia el centro de la masa del bloque mientras que las minimiza en las partes superior e inferior. Para la condición pseudo-estática se empleó una aceleración media horizontal de 0.25 g, según Noda (1975), para un PGA=0.40, aplicable para el sitio del proyecto según la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) 2015.

Al analizar el modelo estático considerando las pendientes y alturas recomendadas, y ningún elemento de reforzamiento, se obtuvo un factor de seguridad estático de alrededor de 1.7, mientras que el FS pseudo-estático estimado es de 1.6. Ambas coniciones cumplen los umbrales mínimos recomendados por la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC, 2015) de 1.5 y 1.05 respectivamente.

En las Figuras 6 y 7 se muestran los factores de seguridad obtenidos en cada condición analizada, especificando la superficie potencial de falla con FS mínimo con color blanco. Se puede observar en ambos análisis que la superficie débil que genera el menor FS, para por el material granular del talud. Sin embargo, este es un escenario muy conservador porque la capa de material granular en las zonas laterales de los taludes tendrá un espesor menor al considerado, lo que no permitiría en teoría que se produzcan superficies potenciales de falla en esos sectores.

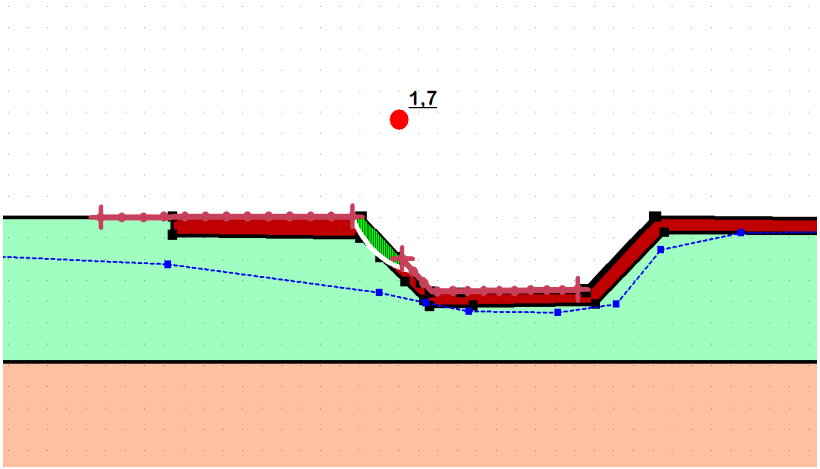


Figura 6. Análisis estático para condición actual

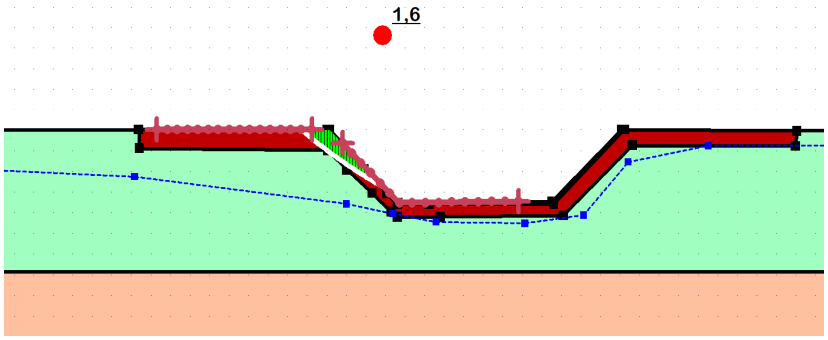


Figura 7. Análisis pseudo-estático para condición actual

Por lo tanto, los taludes preliminarmente propuestos con pendiente 1H:1V cumplen los criterios de estabilidad estática y pseudo-estática. Como medidas adicionales, se debería diseñar un sistema de drenaje superficial en la parte interior del proyecto, para que el flujo superficial sea adecuadamente encauzado al canal principal. También se debería proteger el material de subrasante de reemplzado con un geotextil no tejido, cuya función principal es evitar el ingreso o salida de los materiales finos, según lo indicado en la sección anterior.

5. Conclusiones y Recomendaciones

- Como parte del proyecto Almax Vía a la Costa, se construirá un canal de AALL de 380 m de largo y 7 m de ancho, cuyo fondo y paredes laterales estarán cubiertos por un geosintético de alta tenacidad. El canal ha sido abscisado desde la 0+580 m hasta la 0+960 m, requiriéndose en los primeros 240 m, un movimiento de tierras de corte generalmente entre 1.5 y 2.7 m de espesor; y en el resto de abscisado, trabajos de relleno de entre 0.5 y 1.5 m de espesor. El diseño del canal principal ha sido realizado por el especialista hidráulico en un informe presentado en julio de 2025. El canal tiene 4 m de ancho en la base, 7 m de espejo de agua, 1.5 m de altura y taludes con pendientes 1:1.

- Asumiendo que el diseño hidráulico del canal considera las variables pertinentes (caudales, velocidades de flujo, etc.); para un correcto funcionamiento del geosintético como superficie del canal, desde la perspectiva geotécnica se requieren los siguientes aspectos:

    - Asegurar el geosintético en los extremos, anclándolo a la superficie del terreno.
    - Realizar el control de compactación del material de fundación para mitigar las deformaciones.
    - Prevenir el ingreso de finos desde los estratos arcillosos subyacentes al material granular de fundación.
    - Asegurar la estabilidad de los taludes con pendientes que cumplan los FS estáticos y pseudo-estáticos recomendados por la NEC 2015.

- Para la cimentación del geosintético, se recomienda construir una estructura con material granular de préstamo importado que permita uniformizar la superficie de instalación y mitigar la generación de deformaciones. Se deberá colocar material granular de préstamo importado como subrasante en un espesor mínimo de 30 cm a lo largo de la base del canal y en los extremos laterales, en una distancia mínima de 1 m, ajustable en función de las estructuras adyacentes (se deberían minimizar las infiltraciones). Esta capa de relleno subyacerá a una capa de 15 cm de Base Clase 1A, sobre la cual se cimentará el geosintético.

- Se debe considerar que para los sectores de relleno del canal, se puede conformar un máximo de 50 cm con material del sitio, pero siempre se debe asegurar la construcción de la estructura de mejoramiento en los espesores mínimos indicados anteriormente.

- Aunque hacia los taludes del canal, una buena alternativa sería conformar una trinchera de material granular que sirva de base para el geosintético (similar a lo recomendado para la base y zona superior del canal), manteniendo los anchos que permitan realizar el trabajo de compactación, se recomienda colocar una capa de relleno granular fino en un espesor de 10-20 cm, compactado según sea posible en campo sobre la pendiente del talud. El aspecto relevante es que se asegure en obra que esta capa de material granular permanezca fija como soporte del geosintético. No se recomienda que se coloque el geosintético en contacto directo con el suelo natural.

- Para asegurar la integridad de los materiales granulares y por ende del geosintético, se debe evitar la migración de finos desde las capas arcillosas subyacentes a las capas granulares, y viceversa. Para esto, se debe instalar un geotextil no tejido debajo del material de subrasante de reemplazo, para la base del canal y para los extremos; y debajo del relleno granular fino en las zonas del talud.

- Se debe considerar que el geosintético de alta tenacidad debe ser anclado a la superficie del terreno, tanto en la parte superior del canal, como en la base del canal, introduciéndolo en el terreno al menos 30 cm.

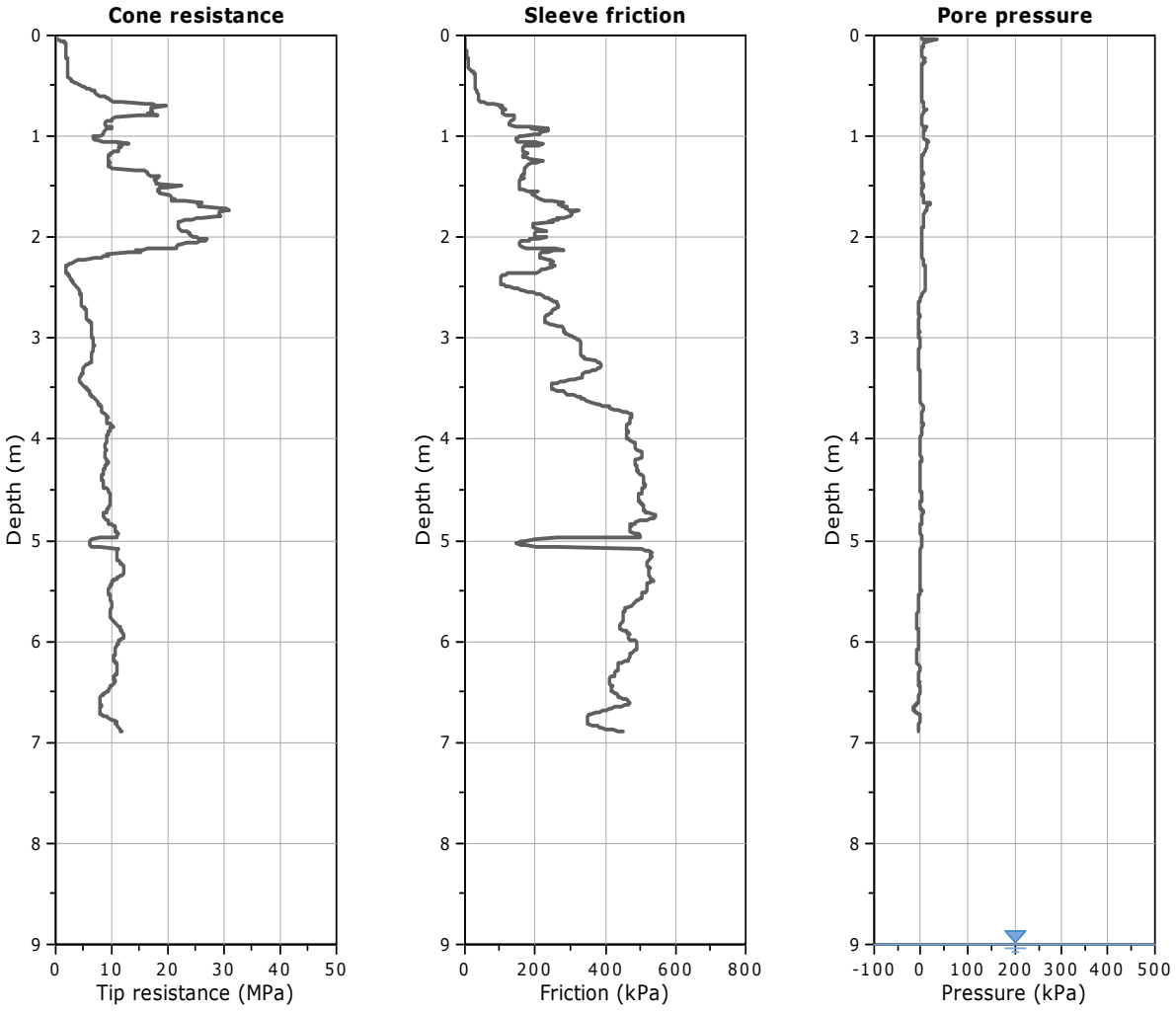
- Se realizó el análisis de estabilidad de taludes según las pendientes asumidas por el especialista hidráulico (1H:1V), con 1.5 m de altura, y se pudo comprobar que se cumplen con los FS mínimos estático y pseudo-estático, sin considerar ningún elemento de reforzamiento.

- Cabe indicar que es importante diseñar un sistema de drenaje superficial en la parte interior del proyecto, para que el flujo superficial sea adecuadamente encauzado al canal principal, y se minimicen las infiltraciones en la cara del talud.

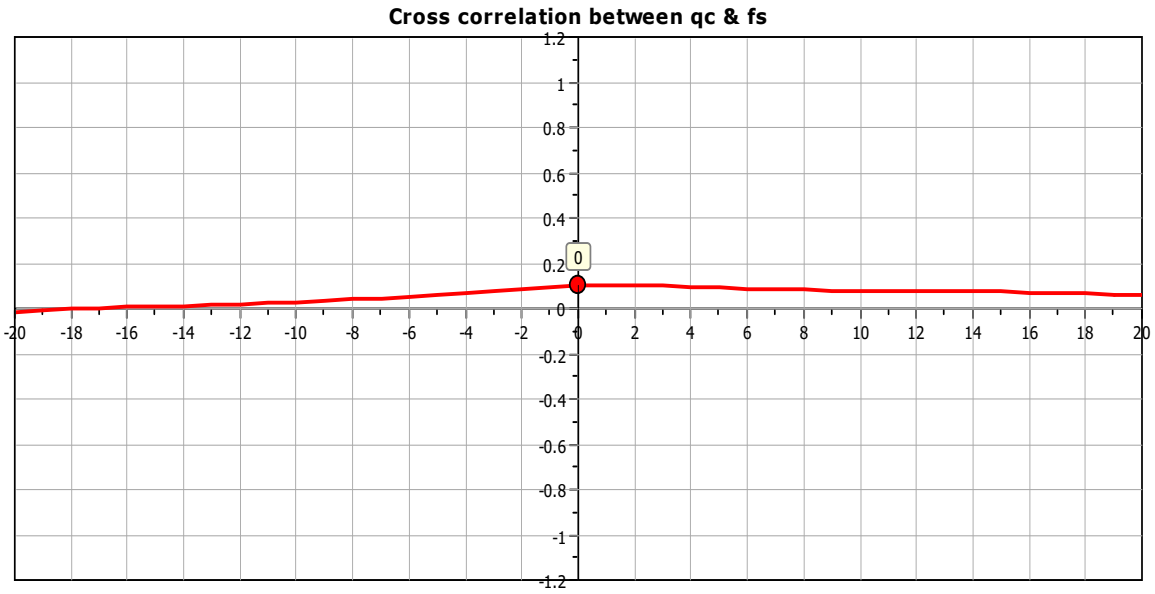
CPT: CPT5-24

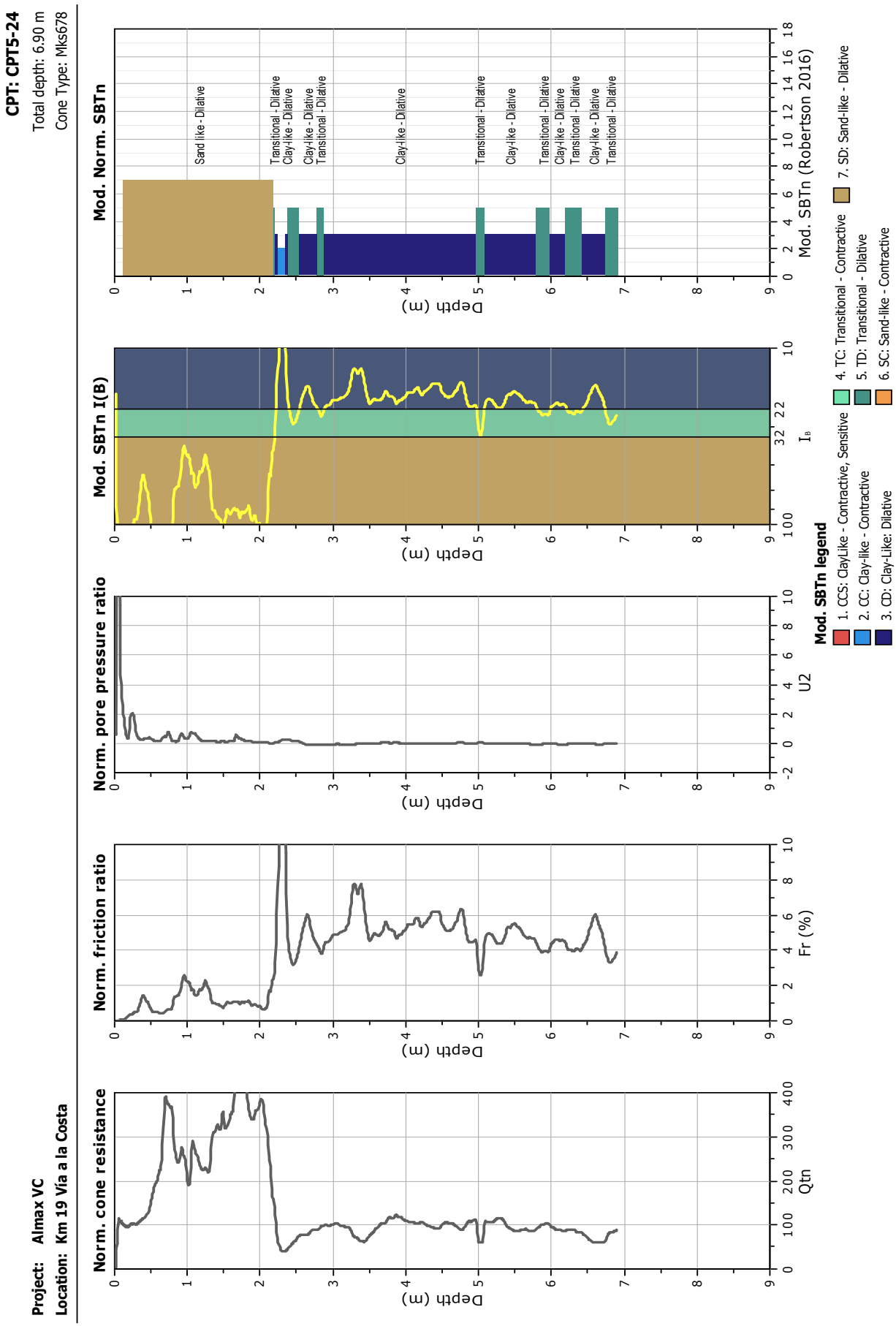
Project: **Almax VC**
Location: **Km 19 Vía a la Costa**

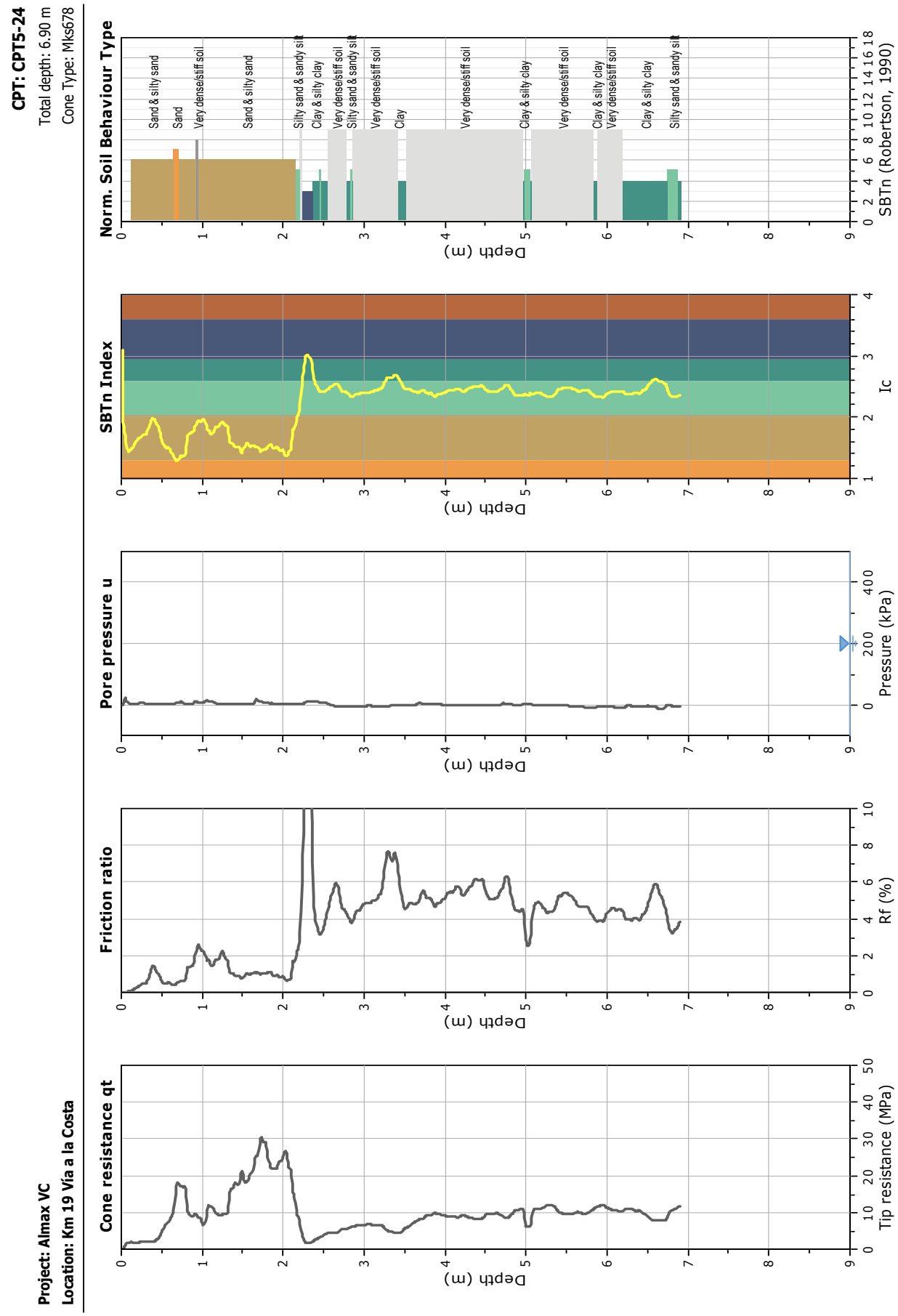
Total depth: 6.90 m
Cone Type: Mks678

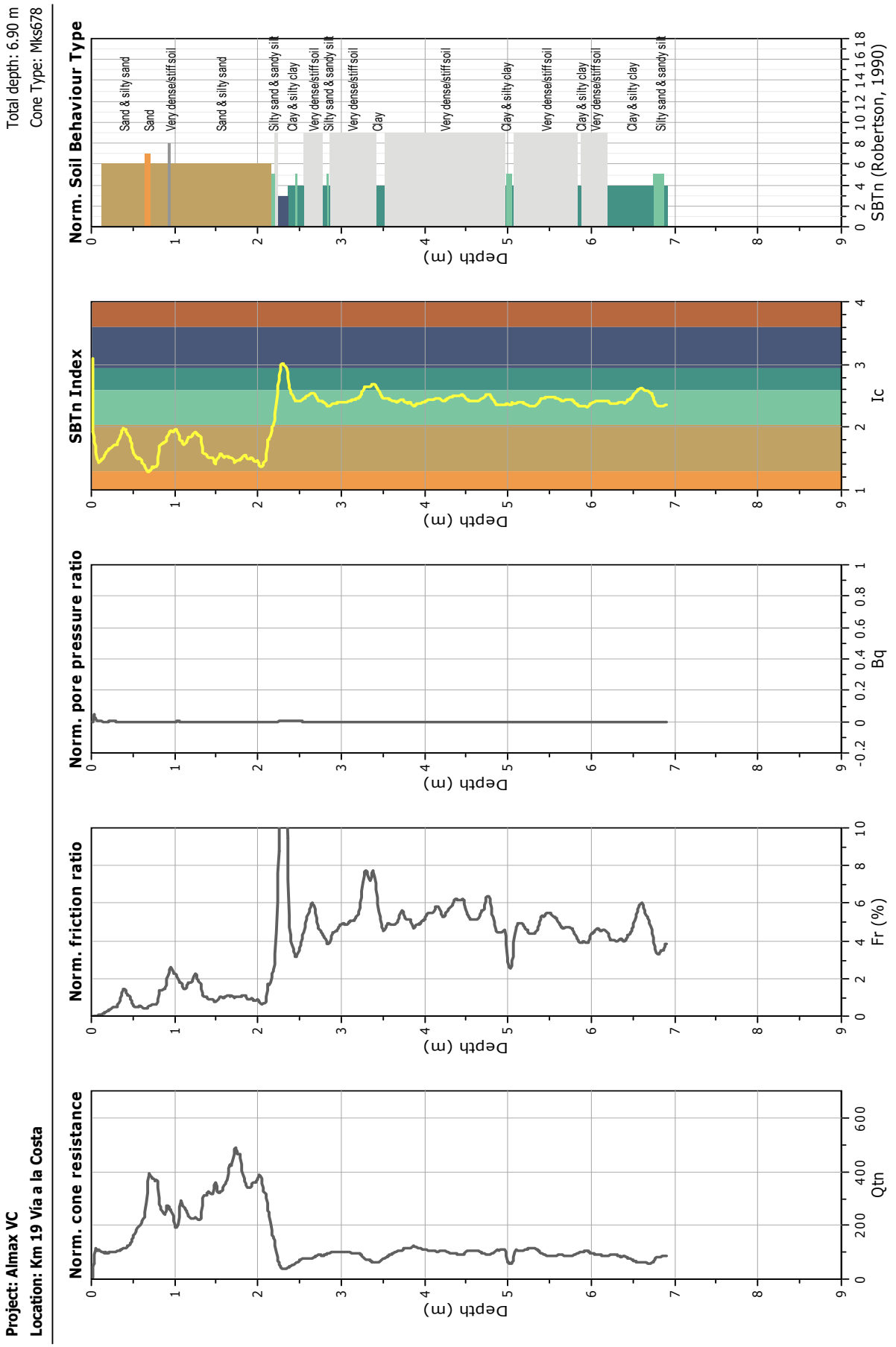


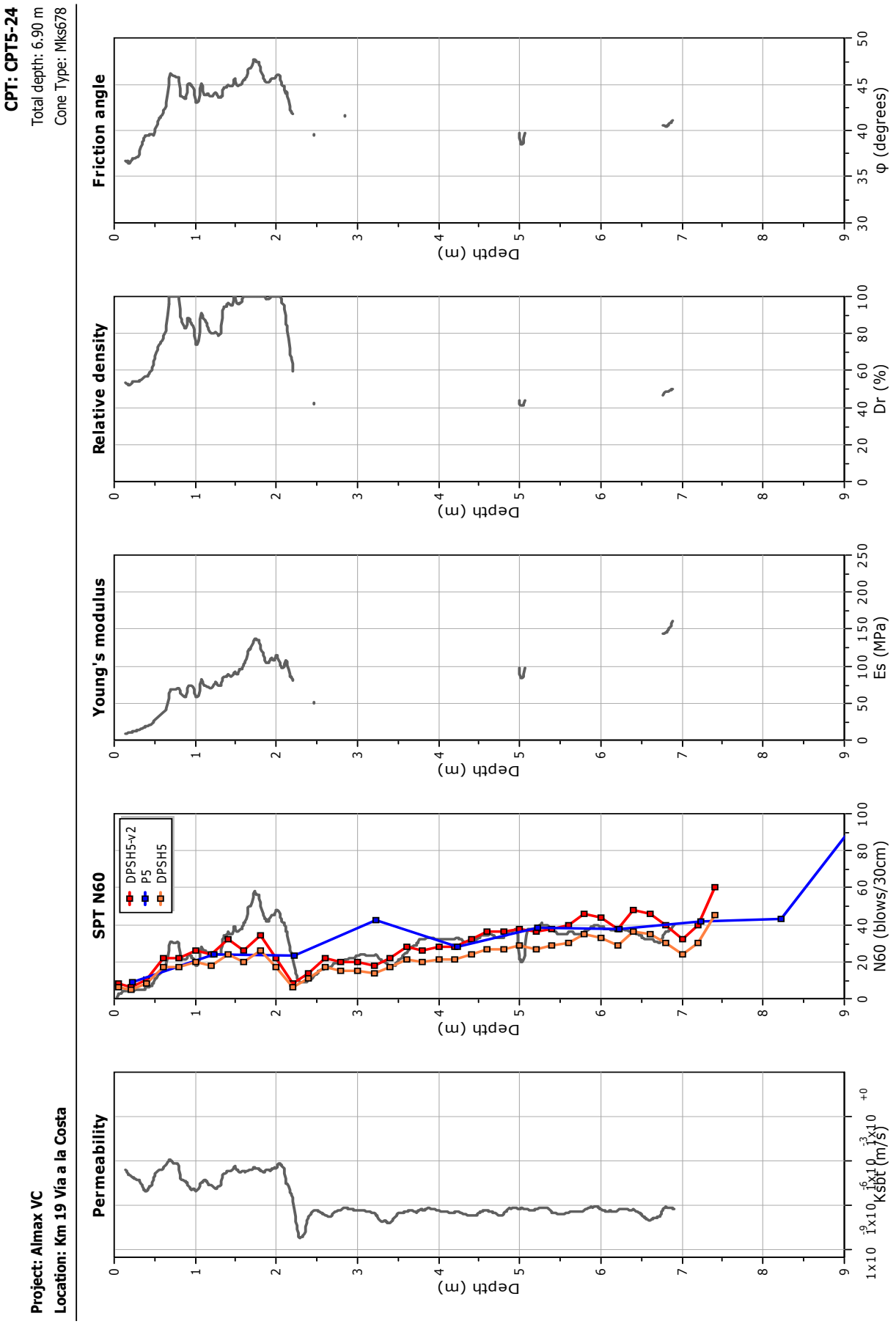
The plot below presents the cross correlation coeficient between the raw qc and fs values (as measured on the field). X axes presents the lag distance (one lag is the distance between two sucessive CPT measurements).

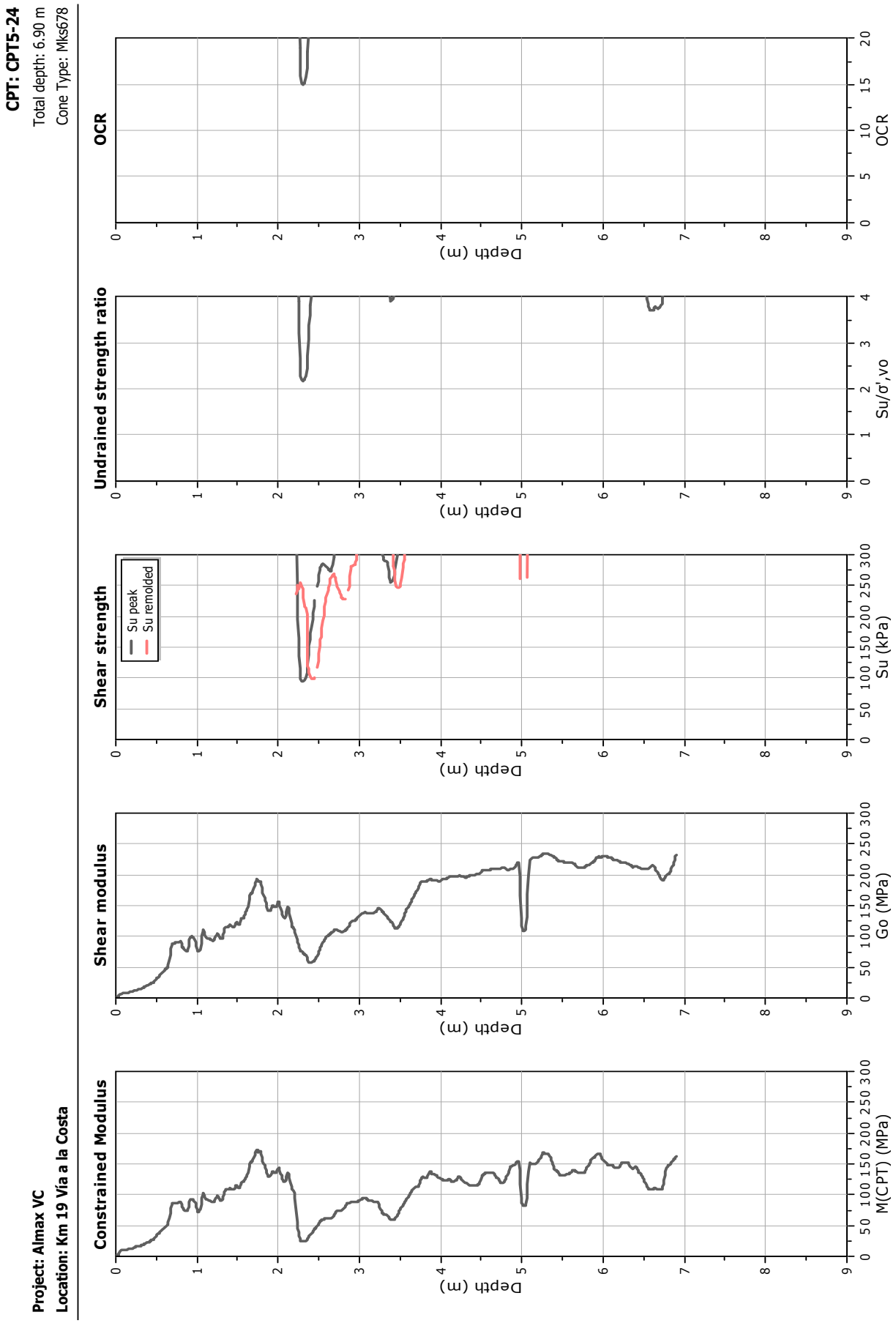


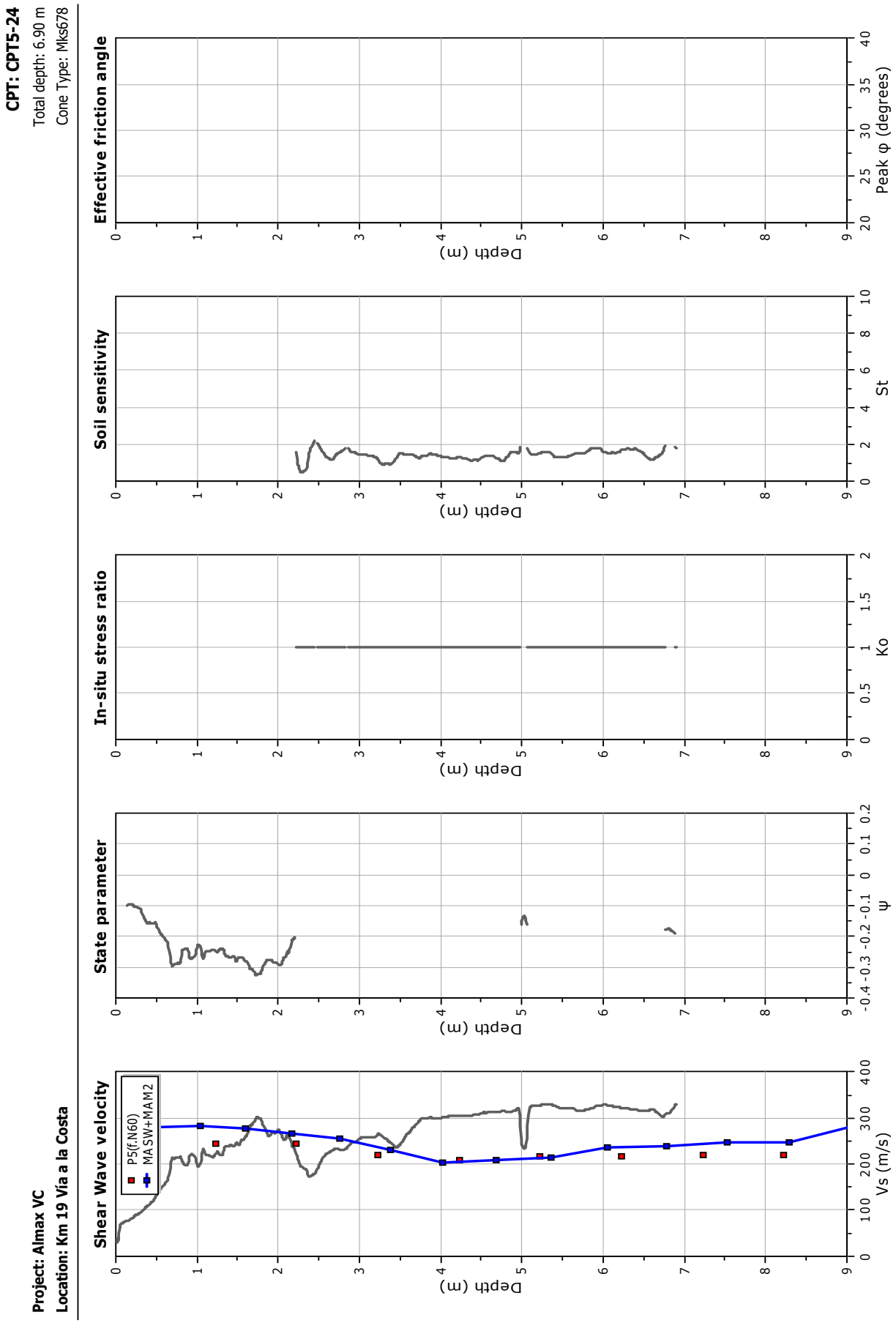

CPT: CPT5-24
Total depth: 6.90 m
Cone Type: Mks678
Project: Almax VC
Location: Km 19 Vía a la Costa
Mod. Norm. SBTn
Sand like - Dilative
Transitional - Dilative
Clay-like - Dilative
Mod. SBTn (Robertson 2016)
Mod. SBTn I(B)
Norm. pore pressure ratio
U2
Norm. friction ratio
Fr (%)
Norm. cone resistance
Qtn
Depth (m)
Mod. SBTn legend
1. CCS: ClayLike - Contractive, Sensitive
2. CC: Clay-like - Contractive
3. CD: Clay-Like: Dilative
4. TC: Transitional - Contractive
5. TD: Transitional - Dilative
6. SC: Sand-like - Contractive
7. SD: Sand-like - Dilative


CPT: CPT5-24
Total depth: 6.90 m
Cone Type: Mks678
Project: Almax VC
Location: Km 19 Vía a la Costa
Norm. Soil Behaviour Type
Sand & silty sand
Sand
Very dense/stiff soil
Sand & silty sand
Silty sand & sandy silt
Clay & silty clay
Very dense/stiff soil
Silty sand & sandy silt
Very dense/stiff soil
Clay
Very dense/stiff soil
Clay & silty clay
Very dense/stiff soil
Clay & silty clay
Very dense/stiff soil
Clay & silty clay
Silty sand & sandy silt
SBTn (Robertson, 1990)
SBTn Index
Ic
Pore pressure u
Pressure (kPa)
Friction ratio
Rf (%)
Cone resistance qt
Tip resistance (MPa)
Depth (m)


CPT: CPT5-24
Total depth: 6.90 m
Cone Type: Mks678
Project: Almax VC
Location: Km 19 Vía a la Costa
Norm. Soil Behaviour Type
Sand & silty sand
Sand
Very dense/stiff soil
Sand & silty sand
Silty sand & sandy silt
Clay & silty clay
Very dense/stiff soil
Silty sand & sandy silt
Very dense/stiff soil
Clay
Very dense/stiff soil
Clay & silty clay
Very dense/stiff soil
Clay & silty clay
Very dense/stiff soil
Clay & silty clay
Silty sand & sandy silt
SBTn (Robertson, 1990)
SBTn Index
Ic
Norm. pore pressure ratio
Bq
Norm. friction ratio
Fr (%)
Norm. cone resistance
Qtn
Depth (m)

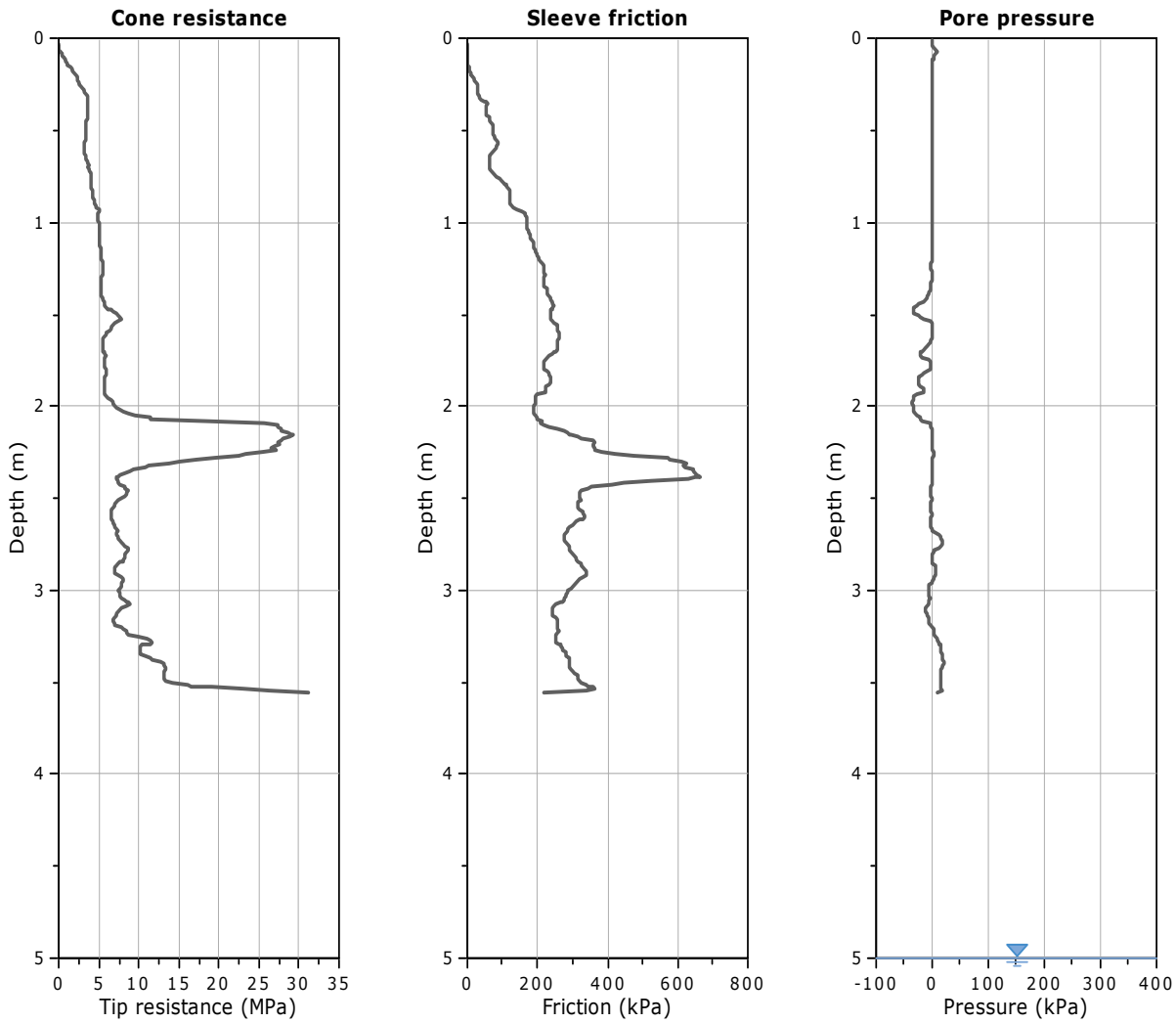

CPT: CPT5-24
Total depth: 6.90 m
Cone Type: Mks678
Project: Almax VC
Location: Km 19 Vía a la Costa
Friction angle
φ (degrees)
Relative density
Dr (%)
Young's modulus
Es (MPa)
SPT N60
DPSH5-v2
P5
DPSH5
N60 (blows/30cm)
Permeability
Ksat (m/s)
Depth (m)


CPT: CPT5-24
Total depth: 6.90 m
Cone Type: Mks678
Project: Almax VC
Location: Km 19 Vía a la Costa
OCR
Undrained strength ratio
Shear strength
Su peak
Su remolded
Shear modulus
Constrained Modulus
Depth (m)
OCR
Su/σ'vo
Su (kPa)
Go (MPa)
M(CPT) (MPa)

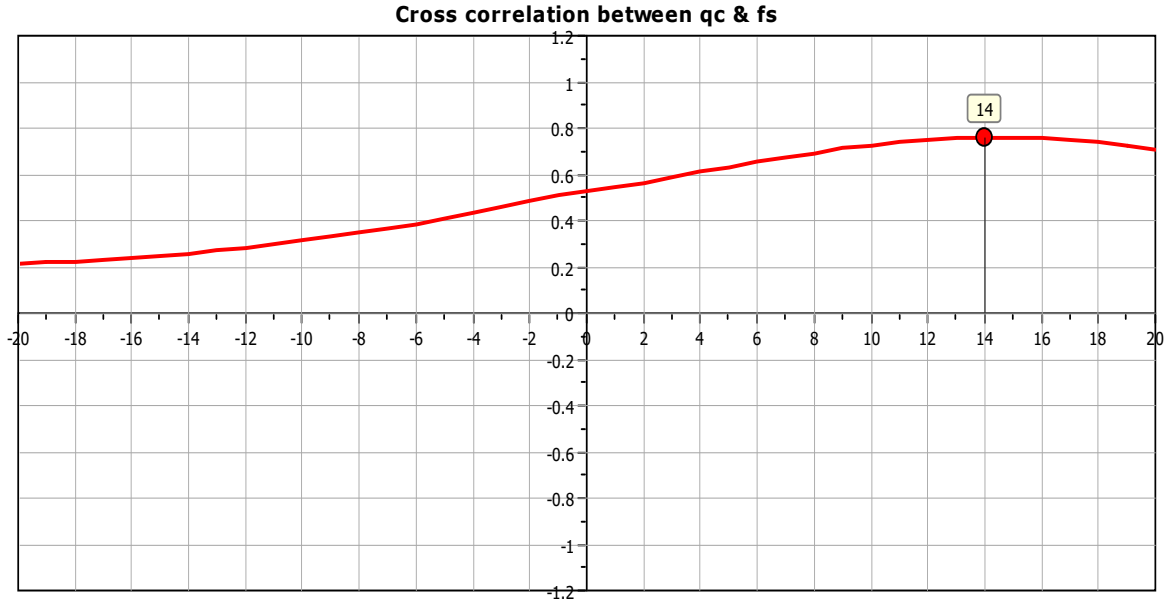

CPT: CPT5-24
Total depth: 6.90 m
Cone Type: Mks678
Project: Almax VC
Location: Km 19 Vía a la Costa
Effective friction angle
Peak φ (degrees)
Soil sensitivity
St
In-situ stress ratio
Ko
State parameter
ψ
Shear Wave velocity
Vs (m/s)
P5(f:N60)
MASW+MAM2
Depth (m)

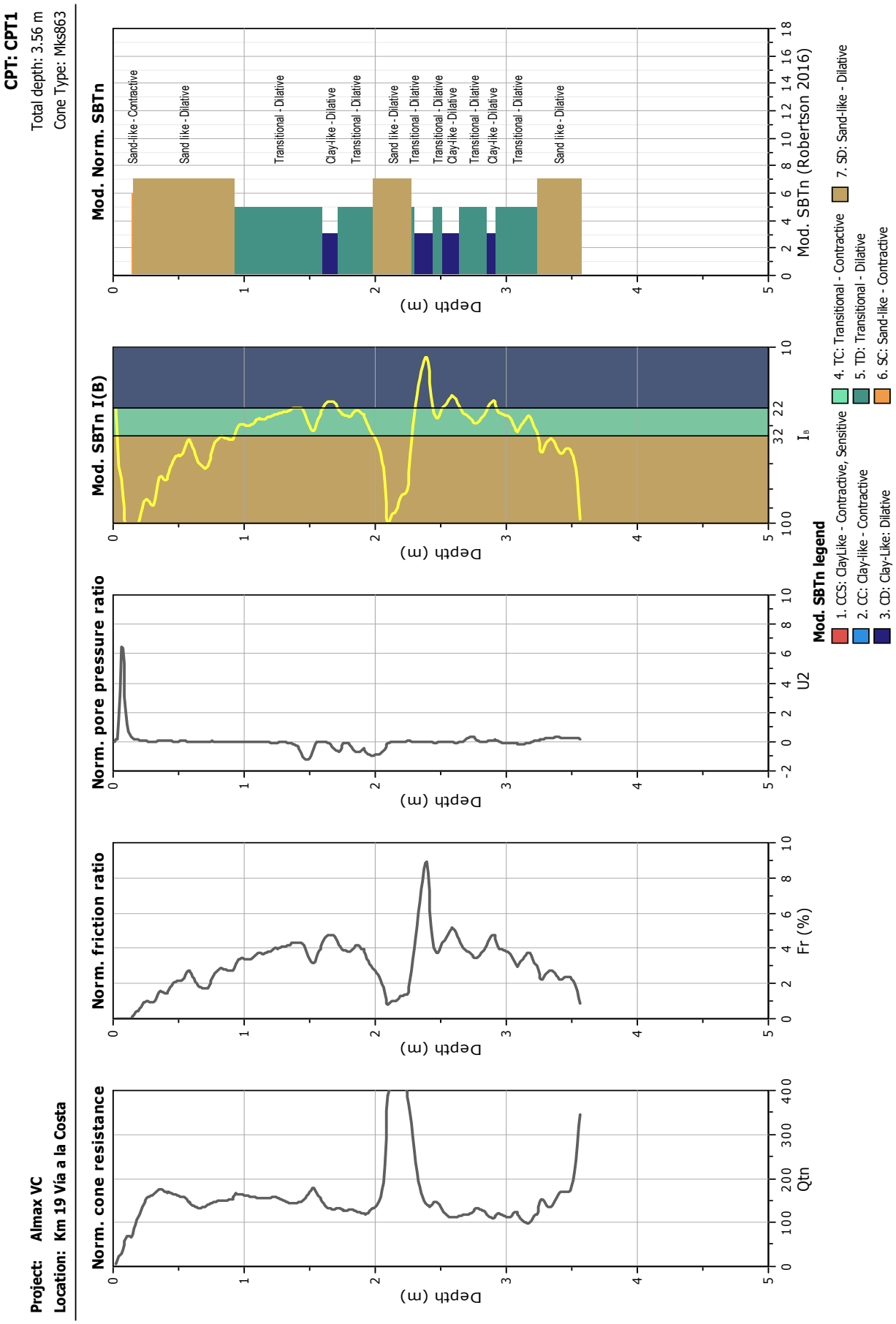
Project: **Almax VC**
Location: **Km 19 Vía a la Costa**

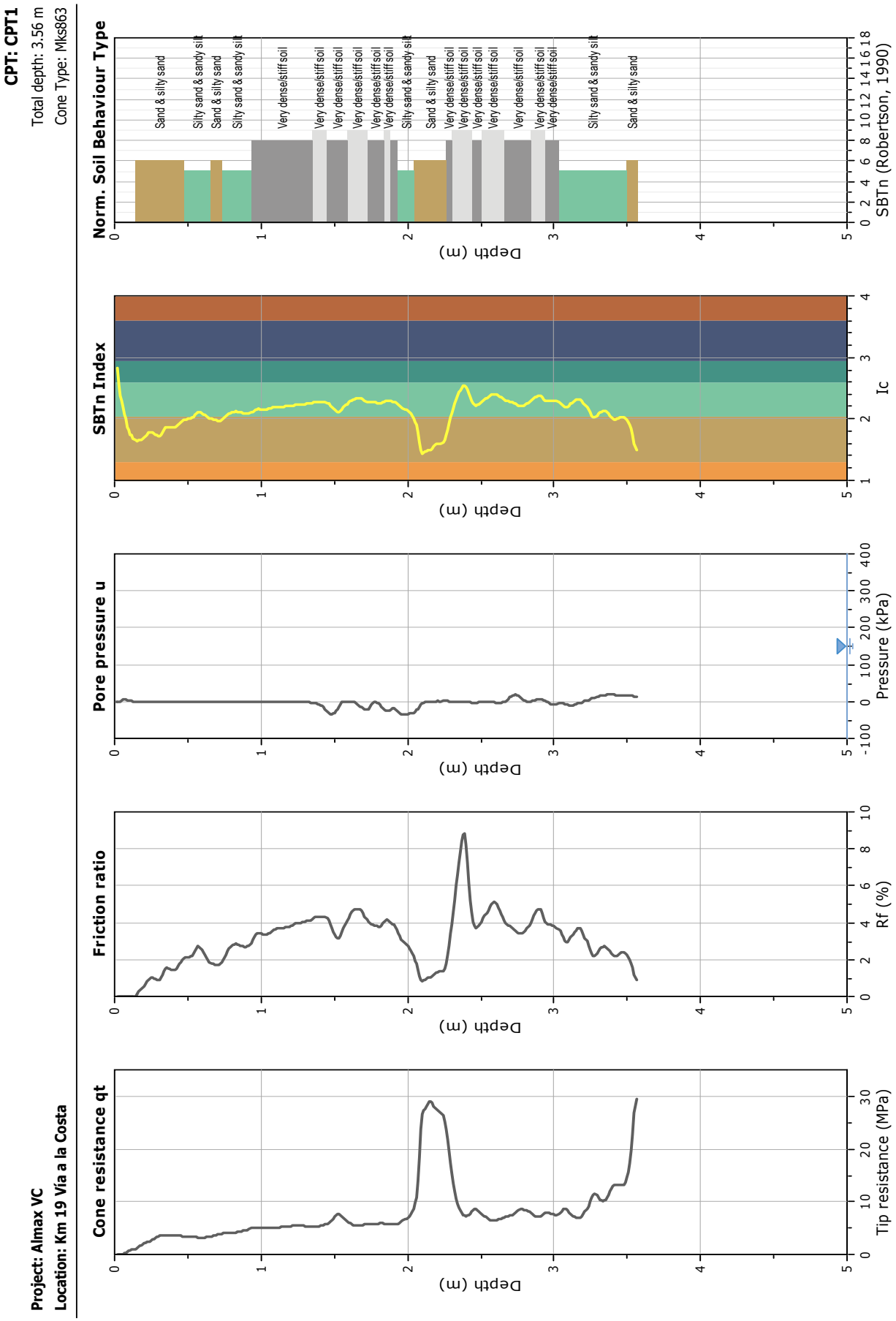
Total depth: 3.56 m
Cone Type: Mks863

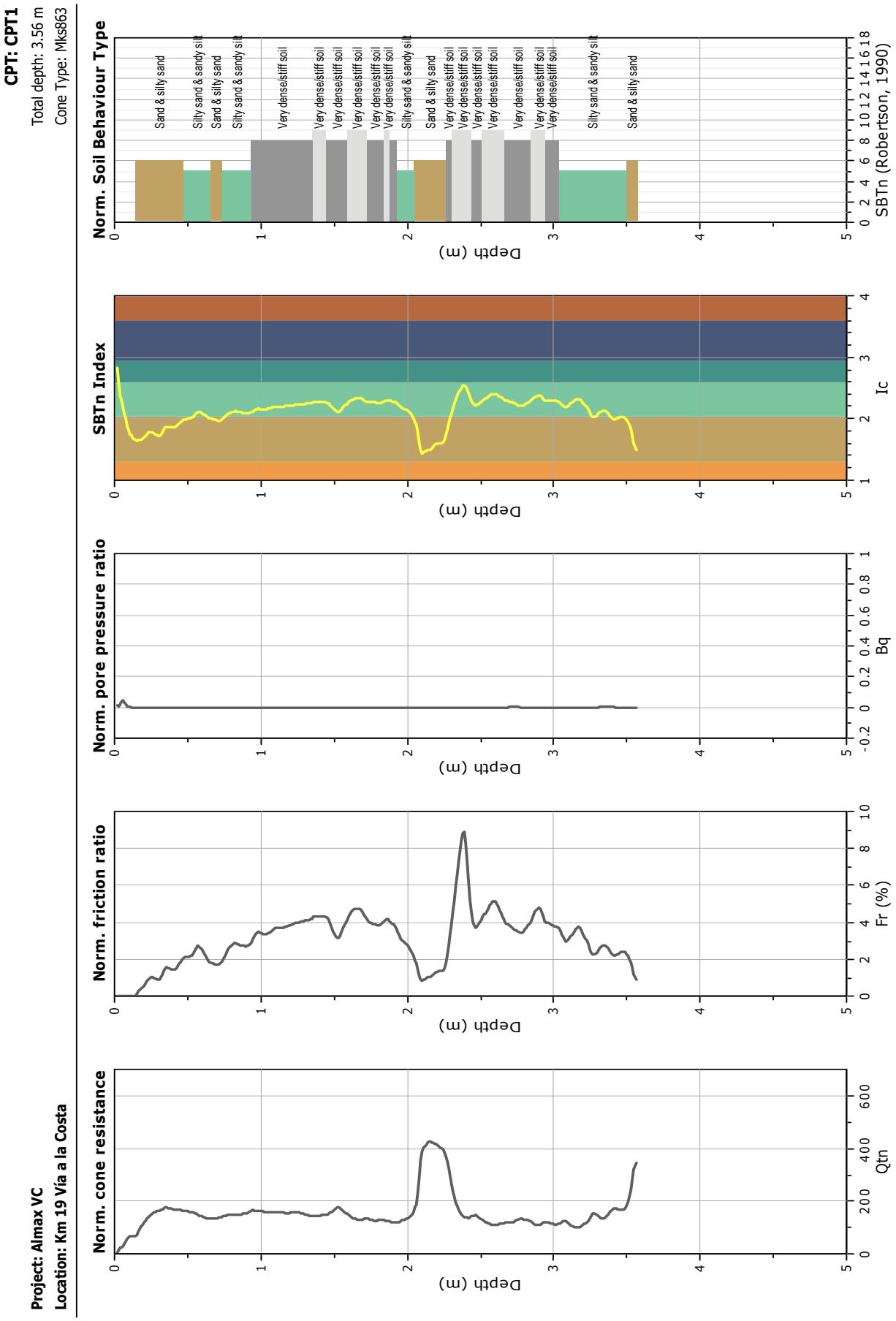


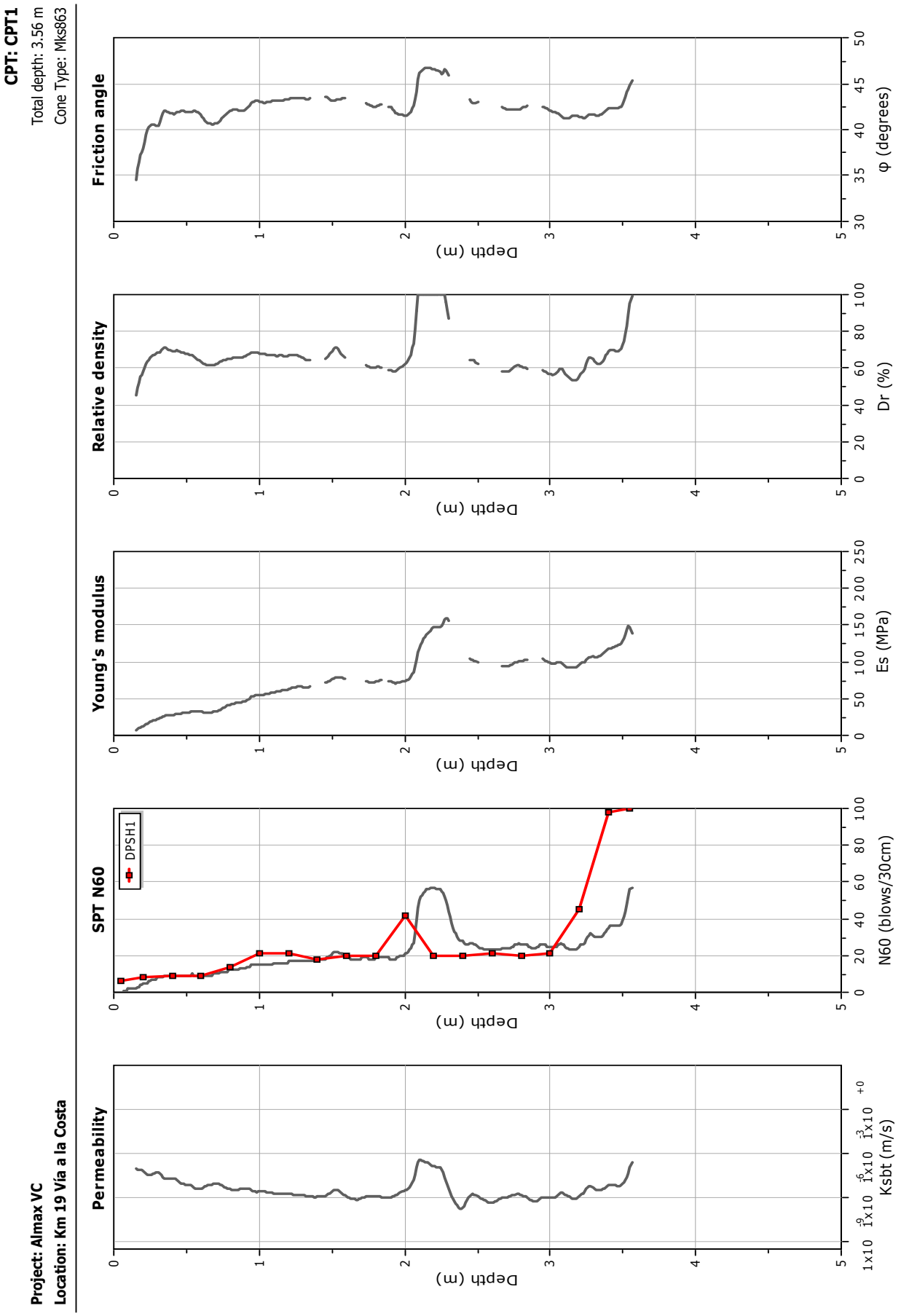
The plot below presents the cross correlation coeficient between the raw qc and fs values (as measured on the field). X axes presents the lag distance (one lag is the distance between two sucessive CPT measurements).

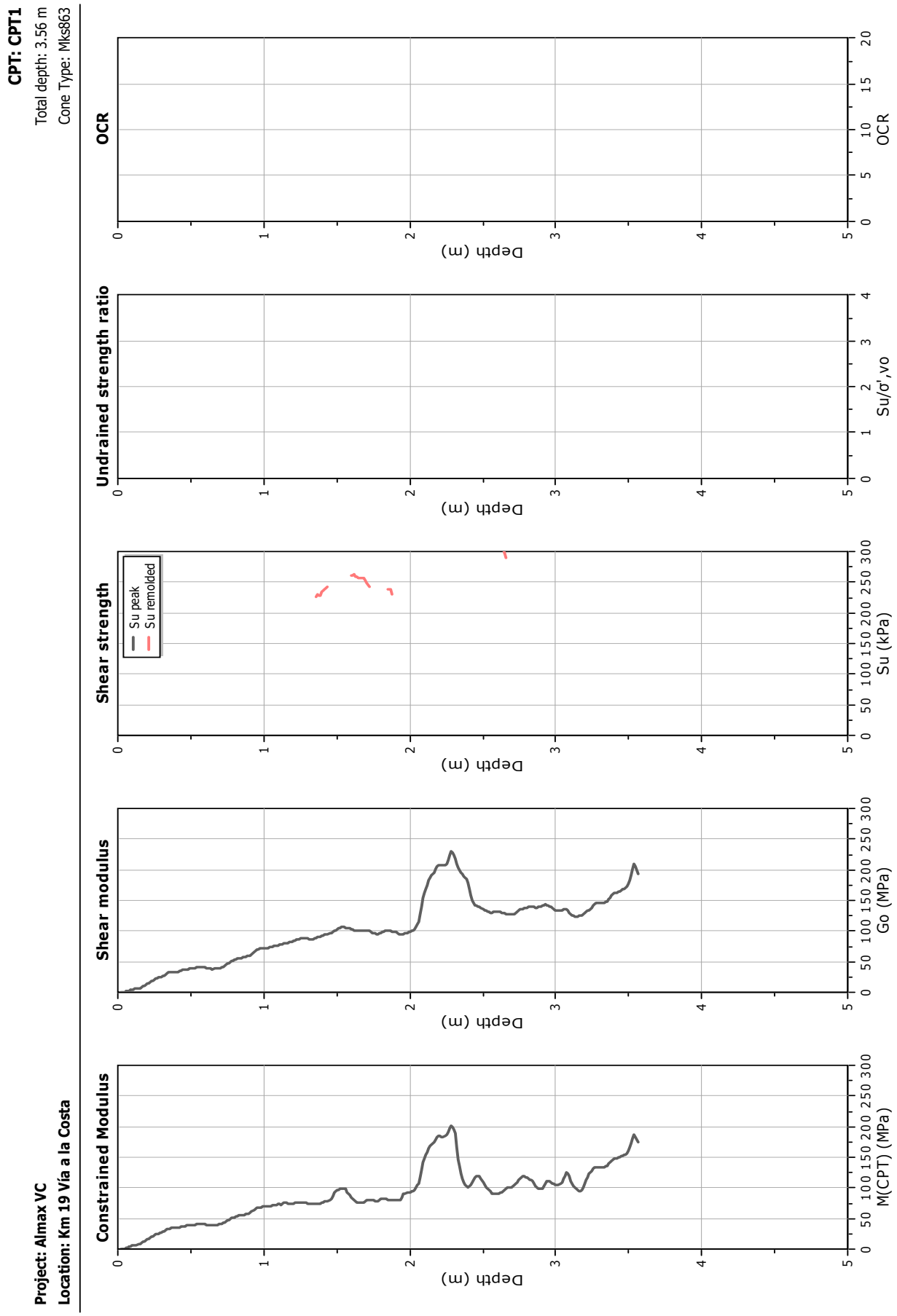


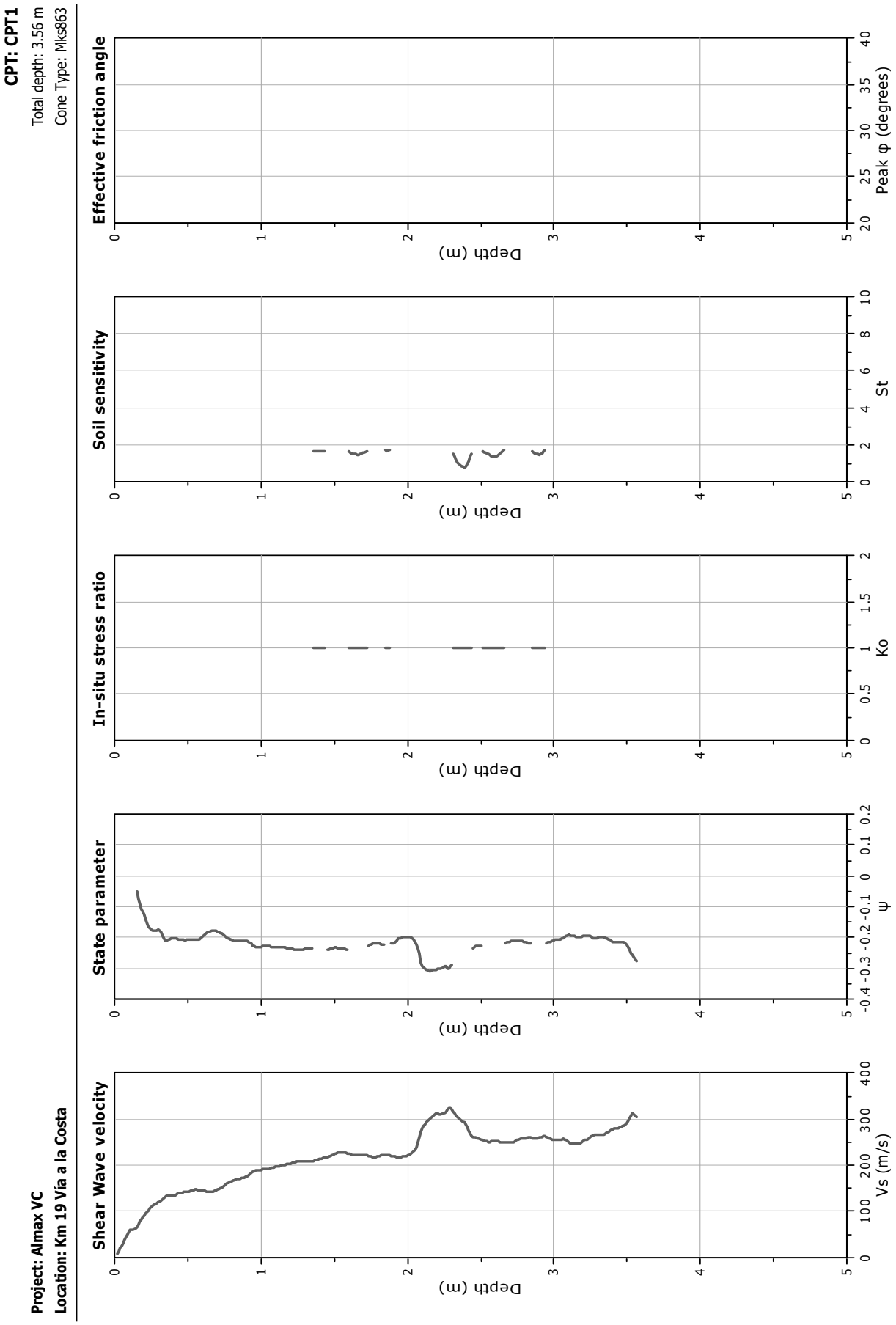

CPT: CPT1
Total depth: 3.56 m
Cone Type: Mks863
Project: Almax VC
Location: Km 19 Vía a la Costa
Mod. Norm. SBTn
Sand-like - Contractive
Sand like - Dilative
Transitional - Dilative
Clay-like - Dilative
Transitional - Dilative
Sand like - Dilative
Transitional - Dilative
Transitional - Dilative
Clay-like - Dilative
Transitional - Dilative
Clay-like - Dilative
Transitional - Dilative
Sand like - Dilative
Mod. SBTn (Robertson 2016)
Mod. SBTn I(B)
Norm. pore pressure ratio
U2
Norm. friction ratio
Fr (%)
Norm. cone resistance
Qtn
Depth (m)
Mod. SBTn legend
1. CCS: ClayLike - Contractive, Sensitive
2. CC: Clay-like - Contractive
3. CD: Clay-Like: Dilative
4. TC: Transitional - Contractive
5. TD: Transitional - Dilative
6. SC: Sand-like - Contractive
7. SD: Sand-like - Dilative


CPT: CPT1
Total depth: 3.56 m
Cone Type: Mks863
Project: Almax VC
Location: Km 19 Vía a la Costa
Norm. Soil Behaviour Type
Sand & silty sand
Silty sand & sandy silt
Sand & silty sand
Silty sand & sandy silt
Very dense/stiff soil
Very dense/stiff soil
Very dense/stiff soil
Very dense/stiff soil
Very dense/stiff soil
Very dense/stiff soil
Silty sand & sandy silt
Sand & silty sand
Very dense/stiff soil
Very dense/stiff soil
Very dense/stiff soil
Very dense/stiff soil
Very dense/stiff soil
Very dense/stiff soil
Very dense/stiff soil
Silty sand & sandy silt
Sand & silty sand
SBTn (Robertson, 1990)
SBTn Index
Ic
Pore pressure u
Pressure (kPa)
Friction ratio
Rf (%)
Cone resistance qt
Tip resistance (MPa)
Depth (m)


CPT: CPT1
Total depth: 3.56 m
Cone Type: Mks863
Project: Almax VC
Location: Km 19 Vía a la Costa
Norm. Soil Behaviour Type
SBTn (Robertson, 1990)
Sand & silty sand
Silty sand & sandy silt
Very dense/stiff soil
SBTn Index
Ic
Norm. pore pressure ratio
Bq
Norm. friction ratio
Fr (%)
Norm. cone resistance
Qtn
Depth (m)


CPT: CPT1
Total depth: 3.56 m
Cone Type: Mks863
Project: Almax VC
Location: Km 19 Vía a la Costa
Friction angle
φ (degrees)
Relative density
Dr (%)
Young's modulus
Es (MPa)
SPT N60
DPSH1
N60 (blows/30cm)
Permeability
Ksbt (m/s)
Depth (m)

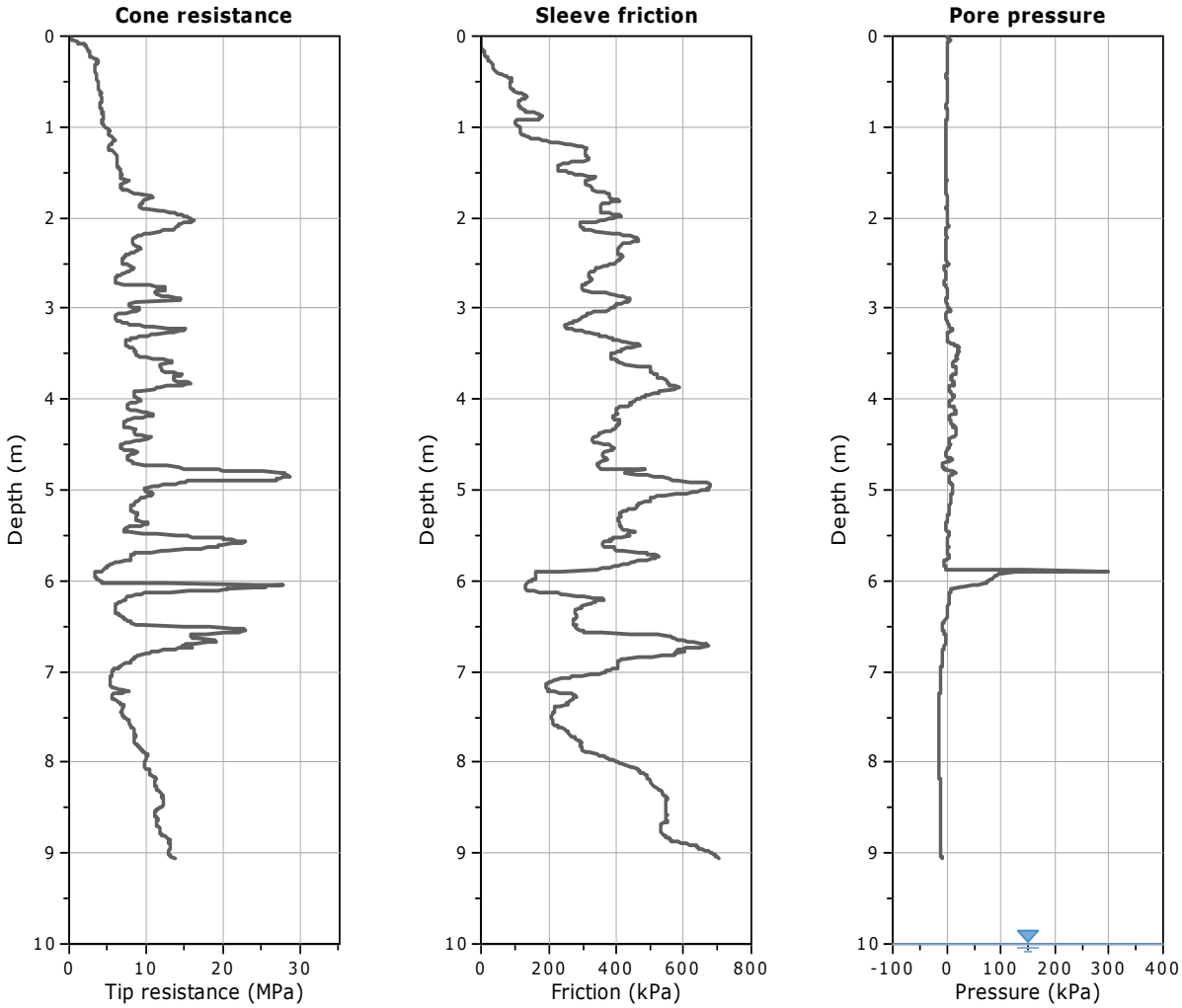

CPT: CPT1
Total depth: 3.56 m
Cone Type: Mks863
Project: Almax VC
Location: Km 19 Vía a la Costa
OCR
Undrained strength ratio
Shear strength
Su peak
Su remolded
Shear modulus
Constrained Modulus
Depth (m)
OCR
Su/σ'vo
Su (kPa)
Go (MPa)
M(CPT) (MPa)


CPT: CPT1
Total depth: 3.56 m
Cone Type: Mks863
Project: Almax VC
Location: Km 19 Vía a la Costa
Effective friction angle
Peak φ (degrees)
Soil sensitivity
St
In-situ stress ratio
Ko
State parameter
ψ
Shear Wave velocity
Vs (m/s)
Depth (m)

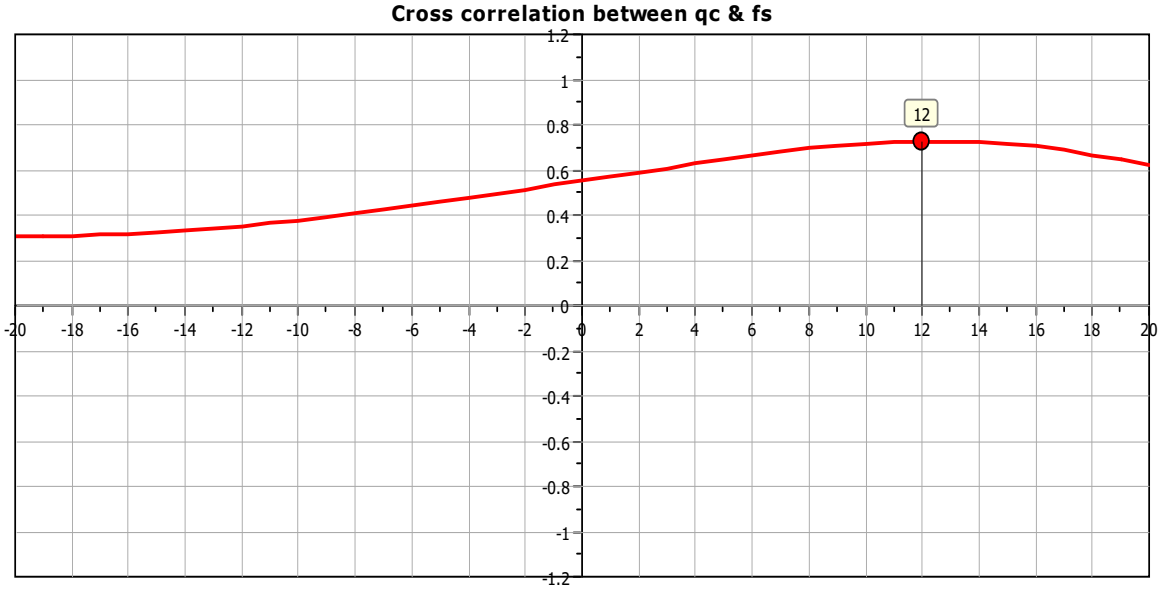
CPT: CPT4

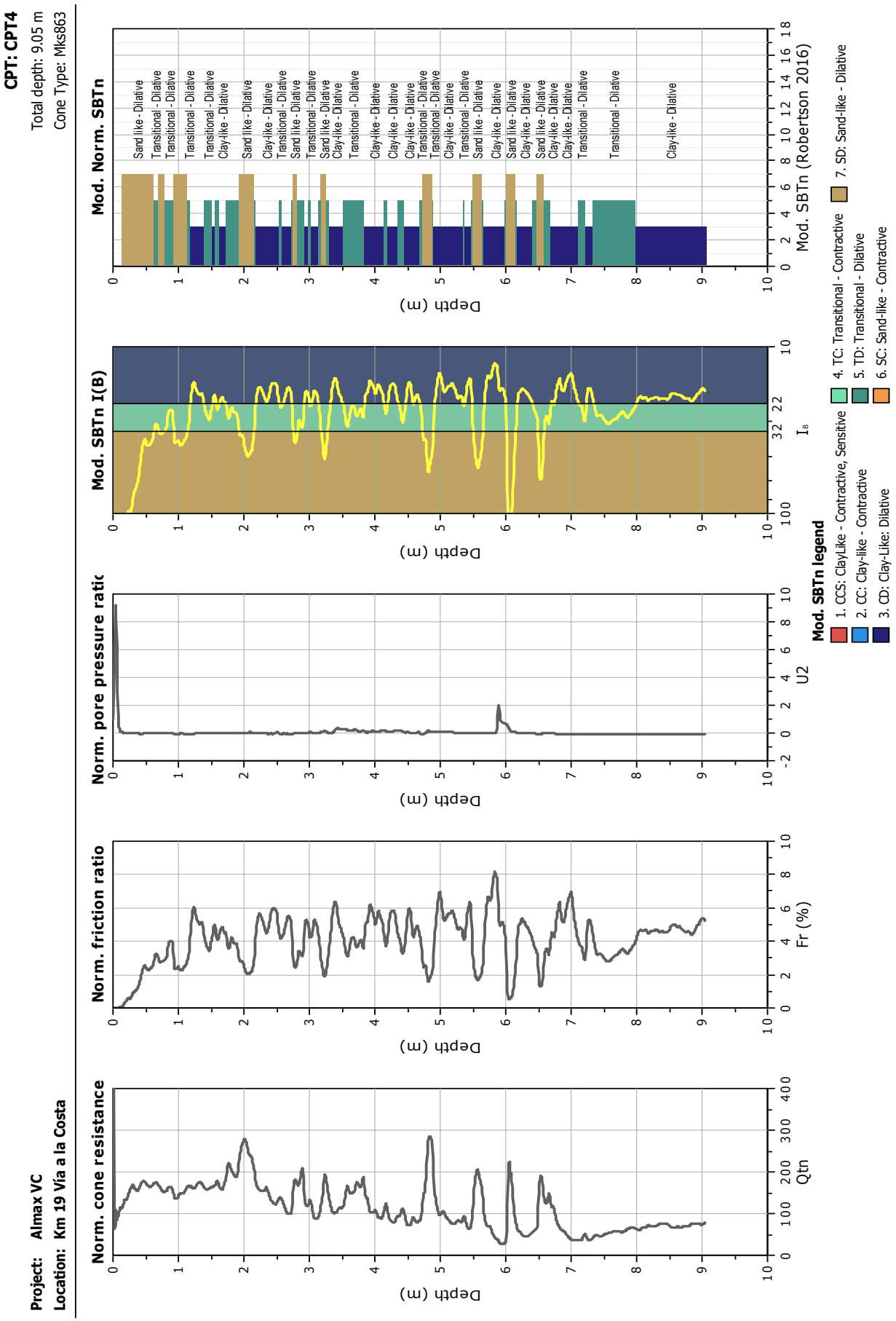
Project: **Almax VC**
Location: **Km 19 Vía a la Costa**

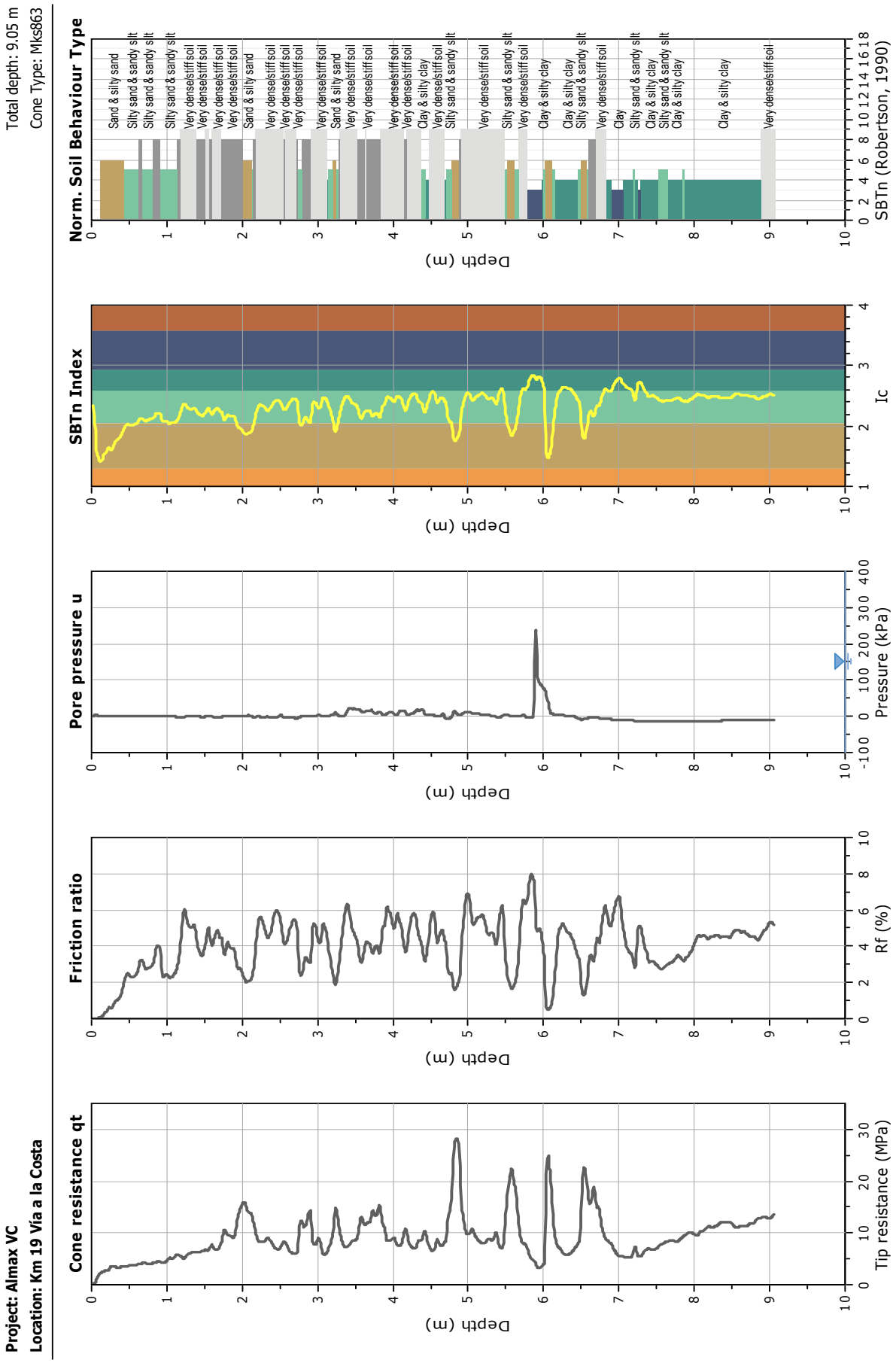
Total depth: 9.05 m
Cone Type: Mks863

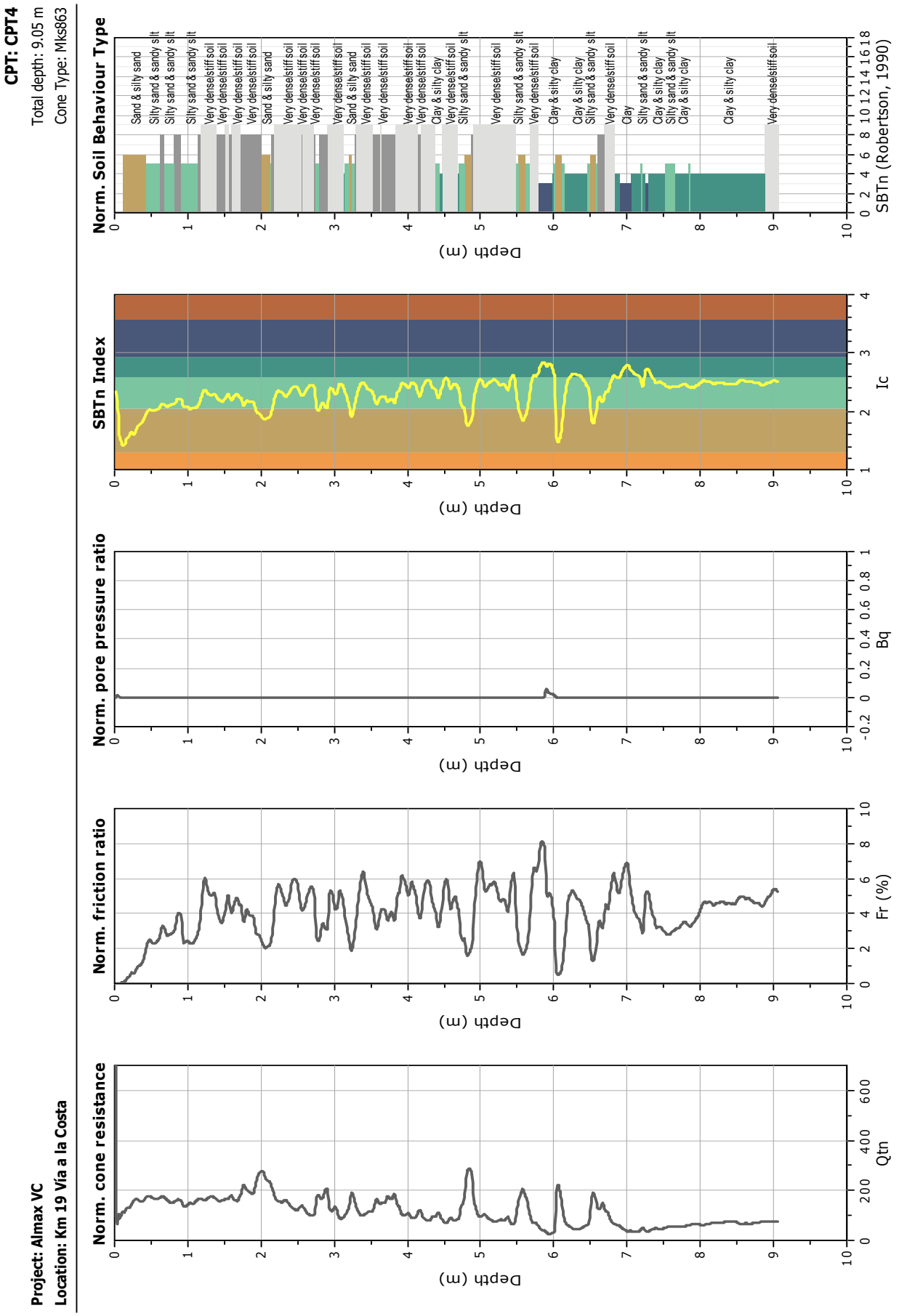


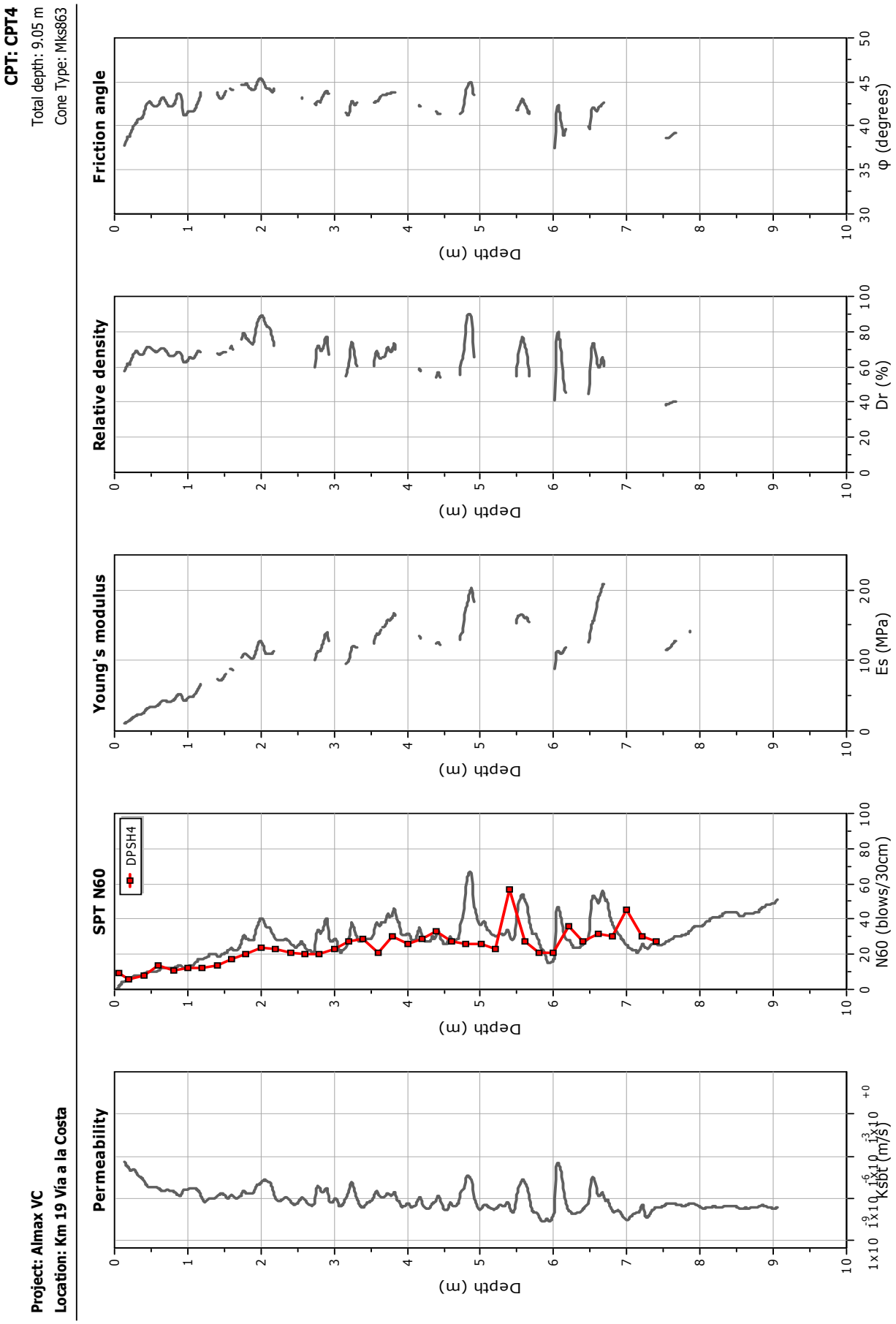
The plot below presents the cross correlation coeficient between the raw qc and fs values (as measured on the field). X axes presents the lag distance (one lag is the distance between two sucessive CPT measurements).

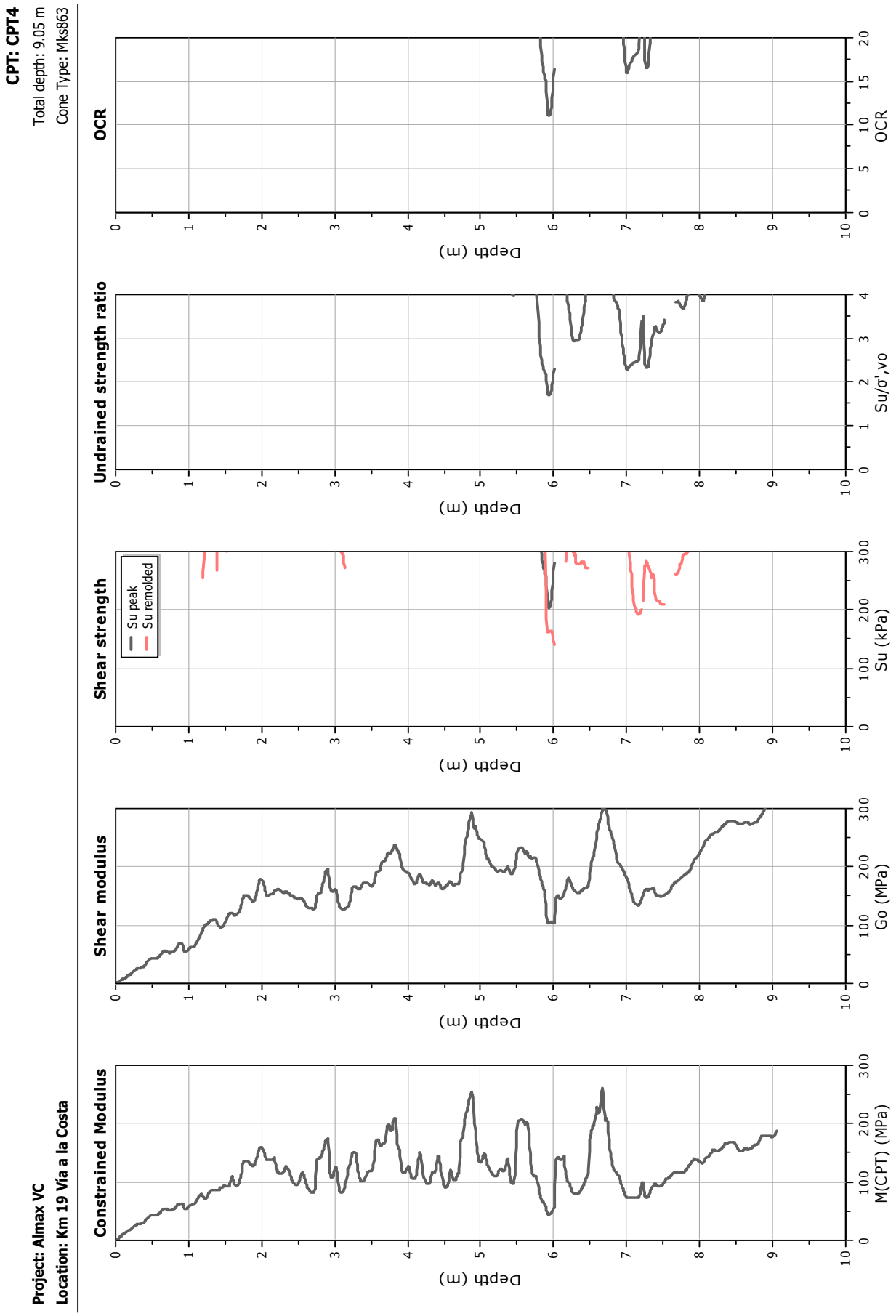


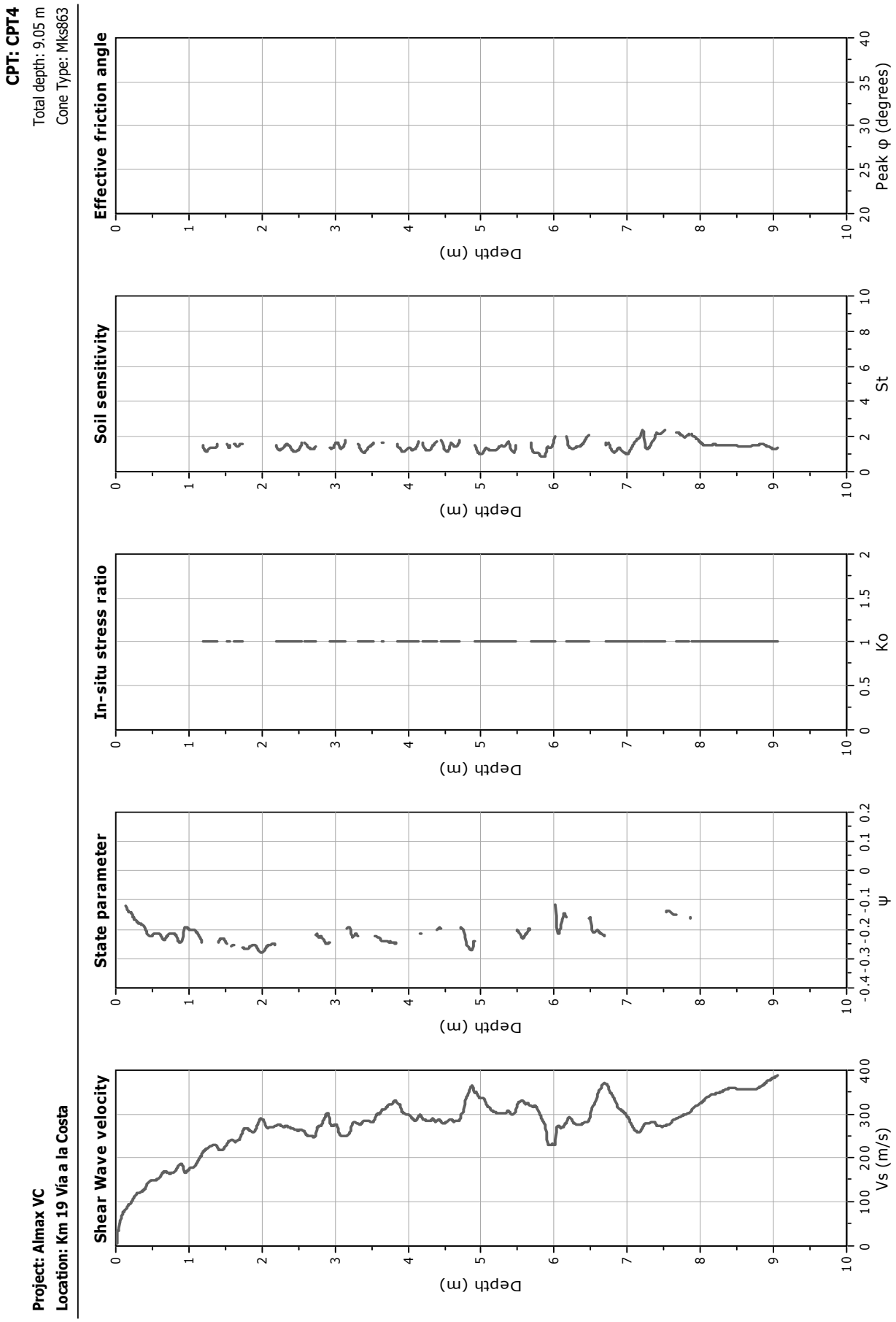

CPT: CPT4
Total depth: 9.05 m
Cone Type: Mks863
Project: Almax VC
Location: Km 19 Vía a la Costa
Mod. Norm. SBTn
Mod. SBTn (Robertson 2016)
Mod. SBTn I(B)
Norm. pore pressure ratio
U2
Norm. friction ratio
Fr (%)
Norm. cone resistance
Qtn
Depth (m)
Mod. SBTn legend
1. CCS: ClayLike - Contractive, Sensitive
2. CC: Clay-like - Contractive
3. CD: Clay-Like: Dilative
4. TC: Transitional - Contractive
5. TD: Transitional - Dilative
6. SC: Sand-like - Contractive
7. SD: Sand-like - Dilative

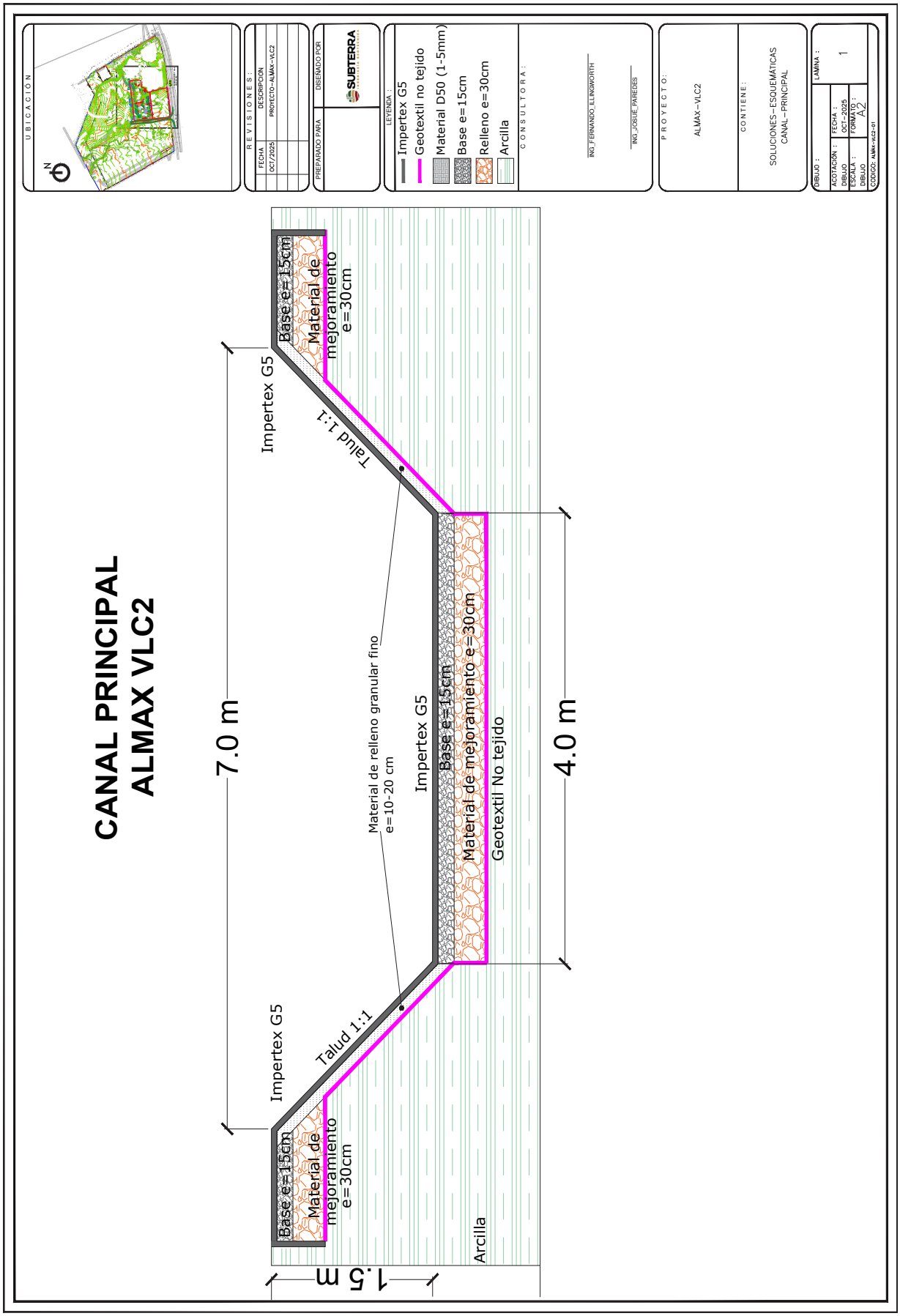

CPT: CPT4
Total depth: 9.05 m
Cone Type: Mks863
Project: Almax VC
Location: Km 19 Vía a la Costa
Norm. Soil Behaviour Type
SBTn (Robertson, 1990)
SBTn Index
Ic
Pore pressure u
Pressure (kPa)
Friction ratio
Rf (%)
Cone resistance qt
Tip resistance (MPa)
Depth (m)
Sand & silty sand
Silty sand & sandy silt
Clay & silty clay
Very dense/stiff soil
Clay & silty clay


CPT: CPT4
Total depth: 9.05 m
Cone Type: Mks863
Project: Almax VC
Location: Km 19 Vía a la Costa
Norm. Soil Behaviour Type
SBTn (Robertson, 1990)
SBTn Index
Ic
Norm. pore pressure ratio
Bq
Norm. friction ratio
Fr (%)
Norm. cone resistance
Qtn
Depth (m)
Sand & silty sand
Silty sand & sandy silt
Very dense/stiff soil
Clay & silty clay


CPT: CPT4
Total depth: 9.05 m
Cone Type: Mks863
Project: Almax VC
Location: Km 19 Via a la Costa
Friction angle
φ (degrees)
Relative density
Dr (%)
Young's modulus
Es (MPa)
SPT N60
DPSH4
N60 (blows/30cm)
Permeability
Ksat (m/s)
Depth (m)


CPT: CPT4
Total depth: 9.05 m
Cone Type: Mks863
Project: Almax VC
Location: Km 19 Via a la Costa
OCR
Undrained strength ratio
Shear strength
Su peak
Su remolded
Shear modulus
Constrained Modulus
Depth (m)
OCR
Su/σ',vo
Su (kPa)
Go (MPa)
M(CPT) (MPa)


CPT: CPT4
Total depth: 9.05 m
Cone Type: Mks863
Project: Almax VC
Location: Km 19 Via a la Costa
Effective friction angle
Peak φ (degrees)
Soil sensitivity
St
In-situ stress ratio
Ko
State parameter
ψ
Shear Wave velocity
Vs (m/s)
Depth (m)


UBICACIÓN
REVISIONES:
FECHA
DESCRIPCIÓN
OCT/2025
PROYECTO-ALMAX-VLC2
PREPARADO PARA
DISEÑADO POR
SUBTERRA
LEYENDA:
Impertex G5
Geotextil no tejido
Material D50 (1-5mm)
Base e=15cm
Relleno e=30cm
Arcilla
CONSULTORA:
ING_FERNANDO_ILLINGWORTH
ING_JOSUE_PAREDES
PROYECTO:
ALMAX-VLC2
CONTIENE:
SOLUCIONES-ESQUEMÁTICAS
CANAL-PRINCIPAL
DIBUJO:
LÁMINA:
ACOTACIÓN:
FECHA:
OCT-2025
DIBUJO
ESCALA:
FORMATO:
A2
1
CÓDIGO: ALMAX-VLC2-01
CANAL PRINCIPAL
ALMAX VLC2
7.0 m
4.0 m
1.5 m
Impertex G5
Talud 1:1
Material de mejoramiento e=30cm
Base e=15cm
Material de relleno granular fino e=10-20 cm
Material de mejoramiento e=30cm
Geotextil No tejido
Arcilla

PROYECTO ALMAX VÍA A LA COSTA

ESTUDIO HIDROLÓGICO – HIDRÁULICO PARA MACRO DRENAJE PLUVIAL – INFORME TÉCNICO

Soluciones Hidrosanitarias Hidrosolucion

Firmado por:
LUIS ENRIQUE DE GRAU VIDAL

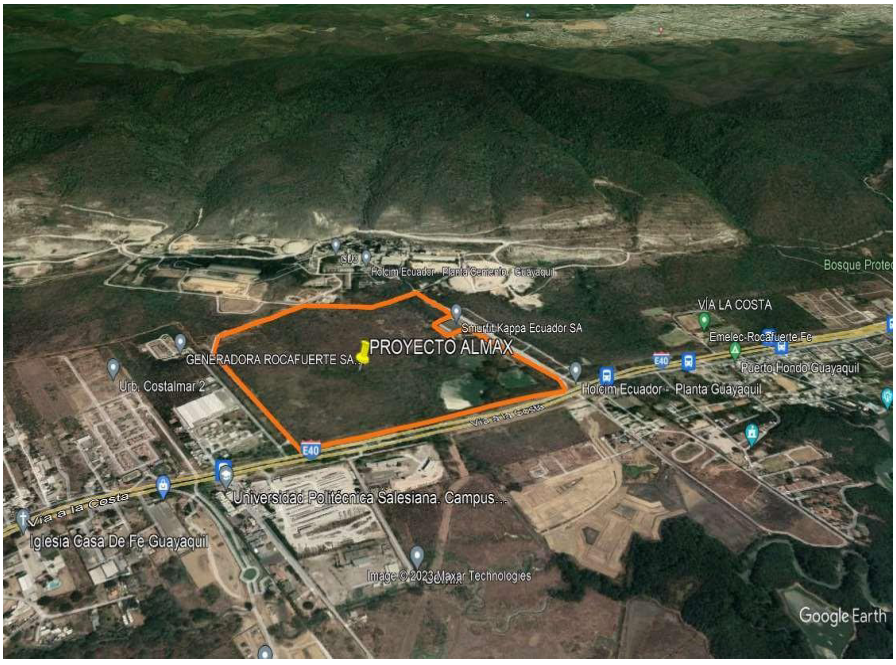
Fecha:
2025-11-05 14:21:50 UTC-05:00

Proyecto ALMAX VIA A LA COSTA

Estudio Hidrológico – Hidráulico para macro drenaje pluvial Informe Técnico

1. Antecedentes

ALMAX es un proyecto industrial y comercial que se planea desarrollar al oeste de la ciudad de Guayaquil, adyacente a la vía a la Costa (Figura 1). El proyecto ocupa una extensión de aproximadamente 55 hectáreas e incluye la construcción de edificios, vías vehiculares y peatonales y áreas verdes, sociales, canchas deportivas y estacionamientos. Los terrenos donde se construirá el proyecto se encuentran al pie de las laderas de colinas con alturas del orden de 250 msnm, adyacente a la planta de cemento de HOLCIM. Dadas las características onduladas del sector, por el proyecto cruzan 2 cauces principales además de otras pequeñas quebradas que, en conjunto, conforman la red de drenaje natural de la zona. Con el fin de disponer de las estructuras requeridas para la captación, conducción y desalojo de los escurrimientos pluviales que se generan en las zonas circundantes al proyecto y que confluyen hacia el mismo, los promotores han contratado la elaboración del estudio hidrológico – hidráulico correspondiente.



2. Objetivo

El presente estudio tiene como propósito:

❖ Calcular los caudales generados, por escurrimiento pluvial, en las zonas circundantes al proyecto y que confluyen hacia éste a través de los drenajes naturales existentes en el área

❖ Diseñar las estructuras de drenaje necesarias para la captación, conducción y desalojo de los escurrimientos anteriormente mencionados, en función de los diseños arquitectónicos del proyecto en su primera etapa de desarrollo, la cual corresponde a las plataformas que se identifican en los planos como PT1 a PT7.

❖ Diseñar un vertedor nuevo para reemplazar la estructura existente la cual se encuentra prácticamente destruida y cuyo objetivo es controlar en nivel de agua máximo en las lagunas, ubicadas hacia la esquina sureste de los terrenos del proyecto y que conforman el punto final de descarga del sistema de macro drenaje pluvial a diseñarse.

❖ Diseñar una estructura de control de ingreso aguas arriba del ducto cajón que funcionará de forma temporal, hasta que se desarrollen otras fases del proyecto, para evitar el ingreso de material que pueda obstruir la estructura de drenaje.

3. Información disponible

Para la realización del estudio se dispuso de la siguiente información:

➢ Planos topográficos del sector preparados por el Instituto Geográfico Militar (IGM) en escala 1:50,000

➢ Levantamiento topográfico actualizado de la zona donde se desarrolla el proyecto, proporcionado por los promotores

➢ Plan maestro del proyecto, proporcionados por los promotores

➢ Diseño arquitectónico de las primeras plataformas del proyecto a ser desarrolladas incluyendo sus cotas de implantación estimadas, proporcionado por los promotores

Además, se dispuso de información proporcionada por los técnicos del proyecto y de datos tomados en inspecciones y recorridos de campo.

4. Plan general de drenaje

Conforme a al diseño arquitectónico del proyecto y a su plan de desarrollo, éste comprende de diferentes plataformas correspondientes a macro lotes cuyos niveles deben ajustarse a la configuración local del terreno.

El sistema de drenaje natural de la zona está conformado por 2 cauces principales que atraviesan en terreno del proyecto y que se unen dentro del mismo para formar un solo canal con orientación sureste que descarga sus caudales en unas lagunas que son utilizadas por HOLCIM para abastecimiento de agua para sus procesos industriales.

Adicionalmente, por la configuración topográfica local del terreno existen quebradas pequeñas que se generan dentro de la zona del proyecto y que en su mayoría descargan sus caudales al canal principal mencionado.

La evacuación de las aguas lluvias que se generen internamente en los macro lotes se incluye en el sistema de drenaje pluvial del proyecto, que no es motivo de este informe, de tal manera que el drenaje de las áreas circundantes, se lo debe realizar encauzando los canales existentes en función del diseño arquitectónico del proyecto, con estructuras diseñadas específicamente para este propósito.

Para la captación, conducción y desalojo de los escurrimientos de aguas lluvias que se generan en las zonas adyacentes al proyecto y que, en forma natural, son drenadas por los cauces anteriormente mencionados se identificó la necesidad de contar con las siguientes estructuras:

- Dos canales de sección trapezoidal que conducirán los caudales correspondientes a cada uno de los cauces existentes. Estos dos canales, con un trazado modificado de su condición natural, se unen para formar un solo canal de sección trapezoidal que servirá como estructura de drenaje principal del sistema.
- Un ducto cajón de sección rectangular como estructura de cruce bajo la vía principal del proyecto.

Para el diseño de todos estos elementos del sistema de drenaje, tanto canales como ducto, se ha considerado que sus características principales, tales como trazado en planta, pendientes, longitudes y configuración geométrica, deben ajustarse tanto a la topografía local del terreno como al proyecto arquitectónico de los macro lotes y a su plan de desarrollo de tal forma que en esta primera fase se ha considerado el diseño detallado del canal principal en el tramos adyacente a las plataformas identificadas como PT5, PT6 y PT7, cuyos niveles de terreno ya han sido definidos.

Cabe señalar que este tramo también es el más próximo al punto de descarga final del canal, esto es en las lagunas anteriormente mencionadas. Los desarrollos futuros de los macrolotes deberán tomar en consideración que el sistema de macrodrenaje pluvial a diseñarse para siguientes fases del proyecto se enlazará a este primer tramo ya definido.

5. Criterios de diseño

Cómo se mencionó anteriormente el presente estudio se refiere al diseño de las estructuras requeridas para el drenaje de los escurrimientos pluviales de las laderas circundantes al proyecto, cuyas áreas de aportación permiten la aplicación del Método Racional para estimación de caudales:

$$Q = (c * I * A) / 360$$

En donde,

Q = caudal, en m3/s

c = coeficiente de escurrimiento, adimensional

I = intensidad de lluvia, en mm/hr

A = área de aportación, en ha

Tomando en consideración la topografía local del terreno y la vegetación de las laderas, se asumió 0.35 como valor del coeficiente de escurrimiento.

Para estimar la intensidad de lluvia se utilizó la ecuación pluviométrica desarrollada por el Instituto Nacional de Meteorología e Hidrología (INAMHI) para 25 años de periodo de retorno, que es el usualmente aceptado para el tipo de estructura a diseñarse:}

M-056	GUAYAQUIL	5 min < 85 min 85 min < 1440 min	$I_{TR} = 35.17\ t^{-0.3063}\ Id_{TR}$ $I_{TR} = 288.42\ t^{-0.7779}\ Id_{TR}$

En esta ecuación t es el tiempo de concentración que se ha estimado en 20 minutos, considerando el tiempo de viaje del flujo laminar por las laderas y el concentrado en el canal perimetral hasta su punto de descarga, de acuerdo con el método de Kerby – Kirpich. Los detalles de cálculo se muestran en el anexo correspondiente.

El área de aportación se estimó a partir de la cartografía del IGM con la ubicación del proyecto.

Para el canal principal se ha considerado un revestimiento de concreto simple para sus taludes y se ha dimensionado aplicando el programa H – CANALES desarrollado por la Escuela de Ingeniería del Instituto Tecnológico de Costa Rica, estimando que el coeficiente de Manning correspondiente es de 0.013 y se verificó su funcionamiento y parámetros flujo mediante el modelo HEC RAS desarrollado por el Hydrologic Engineering Center del US Army Corps of Engineers.

Como margen de seguridad los canales disponen de un bordo libre mínimo de 0.25m

Para evitar problemas constructivos la pendiente del canal se ajusta a la del terreno y la configuración de los macro lotes en su trazado. De igual forma, estimando un nivel de agua máximo en las lagunas correspondiente a los 14.50msnmm, se ha definido el nivel

de descarga de la solera del canal en esta misma cota, para asegurar su descarga libre y evitar remansos.

En el tramo de canal que cruza la vía principal del proyecto se ha considerado la instalación de un ducto cajón como estructura de cruce. Este ducto se diseñó igualmente utilizando el programa H – CANALES.

6. Hidrología

Como se mencionó en los criterios de diseño los caudales aportados a los cauces existentes se determinaron mediante el Método Racional, para cuya aplicación se empleó la ecuación pluviométrica desarrollada por el INAMHI para la ciudad de Guayaquil, para un período de retorno de 25 años, 20 minutos de tiempo de concentración y 0.35 de coeficiente de escurrimiento, en cual se considera que la mayor parte del caudal que será evacuado por el sistema de macrodrenaje corresponde a áreas externas al proyecto pero que, debdo al desarrollo y configuración del proyecto ciertas zonas internas del mismo pueden usan las estructuras diseñadas para el desalojo de sus aguas lluvias Las áreas de aportación, del orden de 20 y 90 hectáreas, se estimaron de la carta respectiva del IGM y se presenta en plano correspondiente.

En los siguientes cuadros se muestran los resultados obtenidos.

Para la subcuenca 1:

METODO RACIONAL			
25 años de período de retorno			
AREA	20	HA	
c	0,35		
i	112,920169	mm/hr	
Q	**2,20**	m3/s	

Para la subcuenca 2:

METODO RACIONAL			
25 años de período de retorno			
AREA	90	HA	
c	0,35		
i	112,920169	mm/hr	
Q	**9,83**	m3/s	

Para la cuenca total (considerando áreas adicionales):

METODO RACIONAL			
25 años de período de retorno			
AREA	142	HA	
c	0,35		
i	99,2704784	mm/hr	
Q	**13,70**	m3/s	

Este caudal de 13.70m3/s se escogió como el caudal de diseño para el dimensionamiento de las obras de drenaje.

7. Hidráulica

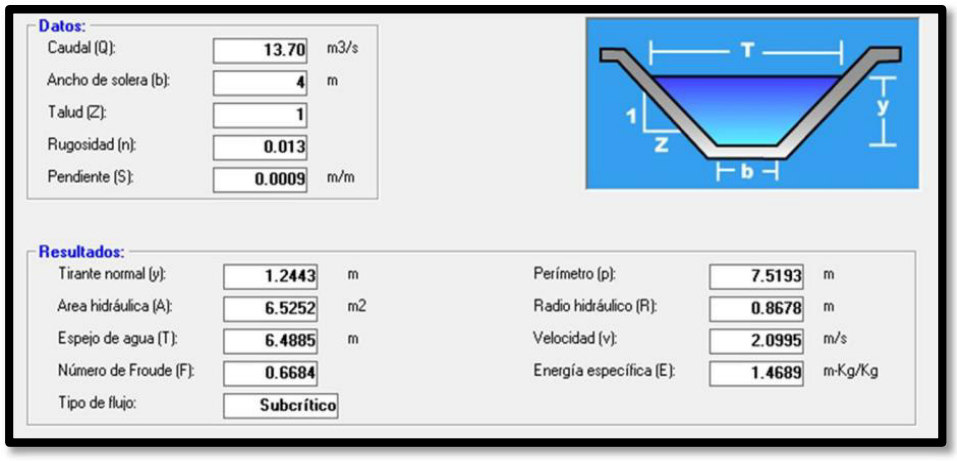
De acuerdo con el esquema de drenaje establecido, las estructuras de drenaje se dimensionaron empleando el modelo indicado en los criterios de diseño con el caudal obtenido en el estudio hidrológico.

- El canal es de sección transversal trapezoidal, con revestimiento de concreto simple y pendiente ajustada a las condiciones locales del proyecto en su trazado. Su punto final de descarga se ubica la laguna hacia el sureste del proyecto.

- La obra de cruce del canal bajo la via principal del proyecto está conformada por un ducto cajón de aproximadamente 60m de longitud, cuya pendiente igualmente se ajusta a los niveles de proyecto ya definidos en esta primera fase de desarrollo de los macrolotes

En las siguientes figuras se muestra el resultado del dimensionamiento hidráulico del canal y el ducto.

- Canal principal:



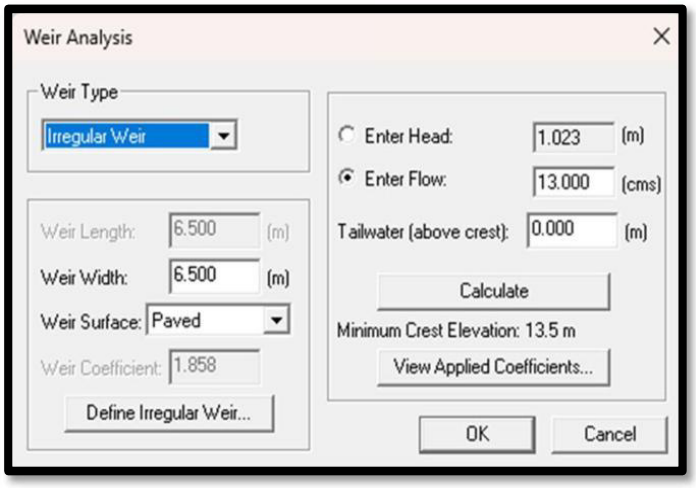
- Ducto:



Los resultados de la modelación hidráulica del canal en HEC RAS se muestran en el anexo correspondiente.

Adicionalmente se ejecutó el diseño de un nuevo vertedor con su canal de alivio y estructura de disipación de energía, para el control de los niveles de agua en las lagunas. Dado que la estructura actual está completamente destruida y que únicamente se pudo verificar el nivel de la cresta del vertedor en la cota 13.44 ciertas dimensiones aproximadas a partir de los escombros existentes en el sitio, el proceso de diseño de la nueva estructura asumió como criterio de diseño fundamental que el nivel de agua a mantenerse en las lagunas no debe exceder la cota 14.50 con el fin de permitir la descarga libre del canal y permitir una descarga del orden de 13 m3/s similar al caudal transportado por el canal principal de macrodrenaje.

En la siguiente figura se muestra el resultado del cálculo hidráulico del vertedor.



8. Conclusiones y recomendaciones

- Dada la topografía del terreno, el sistema de drenaje natural de aguas lluvias estará conformado por 2 cauces que atraviesan el proyecto para unirse luego en uno solo que posteriormente presenta una ramificación menor que conduce los escurrimientos hacia una alcantarilla que cruza la vía a la costa. El canal principal discurre en dirección sureste y descarga sus caudales en unas lagunas existentes en la zona.
- Para transportar los caudales correspondientes a los cauces existentes y que recogen agua de las zonas circundantes al proyecto, se ha diseñado 2 caneles con trazados optimizados en función de la disposición arquitectónica del proyecto. Al igual que en su condición naturales estos canales se unirán en un canal principal único que luego se convertirá en un ducto cajón hasta su punto de descarga en las lagunas.
- Para la primera fase de desarrollo del proyecto, las estructuras de drenaje tendrán las siguientes características:
    - Canal principal
        - Sección trapecial
        - Ancho de base: 4.00m
        - Talud: 1H: 1V
        - Canal revestido de hormigón armado
        - Pendiente del orden de 0.0009
        - Cota inicio: 14.81msnmm
        - Cota final: 14.50msnmm
        - Longitud aproximada: 370m
    - Ducto cajón de concreto reforzado
        - Sección rectangular de 5.00m de base y 1.70m de altura
        - Cota inicio 14.87
        - Cota final: 14.81
        - Longitud: 60m
        - Pendiente: 0.001

  Las características de las estructuras se pueden observar en los anexos y planos correspondientes.

- El vertedor para control de las lagunas tendrá las siguientes características:
    - Caudal: 13.00 m3/s
    - Geometría: forma trapezoidal, taludes laterales 1H:1V
    - Longitud: 6.50m
    - Material: Concreto reforzado
    - Carga sobre vertedor: 1.00m
    - Cota cresta vertedor: 13.50msnmm
- El canal de alivio que transportará los caudales de descarga del vertedor tiene las siguientes características:
    - Caudal 13.00 m3/s
    - Geometría: sección trapezoidal, taludes laterales 1H:1V
    - Cota inicio: 12.52msnmm
    - Cota fin: 12.45msnmm
    - Longitud aproximada: 55m
    - Pendiente: 0.0015m/m
    - Revestimiento de concreto

- Este canal de alivio se enlaza a la estructura de disipación de energía, conformada por una rampa de pendiente 3H:1V con bloques de impacto, que transportará los flujos de hasta su punto de descarga en el ingreso a alcantarilla que cruza la vía a la Costa, cuyo invert está en la cota 10.88msnmm. Los detalles de esta estructura se observan en el plan correspondiente.
- Adicionalmente se ha considerado necesaria la ubicación de una obra de control a unos 20 metros aguas arriba del punto de ingreso a ducto cajón la cual servirá tanto como para regular el caudal de entrada al ducto como para retener sedimentos de gran tamaño. Con este fin se diseñó un vertedor tipo Cipolletti de 4 metros de longitud. Entre este vertedor y la entrada al ducto existirá un canal de características similares al canal principal. Los detalles de estas estructuras se pueden observar en el plano correspondiente.
- Las estructuras mencionadas en los puntos anteriores corresponden al drenaje de los flujos externos al proyecto que son transportados por los canales que atraviesan el mismo. Sin embargo, en la topografía del sector se identificó un cauce natural interno que intercepta al canal aproximadamente en la abscisa 0+180. Este cauce bajo las condiciones actuales aporta un caudal adicional del orden de los 1.22m3/s. Se prevé que el sistema interno de drenaje pluvial del proyecto a futuro utilice este cauce para conectarse con el macro drenaje diseñado por lo tanto el canal diseñado se ha dimensionado de manera acorde.

ANEXOS

HIDROLOGIA CUENCA TOTAL

METODO RACIONAL			
25 años de período de retorno			
AREA	142	HA	
c	0.35		
i	99.2704784	mm/hr	
Q	**13.70**	m3/s	
50 años			
AREA	142	HA	
c	0.35		
i	112.920169	mm/hr	
Q	**15.59**	m3/s	

INTENSIDAD DE LLUVIA

M-056	GUAYAQUIL	5 min < 85 min 85 min < 1440 min	I_{TR} = 35.17 t^ - 0.3063 Id_{TR} I_{TR} = 288.42 t^ - 0.7779 Id_{TR}

IDTr 25 años 8 mm/hr
50 años 9.1 mm/hr

t 30 min (Metod de Kirpich)

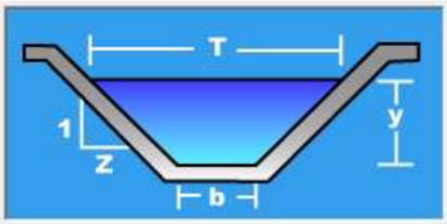
i25 99.2704784 mm/hr

i50 112.920169 mm/hr

DISEÑO DE CANAL PRINCIPAL

Datos:

Caudal (Q):	13.70	m3/s
Ancho de solera (b):	4	m
Talud (Z):	1	
Rugosidad (n):	0.013	
Pendiente (S):	0.0009	m/m



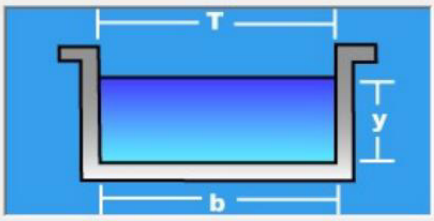
Resultados:

Tirante normal (y):	1.2443	m	Perímetro (p):	7.5193	m
Area hidráulica (A):	6.5252	m2	Radio hidráulico (R):	0.8678	m
Espejo de agua (T):	6.4885	m	Velocidad (v):	2.0995	m/s
Número de Froude (F):	0.6684		Energía específica (E):	1.4689	m-Kg/Kg
Tipo de flujo:	Subcrítico				

SECCIÓN DE DUCTO CAJON

Datos:

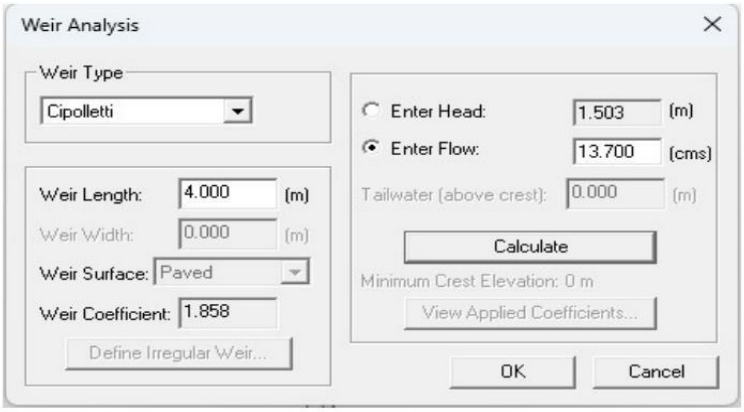
Caudal (Q):	13.70	m3/s
Ancho de solera (b):	5	m
Talud (Z):		
Rugosidad (n):	0.013	
Pendiente (S):	0.001	m/m



Resultados:

Tirante normal (y):	1.2652	m	Perímetro (p):	7.5304	m
Area hidráulica (A):	6.3259	m2	Radio hidráulico (R):	0.8401	m
Espejo de agua (T):	5.0000	m	Velocidad (v):	2.1657	m/s
Número de Froude (F):	0.6147		Energía específica (E):	1.5042	m-Kg/Kg
Tipo de flujo:	Subcrítico				

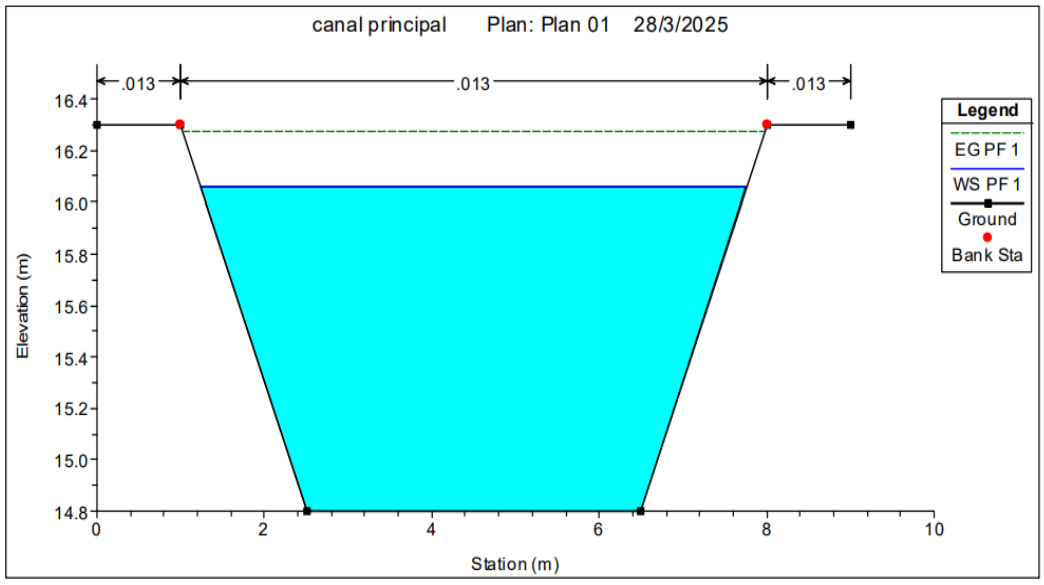
Vertedor para control de caudal y sedimentos previo a entrada a ducto



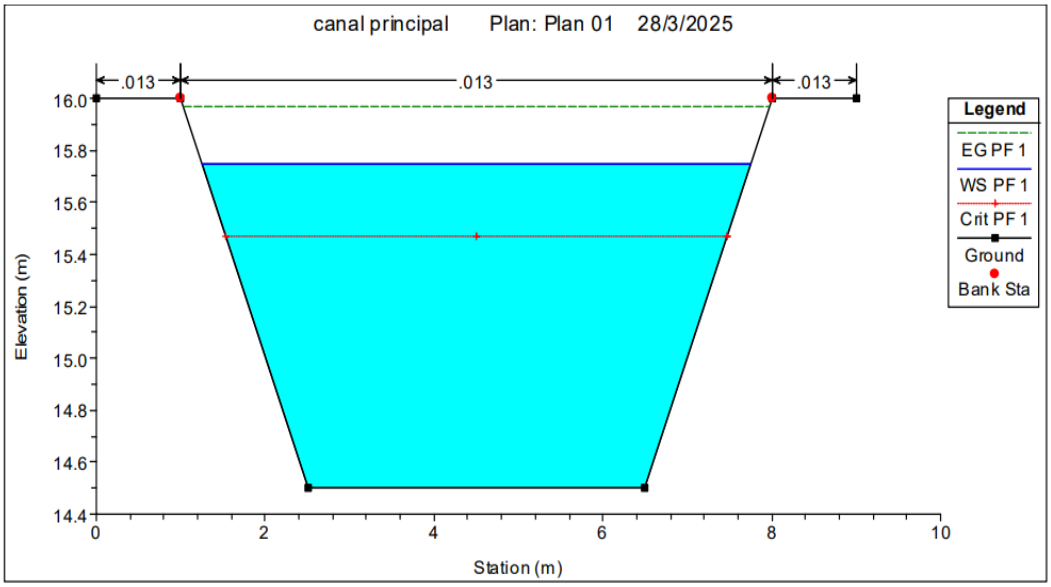
MODELACIÓN HEC-RAS DEL CANAL

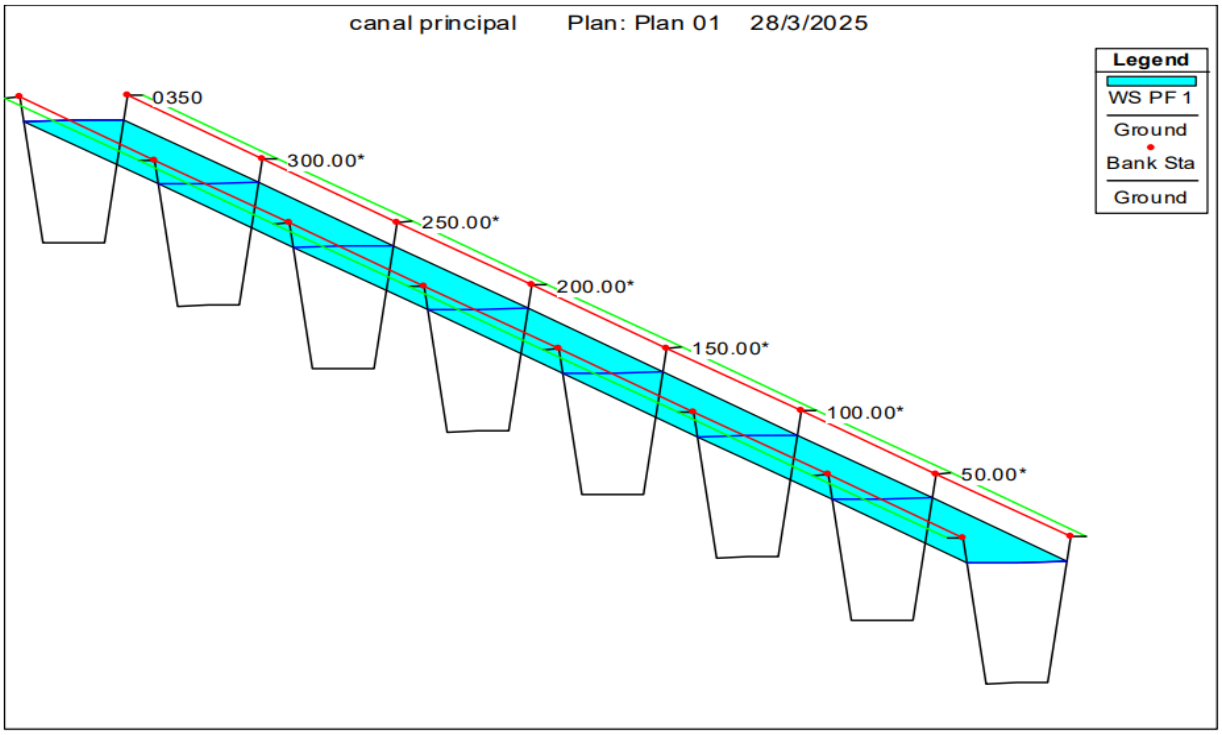
Estación Río	Perfil	Q Total	Elev. Menor Canal	Elevación Espejo	Altura - h	Nivel Agua Crítico	Elev. Existente	Perfil Existente	Velocidad Canal	Area Flujo	Ancho Sup.	# Froude Canal
		(m3/s)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m/m)	(m/s)	(m2)	(m)	
350	PF 1	13,7	14,8	16,06	1,26		16,28	0,000869	2,07	6,61	6,51	0,66
300.00*	PF 1	13,7	14,76	16,01	1,25		16,23	0,000871	2,07	6,6	6,51	0,66
250.00*	PF 1	13,7	14,71	15,97	1,26		16,19	0,000873	2,08	6,6	6,51	0,66
200.00*	PF 1	13,7	14,67	15,92	1,25		16,15	0,000876	2,08	6,59	6,51	0,66
150.00*	PF 1	13,7	14,63	15,88	1,25		16,1	0,000883	2,09	6,57	6,5	0,66
100.00*	PF 1	13,7	14,59	15,83	1,24		16,06	0,000889	2,09	6,55	6,5	0,66
50.00*	PF 1	13,7	14,54	15,79	1,25		16,01	0,000895	2,1	6,54	6,49	0,67
0	PF 1	13,7	14,5	15,74	1,24	15,47	15,97	0,0009	2,1	6,52	6,49	0,67

SECCON DE INICIO DE CANAL



SECCON DE FIN DE CANAL (DESCARGA)

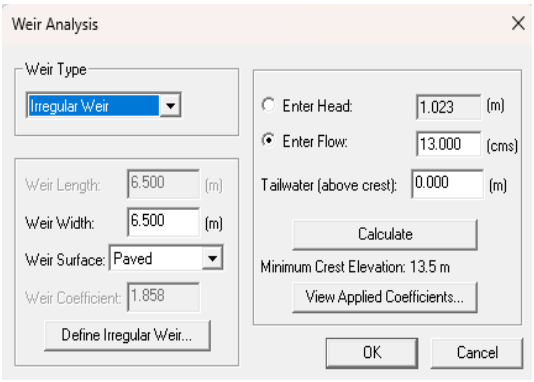


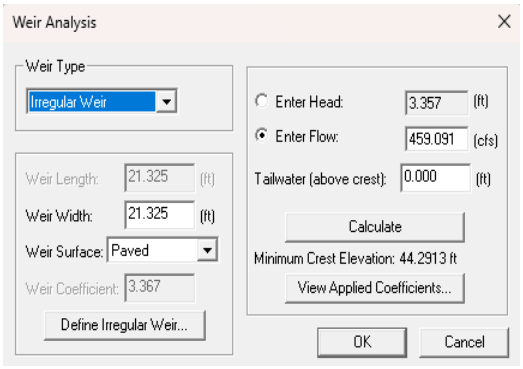

canal principal
Plan: Plan 01
28/3/2025
Legend
WS PF 1
Ground
Bank Sta
Ground
0350
300.00*
250.00*
200.00*
150.00*
100.00*
50.00*

DATOS APROXIMADOS VERTEDOR

Flujo	13,00	cms
Profundidad	0,79	m
Area de Flujo	5,76	m^2
Perimetro mojado	8,735	m
Radio Hidráulico	0,659	m
Velocidad Promedio	2,257	m/s
Ancho Superior	8,08	m
Número Froude	0,853	
Profundidad Crítica	0,714	m
Velocidad Crítica	2,525	m/s
Pendiente Crítica	0,00211	m/m
Ancho Superior Crítico	7,928	m
Esfuerzo Cortante Máximo	11,617	N/m^2
Esfuerzo Cortante Promedio	9,695	N/m^2

Flujo	459,091	cfs
Profundidad	2,592	ft
Area de Flujo	61,996	sq ft
Perimetro mojado	28,657	ft
Radio Hidráulico	2,163	ft
Velocidad Promedio	7,405	fps
Ancho Superior	26,51	ft
Número Froude	0,853	
Profundidad Crítica	2,342	ft
Velocidad Crítica	8,283	fps
Pendiente Crítica	0,00211	ft/ft
Ancho Superior Crítico	26,009	ft
Esfuerzo Cortante Máx	0,243	lb/ft^2
Esfuerzo Cortante Pro	0,202	lb/ft^2





1. Encontrar la descarga recomendada por unidad de ancho, q, para el caudal total de 13m3/s (460 ft3/s)

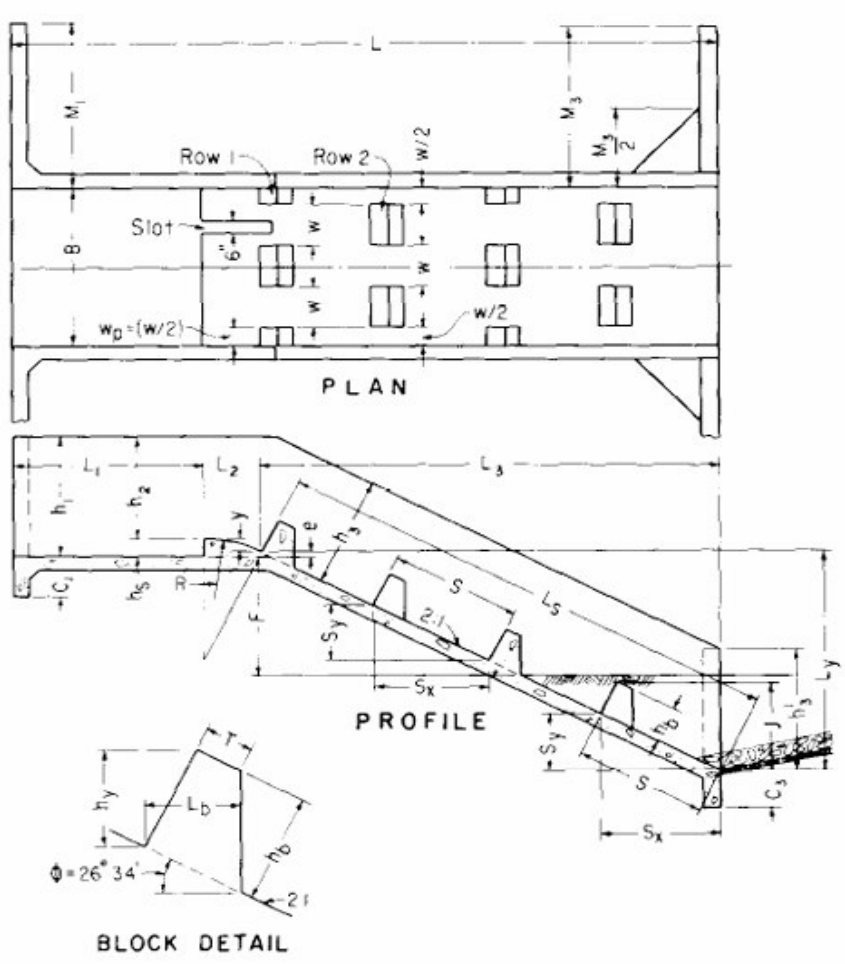
Table 6-1.–*Recommended discharge*

Q capacity, cfs	q *Discharge per foot of chute width, cfs
0 to 39	5 to 10
40 to 99	10 to 15
100 to 189	15 to 20
190 to 460	20 to 30

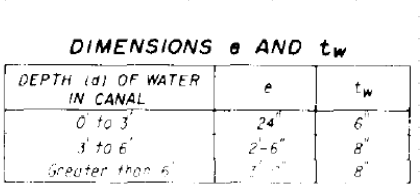
*Discharge per foot of width, q should be interpolated within the range indicated.

q	30	ft3/s	0,849	m3/s
B = Q/q				
B=	15,30	ft	4,66	m

2. Determinar los limites de las dimensiones de los bloques, en función de la profundidad crítica dc				
dc	3	ft	0,91	m
Altura de boques hb = 0.9*dc				
hb	2,7	ft	0,82	m
Ancho de bloques y separacion W				
Min. W = hb = 2.7ft			0,82	m
Max W = 1.5*hb				
Max W	4,05	ft	1,23	m

3. Determinar las dimensiones exactas de los bloques y ancho de la rampa				
				
Wp = 1/3*hb min	0,9	ft	0,27	m
Wp = 2/3*hb max	1,8	ft	0,55	m
Por simplicidad: Wp = 0.5*hb	1,35	ft	0,41	m

B = 4W				
Si W = 1.10				
B =	4,4	m	14,432	ft
q			31,8	ft3/s/ft
dc	0,94488	m	3,1	ft
hb	0,850392	m	2,79	ft
Pendiente longitudinal rampa 3H:1V				
Angulo Θ	18,43	grados	0,321664181	radianes
T = 0.2*hb				
T =	0,1700784	m	0,557857152	ft
L1 = 2*d1	1,58			
	1,5	m	4,92	ft
R = 6ft	1,83	m		



Flujo	13	cms
Profundidad	1,001	m
Area de Flujo	6,008	m^2
Perimetro mojado	7,832	m
Radio Hidráulico	0,767	m
Velocidad Promedio	2,164	m/s
Ancho Superior	7,002	m
Número Froude	0,746	
Profundidad Crítica	0,833	m
Velocidad Crítica	2,675	m/s
Pendiente Crítica	0,0028	m/m
Ancho Superior Crítico	6,666	m
Esfuerzo Cortante Máximo	14,72	N/m^2
Esfuerzo Cortante Promedio	11,279	N/m^2

Distancia inclinada S entre filas				
S = 2*hb min				
S = 6ft max				
Usar 4 filas de bloques				
S = 2*0.85 =	1,700784	m	5,57857152	ft
Determinar cobertura mínima j a la salida				
Sy = S*senΘ	0,537695759	m	1,76364209	ft
hy = hb*cosΘ	0,806775911	m	2,64622499	ft
J = Sy + hy	1,344471671	m	4,409867079	ft

Determinar longitudes L3 y Ls para la altura de caida de F =			1,6	m
Distancia minima Ly = F + j			2,944471671	m
Nunero minimo de filas Ly/Sy	5,47609242	→	5	filas
Ls = 5 * S	8,50392	m	27,8928576	ft
Ly = 5 * Sy	2,688478795	m	8,818210449	ft
L3 = 5 * Sx	8,064040169		26,45005175	ft

Longitud total de la estructura				
L = L1 + L2 + L3	10,14404017	m	33,27245175	ft
Altura de paredes				
h1 = d1 + 1ft	1,1	m	3,592	ft
	2	m	6,56	ft
Paredes de rampa				
h3 = 3*hb	2,47	m	8,0979264	ft
	2	m	6,56	ft
Longitud muros de ala aguas arriba				
M1 = 1.5h1 + C1	3,5	m	11,51	ft
1.5h1	3,0	m	9,84	ft
c1 = 1.67ft				
Longitud de muros aguas abajo				
M3 = 1.5h'3 + C3	3,7	m	12,04197214	ft
h'3 = h3/cosΘ	2,1	m	6,914648096	ft
C3 = 1.67ft	0,509016			
1.5h'3	3,2		10,37197214	ft
PROTECCION DE ENROCADO TIPO 2				
Enrocado de 0.30m de espesor sobre cama de arena y grava de 0.15m de espesor				

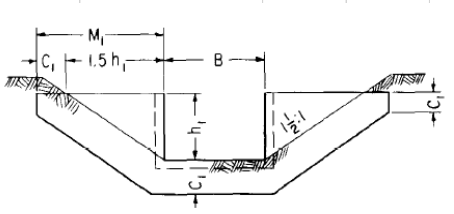


Figure 6-7. **Upstream wingwalls. 103-D-1337**

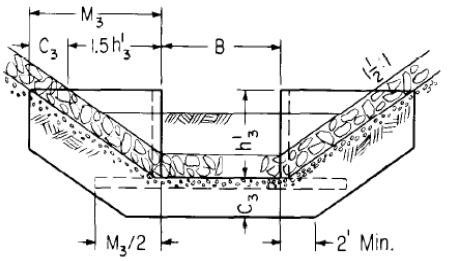


Figure 6-8. **Downstream wingwalls. 103-D-1338**

HIDROLOGIA CUENCA INTERNA

Datos		
A	9.9	ha

Cálculos

Tiempo de concentracion (calculado con metodo de Kerby - Kirpich)

Ecuacion de Kerby para flujo laminado superficial

$$T_{OV} = K(L * N)^{0.467} S^{-0.235}$$

T_{OV}	Tiempo de flujo laminado		
K	1.44		Constante adimensional
L	232	m	Longitud de flujo superficial sobre terreno
N	0.4		Coeficiente de retardo
S	0.03	m/m	Pendiente del terreno

TOV=	27.2322736	minutos	→ 25 min

Ecuación de Kirpich para flujo en concentrado en canal

$$t_{FCA} = 0.015 * \left[\frac{L}{\sqrt{S}}\right]^{0.80}$$

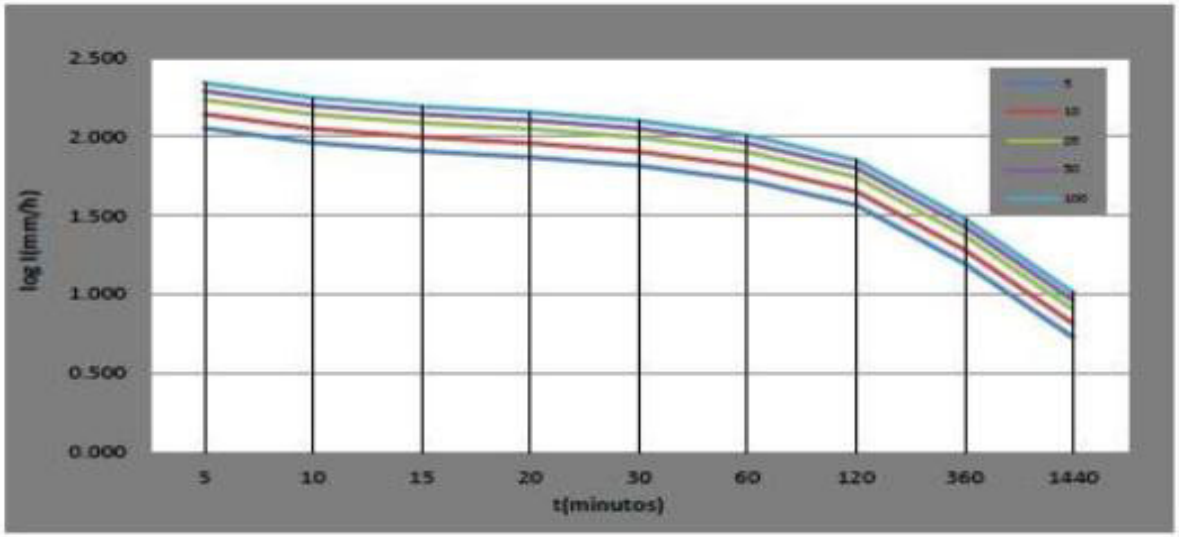
tFCA	tiempo de flujo concentrado		
L	380	m	longitud del canal
S	0.02	m/m	pendiente del canal

tFCA	8.30818461	→	8 min

Tiempo de concentracion total TOV + tFCA =	33	min	→	30 min

Intensidad de lluvia. Ecuacion de INAMHI para estación Guayaquil Aeropuerto

ESTACIÓN		INTERVALOS DE TIEMPO (minutos)	ECUACIONES	R	R^2
CÓDIGO	NOMBRE				
M0056	GUAYAQUIL AEROPUERTO	5<30	$i = 135.7748 * T^{0.2169} * t^{-0.3063}$	0.9840	0.9683
		30<120	$i = 203.0259 * T^{0.2169} * t^{-0.5417068}$	0.9944	0.9889
		120<1440	$i = 1113.4537 * T^{0.2169} * t^{-0.7779}$	0.9992	0.9984



t(min)	Periodo de Retorno T(años) 2	5	10	25	50	100
5	96.4	117.6	136.7	166.7	193.7	225.2
10	77.9	95.1	110.5	134.8	156.7	182.1
15	68.8	84.0	97.6	119.1	138.4	160.8
20	63.0	76.9	89.4	109.0	126.7	147.3
30	57.1	69.7	81.0	98.8	114.9	133.5
60	42.8	52.2	60.7	74.0	86.0	100.0
120	31.2	38.1	44.3	54.0	62.8	73.0
360	13.3	16.2	18.8	23.0	26.7	31.0
1440	4.5	5.5	6.4	7.8	9.1	10.6

INTENSIDAD MAXIMA (mm/h)

Intensidad de lluvia seleccionada	98.8	mm/h

Calculo de caudal Metodo Racional

Q = ciA/360

i	98.8	mm/h	Intensidad de lluvia
c	0.45	coeficiente de escorrentia, adimensional	
A	9.9	ha	Area de aportacion
Q	1.22265	m3/s	

Oficio DUMCE-PPM-OT-2026-7466
Guayaquil, 24 de marzo de 2026

Señor
David Eduardo Concha Becerra
GERENTE GENERAL FORMARPER S.A.

Ciudad. –

Asunto: REQ. No. SGTM-012-2025-0083811, REQ. No. SGTM-012-2026-0004797 – Requisitos de plan parcial.

De nuestras consideraciones:

En atención al requerimiento No. SGTM-012-2025-0083811, asignado el 02 de diciembre de 2025, mediante el cual indican:

*"Por medio de la presente, la empresa **FORMARPER S.A.** con número de RUC **0992363002001** representada legalmente por **DAVID CONCHA BECERRA**, se solicita a la Dirección a su cargo, la factibilidad de acogernos al proceso de elaboración de un Plan Parcial, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) y la normativa vigente en el cantón.*

*La solicitud tiene como objeto el cambio de uso de suelo y la modificación normativa aplicable al predio signado con número catastral **096-0250-001-12-0-0-1** y **096-0250-001-11-0-0-1**, ubicados en el Km 19 Vía a la Costa.*

En los predios se tiene proyectado desarrollar una operación integral para bodegas y patios de maniobra para contenedores, contemplando los siguientes espacios:

- *Área de talleres técnicos.*
- *Área comercial*
- *Área administrativa y de oficinas.*
- *Área de Bodegas*

Se solicita formalmente se analice la viabilidad técnica y legal para modificar la zonificación del predio mediante un Plan Parcial, que permita desarrollar de forma ordenada y regulada este tipo de actividades, acorde con la planificación territorial del sector y respetando la normativa urbana y ambiental vigente."

Y en atención a requerimiento No. SGTM-012-2026-0004797, asignado el 22 de enero de 2026, mediante el cual indican:

"En alcance a la Solicitud de Factibilidad de Plan Parcial presentada por la empresa FORMARPER S.A., con RUC No. 0992363002001, legalmente representada por el señor David Concha Becerra, respecto de los predios signados con códigos catastrales No. 096-0250-001-12-0-0-1 y 096-0250-001-11-0-0-1, y en atención al Requerimiento No. SGTM-012-2025-0083811, comparecemos a fin de ampliar el alcance de la solicitud originalmente presentada.

En tal virtud, se solicita muy respetuosamente que se incorpore adicionalmente el predio con código catastral No. 096-0250-001-14-0-0-1, a efectos de que dicho inmueble sea considerado dentro del mismo ámbito de análisis técnico, urbanístico y normativo del proceso de Factibilidad de Plan Parcial.

Considerando que en los predios antes mencionados se proyecta el desarrollo de una operación integral, la cual contempla las siguientes áreas y usos funcionales:

- *Área de talleres técnicos.*
- *Área comercial*
- *Área administrativa y de oficinas.*
- *Área de Bodegas*

*Debido a lo expuesto, se solicita se otorgue la factibilidad para el **cambio de uso de suelo a Zona Industrial-2 (ZI-2)**.*

Oficio DUMCE-PPM-OT-2026-7466
Guayaquil, 24 de marzo de 2026

El presente alcance tiene como finalidad que los predios objeto de la solicitud sean evaluados de manera integral, coordinada y coherente, en concordancia con la planificación del proyecto, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) y la normativa urbanística vigente en el cantón Guayaquil.

En mérito de lo expuesto, solicitamos se sirva tener por presentado el presente alcance, disponiendo su incorporación al expediente administrativo correspondiente, para los fines técnicos y legales pertinentes."

Al respecto cumplimos en informar, dentro del ámbito de las funciones y responsabilidades del Departamento de Ordenamiento Territorial, lo siguiente:

1. ANTECEDENTES:

1.1 Mediante oficio EOM-SCU-001923012025 con fecha 22 de octubre de 2025, se emitió respuesta a la aprobación de diseño del Canal de Aguas Lluvias proyecto Almax Vía a la Costa suscrito por el Ing. Luis Enrique de Grau V. Gerente de Constructores y Urbanizadores, el cual menciona:

*"(...) En atención al trámite en la referencia, respecto a la presentación del **Diseño de Canal de aguas lluvias Almax Vía a la Costa**, comunico a usted que luego de concluidas las revisiones correspondientes, se otorga concepto favorable al mismo.*

La aprobación del proyecto tiene vigencia de dos años a partir de su fecha de expedición. (...)"

1.2 Mediante SEGURAEP-GGRR-2025-1172 del 02 de diciembre de 2025, suscrito por el Ing. Angel Valdiviezo Ajila en calidad de Gerente de Gestión de Riesgos, Subrogante Empresa Pública Municipal para la Seguridad de Guayaquil SEGURA EP., el cual indica: "*En atención a la referencia, sírvase encontrar informe técnico SEGURAEP-GGRR-DAMR-ABZ-2025-080 de fecha 2 de diciembre de 2025, suscrito por la Ing. Antonella Bermúdez Z. MSc., Analista de Análisis y Monitoreo de Riesgos de esta Gerencia, en el cual consta el análisis de riesgo de los predios mencionados*"

1.3 Mediante SEGURA EP-GGRR-DAMR-ABZ-2025-080 del 02 de diciembre de 2025 suscrito por el Lcdo. Virgilio Benavides Jefe de Análisis y Monitoreo de Riesgo y la Ing. Antonella Bermúdez Zambrano, Mgtr. Analista de Análisis y Monitoreo de Riesgo, en dicho oficio se concluye lo siguiente:

"Conclusiones:
El predio con Código Catastral 96-0250-001-14 se encuentra completamente ubicado dentro de una Zona Especial Vulnerable (ZE-V2), donde la normativa "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL" establece que se permiten usos agrícolas, acuícolas, forestales y paisajísticos, y se prohíben los usos industrial, residencial y comercial, lo que condiciona el tipo de intervenciones que pueden realizarse dentro del predio."

1.4 Mediante SEGURAEP-GGRR-2026-0158 del 02 de marzo de 2026, suscrito por Ing. Katherine Villamarín U., en calidad de Gerente de Gestión de Riesgos Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil SEGURA EP., el cual indica: "*En atención a la referencia, sírvase encontrar el informe técnico **SEGURA EP-GGRR-GGRR-DAMR-ABZ-2026-022,** de fecha 27 de febrero de 2026, suscrito por la Ing. Antonella Bermúdez Zambrano, Mgs., Analista de Análisis y Monitoreo de Riesgos de esta Gerencia, en el cual consta el análisis de riesgo del predio antes mencionado*"

1.5 Mediante SEGURA EP-GGRR-DAMR-ABZ-2026-022 del 27 de febrero de 2026 suscrito por el Ing. Enrique Colmont, Mgs Jefe de Análisis y Monitoreo de Riesgo y la Ing. Antonella Bermúdez Zambrano, Mgtr. Analista de Análisis y Monitoreo de Riesgo, en dicho oficio se concluye lo siguiente:

Oficio DUMCE-PPM-OT-2026-7466
Guayaquil, 24 de marzo de 2026

*"Los predios con Códigos Catastrales N° 96-0250-001-12 y No. 96-0250-001-11 se encuentran ubicados dentro de una **Zona Especial Vulnerable (ZE-V2)** según la normativa "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL"*

- *En atención a la solicitud de determinar si los predios en consulta presentan condiciones de amenaza o riesgo no mitigable y la información anexa a la solicitud se realiza el siguiente análisis. Este permite identificar los distintos tipos de riesgo presentes en el área, así como su alcance y nivel de afectación, en concordancia con el contexto y competencias de esta Gerencia:*

Predio con Código Catastral N° 96-0250-001-11:

- Amenaza hidrológica / inundación: El predio presenta zonas de escorrentías activas y cauces naturales que atraviesan el área. Esta configuración implica riesgos potenciales de inundación. A diferencia de otros predios contiguos, para este predio no se ha presentado un diseño de ingeniería hidráulica ni un plan de canalización formal. Por lo tanto, la amenaza se considera alta, existiendo riesgos críticos de inundación sin un plan integral de manejo de aguas lluvias para el predio.

Debido a la presencia de cauces naturales en el área, EMAPAG, por medio de su concesionaria Interagua, deberá certificar la existencia y delimitación de las servidumbres de los cuerpos de agua identificados en la zona; dicho pronunciamiento determinará la obligación técnica y legal del propietario del predio de respetar las referidas servidumbres. Dentro de estas franjas, quedará prohibida cualquier edificación o intervención que interfiera con las actividades de operación y mantenimiento del sistema de drenaje

- Amenaza Geotécnica: El análisis indica pendientes moderadas (2% a 15%), aptas para urbanizar según la normativa. Sin embargo, su proximidad a áreas de susceptibilidad Alta hacia el norte, sumada a la ausencia de un manejo hidráulico aprobado, incrementa el riesgo de procesos erosivos. El riesgo geotécnico se califica como medio y se considera mitigable, quedando estrictamente condicionado a la implementación de un "plan integral de manejo de aguas lluvias" que aún no ha sido presentado para estos predios, el cual deberá garantizar la estabilidad del terreno mediante el control efectivo de las escorrentías.

- Instalaciones Peligrosas o Estratégicas: No se identifican infraestructuras críticas (redes de alto voltaje, gasoductos o poliductos) en el área del predio o su entorno inmediato que representen una amenaza antrópica directa.

Predio con Código Catastral N° 96-0250-001-12:

- Amenaza hidrológica / inundación: Al igual que el predio anterior, presenta un riesgo medio - alta por escorrentías naturales. Es imperativo señalar que no se ha presentado ningún estudio hidrológico ni proyecto de drenaje para este lote como se tiene del predio No. 96-0250-001-14. Al carecer de un plan de manejo integral el riesgo de afectación a la infraestructura proyectada es medio-alto.

Debido a la presencia de cauces naturales en el área, EMAPAG, por medio de su concesionaria Interagua, deberá certificar la existencia y delimitación de las servidumbres de los cuerpos de agua identificados en la zona.

- Amenaza Geotécnica: El análisis indica pendientes moderadas (2% a 15%), aptas para urbanizar según la normativa. Sin embargo, su proximidad a áreas de susceptibilidad, sumada a la ausencia de un manejo hidráulico aprobado, incrementa el riesgo de procesos erosivos en los canales. El riesgo geotécnico se califica como mitigable, condicionado estrictamente a la futura implementación de un control de escorrentías que aún no ha sido presentado para este predio.

- Instalaciones Peligrosas o Estratégicas: No se identifican infraestructuras críticas (redes de alto voltaje o poliductos) en el área del predio o su entorno inmediato que representen

Oficio DUMCE-PPM-OT-2026-7466
Guayaquil, 24 de marzo de 2026

una amenaza antrópica directa"

2. NORMATIVA APLICABLE:

2.1 La LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO, en su art. 67 y disposiciones generales, relacionadas con afectaciones, establecen:

*"**Artículo 32.- Planes parciales.** Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán:*

1. *La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.*
2. *Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.*
3. *La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.*
4. *La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.*

Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

***Artículo 33.- Alcance del plan parcial.** En el caso de que el plan parcial modifique contenidos del componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo estará debidamente justificado conforme con lo establecido en esta Ley.*

***Artículo 34.- Obligatoriedad del plan parcial.** Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la presente Ley. Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.*

***Artículo 35.- Iniciativa del plan parcial.** 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.*

*"**Art. 67.- Afectaciones.** - Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el plan de uso y gestión de suelo o los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad"*

*"**DISPOSICIONES GENERALES***
***3. Afectaciones.** Todos los niveles de gobierno, en el marco de sus competencias, con excepción de las juntas parroquiales rurales, podrán limitar las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Para lo cual, a más de inscribir la afectación en el Registro de la Propiedad, notificarán previamente al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, el cual no podrá emitir dichas autorizaciones."*

2.2 *El REGLAMENTO LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTION DE SUELO, en su art. 44, Tipos de afectaciones, detalla:*

***"Art. 32.- Contenidos mínimos de los planes parciales. -** Los planes parciales incluirán por lo menos los siguientes contenidos, en articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de*

Oficio DUMCE-PPM-OT-2026-7466
Guayaquil, 24 de marzo de 2026

Ordenamiento Territorial Municipal o Metropolitano y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo, para garantizar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios:

1. Diagnóstico de las condiciones actuales.

- ***a)*** *La delimitación y características del área de la actuación urbana.*
- ***b)*** *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.*
- ***c)*** *Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.*
- ***d)*** *Estructura predial.*
- ***e)*** *Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.*
- ***f)*** *Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.*
- ***g)*** *Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.*
- ***h)*** *Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo.*
- ***i)*** *Condiciones de amenaza y riesgo.*

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

- ***a)*** *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.*
- ***b)*** *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.*
  - ***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.*
  - ***c.*** *El mejoramiento integral o renovación consideradas para la oferta de bienes y servicios cuando estas existen.*
  - ***d.*** *El mejoramiento integral o renovación consideradas para la oferta de bienes y servicios cuando estas existen.*
  - ***e.*** *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.*
- ***c)*** *Mecanismos de gestión del suelo:*

El plan parcial incluirá al menos uno de los siguientes mecanismos de gestión de suelo dependiendo del contexto de actuación, que servirán en los siguientes casos:

  - ***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.*
- ***d)*** *Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística:*

La delimitación se realizará por los partícipes públicos, privados o público- privados, de acuerdo a las determinaciones previstas por el PDOT, el PUGS y el plan parcial.

- ***e)*** *Mecanismos de financiación:*

Los mecanismos de financiación que se adoptarán en el desarrollo de los modelos de gestión de los planes parciales deben considerar para su cálculo al menos las siguientes variables, con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios:

  - ***a.*** *Valor inicial del suelo que puede estar asignado por el valor catastral.*
  - ***b.*** *Costo de construcción de infraestructura general y local.*
  - ***c.*** *Valor de venta del suelo urbanizado.*
  - ***d.*** *Valor de venta del aprovechamiento urbanístico.*
  - ***e.*** *La cuantificación del suelo público a ceder en función de los estándares*

urbanísticos subsidiarios o establecidos localmente.

f. *Valor residual del suelo.*

f) *Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público privada de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana según corresponda:*

a. *Estrategias y coordinación institucional e interinstitucional.*

b. *Programas y proyectos que incluyan plazos, costos y áreas aproximadas y sus mecanismos de financiamiento y gestión.*

g) *Mecanismos de asociación:*

a. *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.*

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

h) *Tiempo de vigencia o implementación del plan:*

a. *Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste.*

b. *Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo.*

c. *Procedimientos para la gestión, administración e implementación del plan y procedimientos para ampliar plazos o sanciones donde corresponda.*

El Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo establecerá la norma técnica en la cual se basarán los gobiernos autónomos municipales y metropolitanos para la elaboración de los contenidos específicos urbanísticos, de gestión y financiamiento de los planes parciales."

"***Art. 44.- Tipos de afectaciones. -*** *Las afectaciones son cargas urbanísticas aplicadas al suelo que limitan el uso y ocupación del mismo. Estas afectaciones podrán ser:*

a) *Afectaciones por obra o interés público: las mismas que serán determinadas en los instrumentos de planeamiento territorial, con el fin de implementar obra pública, equipamientos, infraestructura, vivienda social u otras intervenciones de interés público que sean definidas con anterioridad en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal o Metropolitano, en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y sus instrumentos complementarios.*

b) *Afectaciones por protección: las cuales serán establecidas en los instrumentos de planeamiento territorial, con el fin de proteger la vida, los ecosistemas frágiles, mitigar riesgos, proteger y garantizar el funcionamiento de infraestructura pública como oleoductos, poliductos, canales, líneas de transmisión eléctrica, bordes costeros y la posible afectación a la salud o los riesgos generados por las mismas, los espacios residenciales y los equipamientos sociales. Las franjas de afectación y sus implicaciones serán establecidos en los instrumentos de planeamiento territorial y su normativa complementaria en base a los estudios de riesgo o protección correspondientes, y en base a la normativa nacional y local aplicable y a la norma técnica correspondiente que para el efecto será promulgada por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo.*

En todos los casos el municipio establecerá los mecanismos que permitan la información adecuada de la población y los propietarios de suelo, relativa a las afectaciones a los predios y las limitaciones a los usos y ocupación resultantes"

2.3 La **Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027**; y, del **Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil**, publicada en la Gaceta Oficial N° 43 del 6 de noviembre del 2024, y en la Edición Especial del Registro oficial N° 1887 del 22 de noviembre 2024, en su Sección Décima Tercera en la cual se describen los Instrumentos Urbanísticos Complementarios, en sus artículos 30, 31 los cuales establecen lo siguiente.

"***Art. 134. - Parámetros Generales para la formulación de Planes Parciales en Suelo de Expansión Urbana o Desarrollo de Suelo Urbano. -*** *La aplicación de planes parciales podrá formularse por iniciativa pública o mixta. Las determinaciones de los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales y para los particulares. Los planes parciales incluirán los lineamientos de planificación y la norma urbanística que deben ser considerados para el ordenamiento del territorio, correspondiente a la implementación de los instrumentos de*

gestión de suelo previstos en la ley, en especial en aquellos en los que sea necesaria la aplicación de instrumentos para la distribución equitativa de cargas y beneficios, e instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial, a través de la delimitación de unidades de actuación urbanísticas encargadas de la gestión y ejecución del plan.

Los planes parciales se utilizarán para sectores que necesiten mecanismos de gestión o intervención por:

- ***a)*** *Necesidad de desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta.*
- ***b)*** *Incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.*
- ***c)*** *Generación de grandes proyectos de vivienda, vivienda de interés social, y determinar los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales.*
- ***d)*** *Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística.*

Art. 135. - Contenidos mínimos de los planes parciales. *Los planes parciales incluirán por lo menos los siguientes contenidos, en articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, para garantizar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios:*

31.1. Diagnóstico de las condiciones actuales.

- ***a)*** *La delimitación y características del área de la actuación urbana.*
- ***b)*** *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.*
- ***c)*** *Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.*
- ***d)*** *Estructura predial.*
- ***e)*** *Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.*
- ***f)*** *Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.*
- ***g)*** *Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.*
- ***h)*** *Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo.*
- ***i)*** *Condiciones de amenaza y riesgo.*

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

- ***a)*** *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.*
- ***b)*** *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.*
  - *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.*
  - *El mejoramiento integral o renovación consideradas para la oferta de bienes y servicios cuando estas existen.*
  - *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.*
- ***c)*** *Mecanismos de gestión del suelo. - El plan parcial incluirá al menos uno de los siguientes mecanismos de gestión de suelo dependiendo del contexto de actuación, que servirán en los siguientes casos:*
  - *Para los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación.*
  - *Para la integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos.*
  - *Para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.*
  - *Para regular el mercado del suelo.*

Oficio DUMCE-PPM-OT-2026-7466
Guayaquil, 24 de marzo de 2026

- *Para determinar las características de loteamiento o parcelamiento.*

d) *Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística. - La delimitación se realizará por los partícipes públicos, privados o públicos-privados, de acuerdo con las determinaciones previstas por el PDOT, el PUGS y el plan parcial.*

e) *Mecanismos de financiación. - Los mecanismos de financiación que se adoptarán en el desarrollo de los modelos de gestión de los planes parciales deben considerar para su cálculo al menos las siguientes variables, con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios:*

- *Valor inicial del suelo que puede estar asignado por el valor catastral.*
- *Costo de construcción de infraestructura general y local.*
- *Valor de venta del suelo urbanizado.*
- *Valor de venta del aprovechamiento urbanístico.*
- *La cuantificación del suelo público a ceder en función de los estándares urbanísticos*
- *subsidiarios o establecidos localmente.*
- *Valor residual del suelo.*

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

- *Estrategias y coordinación institucional e interinstitucional.*
- *Programas y proyectos que incluyan plazos, costos y áreas aproximadas y sus mecanismos de financiamiento y gestión.*

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

h) *Tiempo de vigencia o implementación del plan:*

- *Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste.*
- *Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo.*
- *Procedimientos para la gestión, administración e implementación del plan y procedimientos para ampliar plazos o sanciones donde corresponda."*

3 Análisis

3.1. Compatibilidad de uso de suelo

Conforme a la Ordenanza de Actualización del Plan De Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil, (PDOT Y PUGS) publicada en la Gaceta Oficial N.° 43 del 6 de noviembre del 2024, y en Registro Oficial N. ° 1887, Edición Especial del 22 de noviembre del 2024, vigente a la fecha, los predios objeto de la consulta signados con código catastral 96-0250-001-11-0-0, 96-0250-001-12-0-0 y 096-0250-001-14-0-0, se implantan dentro del Límite Político Administrativo de la cabecera cantonal, en la parroquia urbana Tarqui , inmersos en el Área de Gestión Administrativa (AGA 10).

Oficio DUMCE-PPM-OT-2026-7466
Guayaquil, 24 de marzo de 2026

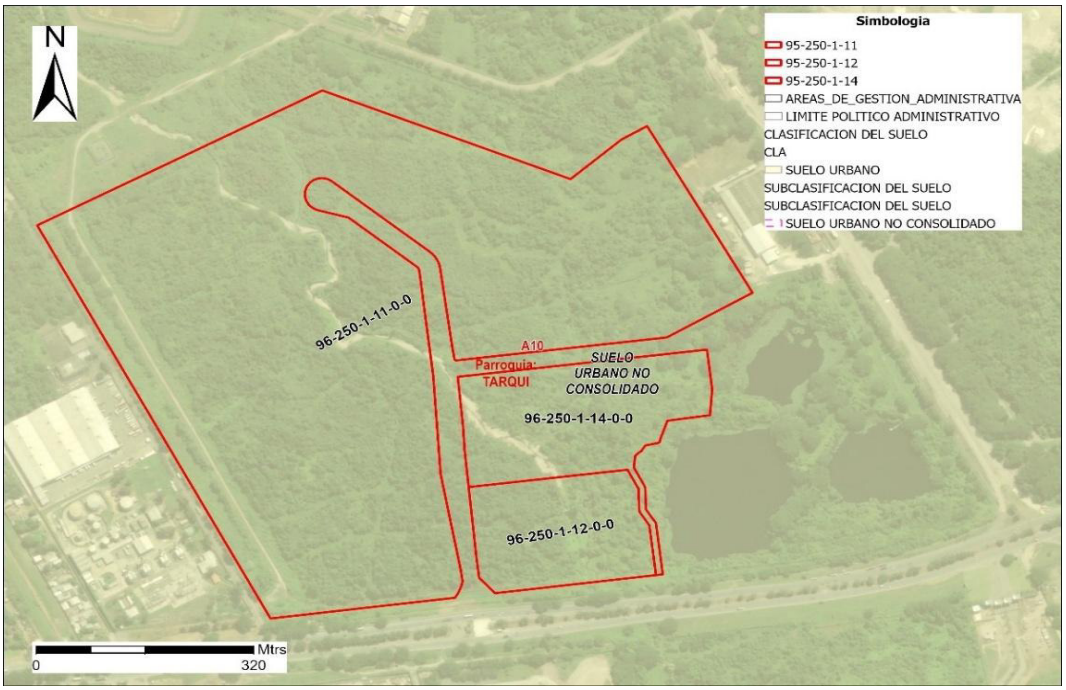


Ilustración 1: Ubicación de los predios en consulta

3.2. Análisis respeto al Plan de Uso y Gestión del Suelo, PUGS

3.2.1 Componente Estructurante: Clasificación y Subclasificación del Suelo

Clasificación y Subclasificación del Suelo		
Clasificación del Suelo	Suelo urbano	Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados, cuya característica principal es una estructura continua de espacios públicos y privados interrelacionados entre sí, en la cabecera cantonal, en las cabeceras parroquiales y centros poblados.
Subclasificación del Suelo	Suelo urbano no consolidado	Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios e infraestructuras esenciales y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización. Esta subclasificación es independiente de su relación con los equipamientos, de la disponibilidad de los servicios complementarios y del grado de ocupación.

3.2.2 Componente Urbanístico

3.2.2.1 Polígono de Intervención Territorial

COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO | COMPONENTE URBANÍSTICO				
Polígono de Intervención Territorial (PIT) y Asignación de Tratamientos Urbanísticos				
Polígono de Intervención Territorial (PIT)		PIT-U-A10-4	**Tratamiento**	Consolidación
Uso General		Aprovechamiento extractivo		
Usos Específicos	**Uso Principal**	Aprovechamiento extractivo, protección de riesgos		
	Usos Complementarios	Uso de protección ecológica, uso equipamiento, uso industrial de medio impacto, uso industrial de alto impacto		

Oficio DUMCE-PPM-OT-2026-7466
Guayaquil, 24 de marzo de 2026

	Usos restringidos	Residencial densidad baja, residencial densidad media, equipamientos
	Usos prohibidos	Industrial alto riesgo, residencial densidad alta

3.2.2.2 Uso de Suelo y Aprovechamiento del Suelo

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO | DESTINOS DE LOS USOS DE SUELO EN RELACIÓN CON LOS PIT	
Uso de protección de Riesgos	Es un suelo urbano o rural en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.
Aprovechamiento Urbanístico del Suelo | Subzonas	
ZE-V2	Se admiten usos agrícolas, acuícolas, forestales y paisajísticos. Sin embargo, previa autorización Municipal con informe de factibilidad de las Direcciones competentes, se permiten actividades de tipo recreacionales, turísticas sostenibles, alojamiento ecológico, parques urbanos y metropolitanos, zoológicos, centros de rescate de fauna silvestre y domésticos, instalaciones de infraestructura básica, servicios culturales, proyectos de mitigación y prevención de riesgos. Se restringe el uso agropecuario, y se prohíbe el uso industrial, residencial y comercial.

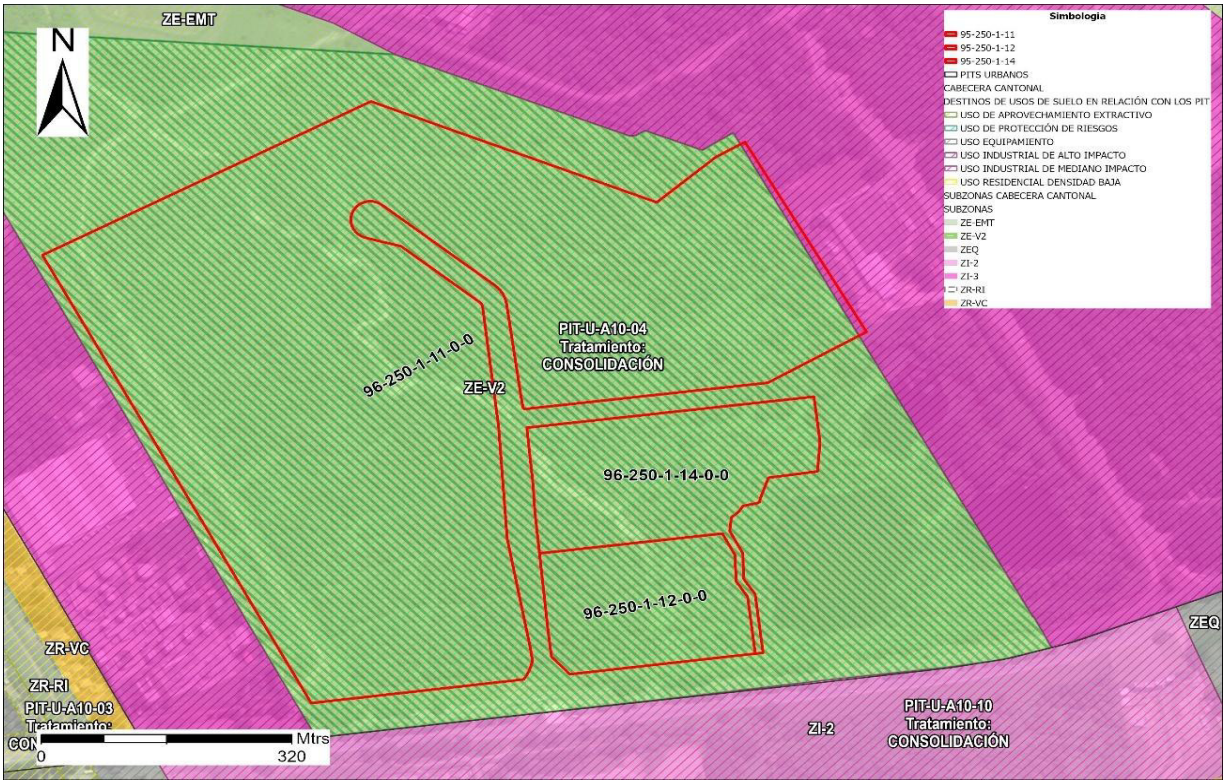


Ilustración 2: Componente urbanístico

3.2.3. Afectaciones Generales

De acuerdo con el Anexo 10 Afectaciones Generales del cantón Guayaquil, se evidencia que los predios signados con código catastral No. 96-0250-001-11, 96-0250-001-12 y 96-0250-001-14 se

Oficio DUMCE-PPM-OT-2026-7466
Guayaquil, 24 de marzo de 2026

encuentra AFECTADO por:

-Escorrentías: se recomienda realizar la consulta correspondiente a INTERAGUA para evaluar el grado de afectación. (Ver artículo 163 del PUGS).

-Vial: En el lindero Oeste del predio en consulta se identifica una Vía perteneciente a la Vialidad Secundaria, con subclasificación Vías-Colectora V3, cuyo derecho de vía establecido oscila entre 15-50 metros, conforme a lo dispuesto en la normativa vigente del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PDOT–PUGS) 2023–2027.

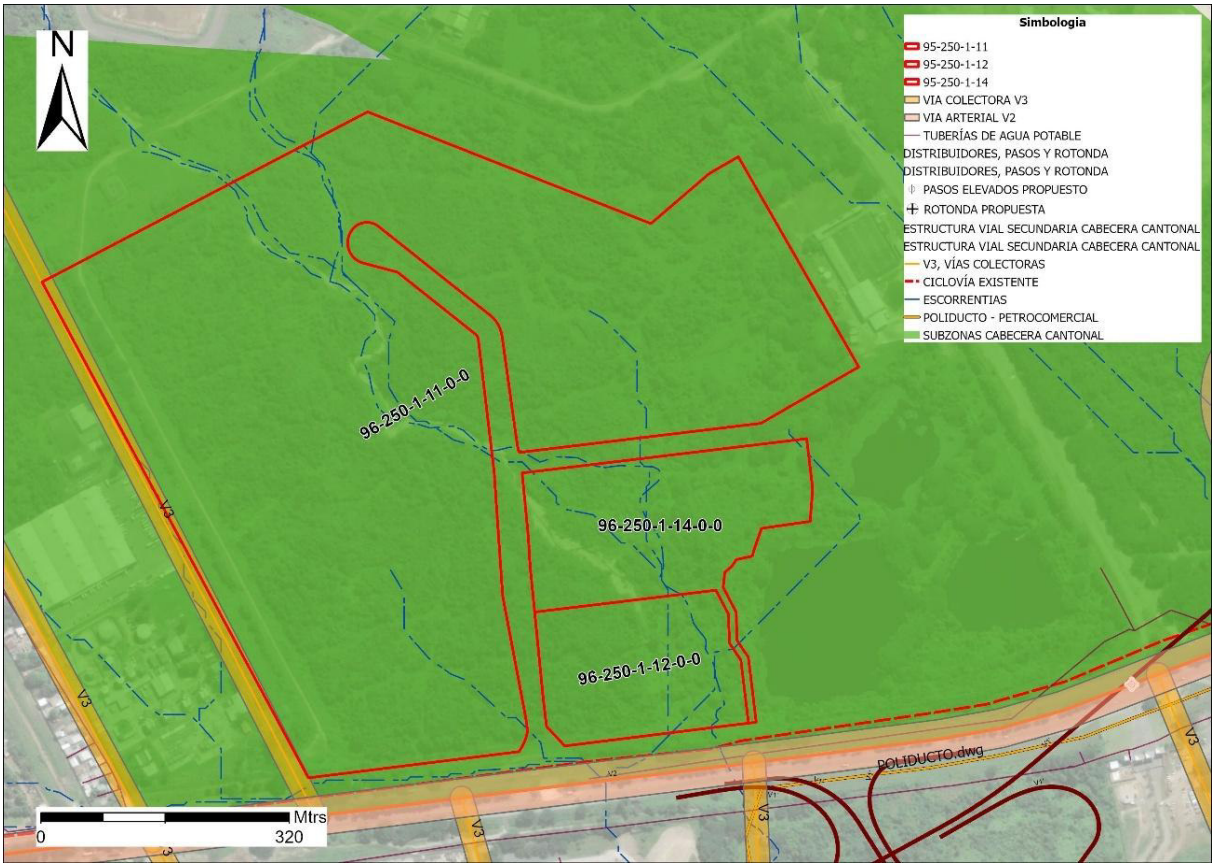


Ilustración 3: Afectaciones Generales

4. Conclusión.

En atención a la solicitud presentada, se verifica que la misma plantea el desarrollo de una operación integral que contempla la actividad de: **áreas de talleres técnicos, área comercial, área administrativa y de oficinas, y área de bodegas**, el presente análisis se circunscribe a la evaluación de la viabilidad del cambio de uso de suelo en función de los usos descritos por el administrado,

En virtud de los antecedentes expuestos, la normativa aplicable y el análisis técnico efectuado, se concluye que los predios signados con códigos catastrales No. 096-0250-001-11-0-0-1, 096-0250-001-12-0-0-1 y 096-0250-001-14-0-0-1 se encuentran implantados dentro del Polígono de Intervención Territorial **PIT-U-A10-4**, cuyo tratamiento corresponde a **Consolidación**, en el cual se contemplan como uso principal Aprovechamiento extractivo y protección de riesgo, usos complementarios, entre otros, el **uso industrial de medio impacto** y el **uso industrial de alto impacto**.

Oficio DUMCE-PPM-OT-2026-7466
Guayaquil, 24 de marzo de 2026

De conformidad con el informe técnico emitido por SEGURA EP, se determina que los predios objeto de análisis presentan riesgos de carácter hidrológico y geotécnico; no obstante, dichos riesgos han sido calificados como **mitigables**, siempre que se implementen las medidas técnicas y planes de manejo correspondientes. En este sentido, se establece como condicionante para cualquier proceso de desarrollo de los predios la elaboración e implementación de un **plan integral de manejo de aguas lluvias** y los análisis geotécnicos necesarios para garantizar la seguridad de la infraestructura, por lo cual, se deberá contar con la certificación de INTERAGUA respecto a la delimitación de servidumbres de cuerpos de agua y respetar las franjas de protección.

Adicionalmente, conforme al análisis del entorno urbanístico colindante, existen sectores próximos que presentan usos de carácter industrial, incluyendo subzonas, lo cual evidencia una dinámica territorial compatible a nivel macro.

En este contexto, y en concordancia con lo dispuesto en la normativa vigente, se considera **técnicamente viable que el solicitante se acoja al proceso de elaboración de un Plan Parcial**, como instrumento idóneo para evaluar de manera integral la modificación del uso de suelo, el cual deberá incorporar de manera obligatoria los estudios técnicos, urbanísticos, ambientales, hidrológicos, hidráulicos y de riesgos que correspondan, así como la delimitación de afectaciones y servidumbres existentes, particularmente aquellas relacionadas con escorrentías, drenaje pluvial, vulnerabilidad a inundación y derecho de vía; debiendo además sustentarse en los pronunciamientos de las entidades competentes, dentro del ámbito de sus atribuciones.

Finalmente, se precisa que la **factibilidad para la elaboración del Plan Parcial no constituye por sí misma la aprobación del cambio de uso de suelo solicitado.**

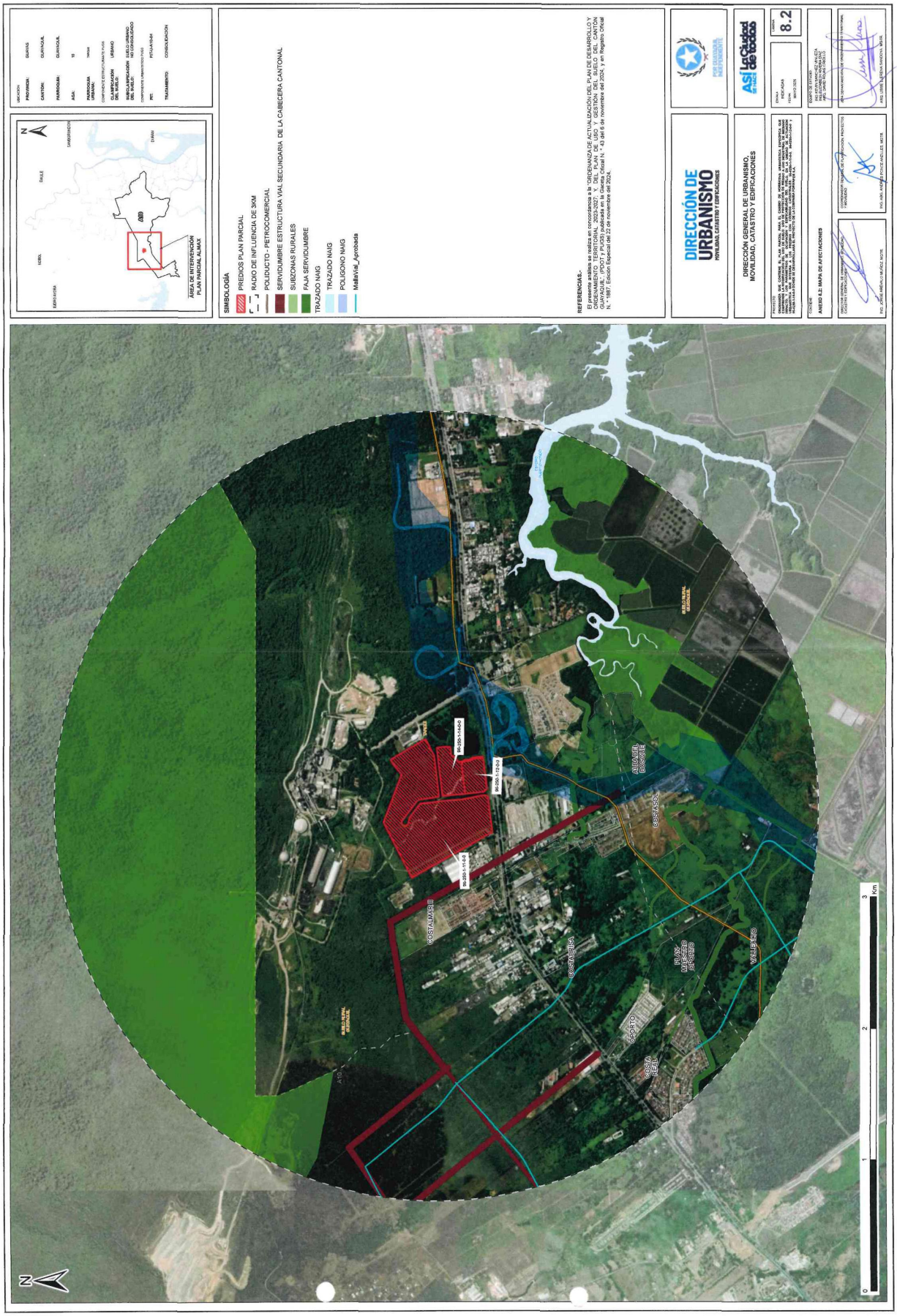
Firmado electrónicamente por:
ANDRES AGUSTIN PONCE ANZULES
Validar únicamente con FirmaEC

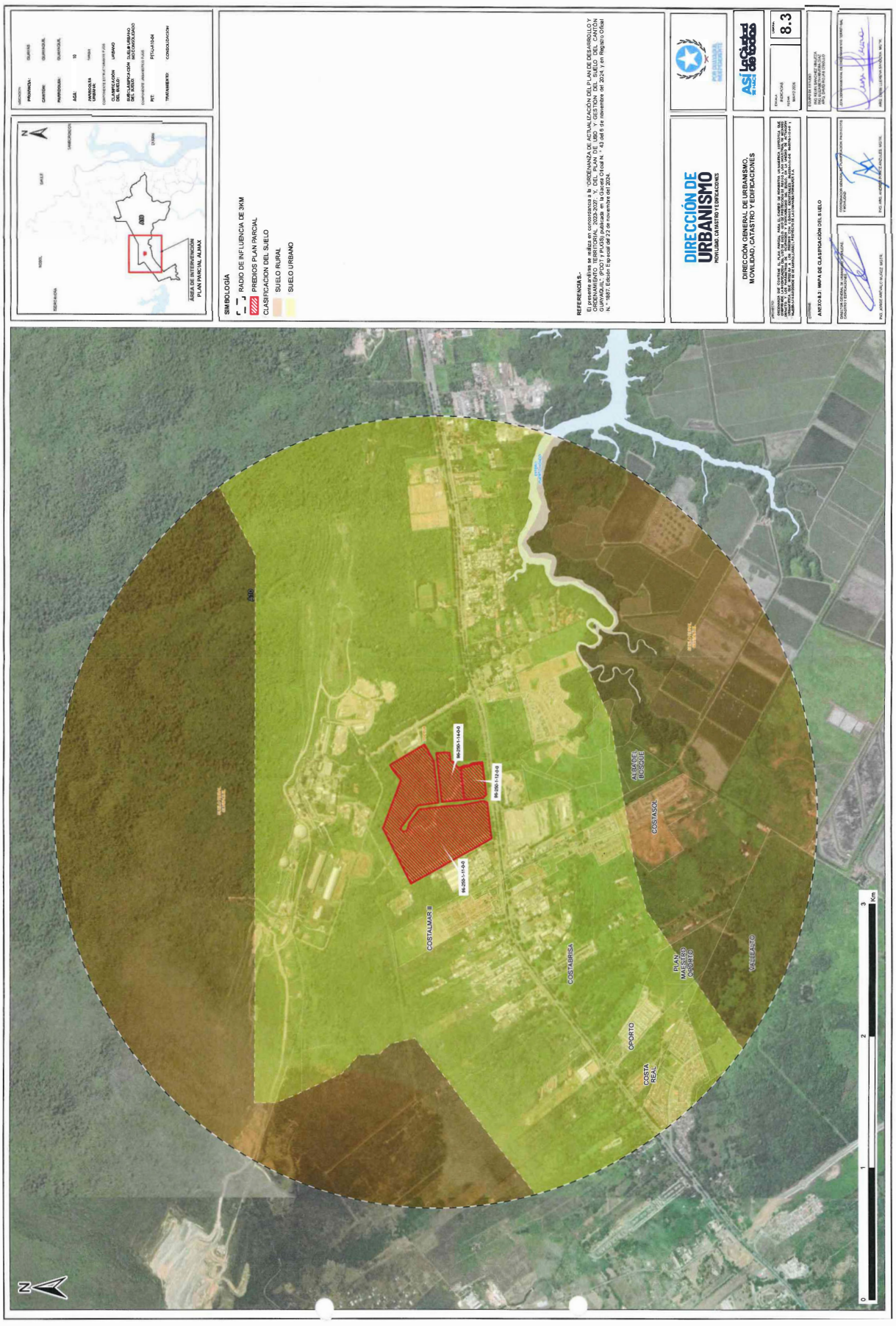
Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr.
COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y MOVILIDAD

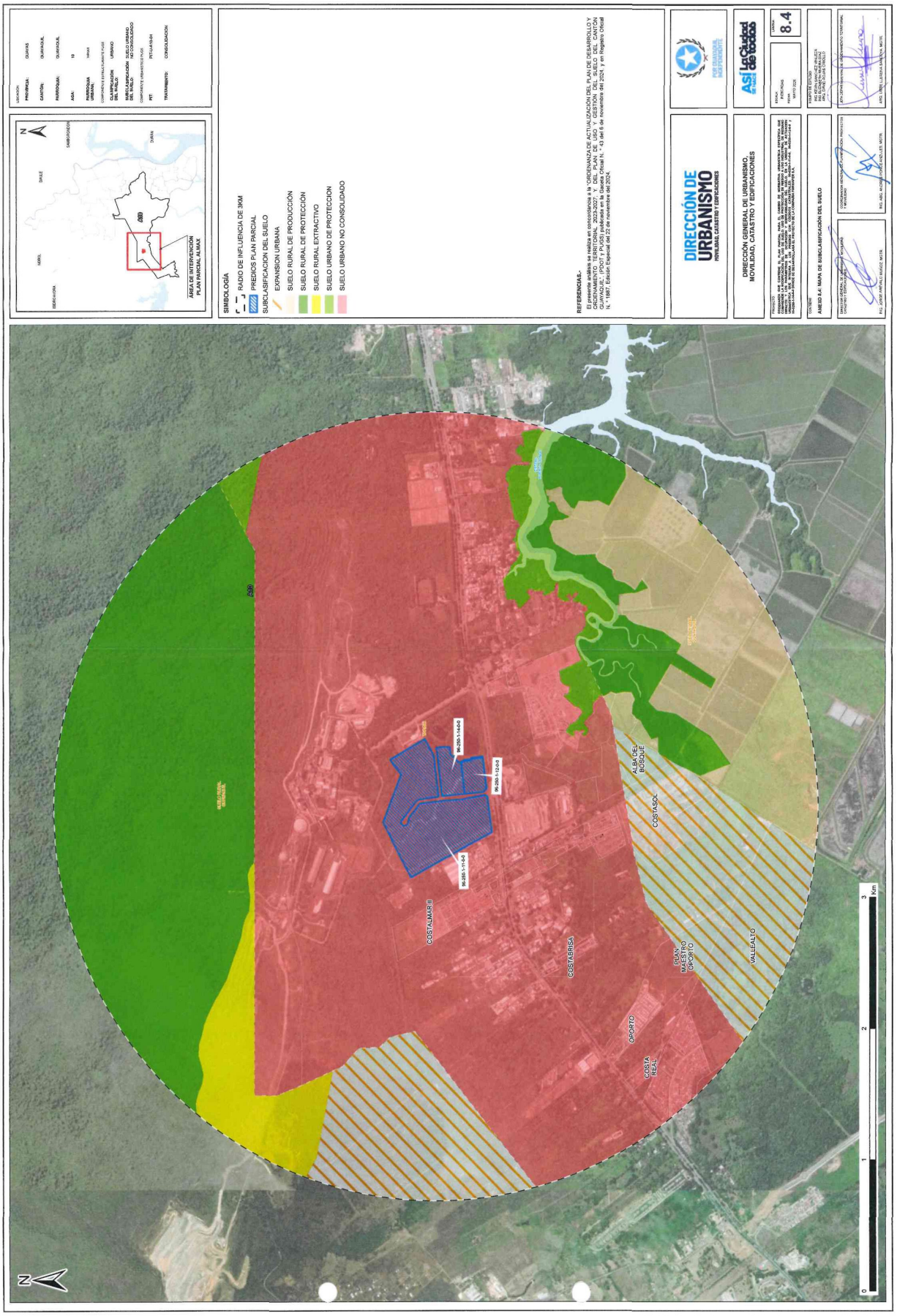
Firmado electrónicamente por:
LISSE ELIZABETH LLERENA SANDOYA
Validar únicamente con FirmaEC

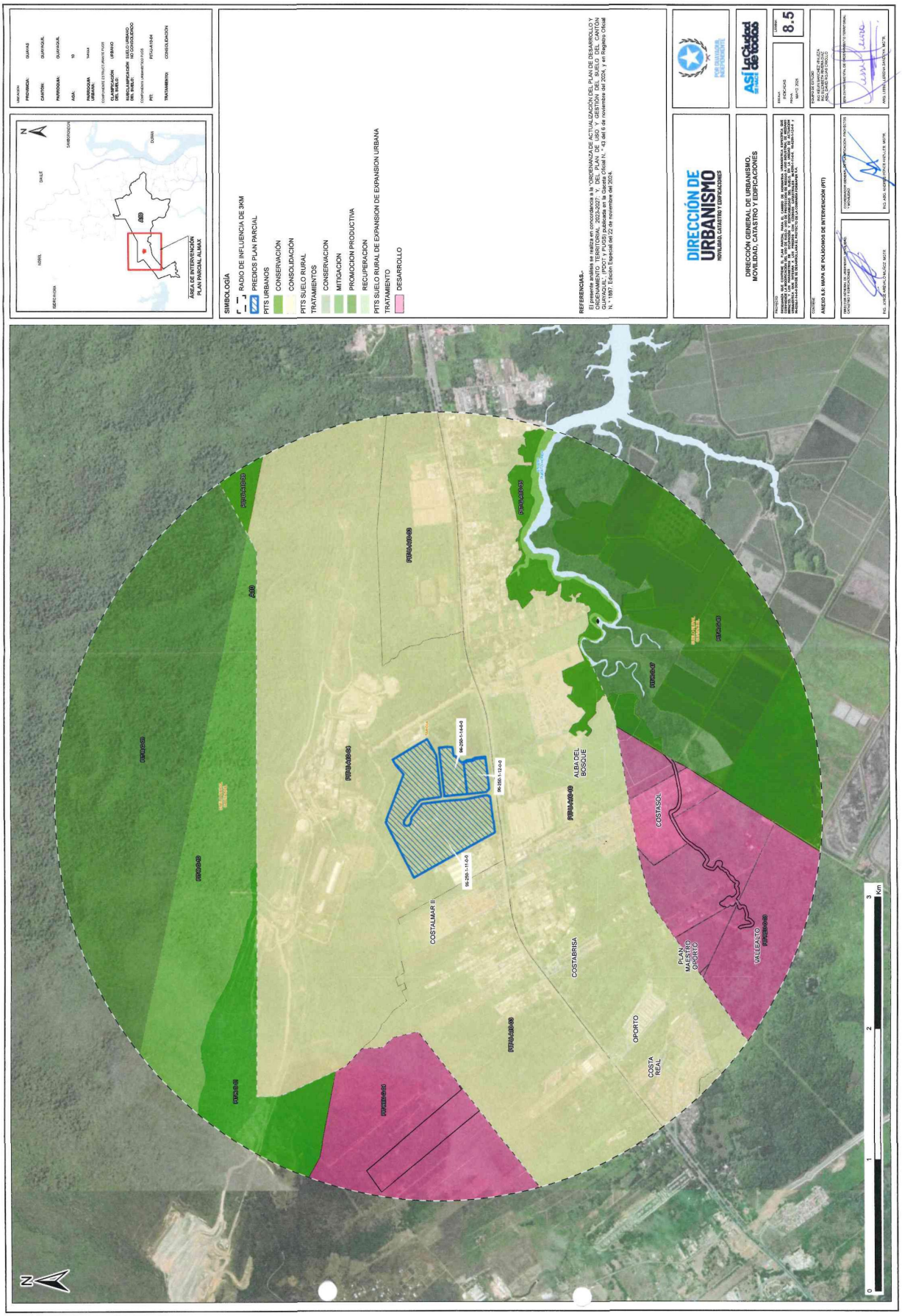
Arq. Lisse Llerena Sandoya, Mgtr.
JEFA DEPARTAMENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

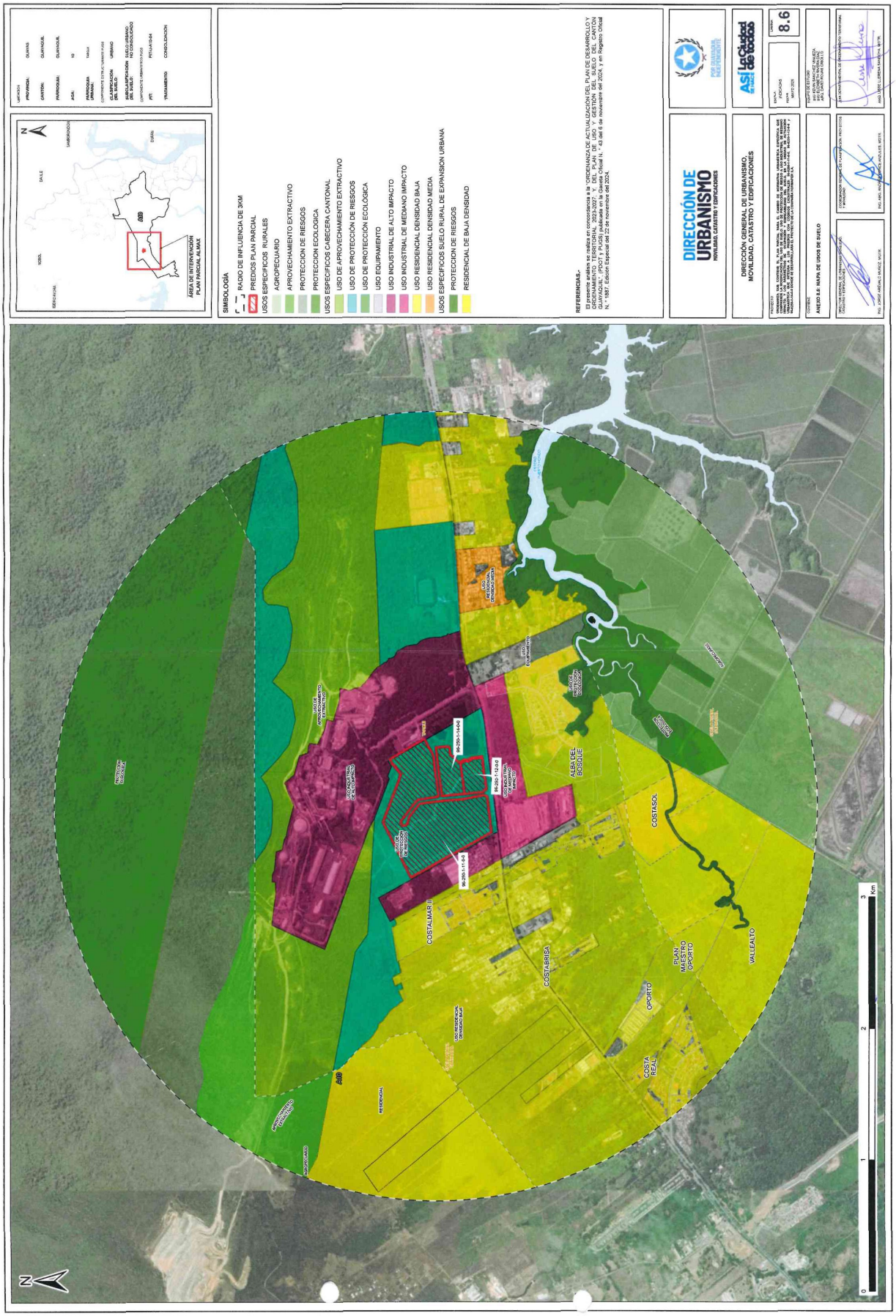
NOMBRES Y APELLIDOS		CARGO	FIRMA
Elaborado por:	Ing. Kevin Sánchez	Analista 5	Firmado electrónicamente por: KEVIN ALEXANDER SANCHEZ VINUEZA. Validar únicamente con FirmaEC
Revisado por:	Arq. Evelyn Mite	Analista 3	Firmado electrónicamente por: EVELYN RUTH MITE HOLGUIN. Validar únicamente con FirmaEC
Adjunto:	Link: REQ-2025-83811 y REQ-2026-4797		
Con copia:	Ing. Jorge Arévalo Muñoz – Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones Abg. Fernando Suárez – Coordinador General de Control y Procesos Legales Archivo DUMCE		

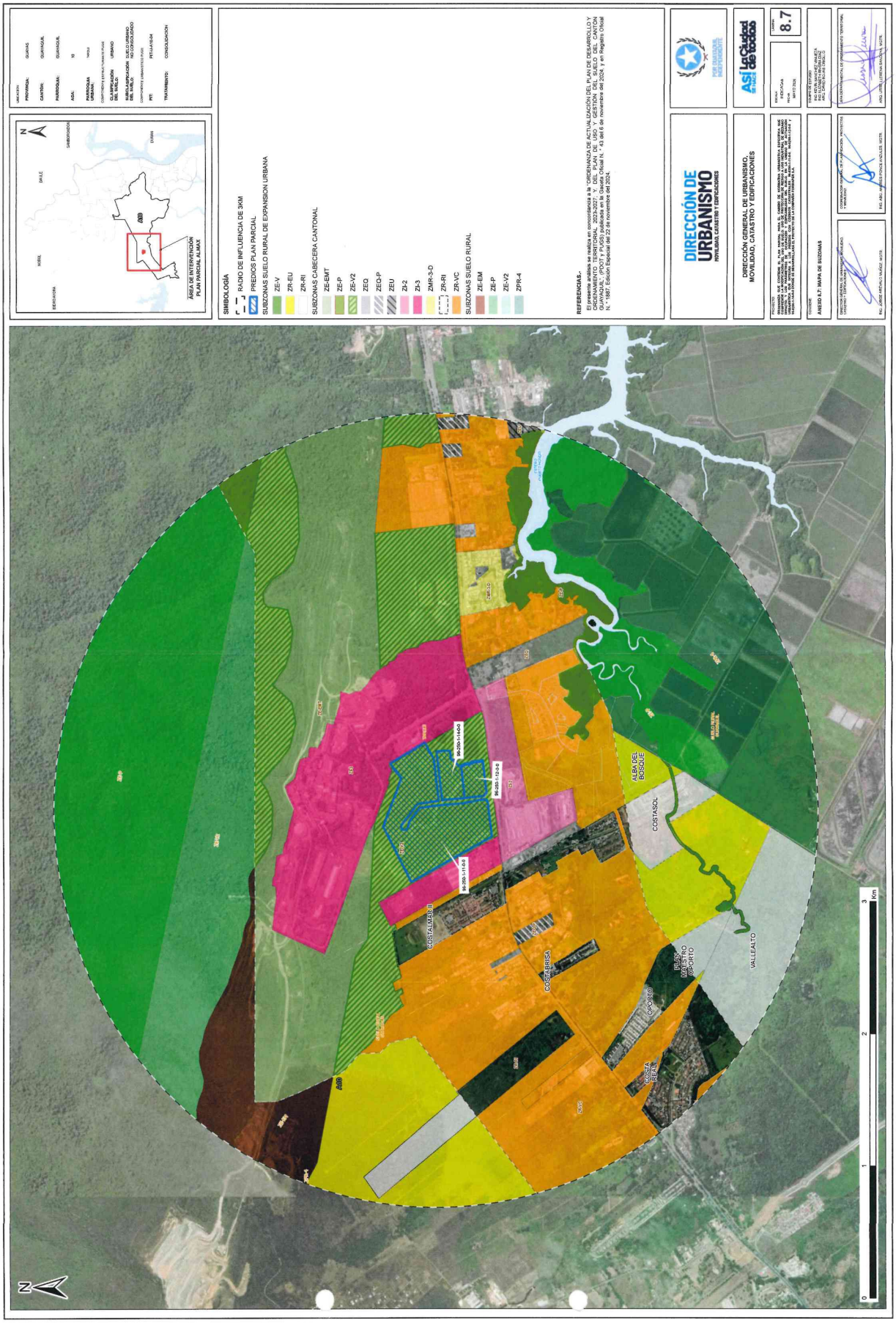

DIRECCIÓN DE URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
ANEXO 8.2: MAPA DE AFECTACIONES
8.2
SIMBOLOGÍA
PREDIOS PLAN PARCIAL
RADIO DE INFLUENCIA DE 3KM
POLIDUCTO - PETROCOMERCIAL
SERVIDUMBRE ESTRUCTURA VIAL SECUNDARIA DE LA CABECERA CANTONAL
SUBZONAS RURALES
FAJA SERVIDUMBRE
TRAZADO NAIG
POLIGONO NAIG
MallaVial_Aprobada
REFERENCIAS:-
ÁREA DE INTERVENCIÓN PLAN PARCIAL ALMAX
COSTANERA II
COSTANERA
COSTANERA
ALBARREL ESPIGUE
VALLESTO
0
1
2
3
Km


SIMBOLOGÍA
RADIO DE INFLUENCIA DE 3KM
PREDIOS PLAN PARCIAL
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
SUELO RURAL
SUELO URBANO
REFERENCIAS:-
DIRECCIÓN DE URBANISMO
MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
ANEXO 8.3 : MAPA DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO
8.3
COSTALMAR II
COSTABRISA
PLAN MAESTRO QUORUS
OPORTO
COSTA REAL
COSTASOL
ALDEA DEL BOSQUE
VALLE SOL
0
1
2
3
Km


DIRECCIÓN DE URBANISMO
MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
ANEXO E4: MAPA DE SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO
8.4
SIMBOLOGÍA
RADIO DE INFLUENCIA DE 3KM
PREDIOS PLAN PARCIAL
SUBCLASIFICACION DEL SUELO
EXPANSION URBANA
SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN
SUELO RURAL DE PROTECCIÓN
SUELO RURAL EXTRACTIVO
SUELO URBANO DE PROTECCION
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
REFERENCIAS:-
ÁREA DE INTERVENCIÓN PLAN PARCIAL AL MAX
COSTALMAR II
COSTABRISA
COSTASOL
ALBA DEL BOSQUE
PLAN MAESTRO OPORTO
VALLEALTO
OPORTO
COSTA REAL
Km


DIRECCIÓN DE URBANISMO
REVALIDA, CATASTRO Y EDIFICACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
ANEXO 8.5- MAPA DE POLIGONOS DE INTERVENCION (PIT)
8.5
SIMBOLOGÍA
RADIO DE INFLUENCIA DE 3KM
PREDIOS PLAN PARCIAL
PITS URBANOS
CONSERVACIÓN
CONSOLIDACIÓN
PITS SUELO RURAL
TRATAMIENTOS
CONSERVACION
MITIGACION
PROMOCION PRODUCTIVA
RECUPERACION
PITS SUELO RURAL DE EXPANSION URBANA
TRATAMIENTO
DESARROLLO
REFERENCIAS:-
ÁREA DE INTERVENCIÓN PLAN PARCIAL ALMAX
ALBA DEL BOSQUE
COSTASOL
COSTALMAR II
COSTABRISA
PLAN MAESTRO OPORTO
VALLEALTO
OPORTO
COSTA REAL
0
1
2
3
Km


DIRECCIÓN DE URBANISMO
MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
ANEXO 8.6: MAPA DE USOS DE SUELO
SIMBOLOGÍA
RADIO DE INFLUENCIA DE 3KM
PREDIOS PLAN PARCIAL
USOS ESPECIFICOS RURALES
AGROPECUARIO
APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO
PROTECCION DE RIESGOS
PROTECCION ECOLOGICA
USOS ESPECIFICOS CABECERA CANTONAL
USO DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO
USO DE PROTECCIÓN DE RIESGOS
USO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA
USO EQUIPAMIENTO
USO INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO
USO INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO
USO RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA
USO RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA
USOS ESPECIFICOS SUELO RURAL DE EXPANSION URBANA
PROTECCION DE RIESGOS
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD
ÁREA DE INTERVENCIÓN PLAN PARCIAL ALBAA
ALBA DEL BOSQUE
COSTASOL
COSTALMAR II
COSTABRISA
PLAN MAESTRO OPORTO
OPORTO
VALLEALTO
COSTA REAL
0
1
2
3
Km


DIRECCIÓN DE URBANISMO
MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
ANEXO A.7. MAPA DE SUZONAS
8.7
SIMBOLOGÍA
RADIO DE INFLUENCIA DE 3KM
PREDIOS PLAN PARCIAL
SUBZONAS SUELO RURAL DE EXPANSION URBANA
ZE-V
ZR-EU
ZR-RI
SUBZONAS CABECERA CANTONAL
ZE-EMT
ZE-P
ZE-V2
ZEQ
ZEQ-P
ZEU
ZI-2
ZI-3
ZMR-3-D
ZR-RI
ZR-VC
SUBZONAS SUELO RURAL
ZE-EM
ZE-P
ZE-V2
ZPR-4
ÁREA DE INTERVENCIÓN PLAN PARCIAL ALMAS
ALBA DEL BOSQUE
COSTASOL
COSTAMAR II
COSTABRISA
PLAZA MAESTRO DEPORTE
DEPORTES
COSTA REAL
VALLEALTO
0
1
2
3
Km

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Guayaquil, 17 de abril del 2026

Memorándum No. DGVC-2026-0338

Para : Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr
Coordinador General De Planificación, Proyectos y Movilidad

Arq. Lisse Llerena Sandoya, Mgtr
Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial

De : Abg. Marcos Toro Espinoza, MSc
Director General de Vinculación con la Comunidad

Asunto: Informe de Socialización del Proyecto Almax en virtud de la elaboración del Plan Parcial que se está desarrollando para el cambio de normativa urbanística Específica y Modificación del Uso de Suelo de los predios con Código Catastral 96-0250-001-11, 96-0250-001-12 y 96-0250-001-14.

De mi consideración:

En atención al Requerimiento: 012-2026-0023515, de fecha 16 de marzo del 2026 respecto al petitorio realizado por el INFORME DE VALIDACIÓN CORRESPONDIENTE A LA SOCIALIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL, REFERENTE AL CAMBIO DE USO DE SUELO Y NORMAS DE EDIFICACIÓN EN LOS PREDIOS IDENTIFICADOS CON LOS SIGUIENTES CÓDIGOS CATASTRALES: 096-0250-001-14-0-0-1, 096-0250-001-12-0-0-1 Y 096-0250-001-11-0-0-1, EL CUAL CONSTITUYE UN REQUISITO NECESARIO PARA ACOGERSE AL PROCESO DE ELABORACIÓN DEL REFERIDO PLAN, en el ámbito de las competencias de esta Dirección General, se comunica lo siguiente:

Se adjunta el Memorándum No. **DGVC-AYP-2026-0414**, de fecha 16 de abril del 2026 suscrito por el Soc Orlando Ortiz Vera, Coordinador General de Vinculación con la Comunidad, quien posterior a la atención de lo solicitado, manifiesta:

"(...)

- ***1. ANTECEDENTES***

En atención al Requerimiento N.º 2026-0010626 de fecha 13 de febrero de 2026, suscrito por la Arq. Paulette Pesantes Cristiansen, delegada de Formarper S.A., mediante el cual se solicita la realización de un proceso de socialización para la implementación de un Plan

Guayaquil, 17 de abril del 2026

Memorándum No. DGVC-2026-0338

Parcial orientado al cambio de normativa urbanística específica y modificación del uso de suelo de los predios con códigos catastrales N.° 96-0250-001-11, 96-0250-001-12 y 96-0250-001-14, se expone lo siguiente:

El requerimiento establece que los predios mencionados se acogen al desarrollo de un Plan Parcial conforme a la Ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil, requiriéndose la socialización del proyecto con la comunidad colindante. En este contexto, y en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 135.2, literal f), de la "Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023–2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil", se procede a emitir el presente análisis técnico.

2. OBJETO DEL INFORME

Evaluar, desde el enfoque de responsabilidad social, la incidencia del cambio de uso de suelo a categoría industrial en los predios señalados, particularmente en relación con posibles afectaciones a los moradores colindantes.

3. ANÁLISIS TÉCNICO

3.1. Caracterización del entorno inmediato

Del análisis del contexto territorial donde se emplazan los predios objeto del Plan Parcial, se identifica que el entorno próximo no presenta una predominancia de uso residencial consolidado. Por el contrario, se evidencian actividades compatibles con usos productivos, logísticos y/o de servicios, lo cual configura un tejido urbano de carácter no residencial.

3.2. Compatibilidad del uso de suelo propuesto

El cambio de uso de suelo a categoría industrial se alinea con la dinámica funcional existente en el sector, evitando la inserción de actividades incompatibles con el entorno inmediato. Esta coherencia reduce significativamente el riesgo de conflictos de uso y garantiza una adecuada integración territorial.

3.3. Evaluación de impactos sobre moradores colindantes

Considerando la ausencia de asentamientos residenciales directos en el perímetro inmediato de los predios, se determina que:

Guayaquil, 17 de abril del 2026

Memorándum No. DGVC-2026-0338

- *No se generan afectaciones directas en términos de ruido, emisiones, tránsito o alteraciones a la calidad de vida de población residente.*
- *No existe desplazamiento de población ni interferencia con dinámicas habitacionales consolidadas.*
- *Las actividades previstas no interfieren con usos sensibles (vivienda, equipamientos educativos o de salud).*

3.4. Enfoque de responsabilidad social

Desde la perspectiva de responsabilidad social, el proyecto no compromete el bienestar de comunidades colindantes, en virtud de que:

- *No existen moradores residenciales directamente expuestos a impactos negativos.*
- *El cambio de uso responde a una lógica de ordenamiento territorial coherente.*
- *Se mantiene el cumplimiento de los mecanismos de participación ciudadana exigidos por normativa, garantizando transparencia en el proceso.*

4. CONCLUSIONES

- *El entorno inmediato de los predios no presenta características residenciales, sino una configuración predominantemente orientada a actividades no habitacionales.*
- *El cambio de uso de suelo a categoría industrial es compatible con el contexto urbano existente.*
- *No se identifican afectaciones directas a moradores colindantes, debido a la inexistencia de viviendas en el área de influencia inmediata.*

Desde el enfoque de responsabilidad social, el proyecto no genera impactos negativos sobre comunidades, manteniendo coherencia con los principios de planificación territorial sostenible. (…)"

Recomendación:

En virtud del análisis técnico efectuado, con base en el informe emitido mediante Memorándum No. DVC-AYP-2026-0414, y considerando que el entorno de los predios no presenta una vocación residencial consolidada, sino una dinámica compatible con actividades productivas y de servicios, se recomienda dar continuidad al proceso de aprobación del Plan Parcial propuesto, orientado al cambio de normativa urbanística específica y modificación del uso de suelo a categoría industrial.

Asimismo, se sugiere mantener y fortalecer los mecanismos de socialización y participación ciudadana, a fin de garantizar la transparencia del proceso y prevenir posibles inquietudes de actores

Guayaquil, 17 de abril del 2026

Memorándum No. DGVC-2026-0338

cercanos al área de influencia. De igual manera, se recomienda que, en las siguientes fases del proyecto, se asegure el cumplimiento de las normativas ambientales y urbanísticas vigentes, especialmente en lo relativo a control de emisiones, gestión de tránsito y mitigación de impactos indirectos.

Finalmente, se considera que el proyecto es técnica y socialmente viable, al no evidenciar afectaciones a moradores colindantes y mantener coherencia con los principios de planificación territorial sostenible del cantón.

Atentamente,

Firmado electrónicamente por:
MARCOS FERNANDO TORO ESPINOZA
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Marcos Toro Espinoza, MSc.
Director General de Vinculación con la Comunidad

Elaborado por:	Lcda. Amada Briceño Layana; Analista 7
Revisado por:	Lcdo. Carlos Morales Rosales; Coordinador Técnico 2
Adjunto:	Memorándum No. DGVC-AyP-2026-0414
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
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Guayaquil, 16 de abril de 2026

Memorándum No. DVC-AYP-2026-0414

Para: Ab. Marcos Toro Espinoza, Mgtr
Director General de Vinculación con la Comunidad

De: Soc. Orlando Ortiz Vera
Coordinador General de Vinculación con la Comunidad

Asunto: Informe de Socialización del Proyecto Almax en virtud de la elaboración del Plan Parcial que se está desarrollando para el cambio de normativa urbanística Específica y Modificación del Uso de Suelo de los predios con Código Catastral 96-0250-001-11, 96-0250-001-12 y 96-0250-001-14.

1. ANTECEDENTES

En atención al Requerimiento N.° 2026-0010626 de fecha 13 de febrero de 2026, suscrito por la Arq. Paulette Pesantes Cristiansen, delegada de Formarper S.A., mediante el cual se solicita la realización de un proceso de socialización para la implementación de un Plan Parcial orientado al cambio de normativa urbanística específica y modificación del uso de suelo de los predios con códigos catastrales N.° 96-0250-001-11, 96-0250-001-12 y 96-0250-001-14, se expone lo siguiente:

El requerimiento establece que los predios mencionados se acogen al desarrollo de un Plan Parcial conforme a la Ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil, requiriéndose la socialización del proyecto con la comunidad colindante. En este contexto, y en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 135.2, literal f), de la "Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023–2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil", se procede a emitir el presente análisis técnico.

2. OBJETO DEL INFORME

Evaluar, desde el enfoque de responsabilidad social, la incidencia del cambio de uso de suelo a categoría industrial en los predios señalados, particularmente en relación con posibles afectaciones a los moradores colindantes.

3. ANÁLISIS TÉCNICO

3.1. Caracterización del entorno inmediato

Del análisis del contexto territorial donde se emplazan los predios objeto del Plan Parcial, se identifica que el entorno próximo no presenta una predominancia de uso residencial consolidado. Por el contrario, se evidencian actividades compatibles con usos productivos, logísticos y/o de servicios, lo cual configura un tejido urbano de carácter no residencial.

3.2. Compatibilidad del uso de suelo propuesto

El cambio de uso de suelo a categoría industrial se alinea con la dinámica funcional existente en el sector, evitando la inserción de actividades incompatibles con el entorno inmediato. Esta coherencia reduce significativamente el riesgo de conflictos de uso y garantiza una adecuada integración territorial.

Guayaquil, 16 de abril de 2026

Memorándum No. DVC-AYP-2026-0414

3.3. Evaluación de impactos sobre moradores colindantes

Considerando la ausencia de asentamientos residenciales directos en el perímetro inmediato de los predios, se determina que:

- No se generan afectaciones directas en términos de ruido, emisiones, tránsito o alteraciones a la calidad de vida de población residente.
- No existe desplazamiento de población ni interferencia con dinámicas habitacionales consolidadas.
- Las actividades previstas no interfieren con usos sensibles (vivienda, equipamientos educativos o de salud).

3.4. Enfoque de responsabilidad social

Desde la perspectiva de responsabilidad social, el proyecto no compromete el bienestar de comunidades colindantes, en virtud de que:

- No existen moradores residenciales directamente expuestos a impactos negativos.
- El cambio de uso responde a una lógica de ordenamiento territorial coherente.
- Se mantiene el cumplimiento de los mecanismos de participación ciudadana exigidos por normativa, garantizando transparencia en el proceso.

4. CONCLUSIONES

- El entorno inmediato de los predios no presenta características residenciales, sino una configuración predominantemente orientada a actividades no habitacionales.
- El cambio de uso de suelo a categoría industrial es compatible con el contexto urbano existente.
- No se identifican afectaciones directas a moradores colindantes, debido a la inexistencia de viviendas en el área de influencia inmediata.

Desde el enfoque de responsabilidad social, el proyecto no genera impactos negativos sobre comunidades, manteniendo coherencia con los principios de planificación territorial sostenible.

Atentamente,

Firmado electrónicamente por:
ORLANDO WILSON ORTIZ VERA
Validar únicamente con FirmaEC

Soc. Orlando Wilson Ortiz Vera
COORDINADOR GENERAL DE VINCULACIÓN CON LA COMUNIDAD

Elaborado por:	Lcda. Tairi Valencia Mina, Analista 1
Revisado por:	Soc. Orlando Wilson Ortiz; Coor. General de Vinculación con la Comunidad
Aprobado por:	Lcdo. Carlos Morales Rosales; Coordinador Técnico Operativo
Adjunto:	Registro Fotográfico
Con copia:	Lcdo. Carlos Morales Rosales; Coordinador Técnico Operativo

Guayaquil, 16 de abril de 2026

Memorándum No. DVC-AYP-2026-0414

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Factura: 001-101-000150843

20260901014P00784

PROTOCOLIZACIÓN 20260901014P00784

SORTEOS, APERTURA DE CASILLEROS U OTRA CONSTATACIÓN NOTARIAL (PRIMERA HORA)

FECHA DE OTORGAMIENTO: 27 DE MARZO DEL 2026, (21:52)

OTORGA: NOTARÍA DÉCIMA CUARTA DEL CANTON GUAYAQUIL

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	**TIPO INTERVINIENTE**	**DOCUMENTO DE IDENTIDAD**	**No. IDENTIFICACIÓN**
ZIADE ALAVA JOHNNY ALFREDO	REPRESENTANDO A FORMAPER S.A.	CÉDULA	0916383672

OBSERVACIONES:	

NOTARIO(A) ANDREA STEPHANY CHAVEZ ABRIL

NOTARÍA DÉCIMA CUARTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

ABG. ANDREA CHÁVEZ ABRIL, MGS
NOTARIA

NUMERO: 20260901014P00784

PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE DILIGENCIA DE CONSTATACION NOTARIAL DE SOCIALIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL PARA EL PROCESO DE CAMBIO DE USO DE SUELO Y NORMAS DE EDIFICACIÓN EN LOS PREDIOS CORRESPONDIENTES A DESARROLLARSE EN ESTE PROYECTO URBANÍSTICO UBICADO EN EL KILÓMETRO DIECINUEVE VÍA A LA COSTA Y DEMÁS DOCUMENTOS RELACIONADOS SOLICITADO POR LA COMPAÑÍA FORMAPER S.A..-

ABG. ANDREA CHÁVEZ ABRIL, MGS
NOTARIA

NUMERO: 20260901014P00784

ACTA DE DILIGENCIA DE CONSTATACION NOTARIAL DE SOCIALIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL PARA EL PROCESO DE CAMBIO DE USO DE SUELO Y NORMAS DE EDIFICACIÓN EN LOS PREDIOS CORRESPONDIENTES A DESARROLLARSE EN ESTE PROYECTO URBANÍSTICO UBICADO EN EL KILÓMETRO DIECINUEVE VÍA A LA COSTA.-

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, hoy día veintisiete de marzo del año dos mil veintiséis, ante mí, Abogada y Magister **ANDREA STEPHANY CHAVEZ ABRIL, NOTARÍA DÉCIMA CUARTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL,** a petición del señor **JOHNNY ALFREDO ZIADE ALAVA,** en representación de la compañía **FORMAPER S.A. con REGISTRO ÚNICO CONTRIBUYENTE** cero nueve nueve dos tres seis tres cero cero dos cero cero uno (0992363002001), de conformidad con lo dispuesto en el artículo dieciocho número siete de la Ley Notarial, y en concordancia con el articulo doscientos noventa y seis del Código Orgánico de la Función Judicial, me constituí en el kilómetro diecinueve vía a la costa, Proyecto **ALMAX VCL** de esta ciudad de Guayaquil, con la finalidad de dar fe pública de la socialización del plan parcial para el proceso de cambio de uso de suelo y normas de edificación de los predios con códigos catastrales: cero noventa y seis- cero doscientos cincuenta- cero cero uno- once-cero- cero- uno, cero noventa y seis- cero doscientos cincuenta- cero cero uno- doce- cero-cero-uno, cero noventa y seis- cero doscientos cincuenta- cero cero uno- catorce- cero-cero- diez (096-0250-001-11-0-0-1, 096-0250-001-12-0-0-1, 096-0250-001-14-0-0-10) **Proyecto ALMAX VCL**; diligencia que se efectuó con la asistencia de invitados a dicha socialización, cuya lista se adjunta a la presente escritura como anexo habilitante, en la referida reunión los representantes del proyecto **ALMAX VCL**, explico a los presentes a fin de que conozcan y puedan orientarse en las decisiones de planificación urbana, y que dando a conocer las

generalidades del plan, los propietarios de los predios y demás actores sociales intervenidos conozcan sobre los beneficios y los potenciales impactos, así como fortalecer las relaciones de buena vecindad de confianza entre propietarios de los predios adyacentes. Una vez realizado el conversatorio a los presentes, siendo las once horas con cinco minutos.- Se adjuntan como anexos: Invitación a Socialización, tabla uno listado de invitados, anexo fotográfico de entrega de invitaciones, bitácora de entrega de volantes para la invitación al Plan Parcial Almax, Informe de Socialización, registro de asistencia de socialización plan parcial Almax.- De todo lo cual doy Fe.-

LA NOTARIA

AB. ANDREA STEPHANY CHAVEZ ABRIL, MGS.
NOTARIA DÉCIMA CUARTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

Guayaquil, 26 de marzo del 2026

Ab. Andrea Chavez Abril.
NOTARIA CATORCEAVA DEL CANTON GUAYAQUIL
Ciudad. -

Yo, Johnny Alfredo Ziade Alava con C.C 0916383672 en representación de la empresa FORMAPER S.A. con ruc 0992363002001 propietaria del proyecto ALMAX PLUS VIA A LA COSTA, solicito a usted muy respetuosamente la realización de la CONSTATACION NOTARIAL correspondiente a la socialización del plan parcial para el proceso de cambio de uso de suelo y normas de edificación en los predios correspondientes a desarrollarse este proyecto urbanístico ubicado en el km 19 vía a la costa el día 27 de abril del 2026 a las 10:00.

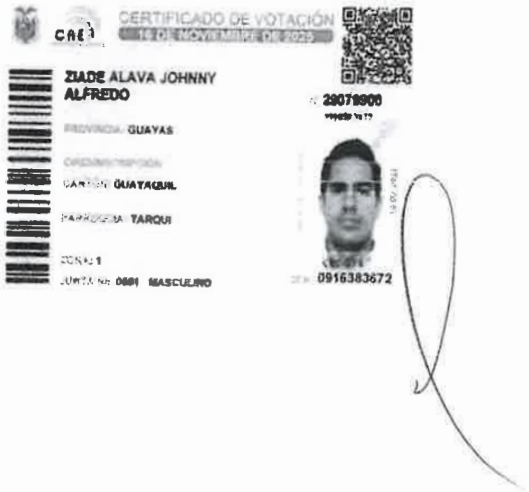
Agradeciendo su participación.

Saludos Cordiales

JOHNNY ALFREDO ZIADE ALAVA
0916383672


REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN
CÉDULA DE CIUDADANÍA
NÚM. 091638367-2
APELLIDOS Y NOMBRES
ZIADE ALAVA
JOHNNY ALFREDO
LUGAR DE NACIMIENTO
GUAYAS
GUAYAQUIL
BOLIVAR /SAGRARIO/
FECHA DE NACIMIENTO 1989-04-04
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO HOMBRE
ESTADO CIVIL SOLTERO
FIRMA DEL CEDULADO


DONANTE
NO DONANTE
TIPO DE SANGRE N/R
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
ZIADE PAEZ ALFREDO FERNANDO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ALAVA ALAVA NORMA MARIA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL 2024-11-22
FECHA DE EXPIRACIÓN
2034-11-22
CORP. REG. CIVIL DE GUAYAQUIL
FIRMA DEL DIRECTOR GENERAL
FIRMA DEL GOBIERNO SECCIONAL
IDECU091638367<27<<<<<<<<<<<<<
8904045<3411229ECU<<<<<<<<<<<8
ZIADE<ALAVA<<JOHNNY<ALFREDO<<<


CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ZIADE ALAVA JOHNNY ALFREDO
PROVINCIA GUAYAS
CANTÓN GUAYAQUIL
PARROQUIA TARQUI
ZONA 1
JUNTA No. 0001 MASCULINO
0916383672


NOTARÍA 14 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHÁVEZ ADRIL
NOTARÍA 14 CANTÓN GUAYAQUIL

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

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD





Número único de identificación: 0916383672

Nombres del ciudadano: ZIADE ALAVA JOHNNY ALFREDO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/GUAYAS/GUAYAQUIL/BOLIVAR (SAGRARIO)

Fecha de nacimiento: 4 DE ABRIL DE 1989

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ING.ADM.EMPRESAS

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: ZIADE PAEZ ALFREDO FERNANDO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: ALAVA ALAVA NORMA MARIA MERCEDES

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 22 DE NOVIEMBRE DE 2024

Condición de donante: NO DONANTE



Información certificada a la fecha: 27 DE MARZO DE 2026

Emisor: DARWIN JOEL PINARGOTE VELASQUEZ - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 14 - GUAYAS - GUAYAQUIL

N° de certificado: 269-259-45197

269-259-45197

Lcdo. Ottón José Rivadeneira González
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

La institución o persona ante quien se presente este certificado deberá validarlo en:**https://virtual.registrocivil.gob.ec**, conforme a la LOGIDAC Art. 4, numeral 1 y a la LCE. Vigencia del documento 3 validaciones o 2 meses desde el día de su emisión. En caso de presentar inconvenientes con este documento escriba a **enlinea@registrocivil.gob.ec**

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

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI: 0916383672

Nombre: ZIADE ALAVA JOHNNY ALFREDO

1. Información referencial de discapacidad:

Mensaje: LA PERSONA NO REGISTRA DISCAPACIDAD

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

Información certificada a la fecha: 27 DE MARZO DE 2026

Emisor: DARWIN JOEL PINARGOTE VELASQUEZ - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 14 - GUAYAS - GUAYAQUIL

N° de certificado: 267-259-45198

267-259-45198

INVITACIÓN A SOCIALIZACIÓN

FORMAPER S. A. los invita a participar de la socialización del Plan Parcial para el cambio de Uso de Suelo del predio con código catastral 96-0250-001-11-0-0-1, 96-0250-001-12-0-0-1 y 96-0250-001-14-0-0-1

Fecha: viernes 27 de marzo del 2026

Hora: 10h00

Ubicación: Vía a la costa Km 19.

Nota: Al ingreso de la socialización se deberá presentar documento de identificación y autorización de representación en caso de ser delegado del propietario convocado.

INVITACIÓN A SOCIALIZACIÓN

FORMAPER S. A. los invita a participar de la socialización del Plan Parcial para el cambio de Uso de Suelo del predio con código catastral 96 -0250-001-11-0-0-1, 96-0250-001-12-0-0-1 y 96-0250-001-14-0-0-1

Fecha: viernes 27 de marzo del 2026

Hora: 10h00

Ubicación: Vía a la costa Km 19.

Nota: Al ingreso de la socialización se deberá presentar documento de identificación y autorización de representación en caso de ser delegado del propietario convocado.

Se detalla el listado de los invitados a la socialización del Plan Parcial:

Tabla 1 Listado de los invitados

Socialización de Plan Parcial para proceso de cambio de uso de suelo del predio con código catastral 96-250-1-11-0-0, 96-250-1-12-0-0y 96-250-1-14-0-0. (Proyecto Almax VCL)	
96-0250-1-1-0-0	HOLCIM ECUADOR S. A.
96-0250-1-2-0-0	ENERGYQUIL S.A.
96-0250-1-3-0-0	INMOBILIARIA MERIDONIAL S.A. - INMERISA
96-0250-1-4-0-0	KOBREA COPROPORACIÓN ECUATORIANA DEL COBRE S.A.
96-0250-1-5-0-0	HOLCIM ECUADOR S. A.
96-0250-1-6-0-0	HOLCIM ECUADOR S. A.
96-0250-1-7-0-0	HOLCIM ECUADOR S. A.
96-0250-1-8-0-0	HOLCIM ECUADOR S. A.
96-0250-1-9-0-0	GENERADOR ROCAFUERTE S.A. GENEROCA
96-0250-1-10-0-0	SMURFIT WESTROCK ECUADOR S.A.
96-0250-1-13-0-0	HOLCIM ECUADOR S. A.
96-0251-1-0-0-0	DITELME S.A.
96-0251-5-0-0-0	MAMUT ANDINO C.A.
96-0038-3-0-0-0	Lasso Lasso María José Lasso Murillo Wendy Vanessa Suarez González Alejandro Adolfo
96-0038-4-0-0-0	Ortega González Juan Emilio
96-0038-5-0-0-0	González Lindao Kleber Manuel González Lindao Maritza Cecibel González Suarez Nancy Mercedes González Suárez Miguel Gerónimo González Suarez Jorge Humberto González Reyes Alicia Gloria González Reyes Angelica Esperanza González Reyes Valentino González Reyes Eladio Máximo

Fuente: El Consultor

ANEXO FOTOGRÁFICO ENTREGA DE INVITACIONES



PREDIO 96-0250-1-5-0-0



PREDIO 96-0251-1-0-0-0



PREDIO 96-0250-1-9-0-0


PREDIO 96-0250-1-2-0-0


PREDIO 96-0250-1-3-0-0

Entrega de Volantes invitación Plan Parcial. ALMAX

NOMBRES Y APELLIDOS	CEDULA	CARGO	ENTIDAD	CONTACTO	FIRMA
Miguel Cedeño	0913473454				
Ysabel Cali	0912583127				Ysabel Cali
Joel ortega	0955520.0				
Juan Villacis	1312752017				

AÑO 2026

INFORME DE SOCIALIZACIÓN

"SOCIALIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL PARA EL PROCESO DE CAMBIO DE USO DE SUELO Y NORMAS DE EDIFICACIÓN DE LOS PREDIOS CON CÓDIGOS CATASTRALES 96-0250-001-11-0-0-1, 096-0250-001-12-0-0-1 y 096-0250-001-14-0-0-10. (PROYECTO ALMAX VCL)"



ABRIL 2026

ELABORADO POR:

Ing. Cristhian Ponguillo Arreaga

Contents

1. ANTECEDENTES .....
2. INTRODUCCION .....
3. OBJETIVOS .....
3.1 Objetivo General .....
3.2 Objetivos Específicos .....
4. MARCO LEGAL .....
5. METODOLOGÍA .....
5.1. Ficha del Proyecto .....
5.2. Levantamiento de información .....
6. DESARROLLO DE LA SOCIALIZACIÓN .....
6.1. Convocatoria .....
6.2. Reunión informativa .....
6.2.1. Bienvenida .....
6.2.2. Exposición de Normativas .....
6.2.3. Desarrollo del Plan parcial .....
6.2.4. Foro de preguntas y respuestas .....
6.2.5. Cierre de la reunión informativa .....
7. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....
7.1. Conclusiones .....
7.2. Recomendaciones .....

INDICE DE FIGURA

Figura 1 Predios colindantes con el polígono de intervención del Plan Parcial .....
Figura 2 Entrega de invitaciones para la Socialización .....
Figura 3 Evidencia fotográfica de la socialización .....

INDICE DE TABLA

Tabla 1 Listado de los invitados .....
Tabla 2 Ficha del Proyecto .....
Tabla 3 Foro de preguntas y respuestas .....

1. ANTECEDENTES

El presente documento constituye la socialización del levantamiento y resultado de las encuestas realizadas en el área de intervención para el desarrollo del plan parcial.

Este análisis tiene como objeto proporcionar una comprensión detallada y condiciones que configuran el entorno inmediato del predio del estudio. La información recopilada y analizada es fundamental para orientar las decisiones de planificación urbana, asegurando un desarrollo integral, sostenible y equitativo que responda a las necesidades actuales y futuras de la comunidad

En el marco de este análisis, se abordarán diversos aspectos cruciales para el desarrollo del plan parcial. En primer lugar, se plantea una metodología cualitativa y cuantitativa, se complementará con información bibliográfica conceptual, y de registros oficiales.

2. INTRODUCCION

En el marco del cumplimiento a lo estipulado en la Ley Orgánica de Participación Social, que indica que la participación ciudadana debe ser transversal a todas las acciones y niveles del estado, y en concordancia con el art 3 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización que expresa: " la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán por principios"; entre ellos, dentro del literal g) la participación ciudadana, a la cual los GAD tienen la obligatoriedad de promover, por tanto, buscando el cumplimiento de los principios ya convenidos se requiere por medio de la presente consultoría diseñar y ejecutar un proceso de participación ciudadana y socialización del proyecto en estudio, integrado por una reunión de socialización y el proceso de difusión de los impactos a corto y largo plazo.

3. OBJETIVOS

3.1 Objetivo General

- Compartir las generalidades del plan para que los propietarios de los predios y demás actores sociales intervenidos conozcan sobre los beneficios y los potenciales impactos, de esta manera se encuentren en entendimiento de las diferentes etapas del proceso.

3.2 Objetivos Específicos

- Proporcionar mecanismos efectivos para que las personas o grupos de interés conozcan el respectivo plan.
- Cumplir con la metodología con respecto a la Participación Ciudadana.
- Fortalecer relaciones de buena vecindad de confianza entre los propietarios de los predios.

4. MARCO LEGAL

El marco legal para la socialización de un plan parcial aplicable al cambio de uso de suelo de aprovechamiento extractivo y protección de riesgo a Zona Industrial-(ZI) sobre los predios dentro del polígono de intervención de un plan involucra una serie de normativas y procedimientos que deben cumplirse para garantizar la correcta ejecución del proyecto, la participación de la comunidad y el respeto por los derechos de los actores sociales y económicos afectados. A continuación, se describe el marco legal en términos generales:

- Normativas Locales y Regionales: Planes de Ordenamiento Territorial, Normas de Uso de Suelo; e Instrumentos de Planificación Urbana
- Ley de Participación Ciudadana: Derecho a la información pública, Consultas públicas; Mesas de trabajo y foros comunitarios.
- Estudios de Impacto Ambiental y Social
- Proceso Administrativo y Regulatorio: Aprobación del Plan Parcial; Consulta con otros actores públicos, Licencias y permisos.
- Legislación Nacional sobre Urbanismo y Ordenación del Territorio
- Normativa sobre Zonificación y Compatibilidad de Usos

El proceso de cambio de uso de suelo de aprovechamiento extractivo y protección de riesgo a Zona Industrial-(ZI) sobre un polígono específico debe cumplir con una serie de normativas urbanísticas, ambientales y sociales. La socialización de este plan debe ser un proceso transparente, participativo y con la debida consulta a la comunidad afectada, respetando la normativa vigente y asegurando que se tomen en cuenta los impactos sobre el medio ambiente y la calidad de vida de los ciudadanos.

5. METODOLOGÍA

La metodología es el conjunto de procedimientos, técnicas, herramientas y enfoques que se siguen para realizar una investigación, desarrollar un proyecto, o implementar una iniciativa. En el contexto de un proyecto, la metodología define cómo se llevará a cabo cada fase del proyecto, desde la planificación hasta la evaluación, y describe las estrategias y métodos que se utilizarán para alcanzar los objetivos establecidos.

Una metodología puede variar dependiendo del tipo de proyecto, la disciplina, o el sector en el que se aplique.

La metodología implementada, de conformidad con el artículo **135** de la **ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL**, consistió en un evento tipo asamblea con la comunidad colindante (empresas y personas naturales), en la cual estuvieron presentes los representantes del Municipio de Guayaquil, con la Dirección General de Vinculación con la Comunidad y la DUMCE, para la presentación de la propuesta del Plan Parcial.

Previo a la asamblea se desarrolló un diseño de invitación, la cual fue entregada a la comunidad colindante y se detalla a continuación:

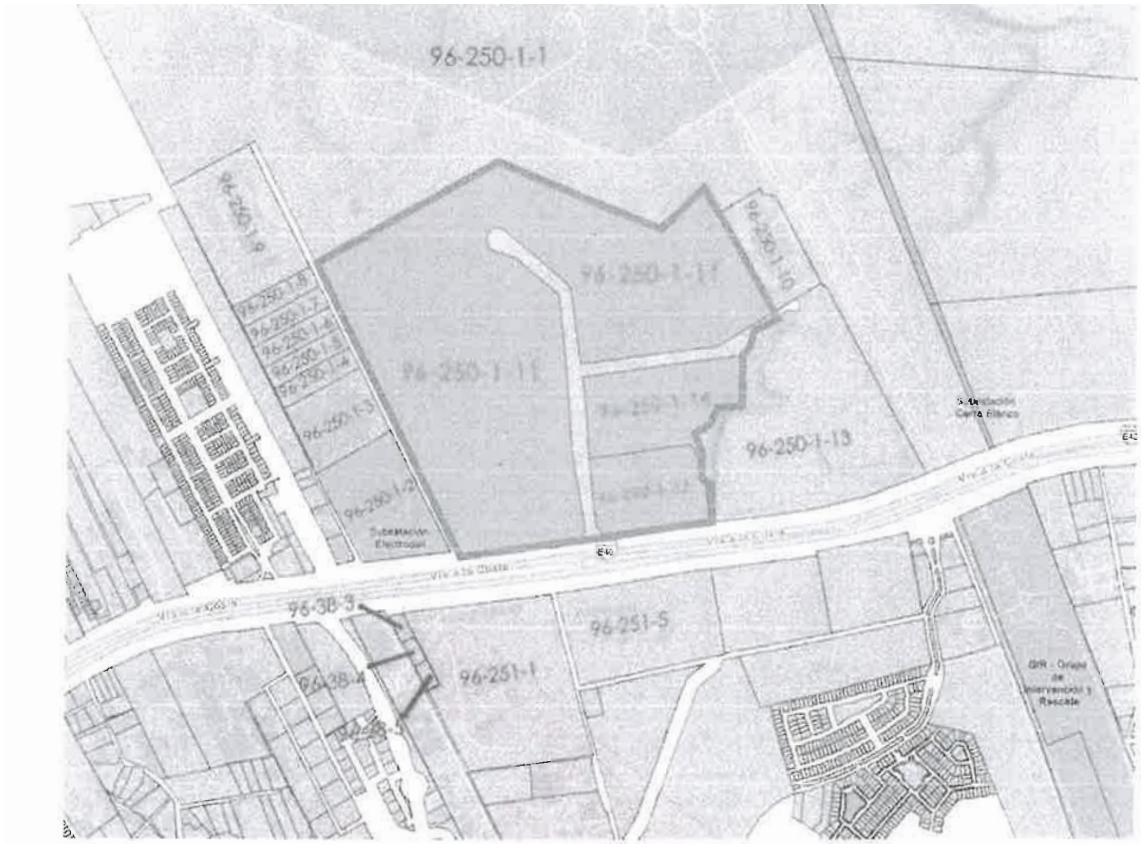


Figura 1 Predios colindantes con el polígono de intervención del Plan Parcial.

5.1. Ficha del Proyecto

La ficha de proyecto tiene como principal objetivo condensar en un solo documento los aspectos más relevantes del proyecto, para facilitar su comprensión rápida, su evaluación preliminar y su seguimiento. Es un instrumento de comunicación eficaz entre los diferentes actores involucrados en el proyecto, como los responsables de la toma de decisiones, los financiadores, los equipos técnicos y los beneficiarios.

A continuación, se detalla la Ficha del proyecto de socialización:

Tabla 2 Ficha del Proyecto

Nombre del proyecto	Socialización de Plan Parcial para proceso de cambio de uso de suelo del predio con código catastral 96-250-1-11-0-0, 96-250-1-12-0-0y 96-250-1-14-0-0. (Proyecto Almax VCL)
Sector	Km 19 Vía a la Costa
Fecha de socialización	Viernes, 27 de marzo del 2026 - Hora: 10h00
Personas socializadas	6 participantes del área de influencia directa del proyecto
Responsable de la Socialización	Equipo técnico, Consultor

Fuente: El Consultor

5.2. Levantamiento de información

En la fase de levantamiento de información de campo se utilizaron métodos y técnicas de la investigación científica como la observación participante, y el estudio documental del área de influencia del proyecto.

6. DESARROLLO DE LA SOCIALIZACIÓN

6.1. Convocatoria

El jueves 26 de marzo del presente año se convocó mediante la entrega de invitaciones de acuerdo con el listado detallado en la Tabla 1.

A continuación, se detalla la evidencia de la entrega de las invitaciones:









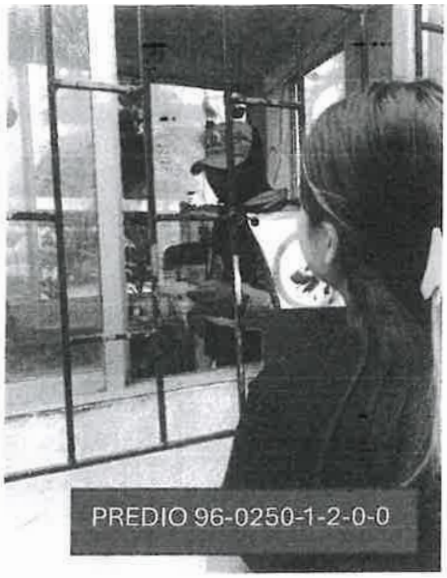


Figura 2 Entrega de invitaciones para la Socialización

Fuente: El Consultor

6.2. Reunión informativa

Se realizó la reunión de acuerdo con lo planificado, el Consultor, realiza la introducción, e indica que la reunión se realizará conforme el siguiente orden del día.

6.2.1. Bienvenida

El Consultor, da la bienvenida a los moradores, explicando la importancia que tiene este plan parcial.

6.2.2. Exposición de Normativas

Se expone brevemente la importancia del plan parcial, es un instrumento de planificación territorial clave para gestionar el crecimiento urbano y el desarrollo económico del sector. La Vía a la Costa ha experimentado un proceso de urbanización acelerada en los últimos años debido a su ubicación estratégica y su cercanía al centro de Guayaquil, lo que ha generado una alta demanda por nuevas zonas residenciales, comerciales e industriales

6.2.3. Desarrollo del Plan parcial

Se detalló la importancia de este plan que se menciona a continuación:

- ✓ Condiciones actuales
- ✓ Objetivo
- ✓ Ubicación
- ✓ Definición del Plan Parcial

- ✓ Marco normativo del Plan Parcial
- ✓ Impactos positivos

El Plan Parcial para el cambio de uso de suelo en la Vía a la Costa es fundamental para guiar el desarrollo ordenado y sostenible de esta importante área de Guayaquil. Al establecer un marco adecuado para el uso del suelo, se pueden maximizar los beneficios tanto para la ciudad como para sus habitantes, mientras se preserva el entorno natural y se asegura la integridad social y económica a largo plazo.

6.2.4. Foro de preguntas y respuestas

De acuerdo con el Orden del día, se realizó el foro de Preguntas y Respuestas en los procesos de socialización, en donde se obtuvo la siguiente información

Tabla 3 Foro de preguntas y respuestas

PREGUNTAS	RESPUESTAS
1) Municipio de Guayaquil – Vinculación con la comunidad ¿Cuáles son los impactos ambientales que pueden ocasionar el desarrollo del proyecto?	Responde Consultor. El desarrollo del Plan Parcial no generará impactos ambientales negativos significativos en la zona, considerando que el polígono de actuación se encuentra en un entorno consolidado con predominancia de uso de suelo industrial. En este sentido, los predios colindantes ya presentan actividades compatibles con el uso propuesto, lo que minimiza la generación de conflictos o afectaciones ambientales adicionales.

Fuente: El Consultor

6.2.5. Cierre de la reunión informativa

Para el cierre de la reunión, se agradeció por la concurrencia del mencionado evento finalizando en un horario de 10:45 am.

Se detalla a continuación la evidencia fotográfica del evento:

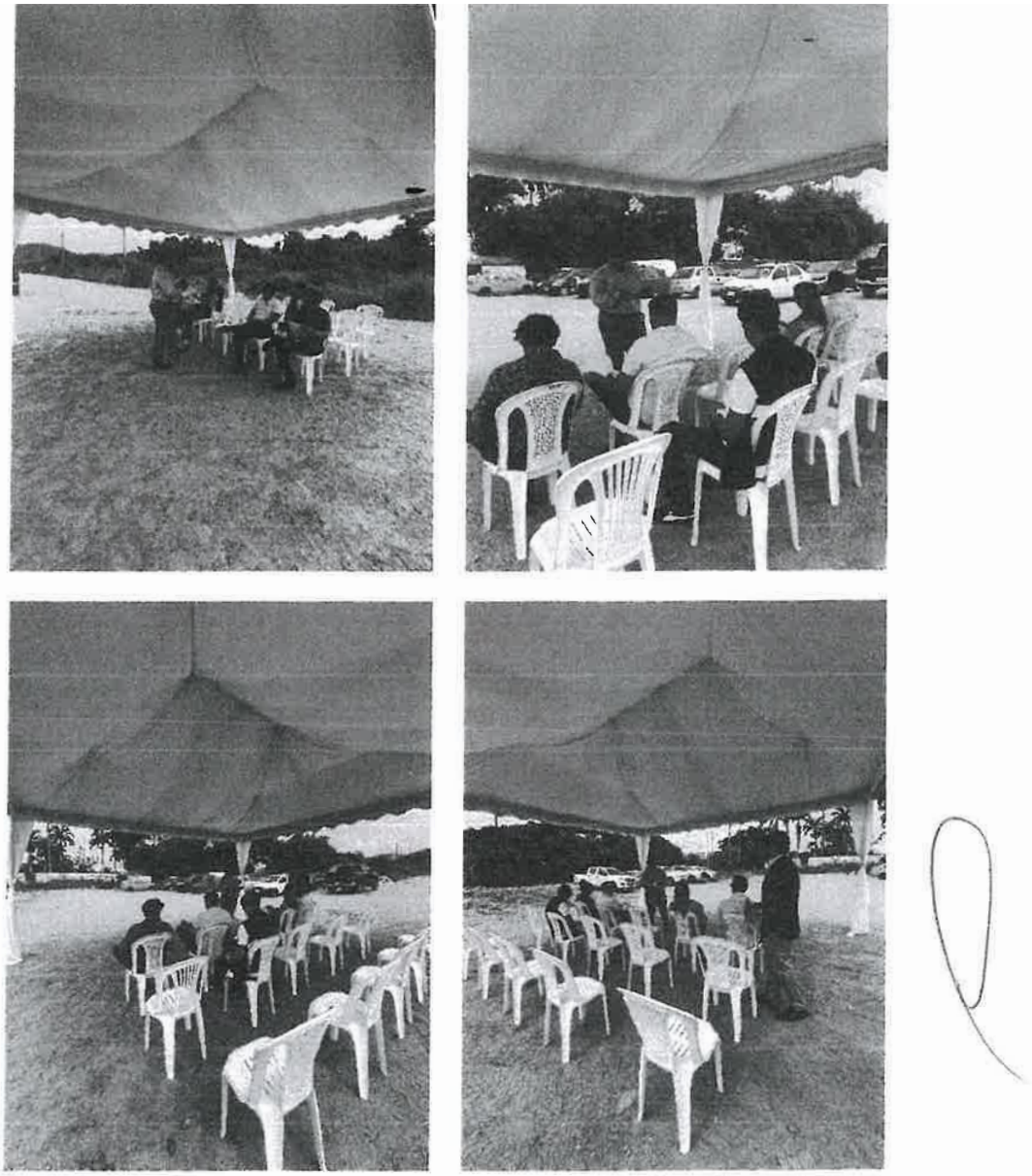


Figura 3 Evidencia fotográfica de la socialización

Fuente: El Consultor

7. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

7.1. Conclusiones

La Participación Social se llevó a cabo lo estipulado en la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL, bajo la coordinación en conjunto con los delegados del Municipio de Guayaquil.

Durante el desarrollo de la Participación Social no se presentaron novedades.

En cumplimiento con la Constitución del Ecuador para la participación ciudadana, el Proceso se cumplió según lo estipulado, utilizando todas las técnicas y todas las herramientas para el mejor desarrollo y conocimiento del Plan parcial.

El Plan Parcial para el cambio de uso de suelo en la Vía a la Costa debe ser un documento flexible, inclusivo y proactivo que permita gestionar el crecimiento de manera equilibrada y sostenible. Tomar en cuenta las necesidades de la comunidad, la protección del medio ambiente, la planificación adecuada de infraestructuras y la gestión de riesgos son elementos clave para garantizar que el desarrollo en la Vía a la Costa beneficie tanto a los habitantes como a la ciudad en su conjunto.

7.2. Recomendaciones

Se recomienda:

- ✓ Involucrar a la comunidad local.
- ✓ Integrar una visión sostenible
- ✓ Planificar la infraestructura desde el inicio
- ✓ Considerar la gestión de riesgos

CRISTHIAN JOSE PONGUILLO ARREAGA

Ing. Cristhian Ponguillo Arreaga
C. I. 1718578428
Reg. Profesional 1021-2017-1792054

Anexos
Invitación
Registro de entrega de las invitaciones
Registro de asistencia a la socialización
Presentación de diapositivas

SOCIALIZACIÓN PLAN PARCIAL PARA CAMBIO USO DE SUELO

FORMARPER S.A. EN PREDIOS 96-250-1-11-0-0, 96-250-1-14-0-0 Y 96-250-1-12-0-0.

CONDICIONES ACTUALES

- Zona ZV-2
- Prexistencia de actividades industriales (Zonas Adyacentes)



NOTARIA 14 GUAYAQUIL
ABRIL
NOTARIA 14 CANTON GUAYAQUIL
ANDREA CHAVEZ

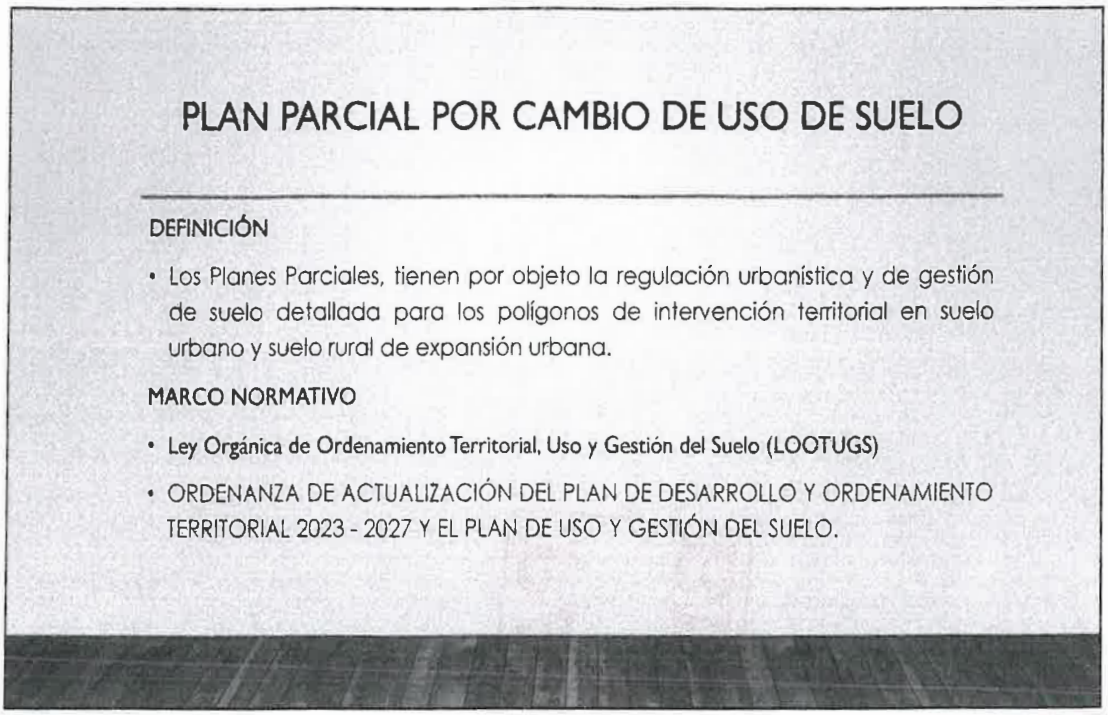
OBJETIVO

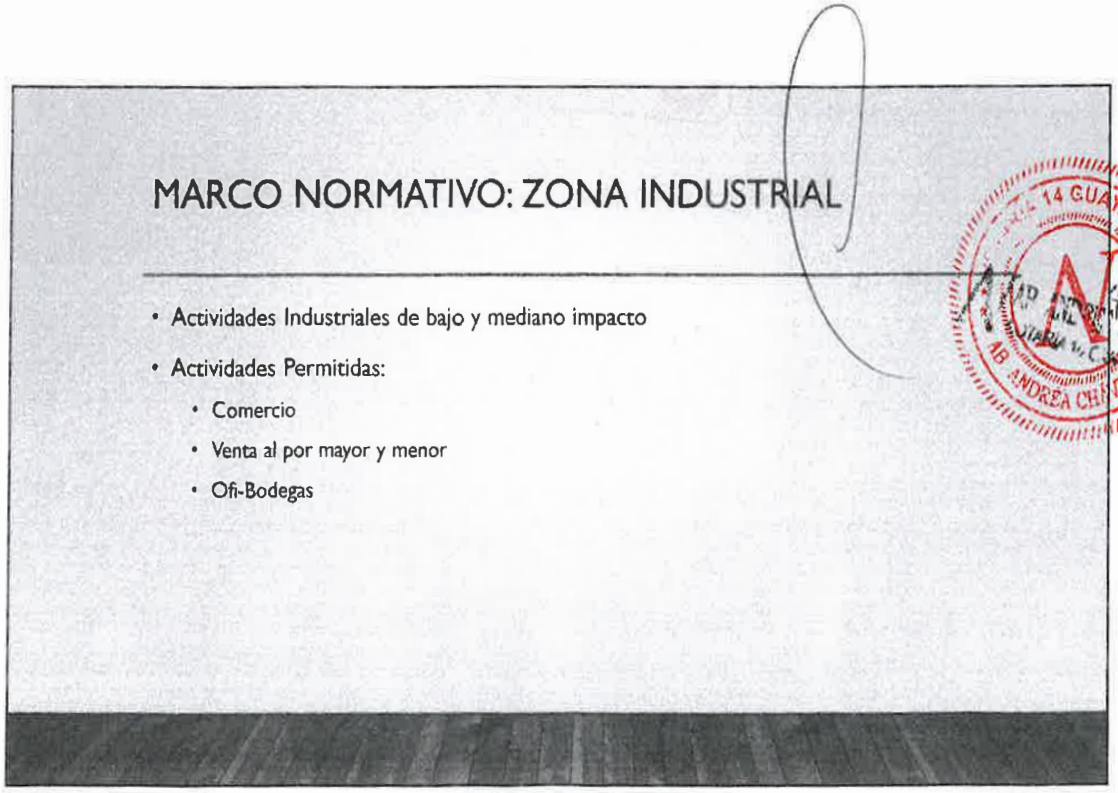
- Cambiar el uso y normativa urbanística de los códigos catastrales 96-250-1-11-0-0, 96-250-1-14-0-0 y 96-250-1-12-0-0, incorporándolos a la categoría **Zona Industrial,** en concordancia con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) 2023–2027 del cantón Guayaquil.

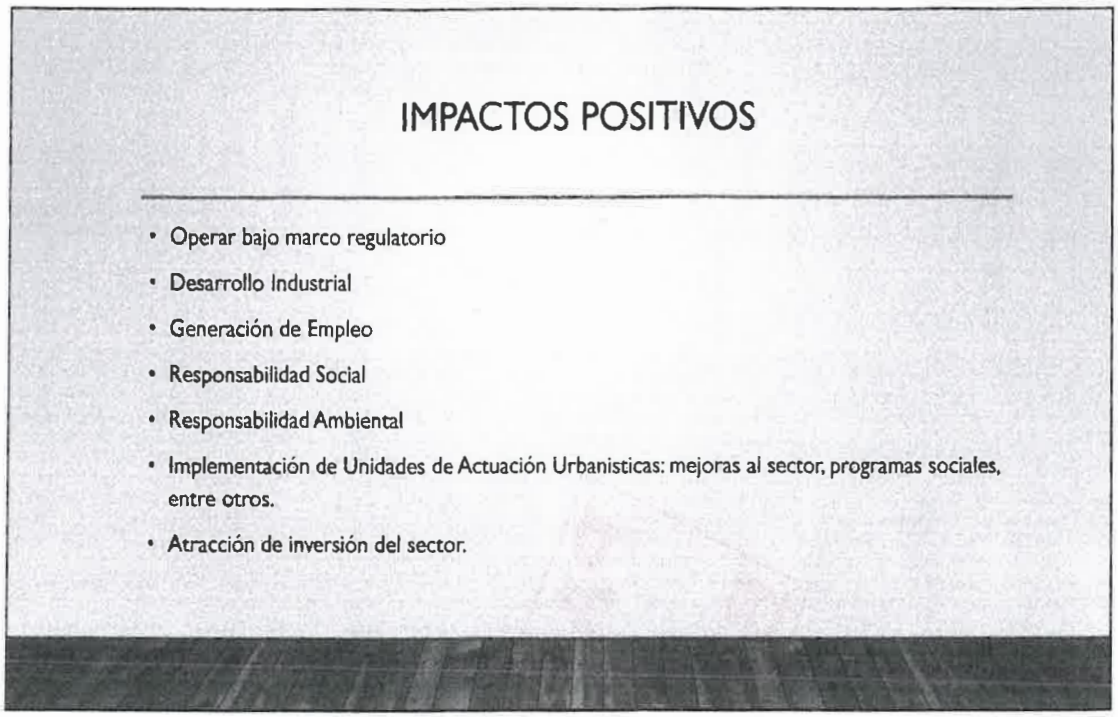
UBICACION

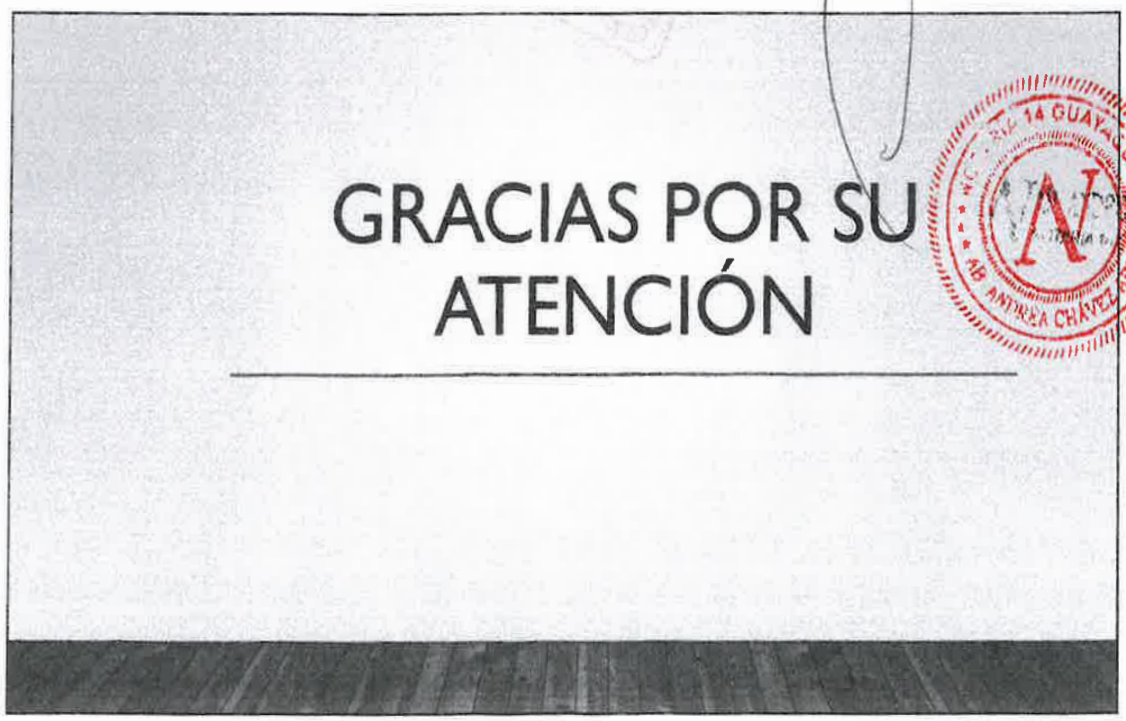


- DIRECCIÓN: Km 19 Via a la Costa
- ÁREA DEL POLIGONO: **660.403,04 m2**


PLAN PARCIAL POR CAMBIO DE USO DE SUELO
DEFINICIÓN
• Los Planes Parciales, tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana.
MARCO NORMATIVO
• Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS)
• ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023 - 2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.


MARCO NORMATIVO: ZONA INDUSTRIAL
• Actividades Industriales de bajo y mediano impacto
• Actividades Permitidas:
• Comercio
• Venta al por mayor y menor
• Ofi-Bodegas


IMPACTOS POSITIVOS
• Operar bajo marco regulatorio
• Desarrollo Industrial
• Generación de Empleo
• Responsabilidad Social
• Responsabilidad Ambiental
• Implementación de Unidades de Actuación Urbanisticas: mejoras al sector, programas sociales, entre otros.
• Atracción de inversión del sector.


GRACIAS POR SU ATENCIÓN

REGISTRO DE ASISTENCIA DE SOCIALIZACION PLAN PARCIAL ALMAX

NOMBRES Y APELLIDOS	CEDULA	CARGO	ENTIDAD	CONTACTO	FIRMA
Kevin Alexander Sanchez	0940746845	Delegado OT	Municipio Guayaquil	0961440994	
Lenin Henry García Palma.	0952720118	Delegado Vinculación	Municipio Guayaquil	0987847277	
Cynthia Pujol L.	PA8578018	Expositora	Expositora	0985303413	

NOTARÍA 14 GUAYAQUIL
NOTARIA 14 CANTÓN GUAYAQUIL
ABRIL
ANDREA CHÁVEZ

ABG. ANDREA CHÁVEZ ABRIL, MGS
NOTARIA

Se protocolizó ante mí, **ABOGADA Y MAGISTER, ANDREA STEPHANY CHÁVEZ ABRIL, NOTARIA DÈCIMA CUARTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL**, en fe de ello confiero este **PRIMER TESTIMONIO**; que sello, rubrico y firmo, este testimonio corresponde Al acta de diligencia de constatación notarial solicitada por el señor JOHNNY ALFREDO ZIADE ALAVA, en representación de la empresa FORMAPER S.A, a fin constatar la **SOCIALIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL PARA EL PROCESO DE CAMBIO DE USO DE SUELO Y NORMAS DE EDIFICACIÓN EN LOS PREDIOS CORRESPONDIENTES A DESARROLLARSE EN ESTE PROYECTO URBANÍSTICO UBICADO EN EL KILÓMETRO DIECINUEVE VÍA A LA COSTA, REALIZADA DE FECHA VEINTISIETE DE MARZO DEL DOS MIL VEINTISÉIS**.-.LA NOTARIA.-

NOTARÍA 14 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHÁVEZ ABRIL
NOTARÍA 14 CANTÓN GUAYAQUIL



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

ML/AM

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.