



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE GUAYAQUIL
(M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL)

GACETA OFICIAL

Administración
AQUILES ALVAREZ HENRIQUES
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Periodo 2023-2027 Guayaquil, viernes 27 de diciembre de 2024 No. 48
Guayaquil: Plaza de la Administración 605 y República de Guayaquil

ÍNDICE

CONCEJO MUNICIPAL

Páginas

ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN
PARCIAL APLICABLE AL CAMBIO
DE LA NORMA URBANÍSTICA POR
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD
DEL PREDIO SIGNADO CON EL
CÓDIGO CATASTRAL 28-3-3-2-0-0-1,
EN EL CUAL SE DESARROLLARÁ EL
PROYECTO "YOO GUAYAQUIL"2



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

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,** la Constitución de la República del Ecuador establece en el artículo 253 que cada cantón tendrá un concejo cantonal, que estará integrado por el alcalde y los concejales elegidos por votación popular; siendo el alcalde la máxima autoridad administrativa y lo presidirá con voto dirimente.
- QUE,** la Constitución de la República del Ecuador establece en el artículo 264, que los Gobiernos Municipales tendrán como competencias exclusivas -entre otras- las de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; así como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. Para el ejercicio de sus competencias en su territorio, los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen la facultad para expedir ordenanzas cantonales.
- QUE,** el artículo 1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece la organización político-administrativa del Estado ecuatoriano en el territorio, el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera.
- QUE,** de conformidad con el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (M. I. Municipalidad de Guayaquil o GADM-G), es una persona jurídica de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera, con capacidad para realizar los actos jurídicos necesarios para el cumplimiento de sus funciones y competencias.
- 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



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

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 o metropolitano, de conformidad con la ordenanza que se expida para el efecto, la que, al menos, garantizará la participación ciudadana y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.
- QUE,** la Ordenanza General De Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil publicada en la gaceta oficial 44 del 24 de enero del 2022, establece en el artículo 92. que trata de Proyectos de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especiales, lo siguiente: *“...Constituye una calificación otorgada a proyectos de escala arquitectónica y/o urbana, denominados(DUAE), de iniciativa pública, privada o mixta, que propongan usos y/o condiciones de aprovechamiento del suelo, particulares que no concuerdan con las establecidas en la normativa aplicable para la Subzona el predio donde se ubica...”*
- QUE,** la Ordenanza de Actualización Del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019 - 2023; y del Plan De Uso y Gestión Del Suelo Del cantón Guayaquil, define en su artículo 31 los contenidos mínimos de los planes parciales, y en su artículo 61 la disposición que señala que para obtenerse un mayor aprovechamiento del suelo será obligatorio la aplicación de un plan parcial.

En ejercicio de la facultad legislativa que le confiere la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 240, en correspondencia 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 APLICABLE AL CAMBIO DE LA NORMA URBANÍSTICA POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD DEL PREDIO SIGNADO CON EL CÓDIGO CATASTRAL 28-3-3-2-0-0-1, EN EL CUAL SE DESARROLLÁRA EL PROYECTO “YOO GUAYAQUIL”.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

CAPITULO I DEL OBJETO Y ÁMBITO DE LA ORDENANZA

Artículo 1. Objeto: La presente Ordenanza contiene el Plan Parcial que tiene como objetivo el **CAMBIO DE LA NORMA URBANÍSTICA POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD** del predio identificado con el código catastral **28-3-3-2-0-0-1**, ubicado en la Parroquia Tarquí, sector La Atarazana.

La presente Ordenanza no modifica el Componente Estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, tal como lo demanda la Ley Orgánica Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 2. Ámbito de aplicación. - El Plan Parcial se encuentra inmerso en el predio con código catastral **28-3-3-2-0-0-1** de acuerdo con la **"ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL"** (PDOT y PUGS), el cual está situado en la Parroquia Tarquí, sector La Atarazana

De acuerdo al **Memorando DUMCE-CA-2024-19289**, de fecha 6 de diciembre del 2024, suscrito por el Arq. Héctor Pino Frugone y la Arq. Karina González en calidad de Coordinador General de Catastro y Avalúos y Jefa Departamental de Catastro y el oficio **DECAM-CAT-2023-20848**, suscrito el 2 de agosto del 2023 por la Arq. María Andrea Salvador y Arq. Natasha Gamez Ayoví, en calidad de Subdirectora de Catastro y Jefa de Catastro respectivamente, en donde indican los siguientes linderos, mensuras y área del predio:

LINDEROS		MENSURAS
NORTE	Solar 2 (2)	105,36
SUR	3º Callejón 11 NE	41,38+4,69+10,54+5,52+12,43+7,01+6,65+4,75+3,16+26,23 = 122,36
ESTE	Rio Guayas	54,23
OESTE	3º Pasaje 5 NE - Sir. Frederick Ashton Fulcher	57,33
ÁREA (M ²)	5510,06	

CAPITULO II

DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL

Artículo 3. Documentos del plan parcial. El presente plan parcial está integrado por los siguientes documentos, los cuales constituyen su soporte técnico:

ANEXO N°.	ARTÍCULO O LITERAL DEL PLAN PARCIAL	CONTENIDO DEL DOCUMENTO, PLANO
Anexo 1	Escala de diagnóstico (Artículo 6)	Plano de ubicación del predio con código catastral: No. 96-0461-002-0-0-0.
Anexo 2	La delimitación y características del área de la actuación urbana (Artículo 7)	Certificado de Historia de Dominio N°CHD-2024-00135885 Normas de edificabilidad Memorando DUMCE-CA-2024-19289 Plano topográfico que conste las curvas de nivel, la hidrografía, y las vías de acceso, con sus



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

		elementos de infraestructura vial existentes. Oficio DECAM-CA-2023-20848
Anexo 3	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 (Artículo 8)	Plano 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. Certificado de Avalúos y Registro de Predio Urbano N°. 2024-299226
Anexo 4	Estructura o condiciones físicas y ambientales (Artículo 9)	Certificado de Intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio – MAATE-SUIA-RA-DZDG-2023-08039 Informe Técnico SEGURA EP-GRR-JARM-BSB-2024-086
Anexo 5	Estructura predial (Artículo 10)	Plano de estructura Predial
Anexo 6	Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos (Artículo 11)	Memorando No. DUMCE-2024-11489
Anexo 7	Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos (Artículo 12)	Plano de Estructural Vial Estudio de Impacto de tráfico Plano de Redes de infraestructura Plano de Espacios Públicos y Áreas Verdes Plano de Equipamientos Esenciales
Anexo 8	Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad (Artículo 13)	Informe Cnel-GYE-PLA-TEC-050-2023 Plano de Redes de infraestructura
Anexo 9	Condiciones de amenaza y riesgo (Artículo 15)	Informe Técnico SEGURA EP-GRR-JARM-BSB-2024-086 Memorando No. DUMCE-PPM-2024-9585 Plano de afectación Certificado Delimitación de Zona de Playa y Bahía SPTMF-DIRPUE-ZPYB-004
Anexo 10	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 (Artículo 16)	SMG-AAA-2024-10769
Anexo 11	Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio (Artículo 17)	Oficio Nro. CNEL-GYE-CMA-2024-0343-O, Oficio Nro. EOM-SCU-07453-2023, SMG-AAA-2024-10768
Anexo 12	Mecanismo de Participación Ciudadana (Artículo 26)	Memorando DVC-AYP-2023-903, Memorando No. DVC-2023-1483
Anexo 13	Procedimientos para la gestión, administración e implementación del plan y procedimientos para ampliar plazos o sanciones donde corresponda (Artículo 30)	Cronograma valorado



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Artículo 4.- La presente ordenanza contiene el “**PLAN PARCIAL APLICABLE AL CAMBIO DE LA NORMA URBANÍSTICA POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD DEL PREDIO SIGNADO CON EL CODIGO CATASTRAL 28-3-3-2-0-0, EN EL CUAL SE DESARROLLÁRA EL PROYECTO “YOO GUAYAQUIL”**”, este documento no constituye permiso de construcción ni autorización de obra de ningún proyecto urbanístico. El permiso correspondiente debe ser solicitado a la **Coordinación General de Control de Edificaciones y Control Minero**, con posterioridad a la publicación de la presente Ordenanza en el Registro Oficial.

Artículo 5.- Es de responsabilidad del Administrado cumplir con las obligaciones y recomendaciones emitidas por las unidades municipales y empresas públicas correspondientes.

CAPITULO III

DIAGNÓSTICO DE LAS CONDICIONES ACTUALES

Artículo 6.- Escala de diagnóstico. - A fin de determinar la escala de diagnóstico para el presente Plan Parcial se establece un radio de influencia de 1 KM a la redonda del proyecto en estudio, a fin de analizar el entorno urbanístico del sector.

(Ver anexo 1).

Artículo 7.- La delimitación y características del área de la actuación urbana.- De acuerdo al Memorando **DUMCE-CA-2024-19289**, de fecha 6 de diciembre del 2024, suscrito por el Arq. Hector Pino Frugone y la Arq. Karina Gonzalez en calidad de Coordinador General de Catastro y Avalúos y Jefa Departamental de Catastro y el oficio **DECAM-CAT-2023-20848**, suscrito el 2 de agosto del 2023 por la Arq. María Andrea Salvador y Arq. Natasha Gamez Ayoví, en calidad de Subdirectora de Catastro y Jefa de Catastro respectivamente, en donde indican los siguientes linderos, mensuras y área del predio:

	LINDEROS	MENSURAS
NORTE	Solar 2 (2)	105,36
SUR	3° Callejón 11 NE	41,38+4,69+10,54+5,52+12,43+7,01+6,65+4,75+3,16+26,23 = 122,36
ESTE	Rio Guayas	54,23
OESTE	3° Pnsaje 5 NE - Sir. Frederick Ashton Fulcher	57,33
ÁREA (M²)	5510,06	

De acuerdo levantamiento topográfico suscrito por Uribe Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S.A, en donde constan un cuadro de coordenadas del predio en mención:

CUADRO DE COORDENADAS EN UTM ECUADOR WGS-84		
Nro.	NORTE (Y)	ESTE (X)
1	9759372,739	624809,106
2	9759409,557	624907,822
3	9759358,866	624927,103
4	9759341,935	624889,347



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

5	9759350,586	624872,262
6	9759345,227	624858,829
7	9759328,640	624854,009
8	9759319,172	624829,548

Según el **Certificado de Historia de Dominio N°CHD-2024-00135885**, de fecha 18 de octubre del 2024, el cual detalla la información del predio con código catastral 28-3-3-2-0-0-1, conforme a lo registrado en el Registro de la Propiedad, el predio en cuestión consta inscrito a favor de Fideicomiso YG, Ruc 0993379709001

De acuerdo con la **“ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL”, (PDOT y PUGS)** publicada en Registro Oficial N. ° 1887, Edición Especial del 22 de noviembre 2024, se procedió a implantar el radio de influencia de 1 Km. sobre el predio signado con código catastral 28-3-3-2-0-0-1 y se identificó que el área en estudio contiene lo siguiente, respecto a las asignaciones de uso y gestión de suelo:

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano
Subclasificación del suelo: Suelo Urbano Consolidado
Uso de suelo específico: Uso Mixto y Uso de Protección de Riesgos
Subzonas: Zona Especial Vulnerable ZE-V, Zona Pericentral Santa Ana 3
 (Etapa 3)

Norma de edificación vigente del predio en estudio:

Mediante consulta de Norma de Edificación al predio con código catastral 28-3-3-2-0-0-1, suscrita el 13 de diciembre del 2022, se indica:

“COS: 0,75
CUS: 12,00
DENSIDAD NETA: 1800 Hab/Ha.
UNIDADES DE VIVIENDA: 247 unidades de vivienda máximo
ALTURA EDIFICACIÓN (en metros): 90 metros
CAS: 2,50
RETIRO FRONTAL 1: 6,00 m.
RETIRO FRONTAL 2: 7,00 m.
RETIRO LATERAL 1: 4,00 m.
RETIRO LATERAL 2: 4,00 m.”

(Ver anexo 2)

Artículo 8.- Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo con la normativa nacional y local vigente.

Mediante Certificado de Avalúos y Registro de Predio Urbano N°. 2024-299226, suscrito el 18 de octubre del 2024 por el Arq. Miguel Serrano Tomalá, en calidad de Coordinador General de Catastro y Avalúos (e), en donde indica lo siguiente del predio con código catastral 28-3-3-2-0-0-1: **“VALOR DE LA PROPIEDAD: \$4.101.413,16”**



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Según la "Ordenanza que establece el avalúo de los predios urbanos y de las cabeceras parroquiales de las parroquias rurales del Cantón Guayaquil para El Bienio "2024-2025", publicada en la Gaceta Oficial N.º 17 del 27 de diciembre del 2023, el predio con código catastral 28-3-3-2-0-0-1, posee el valor de \$744.35 por metro cuadrado, conforme lo establece el ANEXO F, "Planos de valores base por m2 del suelo para los predios urbanos del Cantón Guayaquil, Bienio 2024-2025, lámina 2/9".

(Ver anexo 3)

Artículo 9.- Estructura o condiciones físicas y ambientales. - Conforme al Certificado de Intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio – **MAATE-SUIA-RA-DZDG-2023-08039**, suscrito el 25 de octubre del 2023, en donde indica:

"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 PROYECTO YOO GUAYAQUIL, NO INTERSECA con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal Nacional y Zonas Intangibles

TIPO DE IMPACTO: NO SIGNIFICATIVO.

PROYECTO YOO GUAYAQUIL, código CIU F4100.10.01, le corresponde: CERTIFICADO AMBIENTAL".

Conforme al Informe Técnico **SEGURA EP-GGRR-JARM-BSB-2024-086**, de fecha 28 de mayo del 2024, suscrito por el Ing. Geol. Angel Valdivieso y el Arq. Bolívar Sandoval, en calidad de Jefe de Análisis de Riesgos y Monitoreo y Analista de Riesgo I respectivamente, en donde en su parte concluyente indica:

"Por lo antes expresado, con relación a la factibilidad del proyecto YOO – GYE a implantarse en el predio con código catastral # 28-0003-003-2-0-0, por parte de la Gerencia de Gestión de Riesgos, en el ámbito de sus competencias, se CONCEDE LA FACTIBILIDAD, CONDICIONADA a lo siguiente:

Conforme a lo determinado en el Art. 127 de la Ordenanza de actualización

del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023; y, del Plan de Uso y Gestión del suelo del cantón Guayaquil, usuario debe presentar a la Gerencia de Gestión de Riesgos de la Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y SEGURA EP, memoria técnica de análisis de riesgo, para su convalidación. Esta podría ser parte del estudio de impacto ambiental, tal como lo establece el Art. 109, de la misma ordenanza.

Usuario debe presentar las cartas notariadas de responsabilidad técnica del diseño estructural y del estudio de suelo, tal como lo establece el Art. 56, numeral 56.2, punto 4., literal b) de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil.

No debe existir construcción sobre el área del solar afectada por la franja de 25.00 m medida desde la línea definida por el nivel de la más alta marea del río Guayas.

En memoria técnica debe existir un ítem sobre el mejoramiento de suelo, profundidad de terreno mejorado, volumen, materiales utilizados indicando alturas de capas, grado de compactación, y medidas de protección en borde del río Guayas, en área rellenada (antes, entrante del río). Esto último de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 101 de la Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023; y, del Plan de Uso y Gestión del suelo del cantón Guayaquil que, entre otros aspectos indica: "(...) En suelo urbano, donde se haya producido relleno parcial de bordes de esteros o ríos, todo eventual proceso de regularización autorizado deberá contemplar un borde de protección y la reconstitución de taludes".



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Finalmente se deja constancia que, la altura del edificio YOO – GYE de 171.00 metros sobre el terreno, ha sido autorizada por el Ing. Oswaldo Roberto Ramos Ferrusola, director General de Aviación Civil (e), institución competente a emitir el "Permiso de Altura con respecto a las edificaciones que se encuentran en la cercanía de Áreas Terminales a los varios aeropuertos con los que cuenta el Sistema Aeronáutico Nacional", siendo, por ende, de exclusiva responsabilidad de la referida institución".

El usuario debe dar cumplimiento al Oficio **SEGURA EP-GGRR-JARM-BSB-2024-086**, para la aprobación del registro de construcción municipal.

(Ver anexo 4).

Artículo 10.- Estructura predial. -Dentro del radio de influencia de 1 Km, se puede evidenciar la existencia de los siguientes tamaños de predios:

TAMAÑO DE LOTES EN RADIO DE INFLUENCIA DE 1 KM		
ITEM	TAMAÑO DE PREDIOS	CANTIDAD
1	De 0 a 3000 m ²	2988
2	De 3.001 a 17.000 m ²	50
3	17.001 a 40.000 m ²	7
4	40.001 a 90.000 m ²	4
5	90.001 a 350.000 m ²	4
CANTIDAD TOTAL PREDIOS		3053

El predio con código catastral N° 28-3-3-2-0-0-1, se encuentra dentro del rango 2, de 3.001 a 17.000 m², existiendo en el sector 50 predios categorizados dentro del mencionado tamaño. (Ver anexo 21).

Tipología de edificaciones existentes en el sector: Dentro de la escala de diagnóstico, se puede observar una variación de la trama urbana muy diversa, tanto de uso de suelo como en edificabilidad, desde áreas netamente residenciales, equipamiento y uso mixto; mientras que en la configuración de edificabilidad se estructura en función del tipo de suelo en donde se encuentre, superando en altura, retiros y demás parámetros.

Sin embargo, dentro del polígono de Puerto Santa Ana, la configuración urbana es relativamente homogénea, existiendo crecimientos residenciales y comerciales en vertical, a fin de resaltar el colindante Río Guayas y sus atractivos paisajísticos.

La presencia del Malecón de Puerto Santa Ana, impulsa el desarrollo económico en el sector, como resultado de dicha inversión municipal, los desarrolladores inmobiliarios apuestan por transformar estos espacios, otorgando una trama urbana moderna con una morfología que caracteriza el área, siendo estas construcciones de hormigón armado con vidrio.

(Ver anexo 5)

Artículo 11.- Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.- El Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil, prevé la implementación del **PROYECTO MALECÓN "PASEO DEL RÍO CIUDAD BICENTENARIO, EN EL**



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

SECTOR PUERTO SANTA ANA", colindante en su lindero Norte y Este (parcialmente) al Proyecto Yoo Guayaquil, el mencionado Malecón forma parte del **CONVENIO DE COOPERACIÓN PARA LA DONACIÓN DEL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO MALECÓN "PASEO DEL RÍO CIUDAD BICENTENARIO, EN EL SECTOR PUERTO SANTA ANA"**, suscrito por esta Institución y el Fideicomiso Oceana y mediante el memorando No. DUMCE-2024-11504, de fecha 23 de julio de 2024, suscrito por el Arq. Fernando Añazco Campoverde, en calidad de Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, se emitió la **FACTIBILIDAD A NIVEL URBANO - ARQUITECTÓNICA** con respecto al proyecto **"CONVENIO DE COOPERACIÓN PARA LA DONACIÓN DEL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO MALECÓN "PASEO DEL RÍO - CIUDAD BICENTENARIO, EN EL SECTOR PUERTO SANTA ANA"**.

Por tal motivo, se prevé la implementación del mencionado Malecón (Tramo A), como suelo vacante y previsión de equipamientos, a escasos metros del Plan Parcial por cambio de aprovechamiento del suelo Yoo Guayaquil.

(Ver anexo 6)

Artículo 12.- Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.

Sistema Público de Soporte: Movilidad

De acuerdo con el Plan de Uso y Gestión del Suelo, se identificó que a 150 metros aproximadamente del predio en análisis hacia su lindero oeste colinda con una vía calificada como V3, vía secundaria Colectora. (Ver anexo 24).

Debido a la morfología predial, el Proyecto Yoo Guayaquil colinda en su lindero Sur y Oeste con dos vías locales, las mismas que se encuentran consolidadas.

El Estudio de Impacto de tráfico para el proyecto Urbanístico Yoo Guayaquil, suscrito por el Ing. James Cateline, indica:

"El proyecto está ubicado entre las calles, 3er Pasaje 5 NE, y 3er cj 11 NE. El 3er Pasaje 5 NE esta adoquinada y tiene aproximadamente 10.3 metros de ancho, con 2 carriles, circulación en dos sentidos, zona de parqueos de ambos lados de la calle y aceras de 1.7m de cada lado. El 3er Cj 11NE, tiene 18m de ancho con estacionamiento sobre un lado de la vía, acera de 4.2 lado sur y 1.65 lado norte, la calle tiene 44m de longitud desde el redondel hasta la el 3er Ps 5 NE, después de la intersección la calle tiene un parterre divisorio que termina en un cul-de -sac que sirve para retornar hacia el oeste.

La intersección funciona con letreros de Pare, con flujo preferencial en sentido S/N, N/S para el 3er Pj 5 NE. La circulación vehicular es mayormente vehículos livianos, aproximadamente 98%".

Sistema Público de Soporte: Espacios Públicos y Áreas Verdes

Con la finalidad de resaltar el entorno paisajístico del Río Guayas, la Municipalidad tiene como objetivo el desarrollo del **"Proyecto Malecón Paseo del Río - Ciudad Bicentenario, en el Sector Puerto Santa Ana"**, el mismo que se encuentra colindando con el predio en estudio, que



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

forma parte del "Convenio de Cooperación para la donación del diseño y Construcción del Proyecto Malecón "Paseo del Río – Ciudad Bicentenario, en el sector Puerto Santa Ana".

Sistema Público de Soporte: Servicios y Equipamientos.

En la escala de diagnóstico del presente Plan Parcial, se puede identificar los siguientes equipamientos existentes:

TIPOLOGÍA DE EQUIPAMIENTOS ESENCIALES		
ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD
1	Aprovisionamiento	1
2	Culto	7
3	Cultura	10
4	Educación	18
5	Esparcimiento y encuentro	20
6	Inclusión Social	1
7	Recreativo y deportes	2
8	Salud	9
9	Seguridad	2
10	Servicios Funerarios	3
11	Servicios de administración Pública	5
12	Transporte	16
CANTIDAD TOTAL DE EQUIPAMIENTOS		94

Por encontrarse en un área consolidada, el proyecto Yoo Guayaquil cuenta con equipamientos esenciales para cubrir las necesidades el sector.

(Ver anexo 7)

Artículo 13.- Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.

Servicio de energía eléctrica: Conforme los visualizado en el Geoportal CNEL EP, se evidencia la presencia de los siguientes elementos de alumbrado eléctrico de relevancia como:

Tramo MTA monofásico en el lado oeste del proyecto.

Tramo MTS Trifásico en el lado sur del proyecto.

Tramo BTS monofásico en el lado oeste del proyecto (acera de enfrente del predio en mención).

Transformador trifásico en poste en el lado sur del proyecto.

Subestación Exterior "Puerto Santa Ana Av. P.M. Gilbert" a aproximadamente 25 metros del predio.

Conforme al **Informe Cnel-GYE-PLA-TEC-050-2023**, suscrito por Javier Toala Meza, en calidad de Planificación Técnica Económica-UNGYE, en donde indica en su literal 3:

"Situación Actual

A continuación, se analiza el comportamiento de la demanda en los últimos 3 meses de las redes de alto y medio voltaje cercanas al proyecto eléctrico."



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Red AV de la UN GYE	Capacidad Máxima para Transferencia MVA	Limite Térmico MVA	Carga abril 2023 (MVA)	Carga mayo 2023 (MVA)	Carga junio 2023 (MVA)
Línea de Subtransmisión Norte (69 kV)	54.00	72.00	69.64	36.61	33.86

Agua Potable, Agua Servidas, Aguas Lluvias: Se evidencia la presencia de redes de AAPP, AASS, AALL.

(Ver anexo 8)

Artículo 14.- Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo. De acuerdo con la “**ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL**”, (PDOT y PUGS) publicada en Registro Oficial N. ° 1887, Edición Especial del 22 de noviembre 2024, es la normativa determinante de superior jerarquía en temas de Uso y Gestión de suelo vigente.

Artículo 15.- Condiciones de amenaza y riesgo. - Conforme al Informe Técnico **SEGURA EP-GGRR-JARM-BSB-2024-086**, de fecha 28 de mayo del 2024, suscrito por el Ing. Geol. Angel Valdivieso y el Arq. Bolívar Sandoval, en calidad de Jefe de Análisis de Riesgos y Monitoreo y Analista de Riesgo I respectivamente, en donde en su parte concluyente indica:

*“Por lo antes expresado, con relación a la factibilidad del proyecto YOO – GYE a implantarse en el predio con código catastral # 28-0003-003-2-0-0, por parte de la Gerencia de Gestión de Riesgos, en el ámbito de sus competencias, se **CONCEDE LA FACTIBILIDAD, CONDICIONADA** a lo siguiente:*

- e) *Conforme a lo determinado en el Art. 127 de la Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023; y, del Plan de Uso y Gestión del suelo del cantón Guayaquil, usuario debe presentar a la Gerencia de Gestión de Riesgos de la Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y SEGURA EP, memoria técnica de análisis de riesgo, para su convalidación. Esta podría ser parte del estudio de impacto ambiental, tal como lo establece el Art. 109, de la misma ordenanza.*
- f) *Usuario debe presentar las cartas notariadas de responsabilidad técnica del diseño estructural y del estudio de suelo, tal como lo establece el Art. 56, numeral 56.2, punto 4., literal b) de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil.*
- g) *No debe existir construcción sobre el área del solar afectada por la franja de 25.00 m medida desde la línea definida por el nivel de la más alta marea del río Guayas.*
- h) *En memoria técnica debe existir un ítem sobre el mejoramiento de suelo, profundidad de terreno mejorado, volumen, materiales utilizados indicando alturas de capas, grado de compactación, y medidas de protección en borde del río Guayas, en área rellenada (antes, entrante del río). Esto último de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 101 de la Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023; y, del Plan de Uso y Gestión del suelo del cantón Guayaquil que, entre otros aspectos indica: “(...) En suelo urbano, donde se haya producido relleno parcial de bordes de esteros o ríos, todo eventual proceso de regularización autorizado deberá contemplar un borde de protección y la reconstitución de taludes”.*



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Finalmente se deja constancia que, la altura del edificio YOO – GYE de 171.00 metros sobre el terreno, ha sido autorizada por el Ing. Oswaldo Roberto Ramos Ferrusola, director General de Aviación Civil (e), institución competente a emitir el “Permiso de Altura con respecto a las edificaciones que se encuentran en la cercanía de Áreas Terminales a los varios aeropuertos con los que cuenta el Sistema Aeronáutico Nacional”, siendo, por ende, de exclusiva responsabilidad de la referida institución”.

El proyecto “Yoo Guayaquil”, colinda con el Río Guayas, siendo afectado su predio por la franja de 25.00 m medida desde la línea definida por el nivel de la más alta marea del río Guayas, la cual se considera como Zona Especial Vulnerable, por lo que se prohíbe la construcción sobre dicha área.

Mediante **Memorando No. DUMCE-PPM-2024-9585**, de fecha 21 de junio de 2024, suscrito por la Arq. Jenny Vasco Casco, en donde indica:

“En conformidad con el artículo 56, destinos de los usos del suelo en relación con los PIT y el Anexo 7.2. Usos Específicos de los Polígonos de Intervención de la Cabecera Cantonal califica al predio en estudio como USO MIXTO y USO DE PROTECCIÓN D RIESGOS y el Anexo 8.1 Subzonas de la Cabecera Cantonal tipifica al sector donde se implanta los predios en consulta como: Zona Pericentral Santa Ana Etapa 3 (ZP1-STA. ANA (ETAPA 3) y Zona Especial Vulnerable (ZE-V)”.

Tabla 136. Subzonas del Cantón Guayaquil.

ZONA	DESCRIPCIÓN	SUBZONA	DESCRIPCIÓN /ACTIVIDADES GENERALES
Zona Pericentral (ZP)	Son áreas destinadas a usos rústicos, donde se dan de pequeñas industrias y residencias	ZP1 - STA. ANA (Etapa 3)	Se permiten actividades de comercio, instalaciones para servicios transporte, almacenamiento y comunicaciones, oficinas administrativas, instalaciones para servicios comunales, sociales y personales.
Zona Especial Vulnerable (ZE-V)	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.	ZE-V	Se prohíbe la edificación. Sin embargo, excepcionalmente y siempre que sea para uso público, se podrá ejecutar, previo informe favorable de la autoridad ambiental correspondiente y de conformidad al plan general de desarrollo territorial, obras de regeneración, de mejoramiento, recreación, turismo y deportivos, así como obras con fines de mitigación y adaptación a riesgos en las riberas, zonas de remanso y protección, de los ríos y lechos, esteros, playas de mar, quebradas y sus lechos, lagunas, lagos; sin estrechar su cauce o dificultar el curso de las aguas, o causar daño a las propiedades vecinas.

El artículo 62 indica:

“...Todas las subzonas con sus respectivos destinos de usos, parámetros de ocupación y edificabilidad serán determinados en el presente Plan de Uso y Gestión del Suelo. Sin embargo, las actividades específicas permitidas para cada subzona enmarcada y en compatibilidad con los usos asignados a esta, son las establecidas en el anexo correspondiente dentro de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones o normativa específica que se establezca para estos fines”.

En lo que respecta al área del predio que se encuentra en Zona Especial Vulnerable (ZE-V), no se deberán implantar edificaciones y estas áreas deberán ser tratadas como zonas permeables o áreas verdes”.

Conforme al **Certificado Delimitación de Zona de Playa y Bahía SPTMF-DIRPUE-ZPYB-004**, suscrito por el Mgs. Rodrigo Viteri Aras, en calidad de Director de Puertos, de la Subsecretaría de Puertos, Transporte Marítimo y Fluvial, en donde indica:



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

“Una vez realizada la inspección, se verificaron las coordenadas detalladas en el plano presentado referente a la Delimitación de Zona de Playa y Bahía, esta Subsecretaría de Puertos, Transporte Marítimo y Fluvial “CERTIFICA” que:

Las coordenadas detalladas son las correctas, señalando además a los Propietarios, en caso de construir cualquier tipo de infraestructura en la que se incluyen los muros de contención, que están en la obligación de solicitar en esta Subsecretaría de Puertos el permiso correspondiente.

1. Área del predio según levantamiento 5.569,30 m²
2. Zona de playa y bahía 3.065,00 m²
3. Línea divisoria 55,03 m

Se deberá dar cumplimiento al **Oficio SEGURA EP-GGRR-JARM-BSB-2024-086**, memorando **No. DUMCE-PPM-2024-9585** y Certificado Delimitación de Zona de Playa y Bahía **SPTMF-DIRPUE-ZPYB-004**.

No podrá construir sobre Zona Especial Vulnerable que forma parte parcial del predio.

(Ver anexo 9)

CAPITULO IV

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

Artículo 16.- Modelo de ocupación del suelo, en concordancia con las determinantes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en el cual se defina con precisión los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana.- El Proyecto “Yoo Guayaquil”, se alinea con los Objetivos Estratégicos del desarrollo de la **“ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL”**, (PDOT y PUGS) publicada en Registro Oficial N. ° 1887, Edición Especial del 22 de noviembre 2024, en donde establece en su artículo 11, lo siguiente:

Objetivo Estratégico 19: Aumentar la cantidad de vivienda social y promover proyectos y normativa que permitan garantizar el uso organizado del suelo, consolidando una urbe habitable

Así también, de acuerdo a la ordenanza antes citada, el predio presenta la siguiente normativa estructurante y urbanística:

Clasificación del Suelo:	Suelo Urbano
Subclasificación del suelo:	Suelo Urbano Consolidado
Uso de suelo específico:	Uso Mixto y Uso de Protección de Riesgos
Subzonas: (Etapa 3)	Zona Especial Vulnerable ZE-V, Zona Pericentral Santa Ana 3



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

ZONAJA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO						CONDICIONES DE EDIFICACIÓN								
	EN LÍNEA DE LINDERO		TIPO DE EDIFICACIONES			OTROS	CARACTERÍSTICAS DEL LOTE MÍNIMO		DENSIDAD META		INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN		RETROS MÍNIMO		
	Con Especial	En Especial	Abierta	Adosada	Continua		Área m ²	Frente m	Hab. / Ha	COB	CUE	Frontal m	Lateral m	Posterior m	
ZP3-STA. ANA 3 (*)	SI	---	SI	---	---	Planta Baja Frente al Cuarto Piso Quinta planta en adelante	> 1000	> 20	1,200 3/ 1,800 4/	---	4,00 3/ 12,00 4/	5,00 (*) 7,00 (**)	5,00 1/ 6,00 2/	5,00	

(*) Aplicable a los predios entre la Av. Pedro Montalvo Gilbert
 (**) Aplicable a los predios entre la Av. Principal Interna
 1/ Aplicable a los predios con frente a la calle
 2/ Aplicable entre predios
 3/ Densidad Meta y Coeficiente de Utilización del Suelo aplicable para los siguientes predios: 28-0003-001-1, 28-0003-002-1, 28-0003-003-1, 28-0005-001, 28-0007-001, 28-0007-002, 28-0007-003, 28-0007-004, 28-0007-005, 28-0007-006, 28-0007-007, 28-0007-008, 28-0007-009, 28-0007-010, 28-0015-001
 4/ Densidad Meta y Coeficiente de Utilización del Suelo aplicable para los siguientes predios: 28-0003-001-2, 28-0003-002-2, 28-0003-003-2, 28-0004-001, 28-0004-002, 28-0006-001, 28-0006-002, 28-0006-003, 28-0006-004, 28-0015-001
 Predios con frente al Malecón dos metros adicionales sobre el límite de los 25 metros según Zona de Protección
 COB: Este indicador estará determinado por los retiros mínimos indicados en este cuadro.
 ALTURA DEL LOTE: Será determinado por el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUE)

ZONA ESPECIAL VULNERABLE (ZE-V)

ZONAJA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO						CONDICIONES DE EDIFICACIÓN								
	EN LÍNEA DE LINDERO		TIPO DE EDIFICACIONES			OTROS	CARACTERÍSTICAS DEL LOTE MÍNIMO		DENSIDAD META		INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN		RETROS MÍNIMO		
	Con Especial	En Especial	Abierta	Adosada	Continua		Área m ²	Frente m	Hab. / Ha	COB	CUE	Frontal m	Lateral m o % del frente del terreno	Posterior m o % del fondo promedio del terreno	
ZE-V	---	---	---	---	---	---	V.	V.	---	---	---	---	---	---	
ZE-V1	---	SI	SI	---	---	---	25000	50	10	0,40	0,50	10,00	0,10	10,00	
ZE-V2	---	---	---	---	---	---	V.	V.	---	0,20	0,40	---	---	---	
ZE-V3	---	---	SI	---	---	---	40000	100	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
ZE-V4	---	---	SI	---	---	---	10000	50	N/A	0,30	0,50	10,00	0,10	10,00	
ZE-V5	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
ZE-V6	---	---	SI	---	---	---	10000	100	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	

V = Variable
 V. en caso de aprobarse un fraccionamiento se asignará el área y frente máximo de la subzona colindante más cercana.

Mediante **SMG-AAA-2024-10769** de fecha 28 de junio del 2024, suscrito por el Abg. Felipe Cabezas - Klaere, en calidad de Secretario del Concejo Municipal, Secretaría General, en donde indica en su parte concluyente:

*“Cúmpleme remitir para su conocimiento y fines legales pertinentes, la presente comunicación por la cual me permito notificar que el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en su Sesión Extraordinaria del día jueves 27 de junio de 2024, resolvió **APROBAR: el Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE)**, para el cambio en el aprovechamiento del suelo del predio signado con el código catastral No. 28-0003-003-2, ubicado en Puerto Santa Ana 3, 3° Callejón 11 NE y 3° Pasaje 5 NE — Sir Frederick Ashton Fuicher, en el que se desarrollará el proyecto “YOO GUAYAQUIL”.*

La presente resolución ha tenido como fundamento los informes: Técnicos de la Dirección de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, contenido en el oficio DUMCE-2024-15145 y memorando DUMCE-CEM-2024-9675 ambos del 24 de junio de 2024; y, Legal constante en el oficio DAJ-IJ-2024-4832 del 25 de junio de 2024, debiendo notificarse en este sentido a los Departamentos Municipales correspondientes y al interesado”.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

(Ver anexo 10)

Artículo 17.- 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.**

El proyecto “Yoo Guayaquil”, debido a su implantación, colinda con el Río Guayas, por lo cual, posee las siguientes afectaciones:

- Se prohíben las construcciones dentro de la Zona Especial Vulnerable (ZE-V).
- No debe existir construcción sobre el área del solar afectada por la franja de 25.00 m medida desde la línea definida por el nivel de la más alta marea del río Guayas.

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

Delimitación del trazado: El Plan Parcial por incremento de la edificabilidad del suelo Yoo Guayaquil, es un proyecto de Régimen de Propiedad Horizontal de 171 metros de altura, que posee los siguientes espacios arquitectónicos:

DENOMINACIÓN	UNIDADES	AREA VENDIBLE (m2)
DPTOS	633	45308,47
PARQUEADEROS	650	8791,60
TERRAZAS	663	13122,23
BODEGAS	184	983,39
LOCALES	39	3627,01
TOTALES	2169	71832,70

El proyecto en análisis contará con una densidad poblacional de 3.462,75 Hab/has y 477 unidades de vivienda, el promotor tendrá la responsabilidad de dotar de todas las redes de abastecimiento de servicios públicos para su desarrollo y utilización, siendo estas las siguientes:

- Red Eléctrica
- Red de Agua Potable
- Red de Aguas Servidas
- Red de Aguas Lluvias.

Redes de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Red Eléctrica: El promotor cuenta con la pre-factibilidad Eléctrica, la misma que tiene una validez de un año, suscrita mediante **Oficio Nro. CNEL-GYE-CMA-2024-0343-O** por el Mgs. Luis Aguirre Sánchez, en calidad de Líder de Servicio al Cliente –GYE.

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

Red de Agua Potable, Aguas Servidas y Aguas Lluvias.

El promotor cuenta con la factibilidad Sanitaria, la misma que tiene una validez de dos años, suscrita mediante **Oficio Nro. EOM-SCU-07453-2023**, por el Ing. Jeffrey Barberán, en calidad de Director de Construcciones y Urbanizadores, con un caudal total de 364.00,00 (l/día), que dotarán de servicio a 633 departamentos y 39 locales comerciales;

Se deberá cumplir con lo dispuesto en el oficio Nro. EOM-SCU-07453-2023.

Áreas verdes: El proyecto Yoo Guayaquil, cuenta con varias áreas verdes en la planta baja del predio, las mismas que se distribuyen en toda su extensión, otorgando un área exterior con diseño paisajístico, dicha superficie es de 463.13 m².

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

No aplica.

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

En el siguiente cuadro, se realiza la comparativa de la normativa urbanística para el sector y la aprobada en el DUAE mediante **SMG-AAA-2024-10768**, la misma que se ajusta al presente Plan Parcial.

Normas de edificación		
Normas de edificación “Proyecto Yoo Guayaquil” antes del DUAE		Normas de edificación según “Proyecto Yoo Guayaquil” aprobado por DUAE
COS:	0.75	0,53
CUS:	12,00	0,821
Densidad neta:	1800 has/has	3.462,75 Hab/has
Unidades de vivienda:	247,00	477



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Altura Edificación (en metros):	90,00	171
CAS:	2,50	
Retiro frontal 1	6,00	6,00
Retiro Frontal 2:	7,00	10,00
Retiro lateral 1:	4,00	6,00
Retiro lateral 2:	4,00	7,00

En caso de que el promotor requiera realizar ajustes en la normativa urbanística, podrá acogerse a la normativa indicada antes del proyecto DUAE.

(Ver anexo 11)

CAPITULO V

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

Artículo 18.- Mecanismo de Gestión de Suelo. - Conforme a lo establecido en el Reglamento de la Ley orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, el ámbito de aplicación de los "Mecanismos de gestión del suelo" el proyecto YOO Guayaquil, se ajusta al ítem "c) Para intervenir la morfología urbana y la estructura predial".

El proyecto Yoo Guayaquil, incrementa la normativa de edificabilidad vigente en el sector, con un aprovechamiento del suelo en sentido vertical, el presente Plan Parcial posee una densidad poblacional de 3.462,75 Hab/has y 477 unidades de vivienda.

Artículo 19.- Delimitación de la unidad de actuación urbanística. - Por su morfología predial, el Proyecto Yoo Guayaquil, con código catastral 28-003-003-0-0-0, posee una unidad de actuación urbanística (UAU 1), cuyo propietario es el FIDEICOMISO YG, el mismo que posee un uso específico USO MIXTO y USO DE PROTECCIÓN DE RIESGOS, el presente plan parcial NO modifica el uso existente.

El Proyecto cuenta con la siguiente descripción:

DENOMINACIÓN	UNIDADES	AREA VENDIBLE (m2)
DPTOS	633	45308,47
PARQUEADEROS	650	8791,60
TERRAZAS	663	13122,23
BODEGAS	184	983,39
LOCALES	39	3627,01
TOTALES	2169	71832,70



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

La misma que posee los siguientes objetivos y disposiciones:

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA		
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	OBJETIVOS	DISPOSICIONES PARA EL PROMOTOR
UAU I	Solventar la demanda de vivienda y comercio en el sector	Garantizar la dotación de sistemas públicos de soporte como Electricidad, AAPP, AASS, AALL para el Proyecto YOO Guayaquil.
		Garantizar el mejoramiento de la conectividad y movilidad para el funcionamiento del proyecto en el sector.
		Acogerse a las actividades del sector establecidas en el Anexo B: Compatibilidad y Usos de suelo de la normativa vigente.
		Aprobar el Régimen de Declaratoria de Propiedad Horizontal para el desarrollo del proyecto YOO Guayaquil.
		Cumplir con lo dispuesto en el Plan Parcial por incremento de edificabilidad de suelo Yoo Guayaquil.

Conformación del predio de la Unidad de Actuación Urbanística:

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA		
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	CÓDIGO CATASTRAL DE PREDIO	ÁREA DE TERRENO SEGÚN ESCRITURAS (M2).
UAU I	28-003-003-0-0-0	5510,06
AREA BRUTA		5510,06
AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		108.816,60

Artículo 20.- Reparto de Cargas y Beneficios. -

- a) **Cargas:** Se identifica como cargas en el Plan Parcial que regula la normativa específica por incremento de aprovechamiento del suelo del predio signado con código catastral No. 28-3-3-2-0-0-1, Proyecto "YOO GUAYAQUIL", los siguientes ítems:



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	CARGAS	BENEFICIOS
UAU 1	Concesión Onerosa de derechos por proyecto DUAE Yoo- Guayaquil	Incremento de aprovechamiento del suelo en el Proyecto "Yoo-Guayaquil"
	Mejoramiento de la movilidad, equipamiento urbano y servicios de infraestructura en su entorno inmediato al proyecto "Yoo Guayaquil"	

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

La inscripción de las cargas será cancelada cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil reciba el proyecto terminado.

CAPITULO VI

MECANISMOS DE FINANCIACIÓN

Artículo 21.- Valor inicial del suelo que puede estar asignado por el valor catastral. Mediante Certificado de Avalúos y Registro de Predio Urbano N°. 2024-299226, suscrito el 18 de octubre del 2024 por el Arq. Miguel Serrano Tomalá, en calidad de Coordinador General de Catastro y Avalúos (e), en donde indica lo siguiente del predio con código catastral 28-3-3-2-0-0-1: "VALOR DE LA PROPIEDAD: \$4.101.413.16".

Artículo 22.- Costo de construcción de infraestructura general y local. -

COSTO DE CONSTRUCCIÓN E INFRAESTRUCTURA GENERAL Y LOCAL		
ITEM	RUBRO	MONTO SIN IVA
1	Presupuesto Acometidas Hidrosanitarias	\$ 121.000,00
2	Presupuesto Acometida Eléctrica	\$ 251.665,00
3	Presupuesto civil	\$ 87.845.591,64
4	Valor del predio	\$ 4.101.413,16
TOTAL		\$ 92.319.669,80



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Artículo 23.- Valor de venta del suelo urbanizado. El área colindante al predio con código catastral 28-3-3-2-0-0-1, se encuentra consolidada, por lo que se considera el valor de \$4.101.413,16, como valor de venta del suelo urbanizado.

Artículo 24.- Valor de venta del aprovechamiento urbanístico.

CÁLCULO DEL VALOR DE VENTA DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO		
ITEM	RUBRO	MONTO
1	Aprovechamiento Urbanístico	\$ 5.397.718,27
2	Área total vendible	60199,11
Unidades de Aprovechamiento Urbanístico		\$ 89,66

Artículo 25.- Valor residual del suelo.

CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO		
ITEM	RUBRO	MONTO SIN IVA
1	Precio final de venta	\$ 93.952.443,32
2	Costos de cargas	\$ 336.468,41
3	Costos de construcción, NO incluido Terreno	\$ 88.218.256,64
4	Utilidad inmobiliaria	\$ 5.734.186,68
Valor Residual del suelo		\$ -

CAPITULO VII

MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y ASOCIACION

Artículo 26.- Mecanismo de Participación Ciudadana. - El 18 de octubre del 2023, se realizó la sociabilización, donde funcionarios de Uribe Schwarzkopf, brindaron información a la comunidad referente al Proyecto de Yoo Guayaquil, según registro de asistencia, asistieron 20 personas de la comunidad y Notaría.

Mediante **Memorando DVC-AYP-2023-903**, de fecha 20 de octubre del 2023, La Dirección General de Vinculación con la comunidad, emitió el respectivo informe de la sociabilización del Proyecto Yoo Guayaquil, el mismo que en su recomendación indica:

"En virtud de lo expuesto, elevo a su conocimiento que, se asistió a la socialización el miércoles, 18 de octubre del presente año, donde funcionarios de Uribe Schwarzkopf, brindaron información a la comunidad referente al Proyecto de "YOO gye", Primer Proyecto de Philippe Starck en Guayaquil. (Ver anexo 36).

Particular que comunico a usted para los fines pertinentes, se adjunta.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

- Oficio DECAM-CEUS-2023-26823
- Fotos "

Mediante el **Requerimiento No. 2023-100194** en el Sistema de Gestión de Trámites Municipales, de fecha 1 de noviembre de 2023, el propietario ingresó el informe de la sociabilización, el cual fue remitido el 30 de noviembre de 2023 a la Dirección de Vinculación con la Comunidad para su revisión, mediante el oficio No. DECAM-CEUS-2023-33080.

Mediante **Memorando No. DVC-2023-1483**, de fecha 11 de diciembre de 2023 la Dirección de Vinculación con la Comunidad nos indica lo siguiente:

"Por lo expuesto; y, en razón de lo solicitado, el mencionado servidor CERTIFICA lo siguiente:

"(...) se certifica la realización del proceso de sociabilización; en el oficio DVCA YP-2023-903, con fecha 20 de octubre del año en curso, suscrito por el presente; en atención al oficio DECAM-CEUS-2023-26823, desprende en su comunicación que, se asistió a la socialización el miércoles, 18 de octubre del presente año, donde funcionarios de Uribe Schwarzkopf, brindaron información a la comunidad referente al Proyecto de "YOO gye", Primer Proyecto de Philippe Starck en Guayaquil.", énfasis agregado.

Conforme lo mencionado en el párrafo precedente, esta dependencia municipal informa que: el Sr. Santiago Zúñiga, en calidad de Asistente de la Dirección de Vinculación con la Comunidad, asistió a la sociabilización el miércoles, 18 de octubre del presente año, en compañía de delegados de Uribe Schwarzkopf, quienes brindaron información a la comunidad referente al proyecto de "YOO gye", primer Proyecto de Philippe Starck en Guayaquil".

(Ver anexo 12)

Artículo 27- Mecanismos de asociación. - El Plan Parcial Yoo Guayaquil, 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 28.- a. Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste. El proyecto se realizará en una sola etapa, en donde consta la dotación de infraestructura, construcción del proyecto, aprobación del Régimen de Propiedad Horizontal, aprobación del permiso de construcción, la autorización de ventas e Inspección Final

Si existiere un incremento de la densidad poblacional, posterior a esta aprobación, el promotor está en la obligación de gestionar las factibilidades de los servicios básicos por el incremento de las unidades de vivienda, previo a las aprobaciones municipales correspondientes. El incremento de la densidad poblacional y por ende de las unidades de vivienda, será hasta del 5% del aprobado en el presente Plan Parcial. Para el cumplimiento con la cantidad de



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

parqueos, el promotor deberá regirse a lo establecido en “La Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil vigente al momento de la aprobación”, y presentar el informe técnico que lo justifique conforme a la Ordenanza que regula el estudio de impacto vial. El promotor deberá reajustar el reparto de cargas y beneficios en el caso de existir dicha modificación o cualquier modificación sustancial.

Artículo 29.- Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo. Dentro del desarrollo del proyecto Yoo Guayaquil, el propietario deberá realizar el registro de construcción del proyecto, aprobación del Régimen de Propiedad Horizontal, y la autorización de ventas, posterior a la aprobación del Plan Parcial por incremento de edificabilidad Yoo Guayaquil.

Artículo 30.- Procedimientos para la gestión, administración e implementación del plan y procedimientos para ampliar plazos o sanciones donde corresponda. La vigencia del “Plan Parcial por incremento de edificabilidad del suelo Yoo Guayaquil”, es de CUATRO años, CUATRO meses, en la que se desarrollará la construcción del edificio. Este plazo se podrá ampliar hasta máximo seis meses adicionales.

En caso de requerir una mayor extensión del plazo del presente Plan Parcial, el promotor deberá solicitar a este departamento dicha solicitud, a fin de generar una ampliación a la “ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL APLICABLE AL CAMBIO DE LA NORMA URBANÍSTICA POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD DEL PREDIO SIGNADO CON EL CÓDIGO CATASTRAL 28-3-3-2-0-0, EN EL CUAL SE DESARROLLÁRA EL PROYECTO URBANÍSTICO “YOO GUAYAQUIL”.

(Ver anexo 13)

DISPOSICIONES GENERALES

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

La inscripción de las cargas será cancelada cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil reciba el proyecto terminado.

SEGUNDA. - Se deberá adjuntar la Factibilidad Eléctrica para la solicitud del Registro de Construcción.

TERCERA. - Se deberá cumplir con lo dispuesto en el oficio Nro. EOM-SCU-07453-2023 y el Informe Técnico SEGURA EP-GGRR-JARM-BSB-2024-086

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



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA- Queda sin efecto el Registro de Construcción 2024-279, suscrito por el Subdirector de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones, de fecha 26 de enero del 2024, que pertenece al presente predio.

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 VEINTITRÉS DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.



**Aquiles David
ALVARRES HENRIQUES**
ALCALDE DE GUAYAQUIL



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

CERTIFICO: Que la presente “**ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL APLICABLE AL CAMBIO DE LA NORMA URBANÍSTICA POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD DEL PREDIO SIGNADO CON EL CÓDIGO CATASTRAL 28-3-3-2-0-0-1, EN EL CUAL SE DESARROLLÁRA EL PROYECTO “YOO GUAYAQUIL”**”, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones extraordinarias de fechas 19 y 23 de diciembre de 2024, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 26 de diciembre de 2024



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

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la “**ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL APLICABLE AL CAMBIO DE LA NORMA URBANÍSTICA POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD DEL PREDIO SIGNADO CON EL CÓDIGO CATASTRAL 28-3-3-2-0-0-1, EN EL**



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

CUAL SE DESARROLLÁRA EL PROYECTO “YOO GUAYAQUIL”, y para su vigencia ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial Municipal, y en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil.

Guayaquil, 26 de diciembre de 2024



ACQUILES DAVID
ALVARES HENRIQUES

Aquíles Alvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial Municipal y en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil, de la **“ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL APLICABLE AL CAMBIO DE LA NORMA URBANÍSTICA POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD DEL PREDIO SIGNADO CON EL CÓDIGO CATASTRAL 28-3-3-2-0-0-1, EN EL CUAL SE DESARROLLÁRA EL PROYECTO “YOO GUAYAQUIL”**, el señor Aquíles Alvarez Henriques, Alcalde de Guayaquil, a los veintiseis días del mes de diciembre del año 2024.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 26 de diciembre de 2024



FELIPE ANDRÉS
CABEZAS-KLAERE

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



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

ANEXOS



CERTIFICADO DE HISTORIA DE DOMINIO

N° CHB-2024-000135885

CÓDIGO CATASTRAL Nro. 028-0003-003-2-0-0-1

La/EI Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 028-0003-003-2-0-0-1 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 3(2) DE LA MANZANA 3 UBICADO EN EL 3° CALLEJÓN 11 NORESTE, DEL SECTOR ATARAZANA, PARROQUIA TARQUINORTE: SOLAR 2(2) CON 105,36 METROS.SUR: 3° CALLEJÓN 11 NE CON 41,38 + 4,89 + 10,54 + 5,52 + 12,43 + 7,01 + 8,65 + 4,75 + 3,16 + 28,23 = 122,36 METROS.ESTE: RIO GUAYAS CON 54,23 METROS.OESTE: 3° PASAJE 5 NE - SIR FREDERICK ASHTON FULCHER CON 57,33 METROS.ÁREA: 5510,06 METROS CUADRADOS.

Titular (es) Registrado (s): RUC 0993379709001 FIDEICOMISO YG

Estado: ACTIVO

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Área en Escrituras:	5510,06 mts ² .	Norte:	SOLAR 2(2), con 105.3600 mts.
Fondo en Escrituras:	122.36 mts ² .	Sur:	3° CALLEJON 11 NE, con 122.3600 mts.
Área en Levantamiento:	5510,06 mts ² .	Este:	RIO GUAYAS, con 54.2300 mts.
Fondo en Levantamiento:	122.36 mts ² .	Oeste:	3° PASAJE 5 NE-SIR FREDERICK ASHTON FULCHER, con 57.3300 mts.
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL		
Uso:	SI		
Frente en	57,33 mts		
Frente 1:	57.33 mts	Alumbrado:	SI
Frente 2:	0.00 mts	Alcantarillado:	NO
Frente 3:	0.00 mts	Agua Potable:	SI
Frente 4:	0.00 mts	Red Telefónica:	SI
		Pavimentación:	NO
		Bordillo:	NO
		Acera:	NO



3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1	2023/NOV/21	PROPIEDADES	ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES
			<p>Tomo: 55</p> <p>No. Inscripción: 26964</p> <p>No. Repertorio: 58405</p> <p>Cantón: GUAYAQUIL</p> <p>Origen: NOTARÍA QUINCUAGÉSIMA SEGUNDA</p> <p>Oficio: -</p> <p>Esc. / Pro. / Res.: 2023/NOV./07 -</p> <p>Observación: ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES: ELEMENTO INMUEBLE; LINDEROS, MENSURAS Y ÁREA. "CLÁUSULA TERCERA. – DECLARACIÓN JURAMENTADA [...] LOS LINDEROS Y MEDIDAS ACTUALIZADAS DE LOS ANTES REFERIDOS INMUEBLES QUE SON LOS SIGUIENTES: [...] TRES.DOS.DOS. - Solar Tres (DOS) de la manzana tres, ubicado en el tercer callejón once noreste, del sector Atarazana, de la parroquia Tarquí, cantón Guayaquil, con código catastral número CERO DOS OCHO GUIÓN CERO CERO CERO TRES GUIÓN CERO CERO TRES GUIÓN CERO CERO DOS GUIÓN CERO GUIÓN CERO GUIÓN UNO (028-0003-003-002-0-0-1); con MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO DOS UNO CINCO TRES (2153), mismo que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos, dimensiones y superficie: NORTE: con Solar Dos (dos) con ciento cinco metros treinta y seis centímetros (105.36m); SUR: con Tercer callejón once NE con cuarenta y uno metros treinta y ochocientos (41.38m) más cuatro metros sesenta y nueve centímetros (4.69m) más diez metros cincuenta y cuatro centímetros (10.54) más cinco metros cincuenta y dos centímetros (5.52m) más doce metros cuarenta y tres centímetros (12.43m) más siete metros cero un centímetros (7.01m) más seis metros sesenta y cinco centímetros (6.65m) más cuatro metros setenta y cinco centímetros (4.75m) más tres metros dieciséis centímetros (3.16m) más veintiséis metros veintitrés centímetros (26.23m) igual ciento veintidós metros treinta y seis centímetros (122.36m); ESTE: con Río Guayas con cincuenta y cuatro metros veintitrés centímetros (54.23m) y, OESTE: con tercer pasaje cinco – SIR Frederick Ashton Fulcher con cincuenta y siete metros treinta y tres centímetros (57.33m). SUPERFICIE: CINCO MIL QUINIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS CERO SEISDECÍMETROS CUADRADOS (5510,06M2) [...]"</p> <p>Partes: TITULAR 0993379709001 FIDEICOMISO YG GUAYAQUIL</p>
No. 2	2023/ABR/04	PROPIEDADES	REFORMA DE FIDEICOMISO MERCANTIL
			<p>Tomo: 14</p> <p>No. Inscripción: 6805</p> <p>No. Repertorio: 14656</p> <p>Cantón: GUAYAQUIL</p> <p>Origen: NOTARÍA VIGÉSIMA TERCERA</p> <p>Oficio: -</p> <p>Esc. / Pro. / Res.: 2023/MAR./06 -</p> <p>Observación: CLÁUSULA TERCERA: "REFORMA PARCIAL.- Con sustento en los antecedentes expuestos, los comparecientes procedan a reformar como en efecto reforman, el Contrato de Fideicomiso descrito en el numeral DOS.UNO de la cláusula anterior, de conformidad con los términos que se indican a continuación: TRES.UNO) Sustituir a lo largo del texto contenido del CONTRATO DE FIDEICOMISO el nombre de "FIDEICOMISO YOO GUAYAQUIL" por el de "FIDEICOMISO YG", siendo este último, en adelante, la denominación del FIDEICOMISO. TRES.DOS) Se incorpora el numeral Ocho.Uno.Diez.Siete en la Cláusula Octava, que tendrá el siguiente texto: [...]"</p> <p>Partes:</p>



CONSTITUYENTE	1791248953001	INMOBILIARIA VENTURA S.A. INMOVENSA	QUITO
CONSTITUYENTE	1791980441001	INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.	QUITO
CONSTITUYENTE	1793165974001	ALPHA-HOLDING S.A.S.	QUITO
FIDEICOMISO	0993379709001	FIDEICOMISO YG	GUAYAQUIL
FIDUCIARIO	0992293586001	GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.	GUAYAQUIL

No. 3 2023/MAR/15 PROPIEDADES COMPRAVENTA

Tomo: 11
 No. Inscripción: 5249
 No. Repertorio: 11485
 Cantón: GUAYAQUIL
 Origen: NOTARÍA QUINCUAGÉSIMA SEGUNDA
 Oficio: -
 Esc. / Pro. / Res.: 2023/FEB./28 -
 Observación: -----

Partes:	ADQUIRENTE	0993379709001	FIDEICOMISO YOO GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
	TRADENTE	0993183237001	SOLAFRAN S.A.	GUAYAQUIL

No. 4 2019/ABR/22 PROPIEDADES ADJUDICACIÓN DE EXCEDENTE

Tomo: 30
 No. Inscripción: 6590
 No. Repertorio: 10823
 Cantón: GUAYAQUIL
 Origen: NOTARÍA QUINCUAGÉSIMA CUARTA
 Oficio: -
 Esc. / Pro. / Res.: 2019/ABR./03 -
 Observación: Consta la resolución de adjudicación de excedente DUOT-2019-4901 del 20 de marzo de 2019, en la cual se adjudica un excedente de terreno de 398.57 metros cuadrados, que sumados al área original de 5.100,68 metros cuadrados, da un total de 5.499,25 metros cuadrado, por lo que los linderos, medidas y superficie definitivos son:
 NORTE: Solar 2(2) con 64,41+41,08=105,49 metros.
 SUR: 3° Callejón 11 NE. con 41,87+3,71+16,22+17,00+12,16+3,95+27,36 metros.
 ESTE: Río Guayas con 54,71 metros.
 OESTE: 3° Pasaje 5 NE. con 57,37 metros.
 ÁREA: 5.499,25 metros cuadrados.

Partes:	ADJUDICADOR	096000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
	ADJUDICATARIO	0993183237001	SOLAFRAN S.A.	GUAYAQUIL


No. 5 2019/FEB/11 PROPIEDADES ESCISIÓN

Tomó: 13

No. Inscripción: 2904

No. Repertorio: 3965

Cantón: GUAYAQUIL

Origen: NOTARÍA QUINCUAGÉSIMA CUARTA

Oficio: -

Esc. / Pro. / Res.: 2018/JUN./15 -

Observación: Consta la Resolución Nro. SCVS-INC-DNASD-SAS-2019-00000599 de fecha 18 de enero de 2019, suscrita por la abogada Dorys Alvarado Benites, Intendente Nacional de Compañías (S), que resuelve lo siguiente:

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR a) la escisión de la compañía INMOBILIARIA YRIS C. LTDA.; b) la creación por efecto de la escisión de la compañía SOLAFRAN S.A., con domicilio en la ciudad de Guayaquil y con un capital autorizado de DOSCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA y un capital suscrito de CIENTO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA dividido en CIENTO MIL acciones ordinarias y nominativas de UN DÓLAR cada una de ellas; y c) disponer que un extracto de la escritura se publique, por una vez, en el portal web institucional de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER que el Registrador Mercantil del cantón Guayaquil a) inscriba la escisión de la compañía INMOBILIARIA YRIS C. LTDA.; b) inscriba la creación de la compañía SOLAFRAN S.A. como efecto de la escisión antes descrita y cumpla con las demás prescripciones contenidas en la Ley de Registro, archive una copia de la escritura y devuelva las restantes con las razones de las inscripciones que se ordenan; y c) que los Registradores de la Propiedad anoten esta resolución al margen de las inscripciones de los bienes inmuebles que se hubieren transferido producto de la escisión y creación de la nueva compañía. Cumplido sentará razón de lo actuado.

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER que el señor Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil inscriba las transferencias de dominio de los bienes inmuebles que se adjudican a la compañía SOLAFRAN S.A. en virtud de la escisión.

Partes: ADQUIRENTE	0993183237001	SOLAFRAN S.A.	GUAYAQUIL
AUTORIDAD COMPETENTE	960606060286834	INTENDENTE NACIONAL DE COMPAÑÍAS	GUAYAQUIL
ESCINDIDA/O	0996322682001	INMOBILIARIA YRIS C. LTDA.	GUAYAQUIL

No. 6 2014/NOV/14 PROPIEDADES COMPRAVENTA DE EXCEDENTE DE TERRENO

Tomó: 98

No. Inscripción: 22511

No. Repertorio: 36732

Cantón: GUAYAQUIL

Origen: NOTARÍA DÉCIMA

Oficio: -

Esc. / Pro. / Res.: 2014/AGO./28 -

Observación: OBJETO DE LA VENTA:
Es un excedente de terreno de 1571,66 metros cuadrados.

Partes: COMPRADOR	0996322682001	INMOBILIARIA YRIS C. LTDA.	GUAYAQUIL
--------------------------	---------------	----------------------------	-----------



VENDEDOR 096000220001 GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL GUAYAQUIL

No. 7 2014/OCT/15 PROPIEDADES COMPRAVENTA (PARCIAL DUP)

Tomo: 88

No. Inscripción: 20153

No. Repertorio: 34702

Cantón: GUAYAQUIL

Origen: NOTARÍA DÉCIMO OCTAVA

Oficio: -

Esc. / Pro. / Res.: 2014/JUN./10 -

Observación: LINDEROS Y MEDIDAS SEGUN ESCRITURA:

NORTE: Solar 2, con 79,45 metros.
 SUR: Calle pública, con 92,94 metros.
 ESTE: Río Guayas, con 65,40 metros.
 OESTE: Solar 3-1, con 63,45 metros.
 AREA TOTAL: 4.432,08 metros cuadrados.

LINDEROS Y MEDIDAS ÁREA AFECTADA Y QUE ES OBJETO DE LA PRESENTE COMPRAVENTA:

NORTE: Solar 2, con 14,10 metros.
 SUR: 3er Callejón 11 con 14,00 metros.
 ESTE: Solar 3-2 con 64,76 metros.
 OESTE: Solar 3-1 con 63,45 metros.
 AREA TOTAL: 903,06 metros cuadrados.

LINDEROS Y MEDIDAS ÁREA RESTANTE:

NORTE: Solar 2 con 65,35 metros.
 SUR: 3er Callejón 11 con 78,94 metros.
 ESTE: Río Guayas con 65,40 metros.
 OESTE: Calle pública con 64,76 metros.
 AREA TOTAL: 3529,02 metros cuadrados.

Partes: COMPRADOR 096000220001 GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL GUAYAQUIL

VENDEDOR 0990322082001 INMOBILIARIA YRIS C. LTDA. GUAYAQUIL


No. 8 2013/DIC/09 PROHIBICIONES DE ENAJENAR DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA

Tomo: 26

No. Inscripción: 2380

No. Repertorio: 36401

Cantón: GUAYAQUIL

Origen: MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Oficio: 2013/NOV./14 - SMG-2013-10657

Esc. / Pro. / Res.: 2013/NOV./14 - RESOLUCIÓN S./NO.

Observación: Se archiva junto con ésta inscripción:

- 1.- El oficio no. SMG-2013-10657 del 14 de Noviembre del 2013.
- 2.- La Resolución S./No. del 14 de noviembre del 2013 expedida por el Ab. Jaime Nebot Saadi Alcalde de Guayaquil.

LINDEROS Y MEDIDAS SEGUN ESCRITURA:

NORTE: Solar 2, con 79,45 metros.
 SUR: Calle pública, con 92,94 metros.
 ESTE: Río Guayas, con 65,40 metros.
 OESTE: Solar 3-1, con 63,45 metros.
 AREA TOTAL: 4.432,08 metros cuadrados.

LINDEROS Y MEDIDAS ÁREA AFECTADA:

NORTE: Solar 2, con 14,10 metros.
 SUR: 3er Callejón 11 con 14,00 metros.
 ESTE: Solar 3-2 con 64,76 metros.
 OESTE: Solar 3-1 con 63,45 metros.
 AREA TOTAL: 903,06 metros cuadrados.

LINDEROS Y MEDIDAS ÁREA RESTANTE:

NORTE: Solar 2 con 65,35 metros.
 SUR: 3er Callejón 11 con 78,94 metros.
 ESTE: Río Guayas con 65,40 metros.
 OESTE: Calle pública con 64,76 metros.
 AREA TOTAL: 3529,02 metros cuadrados.

Partes:	AFECTADO (A)	0990322082001	INMOBILIARIA YRIS C. LTDA.	GUAYAQUIL
	AUTORIDAD	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO	GUAYAQUIL
	COMPETENTE		DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE	
			GUAYAQUIL	


No. 9 2013/ENE/24 PROPIEDADES COMPRAVENTA

Tomo: 9

No. Inscripción: 1775

No. Repertorio: 37285

Cantón: GUAYAQUIL

Origen: NOTARÍA TRIGÉSIMA

Oficio: -

Esc. / Pro. / Res.: 2012/NOV./05 -

Observación: Linderos y medidas del inmueble actualizados según Certificado de Avalúos y Registro de predio urbano 389295 de fecha 27 de Marzo de 2012.

Partes: COMPRADOR	0990322082001	INMOBILIARIA YRIS C. LTDA.		GUAYAQUIL
VENDEDOR	0903544351	CRESPIN CASTRO ALEJANDRINA CARMELINA	CASADO	GUAYAQUIL
VENDEDOR	0901909218	CEDEÑO GRACIA WALTER WILFRIDO	CASADO	GUAYAQUIL

No. 10 2012/ENE/18 GRAVÁMENES CANCELACIÓN DE HIPOTECA

Tomo: 5

No. Inscripción: 929

No. Repertorio: 1145

Cantón: GUAYAQUIL

Origen: NOTARÍA TRIGÉSIMA

Oficio: -

Esc. / Pro. / Res.: 2011/DIC./15 -

Observación: -----

Partes: ACREEDOR	0991321020001	MABE ECUADOR S.A.		GUAYAQUIL
DEUDOR	0903544351	CRESPIN CASTRO ALEJANDRINA CARMELINA	CASADO	GUAYAQUIL
DEUDOR	0901909218	CEDEÑO GRACIA WALTER WILFRIDO	CASADO	GUAYAQUIL



REGISTRO DE
LA PROPIEDAD
DE GUAYAQUIL



ALCALDÍA
DE GUAYAQUIL

No. 11 2004/SEP/07 GRAVÁMENES HIPOTECA ABIERTA

Tomo: 47

No. Inscripción: 10418

No. Repertorio: 22673

Cantón: GUAYAQUIL

Origen: NOTARÍA VIGÉSIMA SEXTA

Oficio: -

Esc. / Pro. / Res.: 2004/AGO./10 -

Observación: Esta Hipoteca Abierta garantiza las obligaciones contraídas por la Compañía Sociedad Predial y Mercantil Milatex S.A.

Partes: ACREEDOR	0991321020001	MABE ECUADOR S.A.		GUAYAQUIL
GARANTE HIPOTECARIO	0903544351	CRESPIN CASTRO ALEJANDRINA CARMELINA	CASADO	GUAYAQUIL
GARANTE HIPOTECARIO	0901909218	CEDEÑO GRACIA WALTER WILFRIDO	CASADO	GUAYAQUIL

No. 12 1998/DIC/07 PROPIEDADES COMPRAVENTA

Tomo: 315

No. Inscripción: 12339

No. Repertorio: 28889

Cantón: GUAYAQUIL

Origen: NOTARÍA VIGÉSIMA

Oficio: -

Esc. / Pro. / Res.: 1998/JUL./14 -

Observación: -----

Partes: COMPRADOR	0901909218	CEDEÑO GRACIA WALTER WILFRIDO	CASADO	GUAYAQUIL
COMPRADOR	0903544351	CRESPIN CASTRO ALEJANDRINA CARMELINA	CASADO	GUAYAQUIL
VENDEDOR	0980967946001	JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL		GUAYAQUIL


No. 13 1998/JUN/23 PROPIEDADES SUBDIVISIÓN

Tomo: 265
 No. Inscripción: 6145
 No. Repertorio: 12031
 Cantón: GUAYAQUIL
 Origen: NOTARÍA QUINTA
 Oficio: -
 Esc. / Pro. / Res.: 1998/ABR./29 -
 Observación: -----

Partes:	AUTORIDAD COMPETENTE	09600022001	MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
	PROPIETARIO	0990967946001	JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL

No. 14 1997/MAY/07 TOMOS SEPARADOS RECTIFICACIÓN DE SUBDIVISIÓN

Tomo: 5
 No. Inscripción: 5
 No. Repertorio: 10294
 Cantón: GUAYAQUIL
 Origen: MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
 Oficio: 1996/OCT./21 -
 Esc. / Pro. / Res.: 1996/OCT./21 - OFICIO MUNICIPAL DE 21 OCT.199
 Observación: -----

Partes:	PROPIETARIO	0990967946001	JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
---------	-------------	---------------	------------------------------------	-----------

No. 15 1996/ABR/26 TOMOS SEPARADOS PROTOCOLIZACIÓN

Tomo: 2
 No. Inscripción: 2
 No. Repertorio: 8369
 Cantón: GUAYAQUIL
 Origen: NOTARÍA DÉCIMA
 Oficio: 1996/MAR./13 - SMG-96-03942.
 Esc. / Pro. / Res.: 1996/MAR./21 -

Observación: Protocolización de la Ordenanza por la cual se reconoce y se aprueba las vías y demás elementos viales proyectados, y por ende como efecto, la SUBDIVISIÓN de los terrenos de propiedad de la Honorable Junta de Beneficencia de Guayaquil, conocidos como hacienda La Atarazana.



Partes: AUTORIDAD COMPETENTE	096000220001	MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
PROPIETARIO	0990967946001	JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL

No. 16	1896/MAY/27	PROPIEDADES	COMPRAVENTA
---------------	--------------------	--------------------	--------------------

Tome: 1

No. Inscripción: 438

No. Repertorio: 443

Cantón: GUAYAQUIL

Origen: ESCRIBANÍA PÚBLICA

Oficio: -

Esc. / Pro. / Res.: 1896/MAY./26 -

Observación: Escritura extendida el 26 de Mayo de 1896 ante el escribano público Santiago Vallejo.

Partes: COMPRADOR	0990967946001	JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
VENDEDOR	90000000013486	AGUIRRE JADO FRANCISCO XAVIER	SOLTERO GUAYAQUIL

No. 17	1890/FEB/07	PROPIEDADES	DONACIÓN
---------------	--------------------	--------------------	-----------------

Tome: 1

No. Inscripción: 107

No. Repertorio: 143

Cantón: GUAYAQUIL

Origen: ESCRIBANÍA PÚBLICA

Oficio: -

Esc. / Pro. / Res.: 1890/ENE./03 -

Observación: Escritura otorgada el 03 de Enero de 1890, ante el escribano público Francisco Hernández.

Partes: DONANTE	90000000013486	AGUIRRE JADO FRANCISCO XAVIER	SOLTERO	GUAYAQUIL
DONATARIO	0990967946001	JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL		GUAYAQUIL



NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA: La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un periodo de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN: Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Ver Certificados y digitar el código CHB-2024-000135885 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL: Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN: En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Corrección de Certificados.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES: Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, codificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las titularidades de dominio o condominio (total o porcentual), el título causal (gamas de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles); y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que solo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; e, interdicciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

Consulta de Normas de Edificación

Las Normas de Edificación contienen los parámetros que debe cumplir cualquier proyecto arquitectónico que se vaya a construir en un determinado predio. Para consultarlas ingrese el código predial urbano y luego presione el botón **Consultar**. Si ha solicitado una Norma aplicable para un proyecto que se va a llevar a cabo en varios predios entonces ingrese el primer código predial y luego presione el botón  para agregar otro predio o el botón  si desea quitar uno y finalmente presione el botón **Consultar**. Para realizar una nueva búsqueda presione el botón **Nueva Consulta**.

Código Predial:

Tipo Predio	Sector	Manz	Lote	Div	Ptne	Ptch	Núm
URBANO	28	3	3	2	0	0	1

Tipo Edificación:

NORMAL  [Nueva Consulta](#)

Información del Predio:

Dirección: CALLE PUBLICA
Ciudadela: SIN CIUDADELA
Zona: ZONA PERICENTRAL 1-SANTA ANA (ETAPA 3)-287
SubZona: UNO **Área del Solar:** 5499,26 m²
Fronte del Solar: 57,37 m **Fondo del Solar:** 122,27 m

Información Catastral:

Lindero Norte: SOLAR 2(2) **Longitud Norte:** 105,49 m
Lindero Sur: 3 CALLEJON 11 NE **Longitud Sur:** 122,27 m
Lindero Este: RIO GUAYAS **Longitud Este:** 54,71 m
Lindero Oeste: 3 PASAJE 3 NE **Longitud Oeste:** 57,37 m
Solar: MEDIANERO

NORMAS DE EDIFICACIÓN VIGENTES A LA FECHA DE CONSULTA

Norma de Edificación: # 80074

Indicador	Resultado
COS 0,75 Ver detalle	4124,44 m ² de implantación máxima Ver detalle Observación: COS DADO DEL 75% DEL AREA DEL SOLAR, PARA LA ZONA: ZP-1-STA. ANA (ETAPA 3), SEGUN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL, PIT-05, NORTE 1, (DISTRITO 05).
CUS 12,00 Ver detalle	65991,00 m ² de construcción máxima (*) Ver detalle Observación: CUS DADO DEL 12 VECES EL AREA DEL SOLAR, PARA LA ZONA: ZP-1-STA. ANA (ETAPA 3), SEGUN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL, PIT-04, SUROESTE, (DISTRITO 04).
DENSIDAD NETA 1800 Hab/Ha. Ver detalle	990 habitantes máximo Ver detalle Observación: LA DENSIDAD NETA MAXIMA APLICABLE PARA EL PREDIO: 28-0003-003-2, ES DE 1800 HAB./HA.
UNIDADES DE VIVIENDA 247 unidades de vivienda máximo Ver detalle	247 unidades de vivienda máximo Ver detalle Observación: TODO PROYECTO ARQUITECTÓNICO QUE CUENTE CON DIEZ UNIDADES DE VIVIENDA O MAS, DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
ALTURA EDIFICACIÓN (EN METROS) 90 Ver detalle	90 metros de altura máxima Ver detalle Observación: ALTURA DEL LOTE: SERA DETERMINADO POR EL COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO, (CUS).

CAS 2.50 Ver detalle	137.48 (*) Ver detalle Observación: SE DEBERÁ SIN EXCEP. DOTAR AL PREDIO/SUPERFICIE PERMEABLE, MÍNIMO DEL 2.5% DEL ÁREA DEL TERRENO, A EXCEPCIÓN DE LAS CONST. PREXISTENT. REMOD. /AUMENTOS DE ESTAS QUE CUENTEN CON UN REG. DE CONST. EMITIDO CON FECHA ANTERIOR A LA PROMULGACIÓN DEL PUGS.
RETIRO FRONTAL 1 6.00 Ver detalle	6.00 metros de retiro mínimo Ver detalle Observación: 2. 3° CALLEJON 11 NE, (SUR). 5. TRAMO ENTRE 3° PASAJE 5 NE Y MALECON PEATONAL LAS NUEVAS EDIFICACIONES DEL COSTADO NORTE DE LA VIA, DEBERAN TENER UN RETIRO DE 6.00 M. DE PROFUNDIDAD.
RETIRO FRONTAL 2 7.00 Ver detalle	7.00 metros de retiro mínimo Ver detalle Observación: **APLICABLE A LOS PREDIOS ENTRE LA AVENIDA PRINCIPAL INTERNA, HACIA 3° PASAJE 5 NE-SIR FREDERICK ASHTON FULCHER, (OESTE). 5.00 M. DEL PRIMER AL CUARTO PISO Y 8.00 M. DEL QUINTO PISO EN ADELANTE.
RETIRO FRONTAL 3 6.00 Ver detalle	6.00 metros de retiro mínimo Ver detalle Observación: 10. MALECON PEATONAL. LAS NUEVAS EDIFICACIONES DEL COSTADO OESTE DEL MALECON PEATONAL DEBERAN TENER UN RETIRO DE 6.00 M. DE PROFUNDIDAD.
RETIRO LATERAL 1 4.00 Ver detalle	4.00 metros de retiro mínimo Ver detalle Observación: 2/ APLICABLE ENTRE PREDIOS.
RETIRO LATERAL 2 4.00 Ver detalle	4.00 metros de retiro mínimo Ver detalle Observación: 2/ APLICABLE ENTRE PREDIOS.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: EDIFICACIONES DE USO MIXTO DE 300 M2 EN ADELANTE Y O MÁS DE UN NIVEL, DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: TODAS LAS EDIFICACIONES DE USO PARA ALOJAMIENTO TIPO HOTELES, MOTELES, HOSTALES, PENSIONES, HOSTERÍA, RESIDENCIALES, RESIDENCIA, ALBERGUES, ETC., DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: EDIFICACIONES DE ALMACENAMIENTO DESDE 200M2 EN ADELANTE, DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO DEBERÁ RESPETAR LA ZONA PROTEGIDA CORRESPONDIENTE AL ESTERO O ZONA DE PLAYA. (SUBSECRETARIA DE PUERTOS Y TRANSPORTE MARÍTIMO Y FLUVIAL).
OBSERVACIÓN GENERAL	TODOS LOS PROYECTOS QUE SEA DESTINADO A ACTIVIDAD COMERCIAL, ALMACENAMIENTO O INDUSTRIA, DEBERÁN PRESENTAR FICHA Y PLAN DE MANEJO A LA DIRECCIÓN DEL AMBIENTE, CONFORME CATEGORIZACIÓN AMBIENTAL EMITIDA POR MINISTERIO DEL AMBIENTE.
OBSERVACIÓN GENERAL	EL REQUERIMIENTO DE PARQUEOS POR EL TIPO DE ACTIVIDAD PODRÁ CONSULTARLO EN EL ANEXO # D. NORMAS PARA ESTACIONAMIENTOS DE VEHICULOS DE LA ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONST. DEL CANTON GUAYAQUIL, (2022) O LO INDICADO EN LOS REGLAM. INTERNOS.

OBSERVACIÓN GENERAL	DE LA CONSULTA DE NORMAS DE EDIFICACIÓN. "ART. 66 PLAZOS Y VALIDEZ. - ... LAS NORMAS DE EDIFICACIÓN NO OTORGAN DERECHOS AL SOLICITANTE, Y ES DE SU RESPONSABILIDAD MANTENERSE INFORMADO SOBRE LA EVOLUCIÓN LAS NORMAS QUE LA MUNICIPALIDAD PROMULGARE."
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: TODAS LAS EDIFICACIONES DE CUALQUIER USO QUE TENGAN MÁS DE 4 NIVELES DEBERÁN PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	OTROS USOS: VER ANEXO # 9.1, TABLA 136 (PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL 2020-2032) O LO INDICADO EN LOS REGLAMENTOS INTERNOS.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: TODAS LAS EDIFICACIONES QUE SUPERE LOS DOCE (12 METROS DE ALTURA, DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: TODAS LAS EDIFICACIONES QUE SUPERE LOS DOCE (12 METROS DE ALTURA, DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	ART.67.-EL COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (CAS): CORRESPONDE A LA PARTE DE UN PREDIO QUE NO TIENE RECUBRIMIENTO DE PISO O SOBREPISO (SIN CONSTRUIR), NI QUE SE ENCUENTRE TECHADO ARTIFICIALMENTE, A FIN DE QUE LAS AGUAS LLUVIAS SE PERMEAN DIRECTAMENTE AL SUBSUELO. SE DEBERÁ SIN EXCEPCIÓN DOTAR AL PREDIO DE SUPERFICIE PERMEABLE, COMO MÍNIMO DEL 2.5% DEL ÁREA DEL TERRENO, A EXCEPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES PREXISTENTES, REMODELACIONES O AUMENTOS DE ESTAS QUE CUENTEN CON UN REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN EMITIDO CON FECHA ANTERIOR A LA PROMULGACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.
OBSERVACIÓN GENERAL	TODOS LOS PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS QUE NO SEA VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR O CONTEMPLE ACTIVIDAD COMERCIAL, SERVICIOS, ALMACENAMIENTO, INDUSTRIAL A DESARROLLARSE DE 200 M2 O MÁS DEBERÁ PRESENTAR MEMORIA TÉCNICA DEL SISTEMA DE MANEJO DESECHOS SÓLIDOS.
OBSERVACIÓN GENERAL	EL RÓTULO DE LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS PRESENTADOS DEBERÁ CONTENER LOS NOMBRES CORRECTOS DEL PROPIETARIO, PROYECTISTA Y RESPONSABLE TÉCNICO.
OBSERVACIÓN GENERAL	PREVIO A HABITAR LA EDIFICACIÓN DEBERÁ OBTENER LA CORRESPONDIENTE INSPECCIÓN FINAL DE LA MISMA, A TRAVÉS DEL SISTEMA DE TRÁMITES EN LÍNEA (PÁGINA WEB HTTPS://TRAMITES4.GUAYAQUIL.GOB.EC/) PARA LO CUAL LA EDIFICACIÓN DEBE ESTAR ENLUCIDA Y PINTADA.
OBSERVACIÓN GENERAL	SE PROHÍBEN VENTANAS, TERRAZAS, MIRADORES O AZOTEAS, QUE DEN VISTA A LAS HABITACIONES Y ESPACIOS ABIERTOS DE UN PREDIO VECINO, A MENOS QUE SE INTERPONGA UNA DISTANCIA DE TRES (3) METROS ENTRE EL PLANO VERTICAL MÁS SALIENTE DE AQUELLOS.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL EXCLUSIVO, DE MÍNIMO 600 M2 DE CONSTRUCCIÓN Y DE 3 UNIDADES HABITACIONALES EN ADELANTE (EXCEPTO VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y BIFAMILIARES), DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: EDIFICACIONES DE USO PARA OFICINAS DE 300 M2 EN ADELANTE, DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.

OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: TODAS LAS EDIFICACIONES DE USO PARA LA SALUD Y REHABILITACIÓN (HOSPITALES, CLÍNICAS, CENTROS DE SALUD, LABORATORIOS CLÍNICOS, CENTROS DE REHABILITACIÓN, GERIÁTRICO, Y ORFELINATOS), DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: TODAS LAS ESTACIONES DE SERVICIO Y O GASOLINERA, DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: EDIFICACIONES DE USO COMERCIAL DE DOS O MÁS NIVELES, DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: EDIFICACIONES DE USO DE CONCENTRACIÓN DE PÚBLICO DE 300 M2 EN DELANTE DE CONSTRUCCIÓN (CULTO, ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS, AUDITORIOS, BIBLIOTECAS, CINES, SALAS DE USO MÚLTIPLE, DISCOTECAS, CLUBES SOCIALES, ESTADIOS, COLISEOS, MUSEOS, LUGARES DE ESPARCIMIENTO, TERMINALES AÉREOS Y TERRESTRES Y OTROS), DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: TODAS LAS EDIFICACIONES QUE TENGAN SÓTANO (EXCEPTO VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y BIFAMILIARES), DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: EDIFICACIONES DE USO COMERCIAL DE 300 M2 O MÁS DE CONSTRUCCIÓN, DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: EDIFICACIONES DE USO INDUSTRIAL O FABRIL DESDE 300 M2 EN ADELANTE DE CONSTRUCCIÓN, DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.

Imprimir

Si se le presenta cualquier inconveniente para efectuar el trámite, por favor escribanos a edificacionesnorma@guayaquil.gob.ec



© 2022 M.I. Municipalidad de Guayaquil. Dirección de Informática.
Teléfono: 259-4800 Email: info@guayaquil.gob.ec
Guayaquil, Ecuador (LOTAIP Art. 7 Lit. O)



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 06 de diciembre del 2024
Memorando DUMCE-CA-2024-19289

PARA: Arq. Ana Péndola Manrique
COORDINADORA GENERAL DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS, MOVILIDAD (E)
 Arq. Lisse Llerena Sandoya
JEFA DEPARTAMENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DE: **COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS**

ASUNTO: Solicitud actualización oficio DECAM-CAT-2023-20848 de fecha 02 agosto del 2023.

En atención al memorando **DUMCE-PPM-OT-2024-19164** de fecha 04 de diciembre del 2024, en el cual solicitan de manera formal se confirme si la información contenida en el oficio DECAM-CAT-2023-20848 de fecha 2 de agosto de 2023, referente al predio con código catastral **28-0003-003-2-0-0**, ha permanecido sin cambios hasta la fecha actual o si ha sufrido alguna actualización, en caso de que exista alguna modificación en los datos proporcionados, se remita la información actualizada; al respecto cumpelenos comunicarle que, revisando el Sistema Catastral (Emas) y el Sistema de Procesos Registrales Automatizados (Sispra), se verificó que, el predio con código catastral **28-0003-003-2-0-0** se encuentra actualizado en base a la escritura de actualización de datos registrales inscrita en el Registro de la Propiedad de fecha 21 de noviembre del 2023, misma que, guarda relación con el oficio de rectificación de linderos y mensuras mediante **DECAM-CAT-2023-20848** de fecha 02 de agosto del 2023.

Particular que comunicamos para los fines pertinentes.

Atentamente,

Arq. Héctor Pino Frugone.

COORDINADOR GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS

Arq. Karina González M., MSc.

JEFA DEPARTAMENTAL DE CATASTRO

Elaborado por:	Arq. Jair García P. – Analista Técnico 4
Revisado por:	Ing. Walter Mendoza, Mgtr. – Especialista 1
Con copia:	Arq. Miriam Cumba E. – Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (E) Abg. Fernando Suárez Vodopivec, Mgs. – Coordinador de Control y Procesos Legales Archivo DUMCE-CA-2024

COORDINACIÓN GENERAL DE CASTASTRO Y AVALÚOS		MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL	
DIRECCIONES		GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	
DIGITALIZACIÓN	<input type="checkbox"/>	CARTOGRAFÍA RURAL	<input type="checkbox"/>
INDENIZACION	<input type="checkbox"/>	CASTASTRO URBANO	<input type="checkbox"/>
ADJUDICACION	<input type="checkbox"/>	CERTIFICACIONES CATASTRALES	<input type="checkbox"/>
EXPROPIACION	<input type="checkbox"/>	JEFATURA DE CASTASTRO	<input type="checkbox"/>
VALORES INVERTIDOS	<input type="checkbox"/>	TOPOGRAFIA	<input type="checkbox"/>
CARTOGRAFIA URBANA	<input type="checkbox"/>	CONOCIMIENTO	<input type="checkbox"/>
		OTROS	<input type="checkbox"/>

Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2024-19164
Guayaquil, 4 de diciembre del 2024

Para: Arq. Héctor Pino – COORDINADOR GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS.

De: Arq. Ana Péndola - COORDINADORA GENERAL DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y MOVILIDAD (E).
Arq. Lisse Llerena Sandoya – JEFA DEPARTAMENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REF.: REQ. 001-2024-0060980 (Plan Parcial Yoo Guayaquil).

ASUNTO: Solicitud actualización oficio DECAM-CAT-2023-20848, de fecha 2 de agosto del 2023

De nuestra consideración:

A fin de dar atención al REQ. 001-2024-0060980, ingresado a esta Coordinación por intermedio del Sistema de Gestión de Trámites Municipales, de fecha 3 de julio del 2024, suscrito por el Ing. Jorge Arévalo Muñoz, en calidad de Coordinador de Proyectos URIBE SCHWARZKOPF, en donde indica:

"[...] Uribe Schwarzkopf Ingenieros & Arquitectas S.A., a través del Fideicomiso YG, se encuentra desarrollando el proyecto Yoo Guayaquil en el predio urbano No. 28-0003-003-02, zona Santa Ana (Etapa 3), ubicado en el 3er Pasaje SNE "St Frederick Ashton Fuller" y 3er callejón 11NE de la ciudad de Guayaquil.

Mediante oficio Nro. JLAM-010-2024-YOC, con fecha 05 de mayo de 2024, se entregó la documentación del proyecto Yoo Gye para alcanzar la calificación de un Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE).

Con fecha 28 de junio de 2024, mediante oficio Nro. SMG-AAA-2024-10768, el Secretario del Concejo Municipal, Ab. Felipe Cabezas-Klaere notificó que el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en su Sesión Extraordinaria del día jueves 27 de junio de 2024, resolvió APROBAR: el Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE).

Para continuar con los trámites administrativos técnicos y legales que permitan la obtención del Registro de Construcción del Proyecto Yoo Gye, se procede a entregar la documentación conceniente al Plan Parcial para su revisión y de ser el caso, aprobación respectiva (...)"

Por lo antes expuesto, y con la finalidad de dar continuidad al trámite correspondiente al REQ. 001-2024-0060980 (Plan Parcial Yoo Guayaquil), solicito de manera formal se confirme si la información contenida en el oficio DECAM-CAT-2023-20848, de fecha 2 de agosto de 2023, suscrito por la Arq. María Andrea Salvador y la Arq. Natasha Gamez Ayoví, en sus respectivos cargos de Subdirectora de Catastro y Jefa de Catastro, referente al predio identificado con el código catastral 028-003-003-002, ha permanecido sin cambios hasta la fecha actual o si ha sufrido alguna actualización. En caso de que exista alguna



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2024-19164

modificación en los datos originalmente proporcionados, agradecería se me remita la información actualizada.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Arq. Ana Penelope Manrique

COORDINADORA GENERAL DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y MOVILIDAD (E).

Arq. Lisse Llerena Sandoya

JEFA DEPARTAMENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Elaborado por:	Arq. Andrea Román
Supervisado por:	Arq. Fernando Lopez
Adjunto:	REQ. 001-2024-0060980 SMG-AAA-2024-10768
Con copia:	Arq. Miriam Cumba Escovar - Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (E). Archivo DUMCE



Monseñor Bellido #200 y Av. Amazonas, Guayaquil, Ecuador
Teléfono: 099 4600 0000 urbandis@guayaquil.gob.ec

JLAM-013-2024-YOO
Guayaquil, 03 de julio de 2024

Arq. Fernando Añazco
DIRECTOR DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

Asunto: Entrega de documentación Plan Parcial Proyecto Yoo Gye en predio signado con código catastral 28-0003-003-002

De nuestra consideración:

Uribe Schwarzkopf Ingenieros & Arquitectos S.A., a través del Fideicomiso YG, se encuentra desarrollando el proyecto **Yoo Guayaquil** en el predio urbano No. 28-0003-003-02, zona Santa Ana (Etapa 3), ubicado en el 3er Pasaje 5NE "St Frederick Ashton Fuller" y 3er callejón 11NE de la ciudad de Guayaquil.

Mediante oficio Nro. JLAM-010-2024-YOO, con fecha 05 de mayo de 2024, se entregó la documentación del proyecto Yoo Gye para alcanzar la calificación de un Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE).

Con fecha 28 de junio de 2024, mediante oficio Nro. SMG-AAA-2024-10768, el Secretario del Concejo Municipal, Ab. Felipe Cabezas-Klaere notificó que el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en su Sesión Extraordinaria del día jueves 27 de junio de 2024, resolvió **APROBAR** el Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE).

Para continuar con los trámites administrativos técnicos y legales que permitan la obtención del Registro de Construcción del Proyecto Yoo Gye, se procede a entregar la documentación concerniente al Plan Parcial para su revisión y de ser el caso, aprobación respectiva.

Para el efecto, se entrega la información física y un cd que contiene lo siguiente:

- Documentación Plan Parcial Proyecto Yoo Gye de 46 pisos:

- 1 - Diagnóstico de las condiciones actuales
- 2 - Modelos de ocupación para el Plan Parcial

Por la atención brindada al presente, anticipo mi agradecimiento



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil



Guayaquil, 28 de junio de 2024
SMG-AAA-2024-10769

28 JUN 2024
RECIBIDO
DUMCE

Señor Arquitecto
Fernando Añazco Campoverde
DIRECTOR DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
Presente.-

De mis consideraciones:

Cúmpleme remitir para su conocimiento y fines legales pertinentes, la presente comunicación por la cual me permito notificar que el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en su Sesión Extraordinaria del día jueves 27 de junio de 2024, resolvió **APROBAR:** el Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), para el cambio en el aprovechamiento del suelo del predio signado con el código catastral No. 28-0003-003-2, ubicado en Puerto Santa Ana 3, 3° Callejón 11 NE y 3° Pasaje 5 NE – Sir Frederick Ashton Fulcher, en el que se desarrollará el proyecto "YOO GUAYAQUIL".

La presente resolución ha tenido como fundamento los informes: Técnicos de la Dirección de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, contenido en el oficio DUMCE-2024-15145 y memorando DUMCE-CEM-2024-9675 ambos del 24 de junio de 2024; y, Legal constante en el oficio DAJ-IJ-2024-4832 del 25 de junio de 2024, debiendo notificarse en este sentido a los Departamentos Municipales correspondientes y al interesado.

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

Abg. Felipe Cabezas-Klaere
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
SECRETARÍA GENERAL

DIRECCION
 CATASTRO
 COORDINACION LEGAL
 OTROS.....
 PLANIFICACION, PROYECTOS Y MOVILIDAD
 CEUS
 ARCHIVO
 ALCALDIA DE GUAYAS
 DUMCE

Elaborado por:	Julio Mendeta Mora, Asistente Administrativo
Revisado por:	Abg. Jaime Tejada Franco, Coordinador General 2 de la Secretaría General
Con copia:	Alcalde, Procurador Sindico Municipal, Director Financiero, Coordinador General 2 de Control y Procesos Legales, Coordinador General 2 de Control de Edificaciones y Control Minero, Archivo
Adjunto:	Expediente (1. Fulcher) 2



**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**



Guayaquil, 02 de agosto del 2023
DECAM-CAT-2023-20848

**Señores
Fidelcomiso YG
Ciudad.-**

En atención a los requerimientos **012-2023-32461**, **012-2023-32511** y **001-2023-62901** de fecha 19 de abril del 2023 y 19 de julio del 2023, en los que solicitan se realice la rectificación de linderos y mensuras de lo declarado en el levantamiento topográfico, de los predios signados con los códigos catastrales **28-0003-003-1-0-0** y **28-0003-003-2-0-0**, ubicados en la Parroquia Tarqui firmado por el responsable Técnico Arq. **Francisco Xavier Segovia** con Registro Senescyt **1005-08-835705**, adjunto encontrará la inspección realizada por la Jefatura de Topografía, según memorando **TOP-2023-543** del 10 de mayo del 2023; en lo cual, se constató lo siguiente:

- .../...
- La inspección se realizó el 03 de mayo del 2023.
 - Se constató que:
 - El predio con código catastral # 28-0003-003-1-0-0 se encuentra delimitado hacia su lindero Norte con 2 columnas de hormigón armado y hacia sus linderos Sur, Este y Oeste con cerramiento de bloque.
 - El predio con código catastral # 28-0003-003-2-0-0 se encuentra delimitado con cerramiento de malla hacia sus linderos Norte, Este y Oeste y hacia su lindero Sur parcialmente de un cerramiento de bloque y malla metálica.
 - Se determina las líneas de fábrica de "3° PASAJE 5 NE (SIR FREDERICK ASHTON FULCHER)"; "3° CALLEJÓN 11 NE" y "2° PASAJE 5 NE", dadas en base a las construcciones existentes en el sitio y la obra pública.
- .../...

Por lo anteriormente expuesto, se detalla el siguiente cuadro de linderos, mensuras y superficie elaborado por la Jefatura de Topografía:

CUADRO DE LINDEROS, MENSURAS Y ÁREA DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO SEGÚN TOP-2023-543 - 28-0003-003-1-0-0			
NORTE	SOLAR N° 02(1)	CON:	40,87 m
SUR	3° CALLEJÓN 11 NE	CON:	14,05+2,03+14,85 = 30,93 m
ESTE	3° PASAJE 5 NE - SIR FREDERICK ASHTON FULCHER	CON:	57,82 m
OESTE	2° PASAJE 5 NE	CON:	11,90+8,10+12,04+10,09+13,44+8,66 = 64,23 m
SUPERFICIE SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO = 2490,54 m ²			
SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA INSCRITA = 2484,43 m ²			
NOTA: ÁREA DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DENTRO DEL PORCENTAJE DE ERROR TÉCNICO ADMISIBLE.			

CUADRO DE LINDEROS, MENSURAS Y ÁREA DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO SEGÚN TOP-2023-543 - 28-0003-003-2-0-0			
NORTE	SOLAR N° 02(2)	CON:	105,36 m
SUR	3° CALLEJÓN 11 NE	CON:	41,38+4,69+10,54+5,52+12,43+7,01+8,65 +4,75+3,16+26,23=122,36 m
ESTE	RIO QUAYAS	CON:	54,23 m
OESTE	3° PASAJE 5 NE - SIR FREDERICK ASHTON FULCHER	CON:	57,33 m
SUPERFICIE SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO = 5610,06 m ²			
SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA INSCRITA = 5449,28 m ²			
NOTA: ÁREA DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DENTRO DEL PORCENTAJE DE ERROR TÉCNICO ADMISIBLE.			



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



Cabe indicar que, se dejan insubsistentes los oficios emitidos mediante **DECAM-CAT-2023-14018** y **DECAM-CAT-2023-14020** de fecha 25 de mayo del 2023, toda vez que, se procedió a la actualización del propietario de los predios.

Además, en cumplimiento con el artículo 15 de la **"ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA A LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA"** publicada en el Registro Oficial Edición Especial N° 97 del 31 de marzo de 2022 y al adjuntar los **COMPROBANTES DE TRANSACCIÓN # 27974520 y 27974536**, de fecha 22 de mayo de 2023 correspondiente a la tasa por revisión del trámite.

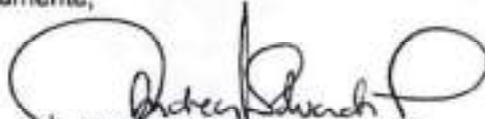
Por lo tanto y en virtud de lo expuesto, en caso de estar conforme con lo detallado en el presente informe es necesario recomendar que como propietario del predio se aplique la figura jurídica pertinente y una vez inscrita en el Registro de la Propiedad permita actualizar la información catastral del mencionado predio, caso contrario podrá solicitar una reinspección al sitio.

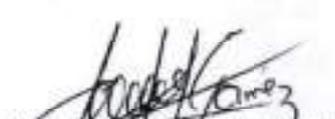
La información catastral, podrá ser consultada por el propietario, ingresando a la página web del Municipio de Guayaquil (www.guayaquil.gob.ec), en la opción de "Servicios en línea" Certificado de Avalúo y Registro de predio Urbano.



Figura 1. Levantamiento topográfico realizado por el departamento de topografía.

Atentamente,


Arq. María Andrea Salvador, Msc.
SUBDIRECTORA DE CATASTRO


Arq. Natalia Gamez Ayovi
JEFA DE CATASTRO

Elaborado por:
Arq. Karen Sellán
C.C.: Archivo DECAM-CAT-2023.

Supervisado por:
Arq. Jair García.



MEMORANDO TOP-2023-0543

PARA: Arq. Xiomar Veloz Bravo
SUB-DIRECTORA DE CATASTRO

DE: JEFE DE TOPOGRAFÍA

REF: CAT-2023-0807 / REQ. 012-2023-32511 y 012-2023-32461 /
COD 28-0003-003-1 y 28-0003-003-2

FECHA: 10 de mayo del 2023.

De mi consideración

En atención a vuestro memorando indicado en la referencia, mediante el cual solicita se realice el "levantamiento topográfico de los predios signados con código catastral # 28-0003-003-1-0-0 y 28-0003-003-2-0-0", al respecto y de acuerdo con la inspección realizada por el Ing. Héctor Dávila Guamán, Topógrafo DECAM 2 de esta Jefatura, se informa lo siguiente:

- La inspección se realizó el 03 de mayo del 2023.
- Se constató que:
 - El predio con código catastral # 28-0003-003-1-0-0 se encuentra delimitado hacia su lindero Norte con 2 columnas de hormigón armado y hacia sus linderos Sur, Este y Oeste con cerramiento de bloque.
 - El predio con código catastral # 28-0003-003-2-0-0 se encuentra delimitado con cerramiento de malla hacia sus linderos Norte, Este y Oeste y hacia su lindero Sur parcialmente de un cerramiento de bloque y malla metálica.
- Se determina las líneas de fábrica de "3° PASAJE 5 NE (SIR FREDERICK ASHTON FULCHER)", "3° CALLEJÓN 11 NE" y "2° PASAJE 5 NE", dadas en base a las construcciones existentes en el sitio y la obra pública.

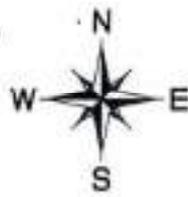
En virtud de lo anteriormente expuesto, por medio del presente se remite el levantamiento topográfico solicitado.

Atentamente,

Arq. Mónica Kingalagua Araujo

JEFE DE TOPOGRAFÍA

Inspección: Ing. Héctor Dávila Guamán
Elaborado por: Ing. Héctor Dávila Guamán
Revisado por: Arq. Mónica Kingalagua Araujo
Adj. Levantamiento Topográfico/Archivo



NOTA:
 - LINEAS DE FABRICA "3º PASAJE S NE (SIR FREDERICK ASHTON FULCHER)", "3º CALLEJON 11 NE" Y "3º PASAJE S NE", DADAS EN BASE A LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITIO Y A LA OBRA PUBLICA.
 - EL LEVANTAMIENTO FUE REALIZADO CON RECEPTOR GNSS TRIMBLE R12I.

SIMBOLOGIA

- LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO (DECAM)
- A.L.** AREA SEGUN LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO (DECAM)
- LINEA DE BORDILLO
- LINEA DE FABRICA
- EJE DE VIA
- CAJA DE A.S.S.
- POSTE ALUMBRADO

CUADRO DE LINDEROS, MENSURAS Y AREA
 LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO (DECAM) COD. CAT. 28-0003-003-1-D-0

		ENTRE LOS PUNTO		
NORTE	SOLAR 2(1)	A-B		40.97 m
SUR	3º CALLEJON 11 NE	C HASTA F	14.05+2.03+54.86+20.93	m
ESTE	2º PASAJE S NE - SIR FREDERICK ASHTON FULCHER	B-C		57.82 m
OESTE	2º PASAJE S NE	F HASTA A	11.90+6.10+12.09+18.09+12.44+6.50+64.21	m
AREA = 2499.54 m²				

CUADRO DE LINDEROS, MENSURAS Y AREA
 LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO (DECAM) COD. CAT. 28-0003-003-2-D-0

		ENTRE LOS PUNTO		
NORTE	SOLAR 2(2)	A-B		305.36 m
SUR	3º CALLEJON 11 NE	C HASTA M	41.38+39.02+41.48+33.42+7.01+6.88 m	
ESTE	RIO GUAYAS	D-C	44.75+1.24+20.11+131.26	m
OESTE	3º PASAJE S NE - SIR FREDERICK ASHTON FULCHER	M-A		57.33 m
AREA = 5510.06 m²				



REFERENCIAL: **CAT-2023-0807**
 REQ-012-2023-32511
 REQ-012-2023-32461

CONTENIDO:
 LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO UBICADO EN LA PARRQUIA TARQUI, PREDIO CON COD. CAT. # 28-0003-003-1-D-0 y 28-0003-003-2-D-0

ESCALA: 1 : 1 000
 FECHA: MAYO/2023
 FOLIO: 1
 ELABORADO POR: ARG JEFFERSON ESPINOZA C
 REVISADO POR: CAT 003-0807 REQ-012-2023-32511 REQ-012-2023-32461



Departamento de
 Control de Edificaciones,
 Catastro, Análisis y Control
 Urbano

ELABORADO:

 ING. HECTOR DANIEL GUAMAN

REVISADO:

 ARQ. ROMMEL VILLACORTA KHALIL

OTRO DE:

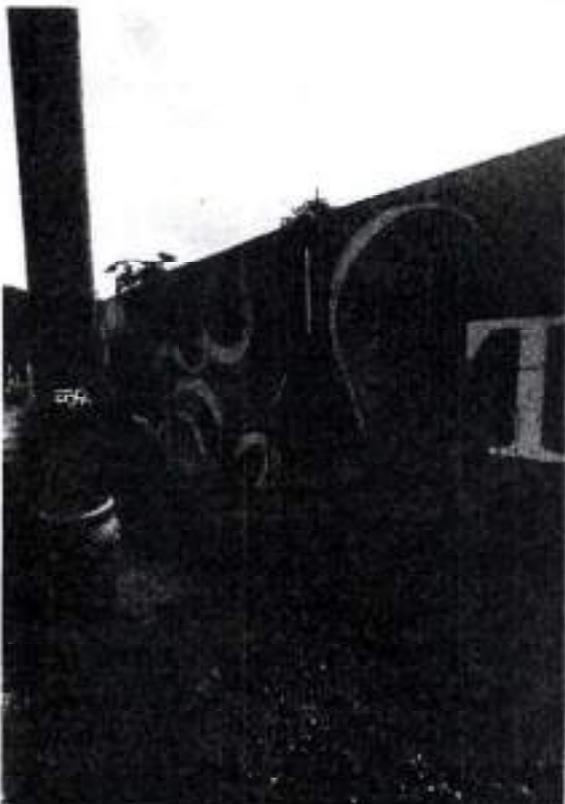
**FOTOS INSPECCIÓN 03 DE MAYO 2023
PREDIOS COD CAT 28-0003-003-1 Y 28-0003-003-2:**





Control de Edificaciones,
Catastro, Avalúo y Control
Muebles







**ALCALDÍA
CIUDADANA
DE GUAYAQUIL**

Dirección
De Control de Edificaciones, Catastro,
Avalúos y Control Minero, DECAM

Guayaquil, 25 de mayo del 2023
DECAM-CAT-2023-14020

**Señores
FIDEICOMISO YOO**

En atención al requerimiento **012-2023-32511** en el que solicita se realice la validación de lo declarado en el levantamiento topográfico, del predio signado con el código catastral **28-0003-003-2-0-0**, ubicado en la Parroquia Tarqui firmado por el responsable Técnico Arq. Francisco Xavier Segovia con Registro Senescyt 1005-08-835705, adjunto encontrará la inspección realizada por la Jefatura de Topografía, según memorando **TOP-2023-543** del 10 de mayo del 2023; en lo cual, indica lo siguiente:

- .../...
- La inspección se realizó el 03 de mayo del 2023.
 - Se constató que:
 - El predio con código catastral # 28-0003-003-1-0-0 se encuentra delimitado hacia su lindero Norte con 2 columnas de hormigón armado y hacia sus linderos Sur, Este y Oeste con cerramiento de bloque.
 - El predio con código catastral # 28-0003-003-2-0-0 se encuentra delimitado con cerramiento de malla hacia sus linderos Norte, Este y Oeste y hacia su lindero Sur parcialmente de un cerramiento de bloque y malla metálica.
 - Se determina las líneas de fábrica de "3° PASAJE 5 NE (SIR FREDERICK ASHTON FULCHER)"; "3° CALLEJÓN 11 NE" y "2° PASAJE 5 NE", dadas en base a las construcciones existentes en el sitio y la obra pública.

.../...

Por lo anteriormente expuesto, se detalla el siguiente cuadro de linderos, mensuras y superficie elaborado por la Jefatura de Topografía:

CUADRO DE LINDEROS, MENSURAS Y ÁREA DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO SEGÚN TOP-2023-543			
NORTE	SOLAR N° 02(2)	CON:	105,36 m
SUR	3° CALLEJÓN 11 NE	CON:	41,38+4,65+10,54+5,52+12,43+7,01+6,65 +4,75+3,16+26,23+122,36 m
ESTE	RÍO GUAYAS	CON:	54,23 m
OESTE	3° PASAJE 5 NE - SIR FREDERICK ASHTON FULCHER	CON:	57,33 m
SUPERFICIE = 5510,06 m ²			

Además, en cumplimiento con el artículo 15 de la "ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA A LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA" publicada en el Registro Oficial Edición Especial N° 97 del 31 de marzo de 2022 y al adjuntar el **COMPROBANTE DE TRANSACCIÓN # 27974520**, de fecha 22 de mayo del 2023 correspondiente a la tasa por revisión del trámite.



**ALCALDÍA
CIUDADANA
DE GUAYAQUIL**

Dirección
De Control de Edificaciones, Catastro,
Avalúos y Control Minero, DECAM

Por lo tanto y en virtud de lo expuesto, en caso de estar conforme con lo detallado en el presente informe es necesario recomendar que como propietario del predio se aplique la figura jurídica pertinente y una vez inscrita en el Registro de la Propiedad permita actualizar la información catastral del mencionado predio, caso contrario podrá solicitar una reinspección al sitio.

La información catastral, podrá ser consultada por el propietario, ingresando a la página web del Municipio de Guayaquil (www.guayaquil.gob.ec), en la opción de "Servicios en línea" Certificado de Avalúo y Registro de predio Urbano.

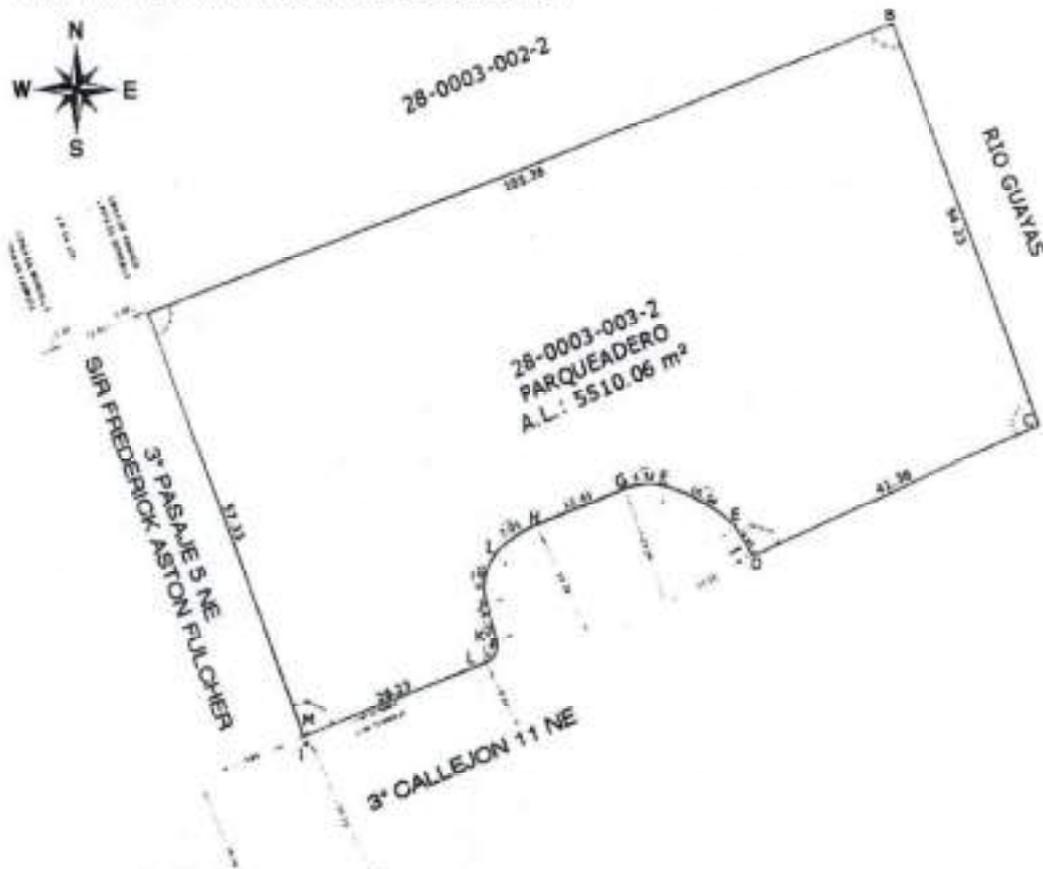


Figura 1. Levantamiento topográfico realizado por el departamento de topografía.

Atentamente,

Arq. Maria Andrea Salvador Minuche, Msc.
SUBDIRECTORA DE CATASTRO

Arq. Natasha Sámez Ayovi
JEFA DE CATASTRO

Elaborado por:
Arq. Karen Sellán

Supervisor (E):
Ing. Roberto Valencia



**ALCALDÍA
CIUDADANA
DE GUAYAQUIL**

Dirección
De Control de Edificaciones, Catastro,
Avalúos y Control Minero, DECAM

Guayaquil, 25 de mayo del 2023
DECAM-CAT-2023-14018

**Señores
FIDEICOMISO YOO**

En atención al requerimiento **012-2023-32461** en el que solicita se realice la validación de lo declarado en el levantamiento topográfico, del predio signado con el código catastral **28-0003-003-1-0-0**, ubicado en la Parroquia Tarquí firmado por el responsable Técnico Arq. Francisco Xavier Segovia con Registro Senescyt 1005-08-835705, adjunto encontrará la inspección realizada por la Jefatura de Topografía, según memorando **TOP-2023-543** del 10 de mayo del 2023; en lo cual, se constató lo siguiente:

- .../...
- La inspección se realizó el 03 de mayo del 2023.
 - Se constató que:
 - El predio con código catastral # 28-0003-003-1-0-0 se encuentra delimitado hacia su lindero Norte con 2 columnas de hormigón armado y hacia sus linderos Sur, Este y Oeste con cerramiento de bloque.
 - El predio con código catastral # 28-0003-003-2-0-0 se encuentra delimitado con cerramiento de malla hacia sus linderos Norte, Este y Oeste y hacia su lindero Sur parcialmente de un cerramiento de bloque y malla metálica.
 - Se determina las líneas de fábrica de "3° PASAJE 5 NE (SIR FREDERICK ASHTON FULCHER)"; "3° CALLEJÓN 11 NE" y "2° PASAJE 5 NE", dadas en base a las construcciones existentes en el sitio y la obra pública.

.../...

Por lo anteriormente expuesto, se detalla el siguiente cuadro de linderos, mensuras y superficie elaborado por la Jefatura de Topografía:

CUADRO DE LINDEROS, MENSURAS Y ÁREA DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO SEGÚN TOP-2023-543			
NORTE	SOLAR N° 02(1)	CON:	40,87 m
SUR	3° CALLEJON 11 NE	CON:	14,05+2,03+14,85 = 30,93 m
ESTE	3° PASAJE 5 NE - SIR FREDERICK ASHTON FULCHER	CON:	57,82 m
OESTE	2° PASAJE 5 NE	CON:	11,90+8,10+12,04+10,09+13,44+8,66 = 64,23 m
SUPERFICIE = 2499,54 m ²			

Además, en cumplimiento con el artículo 15 de la "ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA A LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA" publicada en el Registro Oficial Edición Especial N° 97 del 31 de marzo de 2022 y al adjuntar el **COMPROBANTE DE TRANSACCIÓN # 27974536**, de fecha 22 de mayo del 2023 correspondiente a la tasa por revisión del trámite.



**ALCALDÍA
CIUDADANA
DE GUAYAQUIL**

Dirección
De Control de Edificaciones, Catastro,
Avalúos y Control Minero, DECAM

Por lo tanto y en virtud de lo expuesto, en caso de estar conforme con lo detallado en el presente informe es necesario recomendar que como propietario del predio se aplique la figura jurídica pertinente y una vez inscrita en el Registro de la Propiedad permita actualizar la información catastral del mencionado predio, caso contrario podrá solicitar una reinspección al sitio.

La información catastral, podrá ser consultada por el propietario, ingresando a la página web del Municipio de Guayaquil (www.guayaquil.gob.ec), en la opción de "Servicios en línea" Certificado de Avalúo y Registro de predio Urbano.

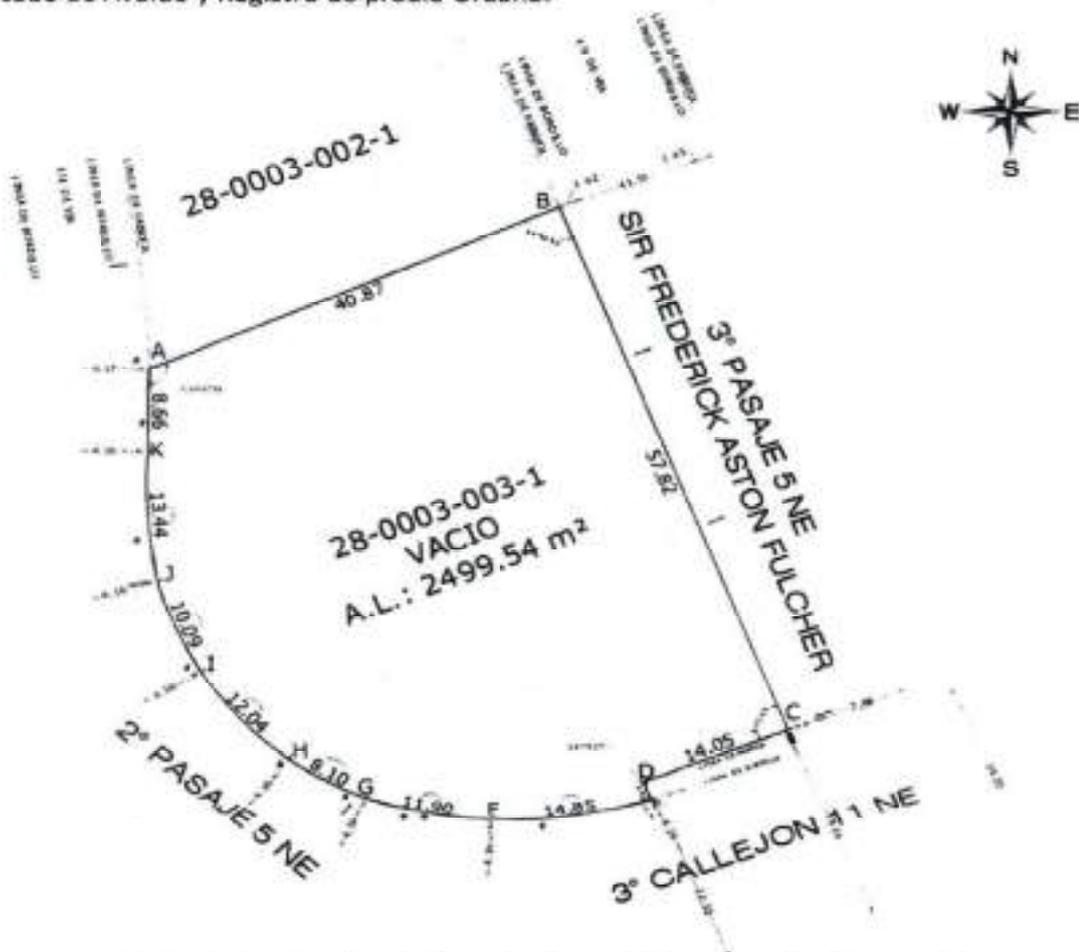


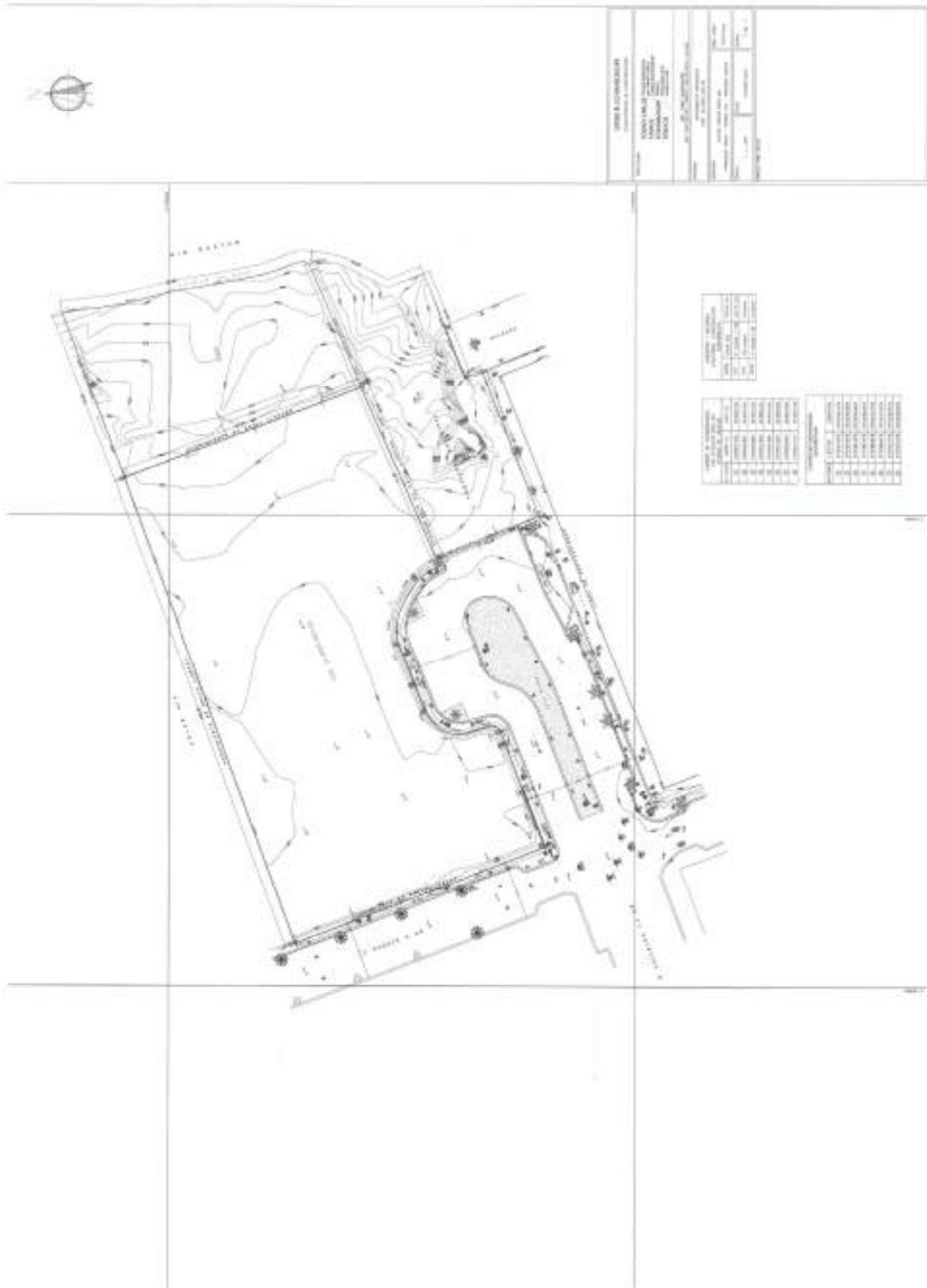
Figura 1. Levantamiento topográfico realizado por el departamento de topografía.

Atentamente,

Arq. María Andrea Salvador Minuche, Msc.
SUBDIRECTORA DE CATASTRO

Arq. Natasha Gomez Ayovi
JEFA DE CATASTRO

Elaborado por: Arq. Karen Sellán	Supervisor (E): Ing. Roberto Valencia
-------------------------------------	--





MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



Guayaquil, 02 de agosto del 2023
DECAM-CAT-2023-20848

Señores
Fideicomiso YG
Ciudad.-

En atención a los requerimientos **012-2023-32461**, **012-2023-32511** y **001-2023-62901** de fecha 19 de abril del 2023 y 19 de julio del 2023, en los que solicitan se realice la rectificación de linderos y mensuras de lo declarado en el levantamiento topográfico, de los predios signados con los códigos catastrales **28-0003-003-1-0-0** y **28-0003-003-2-0-0**, ubicados en la Parroquia Tarqui firmado por el responsable Técnico **Arq. Francisco Xavier Segovia** con Registro Senescyt **1005-08-835705**, adjunto encontrará la inspección realizada por la Jefatura de Topografía, según memorando **TOP-2023-543** del 10 de mayo del 2023; en lo cual, se constató lo siguiente:

- .../...
- La inspección se realizó el 03 de mayo del 2023.
 - Se constató que:
 - El predio con código catastral # 28-0003-003-1-0-0 se encuentra delimitado hacia su lindero Norte con 2 columnas de hormigón armado y hacia sus linderos Sur, Este y Oeste con cerramiento de bloque.
 - El predio con código catastral # 28-0003-003-2-0-0 se encuentra delimitado con cerramiento de malla hacia sus linderos Norte, Este y Oeste y hacia su lindero Sur parcialmente de un cerramiento de bloque y malla metálica.
 - Se determina las líneas de fábrica de "3° PASAJE 5 NE (SIR FREDERICK ASHTON FULCHER)"; "3° CALLEJÓN 11 NE" y "2° PASAJE 5 NE", dadas en base a las construcciones existentes en el sitio y la obra pública.

.../...

Por lo anteriormente expuesto, se detalla el siguiente cuadro de linderos, mensuras y superficie elaborado por la Jefatura de Topografía:

CUADRO DE LINDEROS, MENSURAS Y ÁREA DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO SEGÚN TOP-2023-543 - 28-0003-003-1-0-0			
NORTE	SOLAR N° 02(1)	CON:	40,87 m
SUR	3° CALLEJON 11 NE	CON:	14,05+2,03+14,85 = 30,93 m
ESTE	3° PASAJE 5 NE - SIR FREDERICK ASHTON FULCHER	CON:	57,82 m
OESTE	2° PASAJE 5 NE	CON:	11,90+8,10+12,04+10,09+13,44+8,66 = 64,23 m
SUPERFICIE SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO = 2499,54 m ²			
SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA INSCRITA = 2484,43 m ²			
NOTA: ÁREA DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DENTRO DEL PORCENTAJE DE ERROR TÉCNICO ADMISIBLE.			

CUADRO DE LINDEROS, MENSURAS Y ÁREA DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO SEGÚN TOP-2023-543 - 28-0003-003-2-0-0			
NORTE	SOLAR N° 02(2)	CON:	105,36 m
SUR	3° CALLEJON 11 NE	CON:	41,38+4,69+10,54+5,52+12,43+7,01+6,65 +4,75+3,16+26,23=122,36 m
ESTE	RIO GUAYAS	CON:	54,23 m
OESTE	3° PASAJE 5 NE - SIR FREDERICK ASHTON FULCHER	CON:	57,33 m
SUPERFICIE SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO = 5510,06 m ²			
SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA INSCRITA = 5448,25 m ²			
NOTA: ÁREA DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DENTRO DEL PORCENTAJE DE ERROR TÉCNICO ADMISIBLE.			



**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**



Cabe indicar que, se dejan insubsistentes los oficios emitidos mediante **DECAM-CAT-2023-14018** y **DECAM-CAT-2023-14020** de fecha 25 de mayo del 2023, toda vez que, se procedió a la actualización del propietario de los predios.

Además, en cumplimiento con el artículo 15 de la **"ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA A LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA"** publicada en el Registro Oficial Edición Especial N° 97 del 31 de marzo de 2022 y al adjuntar los **COMPROBANTES DE TRANSACCIÓN # 27974520 y 27974536**, de fecha 22 de mayo de 2023 correspondiente a la tasa por revisión del trámite.

Por lo tanto y en virtud de lo expuesto, en caso de estar conforme con lo detallado en el presente informe es necesario recomendar que como propietario del predio se aplique la figura jurídica pertinente y una vez inscrita en el Registro de la Propiedad permita actualizar la información catastral del mencionado predio, caso contrario podrá solicitar una reinspección al sitio.

La información catastral, podrá ser consultada por el propietario, ingresando a la página web del Municipio de Guayaquil (www.quayaquil.gob.ec), en la opción de "Servicios en línea" Certificado de Avalúo y Registro de predio Urbano.

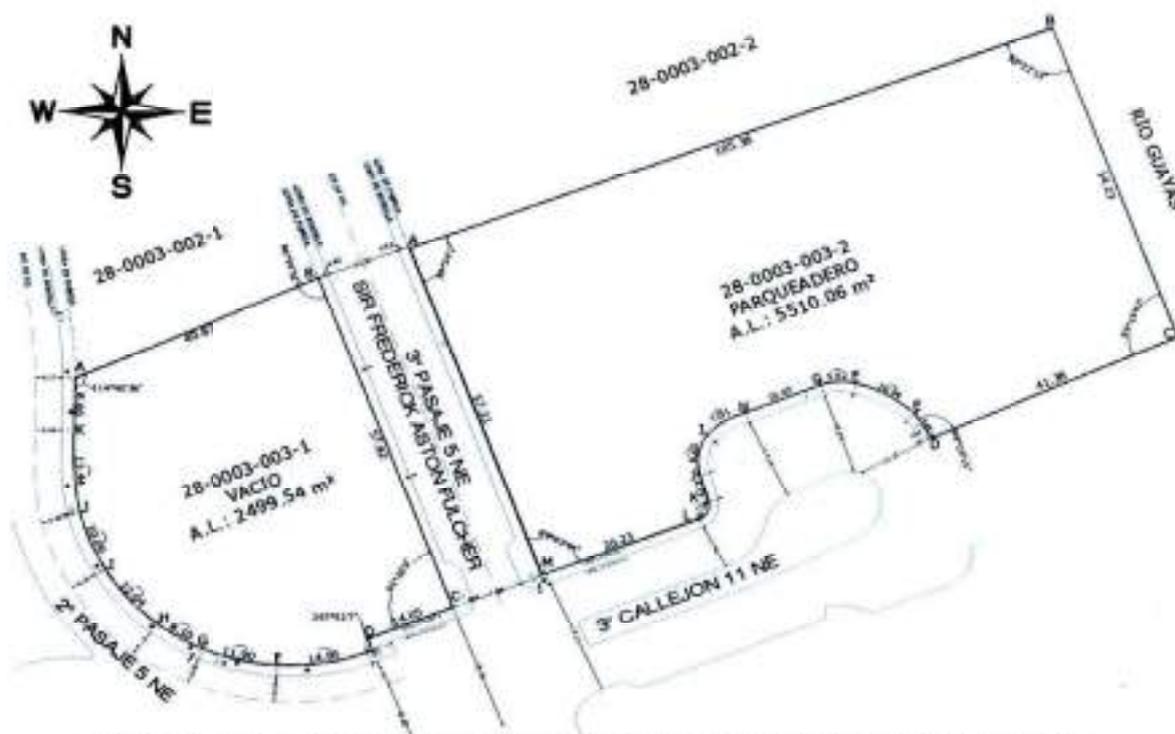


Figura 1. Levantamiento topográfico realizado por el departamento de topografía.

Atentamente,


Arq. María Andrea Salvador, Msc.
SUBDIRECTORA DE CATASTRO


Arq. Natascha Gámez Ayovi
JEFA DE CATASTRO

Elaborado por:
Arq. Karen Sellán

Supervisado por:
Arq. Jair García



MEMORANDO TOP-2023-0543

PARA: Arq. Xiomar Veloz Bravo
SUB-DIRECTORA DE CATASTRO

DE: JEFE DE TOPOGRAFÍA

REF: CAT-2023-0807 / REQ. 012-2023-32511 y 012-2023-32461 /
COD 28-0003-003-1 y 28-0003-003-2

FECHA: 10 de mayo del 2023.

De mi consideración

En atención a vuestro memorando indicado en la referencia, mediante el cual **solicita** se realice el "**levantamiento topográfico de los predios signados con código catastral # 28-0003-003-1-0-0 y 28-0003-003-2-0-0**", al respecto y de acuerdo con la inspección realizada por el Ing. Héctor Dávila Guamán, Topógrafo DECAM 2 de esta Jefatura, se informa lo siguiente:

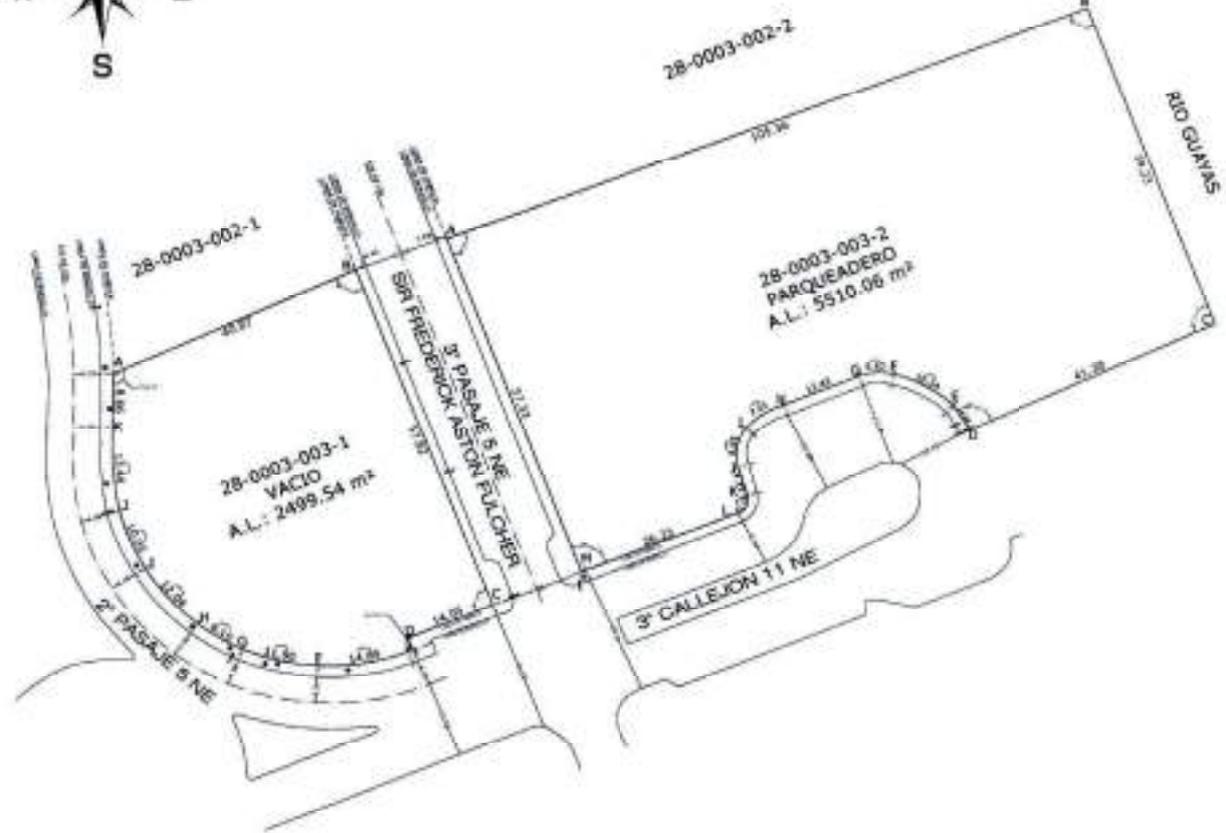
- La inspección se realizó el 03 de mayo del 2023.
- Se constató que:
 - El predio con código catastral # 28-0003-003-1-0-0 se encuentra delimitado hacia su lindero Norte con 2 columnas de hormigón armado y hacia sus linderos Sur, Este y Oeste con cerramiento de bloque.
 - El predio con código catastral # 28-0003-003-2-0-0 se encuentra delimitado con cerramiento de malla hacia sus linderos Norte, Este y Oeste y hacia su lindero Sur parcialmente de un cerramiento de bloque y malla metálica.
- Se determina las líneas de fábrica de "3° PASAJE 5 NE (SIR FREDERICK ASHTON FULCHER)"; "3° CALLEJÓN 11 NE" y "2° PASAJE 5 NE", dadas en base a las construcciones existentes en el sitio y la obra pública.

En virtud de lo anteriormente expuesto, por medio del presente se remite el levantamiento topográfico solicitado.

Atentamente,

Arq. Mónica Gamba Estóvar
JEFE DE TOPOGRAFÍA

Inspección: Ing. Héctor Dávila Guamán
Elaborado por: Ing. Héctor Dávila Guamán
Revisado por: Arq. Mónica Kingalshua Araujo
Adj. Levantamiento Topográfico/Archivo



NOTA:
 - LINEAS DE FABRICA "3º PASAJE 5 NE (SIR FREDERICK ASHTON FULCHER)", "3º CALLEJÓN 11 NE" Y "2º PASAJE 5 NE", DADAS EN BASE A LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITIO Y A LA OBRA PUBLICA.

- EL LEVANTAMIENTO FUE REALIZADO CON RECEPTOR GNSS TRIMBLE R12T.

SIMBOLOGIA

- LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO (DECAM)
- A.L.** AREA SEGUN LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO (DECAM)
- LINEA DE BORDILLO
- LINEA DE FABRICA
- EJE DE VIA
- CAJA DE A.A.S.S.
- POSTE ALUMBRADO

CUADRO DE LINDEROS, MENSURAS Y AREA
 LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO (DECAM) COD. CAT. 28-0003-003-1-0-0

SOLAR 2(1)		ENTRE DE PUESTOS		
NORTE	A-B	A-B		40.87 m
SUR	3º CALLEJÓN 11 NE	C HASTA F	$14.05+2.03+14.65=30.73$	m
ESTE	3º PASAJE 5 NE - SIR FREDERICK ASHTON FULCHER	B-C		57.82 m
OESTE	2º PASAJE 5 NE	F HASTA A	$11.80+8.18+12.04+10.09+11.44+8.86+54.23=116.74$	m
AREA = 2499.54 m²				

CUADRO DE LINDEROS, MENSURAS Y AREA
 LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO (DECAM) COD. CAT. 28-0003-003-2-0-0

SOLAR 2(2)		ENTRE DE PUESTOS		
NORTE	A-B	A-B		101.36 m
SUR	3º CALLEJÓN 11 NE	C HASTA B	$41.36+49.10+24.14+27.43+12.43+7.51+4.46+4.73+1.18+18.31+121.38=300.48$	m
ESTE	RÍO GUAYAS	B-C		54.23 m
OESTE	3º PASAJE 5 NE - SIR FREDERICK ASHTON FULCHER	M-A		57.33 m
AREA = 5510.06 m²				

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
Provincia de Guayas

Alcaldía Guayaquil

DECAM Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero

REFERENCIAL: CAT-2023-0807
 REQ-012-2023-32511
 REQ-012-2023-32461

OBJETO:
 LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO UBICADO EN LA PARROQUIA TARQUI, PREDIO CON COD. CAT. # 28-0003-003-1-0-0 y 28-0003-003-2-0-0

ESCALA: 1 : 1 000
 FECHA: MAYO 2023
 FOLIO: 1

PROYECTO: ARG. DE FORMAS ESPACIALES
 REVISOR: CAT-0004067 8624-0-0004067 8624-0-0004067

ING. HECTOR DAVILA GUAMAN

ARG. ROMANA VILLALBA AYALAC

ARG. JUAN CARLOS ESPINOZA C.

**FOTOS INSPECCIÓN 03 DE MAYO 2023
PREDIOS COD CAT 28-0003-003-1 Y 28-0003-003-2:**





Alcaldía Guayaquil

DECAM

Control de Edificaciones,
Catastro, Avalúos y Control
Minero







Dirección
De Control de Edificaciones, Catastro,
Avalúos y Control Minero, DECAM

Guayaquil, 25 de mayo del 2023
DECAM-CAT-2023-14020

Señores
FIDEICOMISO YOO

En atención al requerimiento 012-2023-32511 en el que solicita se realice la validación de lo declarado en el levantamiento topográfico, del predio signado con el código catastral 28-0003-003-2-0-0, ubicado en la Parroquia Tarqui firmado por el responsable Técnico Arq. Francisco Xavier Segovia con Registro Senescyt 1005-08-835705, adjunto encontrará la inspección realizada por la Jefatura de Topografía, según memorando TOP-2023-543 del 10 de mayo del 2023; en lo cual, indica lo siguiente:

.../...

- La inspección se realizó el 03 de mayo del 2023.
- Se constató que:
 - El predio con código catastral # 28-0003-003-1-0-0 se encuentra delimitado hacia su lindero Norte con 2 columnas de hormigón armado y hacia sus linderos Sur, Este y Oeste con cerramiento de bloque.
 - El predio con código catastral # 28-0003-003-2-0-0 se encuentra delimitado con cerramiento de malla hacia sus linderos Norte, Este y Oeste y hacia su lindero Sur parcialmente de un cerramiento de bloque y malla metálica.
- Se determina las líneas de fábrica de "3° PASAJE 5 NE (SIR FREDERICK ASHTON FULCHER)"; "3° CALLEJÓN 11 NE" y "2° PASAJE 5 NE", dadas en base a las construcciones existentes en el sitio y la obra pública.

.../...

Por lo anteriormente expuesto, se detalla el siguiente cuadro de linderos, mensuras y superficie elaborado por la Jefatura de Topografía:

CUADRO DE LINDEROS, MENSURAS Y ÁREA DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO SEGÚN TOP-2023-543			
NORTE	SOLAR N° 02(2)	CON:	105,36 m
SUR	3° CALLEJÓN 11 NE	CON:	41,38+4,69+10,54+5,52+12,43+7,01+6,65 +4,75+3,16+26,23=122,36 m
ESTE	RÍO GUAYAS	CON:	54,23 m
OESTE	3° PASAJE 5 NE - SIR FREDERICK ASHTON FULCHER	CON:	57,33 m
SUPERFICIE = 5510,06 m ²			

Además, en cumplimiento con el artículo 15 de la "ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA A LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA" publicada en el Registro Oficial Edición Especial N° 97 del 31 de marzo de 2022 y al adjuntar el **COMPROBANTE DE TRANSACCIÓN # 27974520**, de fecha 22 de mayo del 2023 correspondiente a la tasa por revisión del trámite.



**ALCALDÍA
CIUDADANA
DE GUAYAQUIL**

Dirección
De Control de Edificaciones, Catastro,
Avalúos y Control Minero, DECAM

Por lo tanto y en virtud de lo expuesto, en caso de estar conforme con lo detallado en el presente informe es necesario recomendar que como propietario del predio se aplique la figura jurídica pertinente y una vez inscrita en el Registro de la Propiedad permita actualizar la información catastral del mencionado predio, caso contrario podrá solicitar una reinspección al sitio.

La información catastral, podrá ser consultada por el propietario, ingresando a la página web del Municipio de Guayaquil (www.guayaquil.gob.ec), en la opción de "Servicios en línea" Certificado de Avalúo y Registro de predio Urbano.

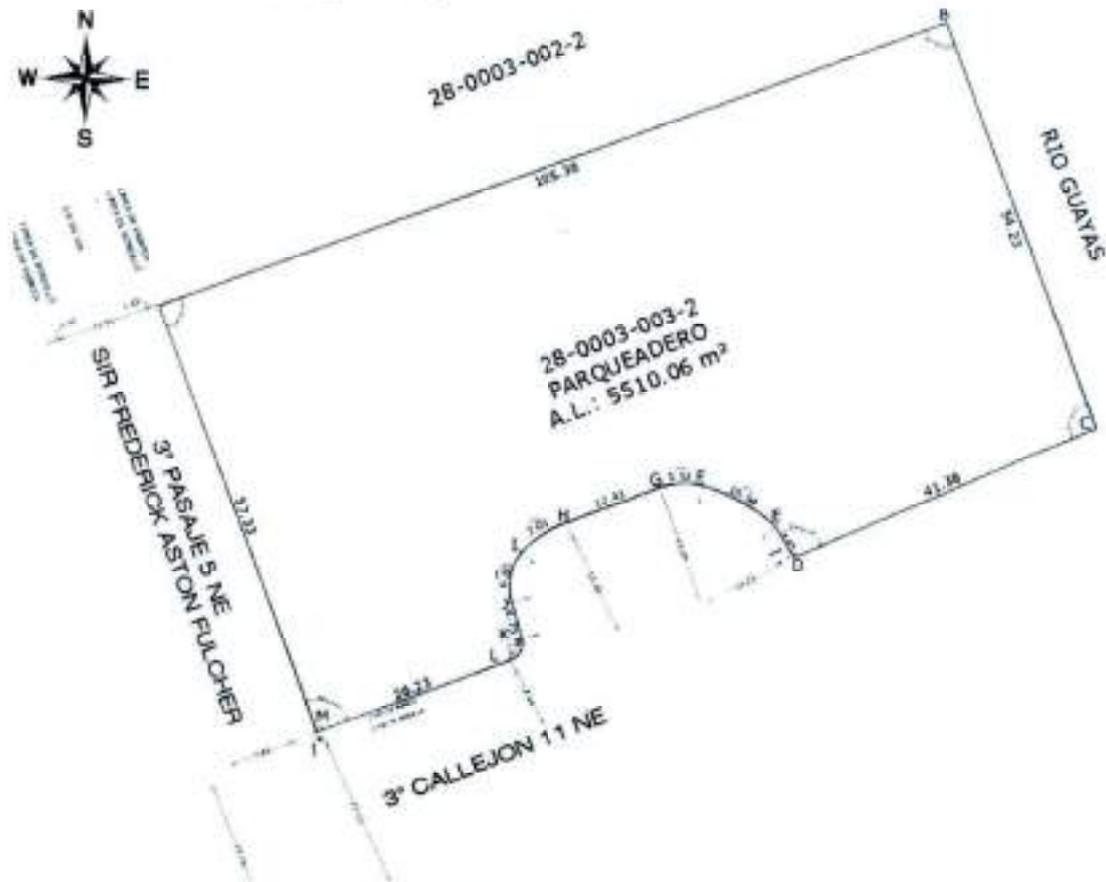


Figura 1. Levantamiento topográfico realizado por el departamento de topografía.

Atentamente,

Arq. María Andrea Salvador Minuche, Msc.

SUBDIRECTORA DE CATASTRO

Arq. Natasha Gámez Ayovi

JEFA DE CATASTRO

Elaborado por:
Arq. Karen Sellán

Supervisor (E):
Ing. Roberto Valencia

C.C.: Archivo DECAM-CAT-2023



**ALCALDÍA
CIUDADANA
DE GUAYAQUIL**

Dirección
De Control de Edificaciones, Catastro,
Avalúos y Control Minero, DECAM

Guayaquil, 25 de mayo del 2023
DECAM-CAT-2023-14018

Señores

FIDEICOMISO YOO

En atención al requerimiento **012-2023-32461** en el que solicita se realice la validación de lo declarado en el levantamiento topográfico, del predio signado con el código catastral **28-0003-003-1-0-0**, ubicado en la Parroquia Tarqui firmado por el responsable Técnico Arq. Francisco Xavier Segovia con Registro Senescyt 1005-08-835705, adjunto encontrará la inspección realizada por la Jefatura de Topografía, según memorando **TOP-2023-543** del 10 de mayo del 2023; en lo cual, se constató lo siguiente:

.../...

- La inspección se realizó el 03 de mayo del 2023.
- Se constató que:
 - El predio con código catastral # 28-0003-003-1-0-0 se encuentra delimitado hacia su lindero Norte con 2 columnas de hormigón armado y hacia sus linderos Sur, Este y Oeste con cerramiento de bloque.
 - El predio con código catastral # 28-0003-003-2-0-0 se encuentra delimitado con cerramiento de malla hacia sus linderos Norte, Este y Oeste y hacia su lindero Sur parcialmente de un cerramiento de bloque y malla metálica.
- Se determina las líneas de fábrica de "3° PASAJE 5 NE (SIR FREDERICK ASHTON FULCHER)"; "3° CALLEJÓN 11 NE" y "2° PASAJE 5 NE", dadas en base a las construcciones existentes en el sitio y la obra pública.

.../...

Por lo anteriormente expuesto, se detalla el siguiente cuadro de linderos, mensuras y superficie elaborado por la Jefatura de Topografía:

CUADRO DE LINDEROS, MENSURAS Y ÁREA DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO SEGÚN TOP-2023-543			
NORTE	SOLAR N° 02(1)	CON:	40,87 m
SUR	3° CALLEJON 11 NE	CON:	14,05+2,03+14,85 = 30,93 m
ESTE	3° PASAJE 5 NE - SIR FREDERICK ASHTON FULCHER	CON:	57,82 m
OESTE	2° PASAJE 5 NE	CON:	11,90+8,10+12,04+10,09+13,44+8,66 = 64,23 m
SUPERFICIE = 2499,54 m ²			

Además, en cumplimiento con el artículo 15 de la "ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA A LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA" publicada en el Registro Oficial Edición Especial N° 97 del 31 de marzo de 2022 y al adjuntar el **COMPROBANTE DE TRANSACCIÓN # 27974536**, de fecha 22 de mayo del 2023 correspondiente a la tasa por revisión del trámite.



**ALCALDÍA
CIUDADANA
DE GUAYAQUIL**

Dirección
De Control de Edificaciones, Catastro,
Avalúos y Control Minero, DECAM

Por lo tanto y en virtud de lo expuesto, en caso de estar conforme con lo detallado en el presente informe es necesario recomendar que como propietario del predio se aplique la figura jurídica pertinente y una vez inscrita en el Registro de la Propiedad permita actualizar la información catastral del mencionado predio, caso contrario podrá solicitar una reinspección al sitio.

La información catastral, podrá ser consultada por el propietario, ingresando a la página web del Municipio de Guayaquil (www.guayaquil.gob.ec), en la opción de "Servicios en línea" Certificado de Avalúo y Registro de predio Urbano.

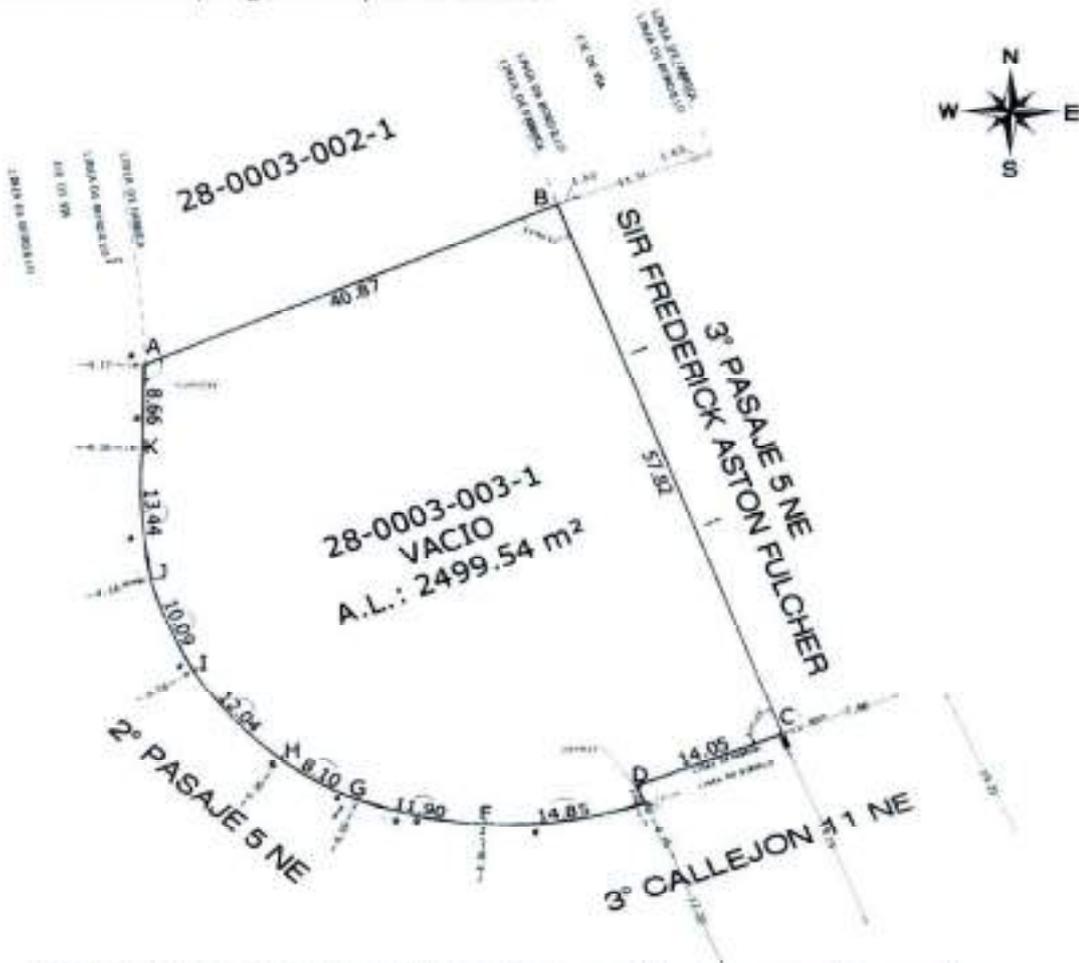


Figura 1. Levantamiento topográfico realizado por el departamento de topografía.

Atentamente,


Arq. Maria Andrea Salvador Minuche, Msc.
SUBDIRECTORA DE CATASTRO


Arq. Natasha Gamez Ayovi
JEFA DE CATASTRO

Elaborado por: Arq. Karen Sellán	Supervisor (E): Ing. Roberto Valencia
-------------------------------------	--

ALCALDIA MUNICIPAL

INDICADOR	VALOR	UNIDAD	MONEDA
Superficie	28.33	m ²	USD
Valor del Sueldo	744.20	Mtz	USD

PROYECTO VERDE GUAYAS
PLAN DE USO DEL SUEDIO (POS)

Mapa de Referencia:
 El presente documento constituye un instrumento de gestión municipal que forma parte del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de la Alcaldía Municipal de Guayaquil, Ecuador. Este instrumento tiene como finalidad establecer las condiciones y requisitos para el uso del suelo en el territorio municipal, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de la Alcaldía Municipal de Guayaquil, Ecuador. Este instrumento tiene como finalidad establecer las condiciones y requisitos para el uso del suelo en el territorio municipal, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de la Alcaldía Municipal de Guayaquil, Ecuador.

ALCALDIA MUNICIPAL
Ciudad Guayaquil
DUMC

DEPARTAMENTO DE INGENIERIA Y SERVICIOS URBANOS

El presente documento es un instrumento de gestión municipal que forma parte del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de la Alcaldía Municipal de Guayaquil, Ecuador. Este instrumento tiene como finalidad establecer las condiciones y requisitos para el uso del suelo en el territorio municipal, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de la Alcaldía Municipal de Guayaquil, Ecuador.

[Firma]
[Firma]

0.25 0.5 1.0m

MAATE-SUIA-RA-DZDG-2023-08039

GUAYAQUIL, 25 de octubre de 2023

Sr/a

FIDEICOMISO YG**GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**

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:**"PROYECTO YOO GUAYAQUIL"****1.-ANTECEDENTES**

A través del Sistema Único de Información Ambiental – SUIA, el operador **FIDEICOMISO YG** 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-2023-494090El proceso de Regularización Ambiental de su proyecto debe continuar en: **MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**.**3.-RESULTADOS**

Del proceso automático ejecutado a las coordenadas geográficas registradas en el Sistema Único de Información Ambiental - SUIA, constantes en el anexo 1, se obtiene que el proyecto, obra o actividad **PROYECTO YOO GUAYAQUIL, 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 **FIDEICOMISO YG** 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.**PROYECTO YOO GUAYAQUIL, código CIIU F4100.10.01, le corresponde: CERTIFICADO AMBIENTAL.**

Yo, **GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.** con cédula de identidad **0992293586001**, 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"*.

GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

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

Información Geográfica Oficial del MAATE:

Cobertura y Uso de la Tierra 2018 (23/12/2022)
Sistema Nacional de Área Protegida / SNAP (31/07/2023)
Cobertura y Uso de la Tierra (26/02/2020)
ECOSISTEMAS (26/02/2020)
Área bajo Conservación - PSB (31/03/2022)
Bosque y Vegetación Natural (08/02/2023)
CONVENIO RESTAURACION (23/12/2022)
Reserva de Biosfera (26/02/2020)
Zona de Amortiguamiento Yasuni (26/03/2023)
Humedal RAMSAR (26/02/2020)
Organización Territorial Provincial (26/02/2020)
Zona Intangible (26/02/2020)
ZONIFICACION SNAP (16/03/2020)
LIMITE INTERNO 20 KM (17/03/2020)
MAR TERRITORIAL (17/06/2020)
OFICINAS_TECNICAS (09/07/2020)
Patrimonio Forestal Nacional (25/03/2022)

Nota: información geográfica detallada disponible en el mapa interactivo del Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica.

La cobertura geográfica de corredores de conectividad se encuentra en desarrollo, sin embargo, conforme al RCOA esta cobertura geográfica si se considerará en el certificado ambiental.

Información Geográfica Oficial externa CONALI:

ORGANIZACIÓN TERRITORIAL PROVINCIAL - (19/04/2019)
ORGANIZACIÓN TERRITORIAL CANTONAL - (19/04/2019)
ORGANIZACIÓN TERRITORIAL PARROQUIAL - (19/04/2019)



SISTEMA DE REGULARIZACIÓN Y CONTROL AMBIENTAL.



SEGURAEP-GGRR-2024-0507

Guayaquil, 31 de mayo de 2024

PARA: Ing. Cristhian Benalcázar O.
Coordinador General de Control de Edificaciones y Control Minero
DIRECCIÓN DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATRASTRO Y
EDIFICACIONES

DE: **GERENTE DE GESTIÓN DE RIESGOS**

REF.: Oficio **DUMCE-CEM-2024-10362** de 13/05/2024
RQ. N°**001-2024-0042216** del 08/05/2024

ASUNTO: Factibilidad técnica del proyecto YOO – GYE.

En atención a la referencia, sirvase encontrar informe técnico **SEGURAEP-GGRR-BSP-2024-0086** de fecha 28 de mayo de 2024, suscrito por el Arq. Bolívar Sandoval Baquerizo, Analista de Riesgos de esta Gerencia, en donde consta la determinación de riesgo antes mencionada, en base al cual se requiere la aplicación de las recomendaciones que constan en dicho informe.

Particular que comunico para los fines consiguientes.

Atentamente,

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.: Arq. Bolívar Sandoval Baquerizo., ANALISTA DE RIESGOS
Elaborado por: Lcda. Karina Romero



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Memorando No. DUMCE-PPM-PUA-2024-11489

Guayaquil, 23 de julio de 2024

Para: ARQ. FERNANDO AÑAZCO CAMPOVERDE – DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

De: ARQ. SERGIO ALVARADO ÁVILA - COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACION, PROYECTOS Y MOVILIDAD
ARQ. ANA PENDOLA MANRIQUE. - JEFA DEPARTAMENTAL DE PROYECTOS URBANOS Y ARQUITECTONICOS

Asunto: FACTIBILIDAD URBANÍSTICA DEL PROYECTO "CONVENIO DE COOPERACIÓN PARA LA DONACIÓN DEL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DEL MALECÓN PASEO DEL RÍO-CIUDAD BICENTENARIO, EN EL SECTOR PUERTO SANTA ANA"

REF.: SEYP-0375, del 2 de febrero de 2024

Con respecto al memorando de referencia, del 2 de febrero del 2024, mediante el cual el administrador del Convenio solicita se informe el estado de la revisión y el pronunciamiento respectivo en relación a los productos de la FASE II del CONVENIO DE COOPERACIÓN PARA LA DONACIÓN DEL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO MALECÓN "PASEO DEL RÍO CIUDAD BICENTENARIO, EN EL SECTOR PUERTO SANTA ANA; al respecto informo a usted lo siguiente:

ANTECEDENTES:

1. Con el **requerimiento No. 2022-105569 del 03 de diciembre de 2022**, Uribe Schwarkopf, sugiere a la Corporación Municipal un convenio de cooperación para la donación del diseño y construcción de una infraestructura de **Malecón denominado "Paseo del Río Ciudad Bicentenario"**.
2. Con el **oficio No. AG-CV-2022-10601 del 07 de diciembre de 2022**, la máxima autoridad a la fecha remite a la DUPOT, a la época, el **requerimiento No. 2022-105569 del 03 de diciembre de 2022**, para atención.
3. Con el **requerimiento No. 2023-23012 del 22 de febrero de 2023**, Uribe Schwarkopf entrega a la Máxima Autoridad a la fecha, la **Fase I del proyecto referido**; y se deriva a la Dirección de Obras Públicas Municipales y DUPOT, a la época, con **oficio No. AG-CV-2023-1217**.
4. Con **oficio No. DUPOT-P-2023-1095 del 24 de febrero de 2023**, dirigido a la máxima autoridad, a la fecha, la DUPOT, a la época, en atención al oficio No. AG-CV-2022-10601, emite el criterio de factibilidad de la propuesta del proyecto **Malecón denominado "Paseo del Río Ciudad Bicentenario"**; y, se informa que dicha empresa deberá presentar a la citada dirección el proyecto definitivo en relación con los lineamientos de diseño.
5. Con **oficio No. AG-CV-2023-01173 del 24 de febrero de 2023**, la máxima autoridad a la fecha, remite a la Procuraduría Síndica Municipal, a la fecha, el oficio No. DUPOT-P-2023-1095 y DIR-0422 para que se analice la procedencia jurídica y se elabore el instrumento pertinente para la suscripción correspondiente del convenio.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Memorando No. DUMCE-PPM-PUA-2024-11489

6. Con **oficio No. AG-CV-2023-02295 del 24 de abril de 2023**, se remite a la Dirección de Obras Públicas Municipales, copia del **"CONVENIO DE COOPERACIÓN PARA LA DONACIÓN DEL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO MALECÓN "PASEO DEL RÍO – CIUDAD BICENTENARIO, EN EL SECTOR PUERTO SANTA ANA"**, celebrada el 11 de abril de 2023; en el que se le delega a la Dirección de Obras Públicas como **Administrador del Convenio de acuerdo con la Cláusula Sexta**.
7. Con **oficio No. DIR-0002588 del 19 de mayo de 2023**, Obras Públicas Municipales, delega al Ing. Daniel Félix Astudillo Especialista Estructural, como **Administrador del Convenio**.
8. Con **oficio No. DIR-3051 del 13 de junio de 2023**, dirigido a la máxima autoridad, el Director de Obras Públicas Municipales, emite el informe técnico de factibilidad del expediente con los diseños preliminares que corresponden a la FASE I del proyecto referido.
9. Con **requerimiento No. 01-2023-53423 del 21 de junio de 2023**, Uribe Schwarzkopf, realizó la **entrega a la máxima Autoridad, de la FASE II** que corresponde a los diseños definitivos del proyecto referido.
10. Con **oficio No. DIR-4692 del 18 de agosto de 2023**, dirigido al señor Alcalde, la Dirección de Obras Públicas Municipales, remitió las observaciones contenidas en los pronunciamientos de los miembros de la comisión técnica de supervisión de estudios que revisaron los productos de Fase II entregado par parte del Fidecomiso OCEANIA, en cumplimiento de la Cláusula Cuarta: Obligaciones De Las Partes, del convenio referido.
11. Con **oficio No. DUPOT-2023-4980 del 13 de septiembre de 2023**, dirigido al señor Alcalde, en atención a los oficios Nos. AG-AAA-2023-2647, AG-AAA-2023-1992 y AG-AAA-2023-1217, la DUPOT, a la época, informa que se deberán realizar las respectivas coordinaciones con el Coordinador de Proyectos de Uribe Schwarzkopf, con el fin de que se elabore el diseño arquitectónico definitivo.
12. Con **oficio No. AG-AAA-2023-3320 del 25 de septiembre de 2023**, el señor Alcalde, remite a Uribe Schwarzkopf, el oficio No. DUPOT-2023-4980, para conocimiento y fines pertinentes.
13. El 08 de septiembre del 2023, se mantuvo una reunión con Uribe Schwarzkopf, Intemperie Estudio, DUPOT, a la época, y la Dirección de Obras Públicas, en atención al **proyecto Malecón Puerto Santa Ana- Paseo del Río Convenio de Cooperación - Diseño Arquitectónico.**; en el cual se revisaron las observaciones que Uribe Schwarzkopf deber considerar en el proyecto.
14. Con **oficio No. AG-AAA-2023-3877 de 16 de octubre del 2023**, dirigido al Director de Obras Públicas, el señor Alcalde, remitió el requerimiento No. #2023-90442, suscrito por Uribe Schwarzkopf, quien anexa la documentación con las respectivas observaciones de la **FASE II DEL PROYECTO "PASEO DEL RÍO CIUDAD BICENTENARIO, EN EL SECTOR PUERTO SANTA ANA"**, para revisión correspondiente.
15. Con **oficio No. SEYP-1853-2023 del 26 de junio de 2023**, la Subdirección de Estudios y Proyectos, de OOPPM, remite a la DUPOT, a la época, la **Fase II** del proyecto referido, para el pronunciamiento respectivo, en cumplimiento de la Cláusula Cuarta del Convenio.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Memorando No. DUMCE-PPM-PUA-2024-11489

16. Con oficio No. SEYP-3596-2023 del 10 de noviembre de 2023, la Subdirección de Estudios y Proyectos, de OOPMM, solicita a la DUPOT, a la época, la revisión de la Fase II del proyecto referido.
17. Con oficio SEYP-0375 del 2 de febrero del 2024, la Subdirección de Estudios y Proyectos, de OOPMM, solicita a la DUPOT, a la época, solicita se informe el estado de la revisión y el pronunciamiento acerca de los productos de la Fase II, del CONVENIO DE COOPERACIÓN PARA LA DONACIÓN DEL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO MALECÓN "PASEO DEL RÍO CIUDAD BICENTENARIO, EN EL SECTOR PUERTO SANTA ANA.
18. Mediante correo electrónico del 22 de julio de 2024, el Ing. Jorge Arévalo, remite por parte de Uribe Schwarkopf, el enlace actualizado con los planos Arquitectónicos – Urbanísticos del **PROYECTO "PASEO DEL RÍO CIUDAD BICENTENARIO, EN EL SECTOR PUERTO SANTA ANA"** a funcionarios de la Dirección de Obras Públicas Municipales, al Administrador de Contrato y a funcionarios a la Dirección de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones.

Enlace recibido:

["https://drive.google.com/drive/folders/1FnlKcPKTSPC-xA59xqUBypg151NYP-r?usp=drive link"](https://drive.google.com/drive/folders/1FnlKcPKTSPC-xA59xqUBypg151NYP-r?usp=drive_link)

Misma información que ha sido descargada y archivada, y se encuentra en el enlace institucional:

["https://municipioguaquil-my.sharepoint.com/:f/g/personal/djalonv_guayaquil_gov_ec/EjIRkGEksKBjvEscvxBUIM0B9iI8hx-ISCpN2ez6g3YI8Q?e=tKCdyF"](https://municipioguaquil-my.sharepoint.com/:f/g/personal/djalonv_guayaquil_gov_ec/EjIRkGEksKBjvEscvxBUIM0B9iI8hx-ISCpN2ez6g3YI8Q?e=tKCdyF)



Ilustración 1: "01 IMPLANTACIÓN GENERAL MALECÓN PSA 061223.dwg" archivo proporcionado en el enlace indicado via correo electrónico por Ing. Jorge Arévalo, Uribe Schwarkopf el 22 de julio de 2024.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Memorando No. DUMCE-PPM-PUA-2024-11489

CONCLUSIÓN

Ante lo expuesto, en función de las coordinaciones mantenidas, descritas en los antecedentes, la Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (DUMCE), conforme a nuestras funciones, emite la **FACTIBILIDAD A NIVEL URBANO - ARQUITECTÓNICA** con respecto al proyecto **"CONVENIO DE COOPERACIÓN PARA LA DONACIÓN DEL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO MALECÓN "PASEO DEL RÍO – CIUDAD BICENTENARIO, EN EL SECTOR PUERTO SANTA ANA"**, remitido mediante SEYP-3596, el 10 de noviembre de 2023, por la Subdirección de Estudios y Proyectos de la Dirección General de Obras Públicas Municipales, adicionalmente se deberá tomar en consideración los siguientes puntos:

- La Dirección General de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes, conforme a sus funciones, deberá revisar y aprobar los planos agronómicos, así como emitir el informe técnico de conformidad a sus funciones.

Adicionalmente de las factibilidades y coordinaciones respectivas con la Autoridad Ambiental competente, el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica, por colindar con cuerpos de agua.

- La Dirección General de Vinculación con la Comunidad deberá realizar la respectiva socialización del proyecto con la finalidad de garantizar la participación ciudadana.
- La Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil deberá emitir sus informes de riesgo correspondientes.
- Se deberá contar con el informe de la Subsecretaría de Puertos y Transporte Marítimo y Fluvial del Ministerio de Transporte y Obras Públicas con relación a la delimitación de la línea de alta y baja marea.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,

Arq. Sergio Alvarado Ávila
**COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN
PROYECTOS, Y MOVILIDAD**

Arq. Ana Graciela Pendola Manrique
**JEFA DEPARTAMENTAL DE PROYECTOS
URBANOS Y ARQUITECTÓNICOS**

Elaborado por:	Arq. Daniela Jalón V.
Revisado por:	Arq. Bayron Yaguana D.
Con copia:	ARCHIVO-DUMCE

Estudios de Impacto de Tráfico para el proyecto Urbanístico “YOO-GYE”

Contents

1. GLOSARIO.....	8
2. INTRODUCCION.....	9
2.1. Introducción.....	9
2.2. Objetivo.....	9
2.3. Metodología.....	9
2.4. Alcance.....	9
3. SITUACION ACTUAL.....	10
3.1. introducción.....	10
3.2. Área de influencia y características existentes del sector.....	10
3.3. Características de la infraestructura vial de sector.....	10
4. CONTEOS VEHICULARES Y PEATONALES.....	11
4.1. Conteos vehiculares.....	11
4.2. Metodología.....	11
4.3. Datos de conteos.....	11
4.4. Redondel (1) Sgto Buitrón, Numa Pompilio, 2cj 11 NE, 2ps 5 NE.....	11
4.4.1. Redondel (1) Volúmenes equivalentes hr pico am y pm.....	11
4.4.2. Cuadro de resumen conteo vehicular redondel 1.....	12
4.4.3. Resumen de volúmenes peatonales.....	12
4.5. Redondel (2) 2do. Ps 5 NE, 3er Cj 11 NE.....	13
4.5.1. Redondel (2) Volúmenes equivalentes hr pio am y pm.....	14
4.5.1. Cuadro de resumen conteo vehicular redondel 2.....	14
4.5.2. Resumen de volúmenes peatonales.....	14
4.6. Redondel (3) 2do. Ps 5 NE, 4to. Cj 11 NE.....	15
4.6.1. Redondel (3) Volúmenes equivalentes hr pio am y pm.....	16
4.6.2. Cuadro de resumen conteo vehicular redondel 3.....	16
4.6.3. Resumen de volúmenes peatonales horas pico.....	16
4.7. Intersección (1) 2do. Ps 5 NE, 5to. Cj 11 NE.....	17
4.7.1. Intersección (1) Volúmenes equivalentes hr pio am y pm.....	17
4.7.2. Cuadro de resumen conteo vehicular intersección 1.....	18
4.7.3. Resumen de volúmenes peatonales horas pico.....	18
4.8. Intersección (2) 3er. Ps 5 NE, 3er. Cj 11 NE.....	19
4.8.1. Intersección (2) Volúmenes equivalentes hr pio am y pm.....	19
4.8.2. Cuadro de resumen conteo vehicular intersección 2.....	20
4.8.3. Resumen de volúmenes peatonales horas pico.....	20

5.	PROYECTO	21
5.1.	Descripción del proyecto.	21
5.2.	Ubicación.....	21
5.3.	Uso de suelo.....	22
5.4.	Código catastral	22
5.5.	Áreas de construcción.....	31
5.5.1.	Detalle de áreas comerciales y atención al público.....	31
5.5.2.	Detalle de unidades habitacionales.....	32
5.5.3.	Resumen de áreas.....	32
5.6.	Acceso.....	32
5.7.	Flujos de entrada y salida.....	33
5.8.	Secciones viales.....	33
5.9.	Acceso vehículo de carga	34
5.10.	Estacionamientos.....	35
5.10.1.	Resumen de parqueos requeridos y ofertados.....	36
6.	GENERACION Y DISTRIBUCION DE VIAJES.....	37
6.1.	Estimación de generación de viajes del proyecto.....	37
6.2.	Distribución de viajes	37
7.	PROYECCIONES	38
7.1.	Proyecciones	38
7.2.	Factores de proyección.....	40
7.3.	Proyecciones de los flujos contabilizados.....	41
7.4.	Escenario sin proyecto	41
7.4.1.	Proyección de tráfico hora pico am sin proyecto	41
7.4.1.	Proyección de tráfico hora pico pm sin proyecto	41
7.5.	Escenario con proyecto.....	41
7.5.1.	Proyección de tráfico hora pico am con proyecto	41
7.5.1.	Proyección de tráfico hora pico pm con proyecto.....	42
8.	ANALISIS DE CAPACIDAD.....	42
8.1.	Niveles de Servicio	42
8.1.1.	Nivel de Servicio A.....	42
8.1.2.	Nivel de Servicio B.....	42
8.1.3.	Nivel de Servicio C.....	42
8.1.4.	Nivel de Servicio D	43
8.1.5.	Nivel de Servicio E	43

8.1.6.	Nivel de Servicio F	43
8.2.	Análisis de capacidad de los carriles de servicio del 2do Pj 5 NE.....	43
8.3.	Análisis de capacidad con flujos del proyecto y proyecciones futuras a 5 , 10, 15 y 20 años 44	
9.	JUSTIFICATIVOS PARA INSTALACION DE SEMAFOROS	45
9.1.	Justificativos para análisis de intersecciones.....	45
9.2.	Justificativos.....	45
9.2.1.	Justificativo 1.....	46
9.3.	Cálculos de justificativos para instalación de semáforos.....	47
9.4.	Justificativos de volúmenes vehiculares	48
10.	ANALISIS DE INTERSECCIONES	49
10.1.	Análisis operativo con volúmenes actuales, hora pico AM	50
10.2.	Análisis operativo con volúmenes proyectados a 5 años y la generación de viajes de los proyectos	51
10.3.	Análisis operativo con volúmenes proyectados y generación de viajes de los proyectos	52
10.3.1.	Análisis operativo a 5 años con implementación de reformas a corto plazo	52
10.3.2.	Análisis operativo a 5 años con implementación de reformas a largo plazo	53
10.4.	Resumen de los análisis operativos	54
11.	RESUMEN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	54
11.1.	Resumen.	54
11.2.	Conclusiones.	56

Figura 1 área del proyecto.....	10
Figura 2 flujos y volúmenes vehiculares redondel 1.....	11
Figura 3 Histograma de volumen vehicular 12 horas del redondel 1.....	12
Figura 4 Histograma de volumen peatonal 12 horas del redondel 1.....	13
Figura 5 flujos y volúmenes vehiculares redondel 2.....	13
Figura 6 Histograma de volumen vehicular 12 horas de la redondel 2.....	14
Figura 7 Histograma de volumen peatonal 12 horas del redondel 2.....	15
Figura 8 flujos y volúmenes vehiculares redondel 3.....	15
Figura 9 Histograma de volumen vehicular 12 horas del redondel 3.....	16
Figura 10 Histograma de volumen peatonal 12 horas del redondel 3.....	17
Figura 11 flujos y volúmenes vehiculares intersección 1.....	17
Figura 12 Histograma de volumen vehicular 12 horas de la intersección 1.....	18
Figura 13 Histograma de volumen peatonal 12 horas del intersección 1.....	19
Figura 14 flujos y volúmenes vehiculares intersección 2.....	19
Figura 15 Histograma de volumen vehicular 12 horas de la intersección 2.....	20
Figura 16 Histograma de volumen peatonal 12 horas del intersección 2.....	21
Figura 17 Ubicación del proyecto YOO-GYE.....	22
Figura 18 Implantación del Proyecto.....	23
Figura 19 implantación planta baja.....	24
Figura 20 implantación mezanine.....	24
Figura 21 implantación piso 3.....	25
Figura 22 implantación piso 4.....	25
Figura 23 implantación piso 5.....	26
Figura 24 implantación piso 6.....	26
Figura 25 implantación piso 7.....	27
Figura 26 implantación piso 8.....	27
Figura 27 implantación piso 9.....	28
Figura 28 implantación piso 10.....	28
Figura 29 implantación piso 11.....	29
Figura 30 implantación piso 12.....	29
Figura 31 implantación piso 13.....	30
Figura 32 implantación piso 14.....	30
Figura 33 Detalle de usos de suelo residencial.....	32
Figura 34 flujos de entrada y salida.....	33
Figura 35 separadores de tráfico y delineadores abatibles frente al acceso del edificio.....	33
Figura 36 sección de vial de 3er pj 5 NE, con adecuaciones.....	33
Figura 37 sección vial de ingreso y salida del proyecto.....	34
Figura 38 sección de vial de 3er cj 11NE.....	34
Figura 39 maniobra de vehículo de carga.....	35
Figura 40 Histograma de registro de matriculación nacional.....	39
Figura 41 redondeles e intersecciones analizadas.....	50
Figura 42 Miro simulación situación actual.....	51
Figura 43 Miro simulación situación actual con cruce peatonal.....	51
Figura 44 Miro simulación con proyecciones.....	52
Figura 45 Micro simulación con reformas a corto plazo.....	53
Figura 46 Micro simulación con reformas a corto plazo con cruces peatonales.....	53
Figura 47 Miro simulación con reformas a largo plazo.....	54

Figura 48 Plano de señalización implantación	57
Figura 49 señalización propuesta a futuro con eliminación de parqueos	57
Figura 50 Plano de señalización P3	58
Figura 51 Plano de señalización P4	58
Figura 52 Plano de señalización P5	59
Figura 53 Plano de señalización P 6 - 13	59
Tabla 1 volúmenes equivalentes hr pico am y pm redondel 1	11
Tabla 2 Resumen conteos vehiculares redondel 1	12
Tabla 3 resumen conteos peatonales redondel 1.....	12
Tabla 4 volúmenes equivalentes hr pico am y pm redondel 2	14
Tabla 5 Resumen conteos vehiculares flujo redondel 2	14
Tabla 6 resumen conteos peatonales redondel 2.....	14
Tabla 7 volúmenes equivalentes hr pico am y pm redondel 3	16
Tabla 8 Resumen conteos vehiculares flujo redondel 3	16
Tabla 9 resumen conteos peatonales redondel 3.....	16
Tabla 10 volúmenes equivalentes hr pico am y pm intersección 1	17
Tabla 11 Resumen conteos vehiculares flujo intersección 1	18
Tabla 12 resumen conteos peatonales intersección 1	18
Tabla 13 volúmenes equivalentes hr pico am y pm intersección 2	20
Tabla 14 Resumen conteos vehiculares flujo intersección 1	20
Tabla 15 resumen conteos peatonales intersección 2	21
Tabla 16 Detalle de áreas del proyecto	23
Tabla 17 Detalle de áreas de construcción por piso.	31
Tabla 18 Detalle de usos atención al público.....	32
Tabla 19 requerimiento parqueos área comercial	36
Tabla 20 requerimiento parqueo área residencial	36
Tabla 21 Resumen de parqueos requeridos y ofertados.....	36
Tabla 22 distribución de estacionamientos por piso	37
Tabla 23 resumen de distribución de estacionamientos.....	37
Tabla 24 Generación y distribución horaria de viajes YOO-GYE	38
Tabla 25 Generación y distribución horaria de viajes The Hills	38
Tabla 26 INEC series históricas anuario de estadísticas de transporte	39
Tabla 27 Datos de la Comisión de Transito del Ecuador.....	40
Tabla 28 factores de proyección	41
Tabla 29 proyección de flujos de las intersecciones hora pico AM.	41
Tabla 30 proyección de flujos de las intersecciones hora pico PM.	41
Tabla 31 proyección de flujos de las intersecciones hora pico AM, con proyecto incluido.	42
Tabla 32 proyección de flujos de las intersecciones hora pico PM, con proyecto incluido.....	42
Tabla 33 Análisis de capacidad de la vía con proyecciones	45
Tabla 34 Resumen de justificativos.....	48
Tabla 35 justificativos de volúmenes	49
Tabla 36 detalle de redondeles e intersecciones analizadas.....	50
Tabla 37 análisis de intersecciones hr pico pm flujos actuales.....	50
Tabla 38 análisis de intersecciones hr pico pm flujos proyectados.....	51
Tabla 39 Plan de reformas (acuerdo entre MIMG y Promotor proyecto The Hills)	52
Tabla 40 análisis de intersecciones hr pico pm flujos actuales.....	52

Tabla 41 análisis de intersecciones hr pico am flujos proyectados a 10 años..... 53
Tabla 42 resumen de análisis operativos..... 54

1. GLOSARIO

AASHTO	AMERICAN ASSOCIATION OF STATE HIGHWAY AND TRANSPORTATION OFFICIALS (Asociación Americana de Oficiales de Vías Estatales y de Transporte)
Hora Pico.	Hora de mayor demanda vehicular del día
% vehículos pesados	Porcentaje de buses y camiones sobre el total del volumen vehicular
Carros equivalentes	Impacto que tiene un modo de transporte sobre las variables de tráfico como velocidad, densidad, etc. comparado con un carro.
PHF Factor hora pico	Medida de la fluctuación de la demanda durante la hora pico
K	Relación de volumen de tráfico de la hora pico sobre el volumen total del día
TPD	Tráfico Promedio Diario es el promedio diario de tráfico durante las 24 horas del día incluyendo fines de semana
Generación de viajes	Cantidad de viajes que genera una actividad durante el día
Distribución de viajes	Distribución horaria de los viajes generados por la actividad
Factores de proyección	Factores utilizados para estimar el crecimiento o decrecimiento a un plazo futuro
r	Tasa de crecimiento o decrecimiento
Niveles de Servicio	Medida cualitativa que describe las condiciones de operación de un flujo vehicular, y de su percepción por los motoristas y/o pasajeros
Capacidad	Máximo flujo horario sostenible de personas o vehículos que pasaran por un punto o un carril durante un periodo de tiempo específico.
Factores de ajuste	Son factores que se utilizan para compensar las deficiencias por ancho de carril reducido, cantidad de vehículos pesados, puntos de acceso de una vía, pendientes, etc.
Volumen 15 min pico	Máximo volumen durante un periodo de 15 minutos de una hora
Vph	Vehículos por hora
Flujo ph (vp)	Volumen de carros por carril
Pcphpl	Vehículo de pasajeros por carril por hora
Pc/km/c	Vehículo de pasajeros por kilómetro por carril
Fase	Periodo de tiempo de una indicación de luz de un semáforo.
Ciclo	Suma de todas las fases de un semáforo

2. INTRODUCCION

2.1. Introducción

El presente estudio presenta los resultados del impacto en el Tráfico que generará el proyecto "YOO-GYE".

El proyecto en mención está ubicado en el sector noroeste de la ciudad de Guayaquil.

2.2. Objetivo.

- 2.2.1. Evaluar las condiciones existentes del tráfico en las vías en el área de desarrollo del proyecto, identificando su Nivel de Servicio actual.
- 2.2.2. Determinar la cantidad de tráfico que generará el proyecto, y llevar a cabo una evaluación del impacto que este tendrá en el tráfico.
- 2.2.3. Determinar el impacto que este aumento en el tráfico tendría sobre las vías.
- 2.2.4. De ser necesario, recomendar medidas que ayuden a mitigar los impactos del tráfico adicional que generará la implementación del proyecto.
- 2.2.5. Recomendaciones de adecuaciones para facilitar los accesos al proyecto.

2.3. Metodología

Para cumplir con los objetivos de la evolución del impacto del tráfico se llevaron a cabo las siguientes tareas:

Evaluación de la infraestructura vial del sector del proyecto.

Conteos vehiculares para determinar los volúmenes actuales de tráfico, y evaluación de los datos obtenidos utilizando el programa Highway Capacity Software para determinar capacidad de las vías y los niveles de servicio.

Incorporación de la generación de viajes del proyecto y las proyecciones de crecimiento de los flujos actuales de la vía para evaluar la afectación futura.

2.4. Alcance

El estudio comprende lo siguiente:

- Situación actual.
- Conteos vehiculares.
- Generación y Distribución de viajes.
- Proyecciones de flujos.
- Análisis de Capacidad, actual y futura
- Análisis de intersecciones.
- Análisis de justificativos de semaforización.
- Conclusiones y Recomendaciones

3. SITUACION ACTUAL

3.1. introducción

El capítulo analiza los aspectos de la situación actual del área del estudio, entre los que están: características e infraestructura vial, colección de datos.

3.2. Área de influencia y características existentes del sector.

El sector donde se ubicará el proyecto tiene uso de suelo mixto residencial, comercial, hospitalario, educativo. En la Calle Numa Pompilio Llona se encuentra la Unidad Educativa Santistevan, el Hotel Wyndham y el edificio River Front, hacia el norte está el edificio de apartamentos Torres Bellini que esta frente del proyecto, y más hacia el sureste, el edificio The Point, además se encuentra en construcción el proyecto The Hills que tendrá 6 edificios



Figura 1 área del proyecto.

3.3. Características de la infraestructura vial de sector

El proyecto está ubicado entre las calles, 3er Pasaje 5 NE, y 3er cj 11 NE. El 3er Pasaje 5 NE esta adoquinada y tiene aproximadamente 10.3 metros de ancho, con 2 carriles, circulación en dos sentidos, zona de parqueos de ambos lados de la calle y aceras de 1.7m de cada lado. El 3er Cj 11NE, tiene 18m de ancho con estacionamiento sobre un lado de la vía, acera de 4.2 lado sur y 1.65 lado norte, la calle tiene 44m de longitud desde el redondel hasta la el 3er Ps 5 NE, después de la intersección la calle tiene un parterre divisorio que termina en un cul-de -sac que sirve para retornar hacia el oeste.

La intersección funciona con letreros de Pare, con flujo preferencial en sentido S/N, N/S para el 3er Pj 5 NE. La circulación vehicular es mayormente vehículos livianos, aproximadamente 98%,

4. CONTEOS VEHICULARES Y PEATONALES

4.1. Conteos vehiculares.

Se realizaron conteos vehiculares y peatonales en los 3 redondeles del sector, en la intersección de las calles, 3er Pasaje 5 NE, y 3er cj 11 NE. El 3er Pasaje 5 NE y en la intersección de Juan Xavier Marcos y 5to Cj 11 NE

4.2. Metodología

Los conteos se realizaron bajo la metodología de conteos automáticos y manuales desde las 07:00 hasta las 19:00 horas, por dos días, 28 y 29 de agosto 2023, posteriormente todos los datos fueron digitalizados para su computación y análisis.

4.3. Datos de conteos

Una vez digitalizada y analizada la información de los conteos vehiculares se definió la hora de mayor demanda de la intersección. A continuación, se presentan los cuadros de resumen los flujos contabilizados, para cada flujo.

4.4. Redondel (1) Sgto Buitrón, Numa Pompilio, 2cj 11 NE, 2ps 5 NE

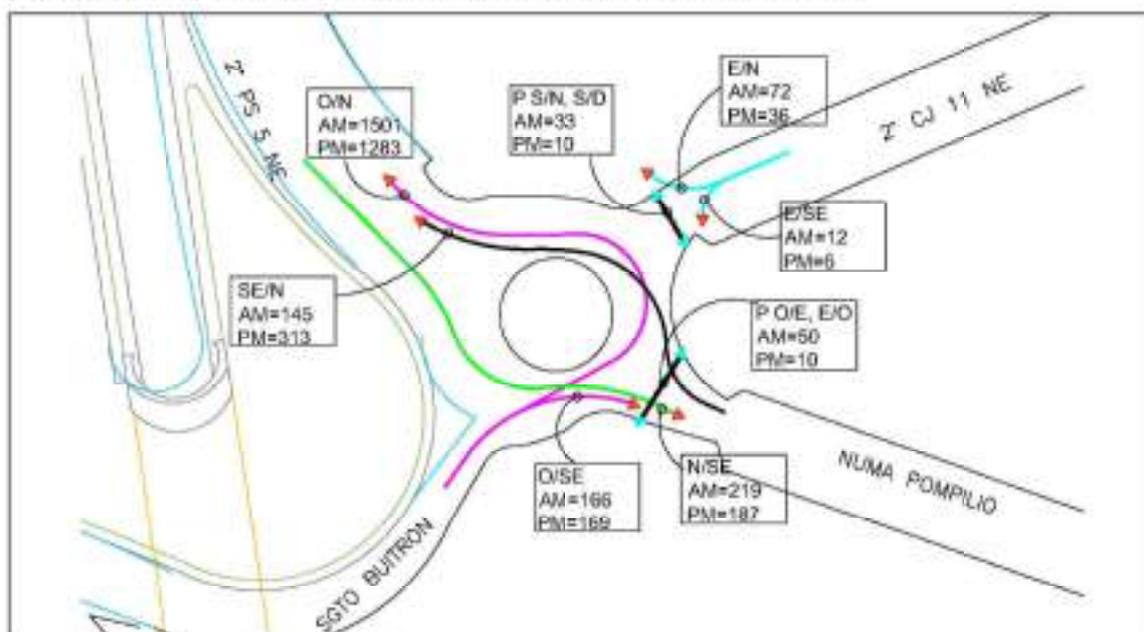


Figura 2 flujos y volúmenes vehiculares redondel 1

4.4.1. Redondel (1) Volúmenes equivalentes hr pico am y pm

	Sentido	Vol eq pico am	PHF am	Vol eq pico pm	PHF pm
Flujo	E-N	72	0.83	36	0.75
Flujo	O-SE	166	0.85	160	0.87
Flujo	SE-N	145	0.82	313	0.84
Flujo	O-N	1501	0.93	1283	0.92
Flujo	N-SE	219	0.73	187	0.90
Flujo	P E/O, O/E	50		10	
Flujo	P S/N, N/S	30		10	

Tabla 1 volúmenes equivalentes hr pico am y pm redondel 1

4.4.2. Cuadro de resumen conteo vehicular redondel 1

Resumen Hora Pico 07:45-08:45		Resumen Hora Pico 17:45-18:45	
% de volumen de pesados:	0.58%	% de volumen de pesados:	0.89%
Hora Pico número de motos	30	Hora Pico número de motos	26
Hora Pico número de Livianos	1860	Hora Pico número de Livianos	1768
Hora Pico número de Camiones	6	Hora Pico número de Camiones	7
Hora Pico número de Veh. total:	1896	Hora Pico número de Veh. total:	1801
Hora Pico número de carros equivalentes:	1884	Hora Pico número de carros equivalentes:	1792
Total vehículos por día	17796	Total vehículos por día	17796
PHF (Factor hora pico) =	0.92	PHF (Factor hora pico) =	0.96
K =	11%	K =	10%

Tabla 2 Resumen conteos vehiculares redondel 1



Figura 3 Histograma de volumen vehicular 12 horas del redondel 1

4.4.3. Resumen de volúmenes peatonales

Flujo peatonal E/O, O/E		Flujo peatonal S/N, N/S	
vol hr pico AM	50	vol hr pico AM	33
vol hr pico PM	10	vol hr pico PM	10
TOTAL	281	TOTAL	115

Tabla 3 resumen conteos peatonales redondel 1

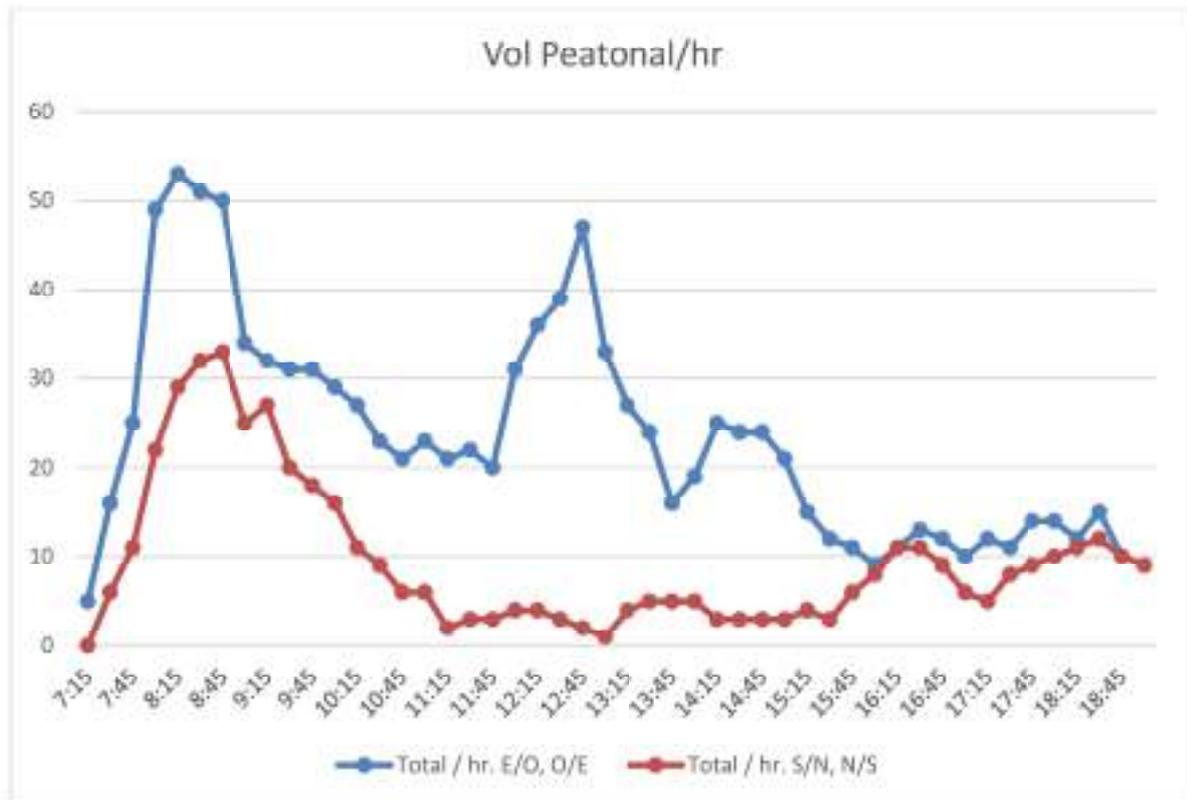


Figura 4 Histograma de volumen peatonal 12 horas del redondel 1

4.5. Redondel (2) 2do. Ps 5 NE, 3er Cj 11 NE

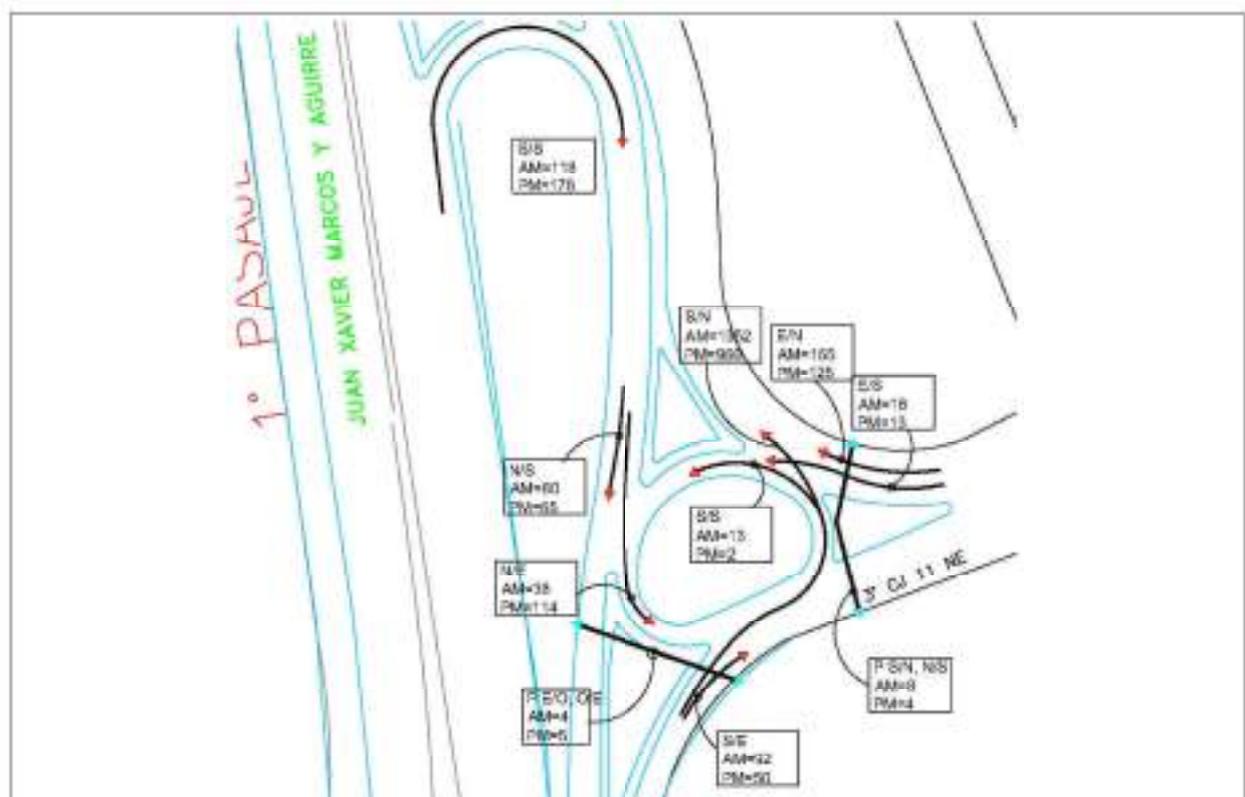


Figura 5 flujos y volúmenes vehiculares redondel 2

4.5.1. Redondel (2) Volúmenes equivalentes hr pio am y pm

	Sentido	Voleqv pico am	PHF am	Voleqv pico pm	PHF pm
Flujo	S-S	118	0.89	178	0.68
Flujo	S-E	92	0.75	50	0.87
Flujo	S-N	1352	0.87	960	0.76
Flujo	N-S	80	0.77	65	0.74
Flujo	N-E	38	0.70	114	0.87
Flujo	S-S	13	0.41	2	0.50
Flujo	E-N	165	0.81	125	0.78
Flujo	E-S	18	0.85	13	0.81

Tabla 4 volúmenes equivalentes hr pico am y pm redondel 2

4.5.1. Cuadro de resumen conteo vehicular redondel 2

Resumen Hora Pico 07:45-08:45		Resumen Hora Pico 17:45-18:45	
% de volumen de pesados:	1.65%	% de volumen de pesados:	1.50%
Hora Pico número de motos	69	Hora Pico número de motos	53
Hora Pico número de Livianos	1621	Hora Pico número de Livianos	1316
Hora Pico número de Camiones	24	Hora Pico número de Camiones	16
Hora Pico número de Veh. total:	1714	Hora Pico número de Veh. total:	1385
Hora Pico número de carros equivalentes:	1692	Hora Pico número de carros equivalentes:	1367
Total vehículos por día	14088	Total vehículos por día	14088
PHF (Factor hora pico) =	0.90	PHF (Factor hora pico) =	0.86
K =	12%	K =	10%

Tabla 5 Resumen conteos vehiculares flujo redondel 2



Figura 6 Histograma de volumen vehicular 12 horas de la redondel 2

4.5.2. Resumen de volúmenes peatonales

Flujo peatonal E/O, O/E		Flujo peatonal S/N, N/S	
vol hr pico AM	4	vol hr pico AM	8
vol hr pico PM	5	vol hr pico PM	4
TOTAL	26	TOTAL	14

Tabla 6 resumen conteos peatonales redondel 2

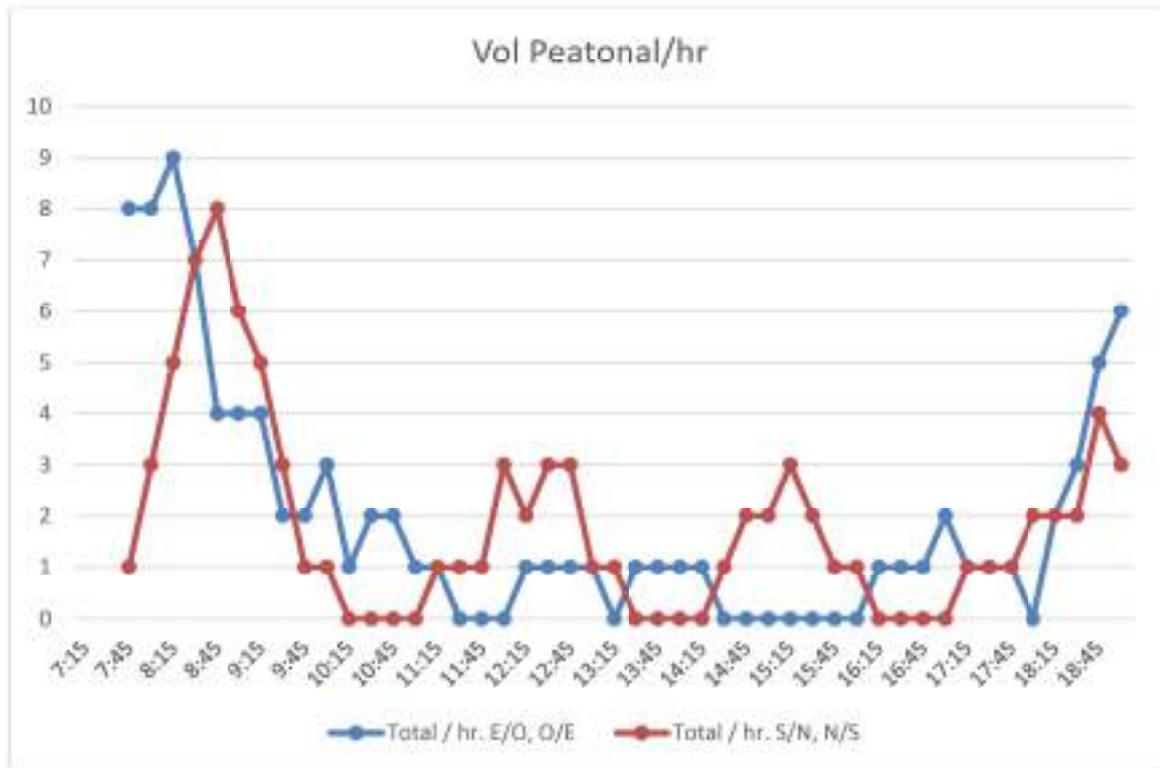


Figura 7 Histograma de volumen peatonal 12 horas del redondel 2

4.6. Redondel (3) 2do. Ps 5 NE,4to. Cj 11 NE

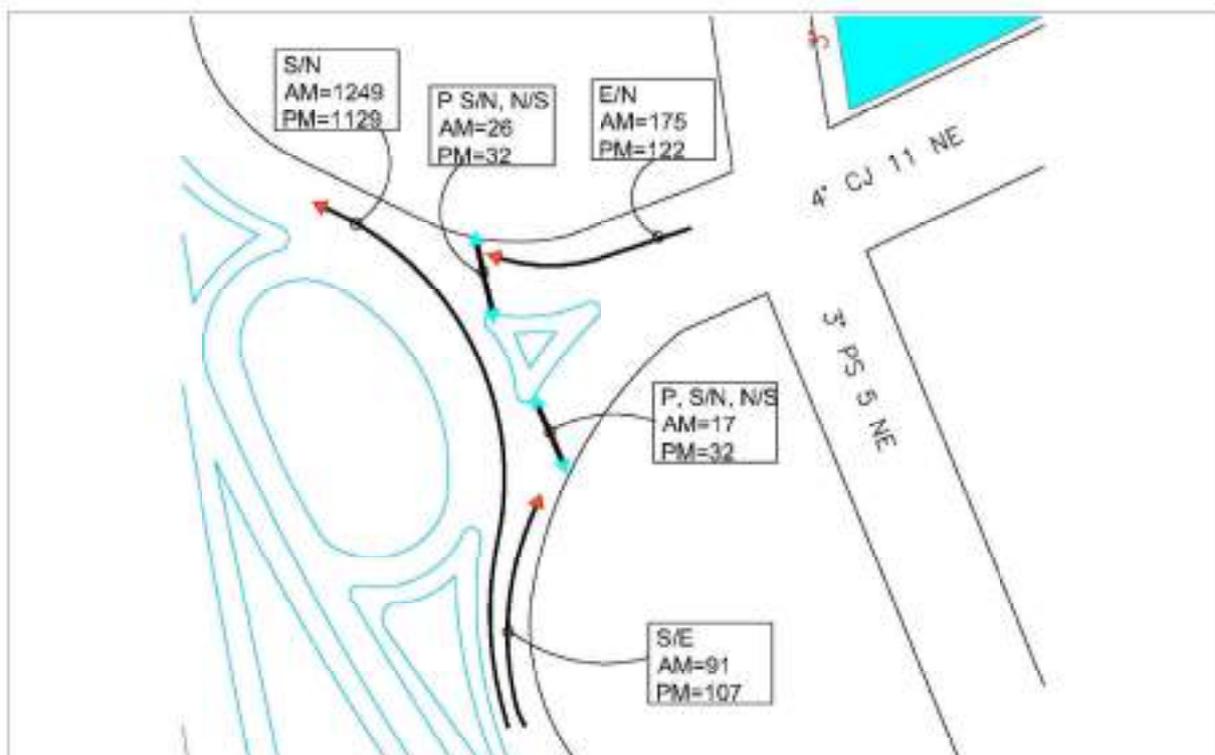


Figura 8 flujos y volúmenes vehiculares redondel 3

4.6.1. Redondel (3) Volúmenes equivalentes hr pico am y pm

	Sentido	Voleqv pico am	PHF am	Voleqv pico pm	PHF pm
Flujo	E-N	175	0.86	122	0.78
Flujo	S-N	1242	0.87	1129	0.81
Flujo	N-E	91	0.83	107	0.74

Tabla 7 volúmenes equivalentes hr pico am y pm redondel 3

4.6.2. Cuadro de resumen conteo vehicular redondel 3

Resumen Hora Pico 07:45-08:45		Resumen Hora Pico 17:45-18:45	
% de volumen de pesados:	1.20%	% de volumen de pesados:	1.29%
Hora Pico número de motos	46	Hora Pico número de motos	47
Hora Pico número de Livianos	1459	Hora Pico número de Livianos	1313
Hora Pico número de Camiones	17	Hora Pico número de Camiones	14
Hora Pico número de Veh. total:	1522	Hora Pico número de Veh. total:	1374
Hora Pico número de carros equivalentes:	1508	Hora Pico número de carros equivalentes:	1358
Total vehiculos por día	13257	Total vehiculos por día	13257
PHF (Factor hora pico) =	0.88	PHF (Factor hora pico) =	0.84
K =	11%	K =	10%

Tabla 8 Resumen conteos vehiculares flujo redondel 3



Figura 9 Histograma de volumen vehicular 12 horas del redondel 3

4.6.3. Resumen de volúmenes peatonales horas pico

Flujo peatonal E/O, O/E		Flujo peatonal S/N, N/S	
vol hr pico AM	6	vol hr pico AM	27
vol hr pico PM	5	vol hr pico PM	32
TOTAL	64	TOTAL	302

Tabla 9 resumen conteos peatonales redondel 3

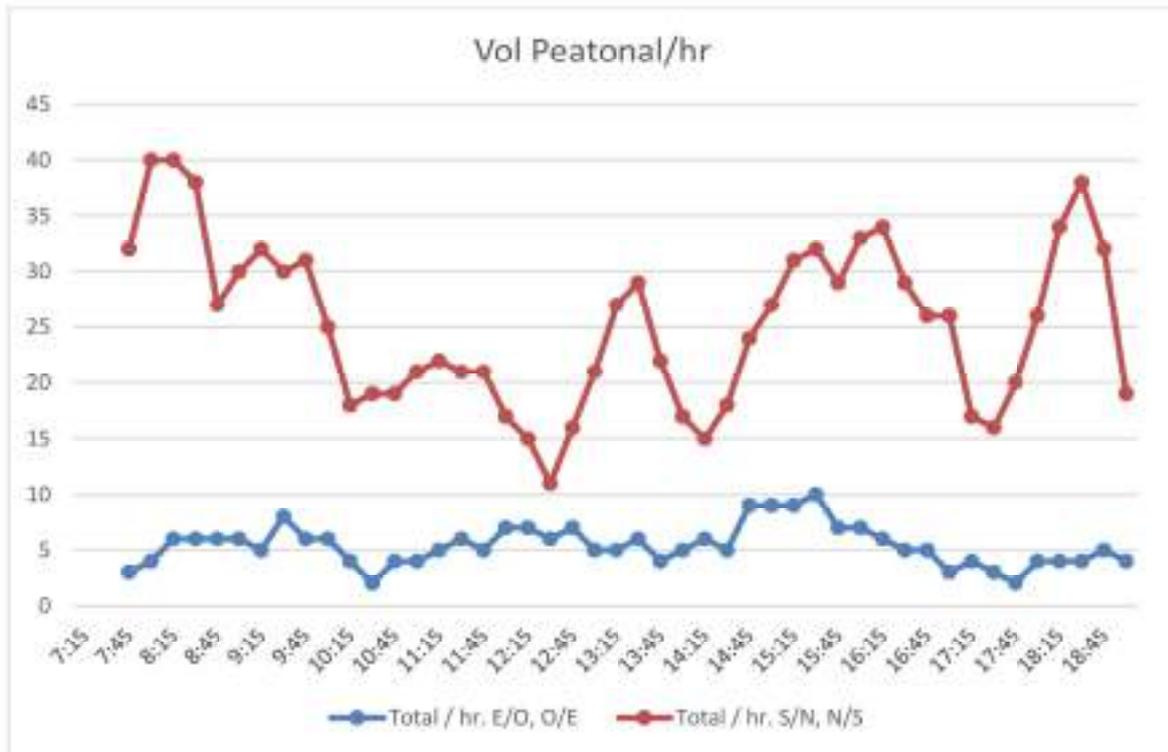


Figura 10 Histograma de volumen peatonal 12 horas del redondel 3

4.7. Intersección (1) 2do. Ps 5 NE, 5to. Cj 11 NE

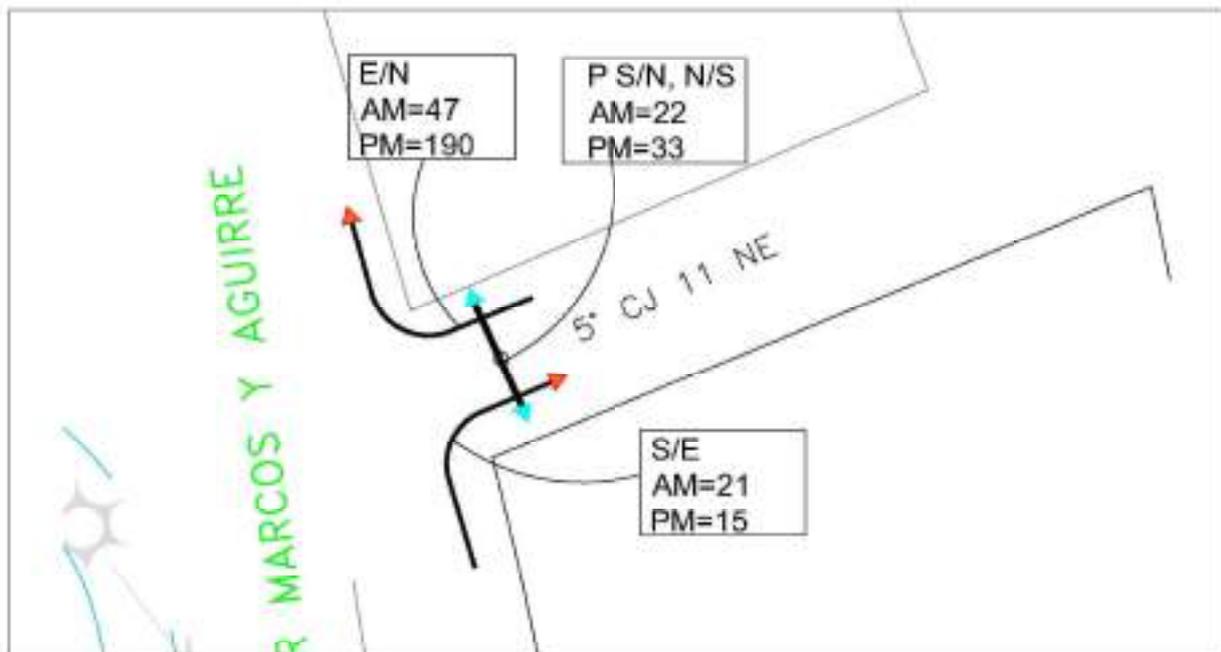


Figura 11 flujos y volúmenes vehiculares intersección 1

4.7.1. Intersección (1) Volúmenes equivalentes hr pico am y pm

	Sentido	Voleqv pico am	PHF am	Voleqv pico pm	PHF pm
Flujo	S-E	21	0.75	15	0.75
Flujo	E-N	47	0.78	190	0.87

Tabla 10 volúmenes equivalentes hr pico am y pm intersección 1

4.7.2. Cuadro de resumen conteo vehicular intersección 1

Resumen Hora Pico 07:45-08:45		Resumen Hora Pico 17:45-18:45	
% de volumen de pesados:	5.03%	% de volumen de pesados:	1.40%
Hora Pico número de motos	40	Hora Pico número de motos	40
Hora Pico número de Livianos	448	Hora Pico número de Livianos	583
Hora Pico número de Camiones	10	Hora Pico número de Camiones	3
Hora Pico número de Veh. total:	498	Hora Pico número de Veh. total:	626
Hora Pico número de carros equivalentes:	483	Hora Pico número de carros equivalentes:	608
Total vehículos por día	6843	Total vehículos por día	6843
PHF (Factor hora pico) =	0.88	PHF (Factor hora pico) =	0.81
K =	7%	K =	9%

Tabla 11 Resumen conteos vehiculares flujo intersección 1

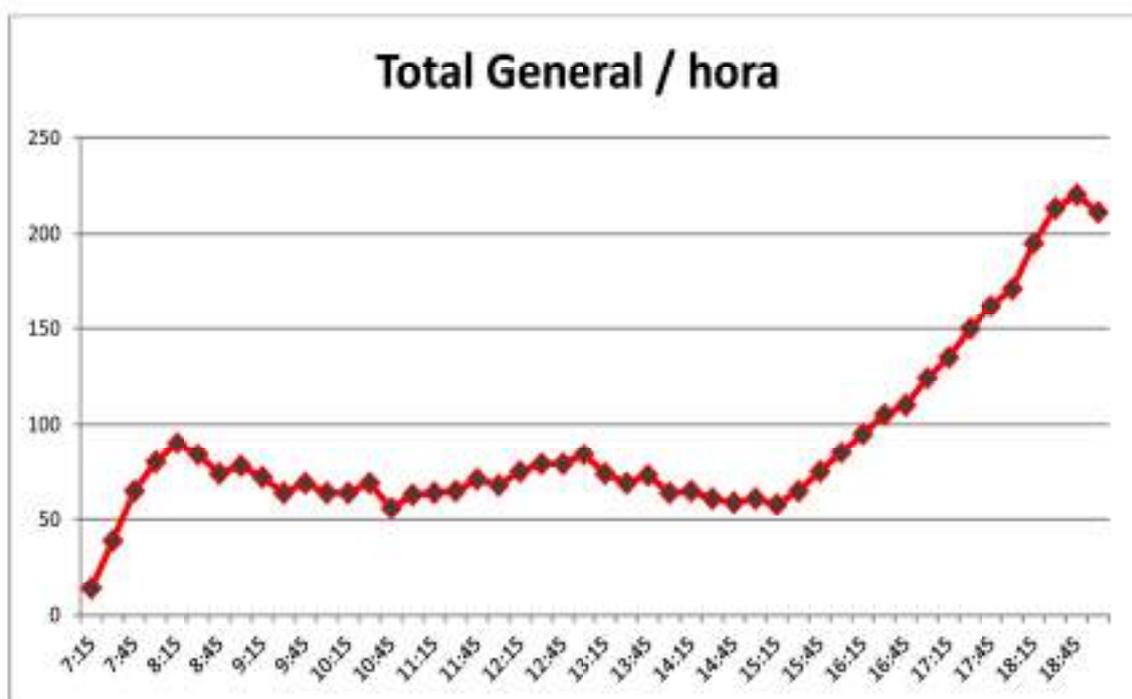


Figura 12 Histograma de volumen vehicular 12 horas de la intersección 1

4.7.3. Resumen de volúmenes peatonales horas pico

Flujo peatonal S/N, N/S	
vol hr pico AM	22
vol hr pico PM	33
TOTAL	244

Tabla 12 resumen conteos peatonales intersección 1

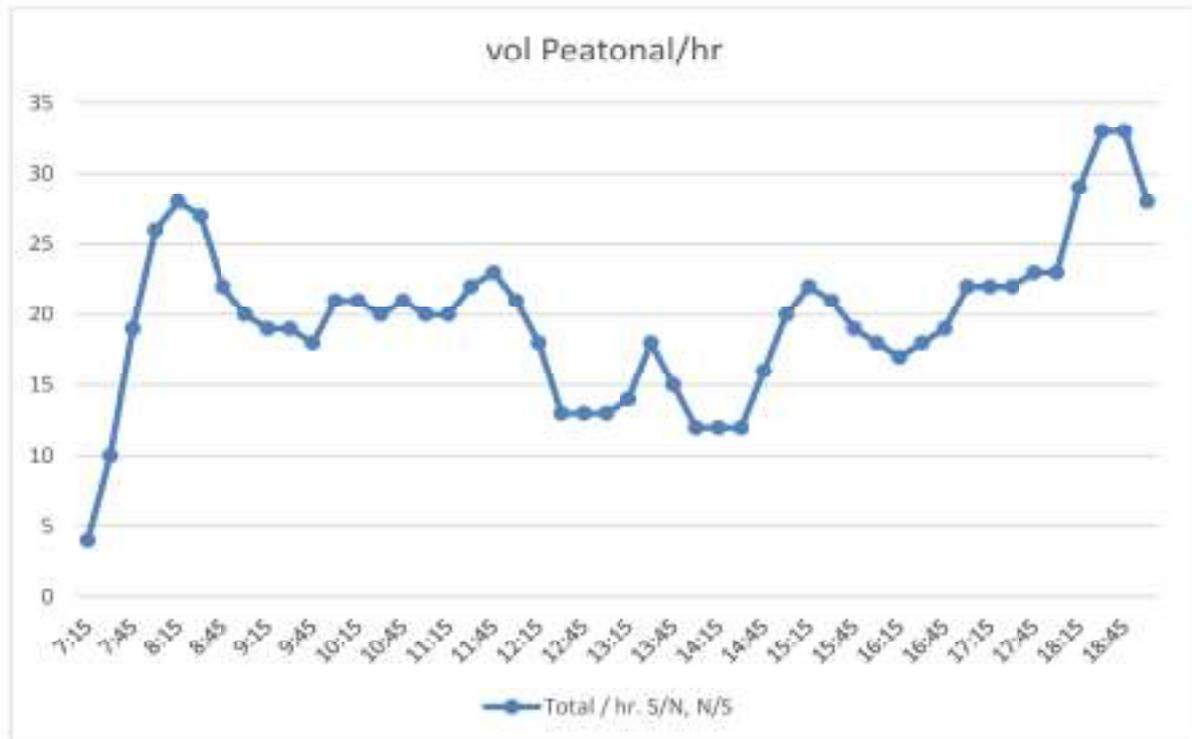


Figura 13 Histograma de volumen peatonal 12 horas del intersección 1

4.8. Intersección (2) 3er. Ps 5 NE, 3er. Cj 11 NE

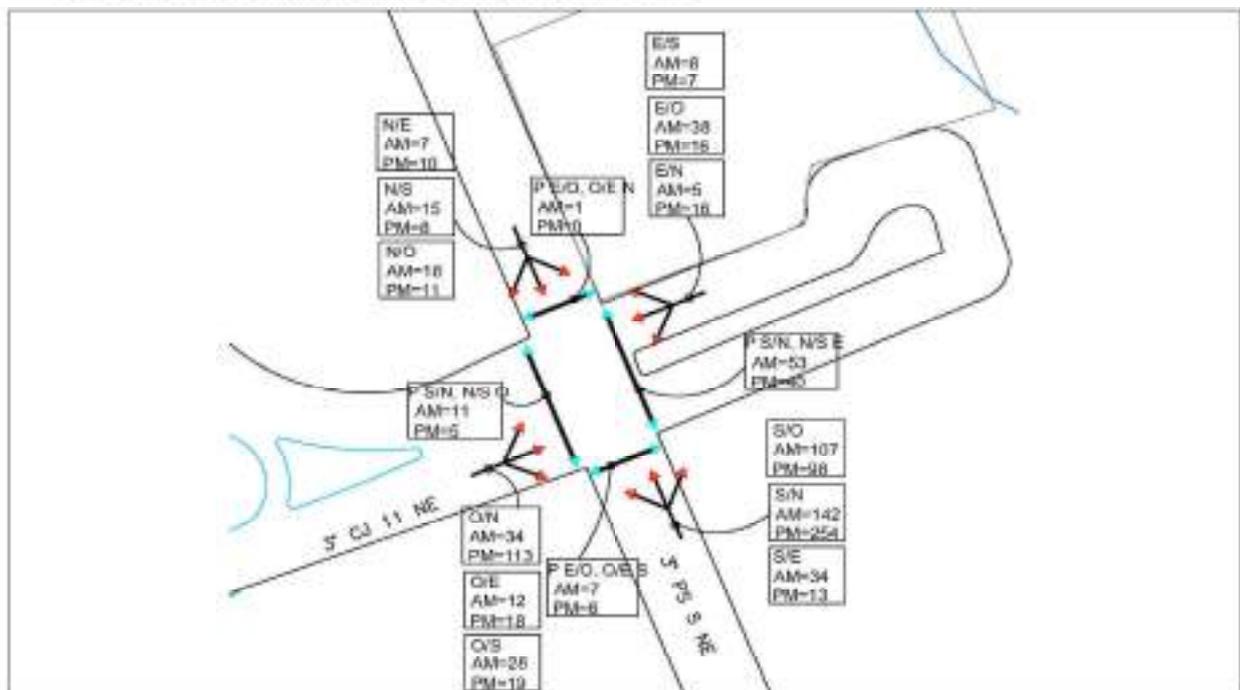


Figura 14 flujos y volúmenes vehiculares intersección 2

4.8.1. Intersección (2) Volúmenes equivalentes hr pio am y pm

	Sentido	Voleqv pico am	PHF am	Voleqv pico pm	PHF pm	Vol total
Flujo	O-N	35	0.82	113	0.81	718
Flujo	O-E	12	0.75	18	0.64	199

Flujo	O-S	30	0.81	19	0.79	270
Flujo	E-S	10	0.63	10	0.63	145
Flujo	E-O	41	0.73	18	0.64	357
Flujo	E-N	6	0.75	16	0.80	95
Flujo	S-O	117	0.74	108	0.83	1748
Flujo	S-N	152	0.84	260	0.80	2375
Flujo	S-E	36	0.86	16	0.48	379
Flujo	N-E	7	0.58	10	0.63	61
Flujo	N-S	16	0.71	10	0.39	253
Flujo	N-O	22	0.75	13	0.58	246

Tabla 13 volúmenes equivalentes hr pico am y pm Intersección 2

4.8.2. Cuadro de resumen conteo vehicular intersección 2

Resumen Hora Pico 07:45-08:45		Resumen Hora Pico 17:45-18:45	
% de volumen de pesados:	1.54%	% de volumen de pesados:	1.38%
Hora Pico número de motos	40	Hora Pico número de motos	40
Hora Pico número de Livianos	448	Hora Pico número de Livianos	583
Hora Pico número de Camiones	10	Hora Pico número de Camiones	3
Hora Pico número de Veh. total:	498	Hora Pico número de Veh. total:	626
Hora Pico número de carros equivalentes:	483	Hora Pico número de carros equivalentes:	608
Total vehiculos por día	6843	Total vehiculos por día	6843
PHF (Factor hora pico) =	0.88	PHF (Factor hora pico) =	0.81
K =	7%	K =	9%

Tabla 14 Resumen conteos vehiculares flujo intersección 1



Figura 15 Histograma de volumen vehicular 12 horas de la intersección 2

4.8.3. Resumen de volúmenes peatonales horas pico

Flujo peatonal E/O, O/E (N)		Flujo peatonal E/O, O/E (S)	
vol hr pico AM	7	vol hr pico AM	1
vol hr pico PM	6	vol hr pico PM	0
TOTAL	65	TOTAL	4

Flujo peatonal S/N, N/S (E)		Flujo peatonal S/N, N/S (O)	
vol hr pico AM	53	vol hr pico AM	11
vol hr pico PM	40	vol hr pico PM	5
TOTAL	436	TOTAL	87

Tabla 15 resumen conteos peatonales intersección 2

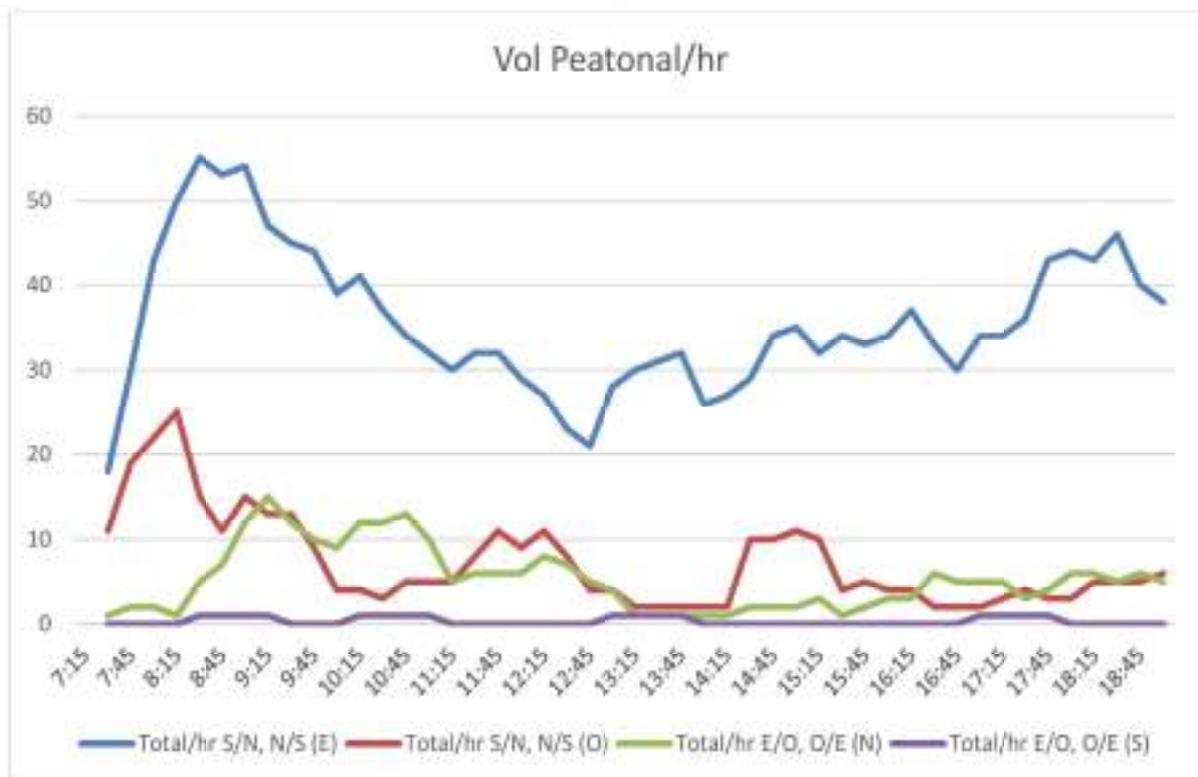


Figura 16 Histograma de volumen peatonal 12 horas del intersección 2

5. PROYECTO

5.1. Descripción del proyecto.

El terreno tiene área total de 5510.06 m² que difiere del catastro municipal de 5499.25 m², la promotora se encuentra realizando el trámite de actualización con el Municipio de Guayaquil, el proyecto contempla el desarrollo de un edificio de uso mixto comercial y residencial de 46 niveles con: 39 locales comerciales entre, planta baja, mezanine, piso 3 y piso 4, estacionamientos en los pisos mezanine y pisos 3-14, pisos 15 y 16 áreas comunales de uso exclusivo de los residentes y 633 apartamentos en los pisos 5-14 y 17-45, piso 46 terraza.

5.2. Ubicación

El proyecto se ubica el sector noreste de Puerto Santa Ana en la intersección de las calles 3er. Cj 11 NE y 3er Pj 50 NE.

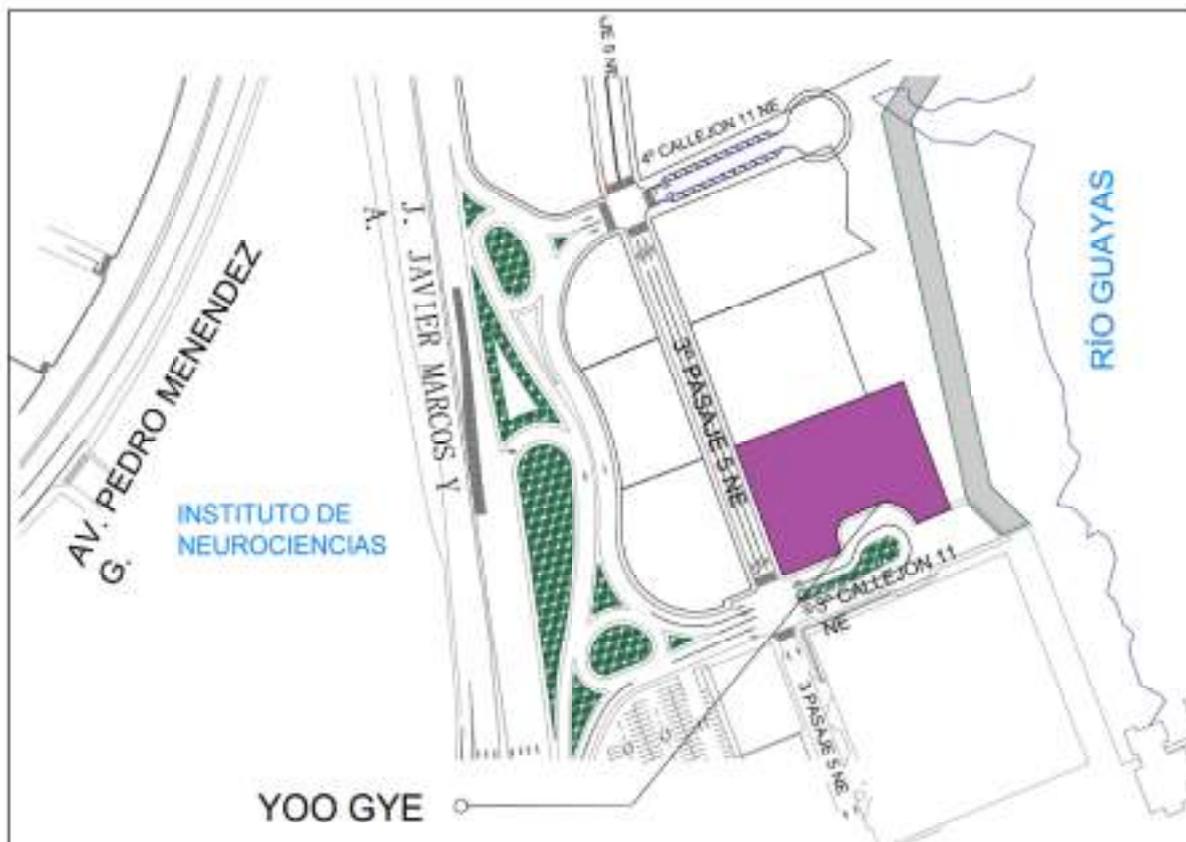


Figura 17 Ubicación del proyecto YOO-GYE

5.3. Uso de suelo.

De acuerdo con el plano catastral del Municipio de Guayaquil estará en una zona ZP-1-STA ANA (ETAPA 3) El uso de suelos del sector es mixto



5.4. Código catastral

El terreno tiene 5429.25 m², se desarrollará en el lote con código catastral **28-3-3-2-0-0**.

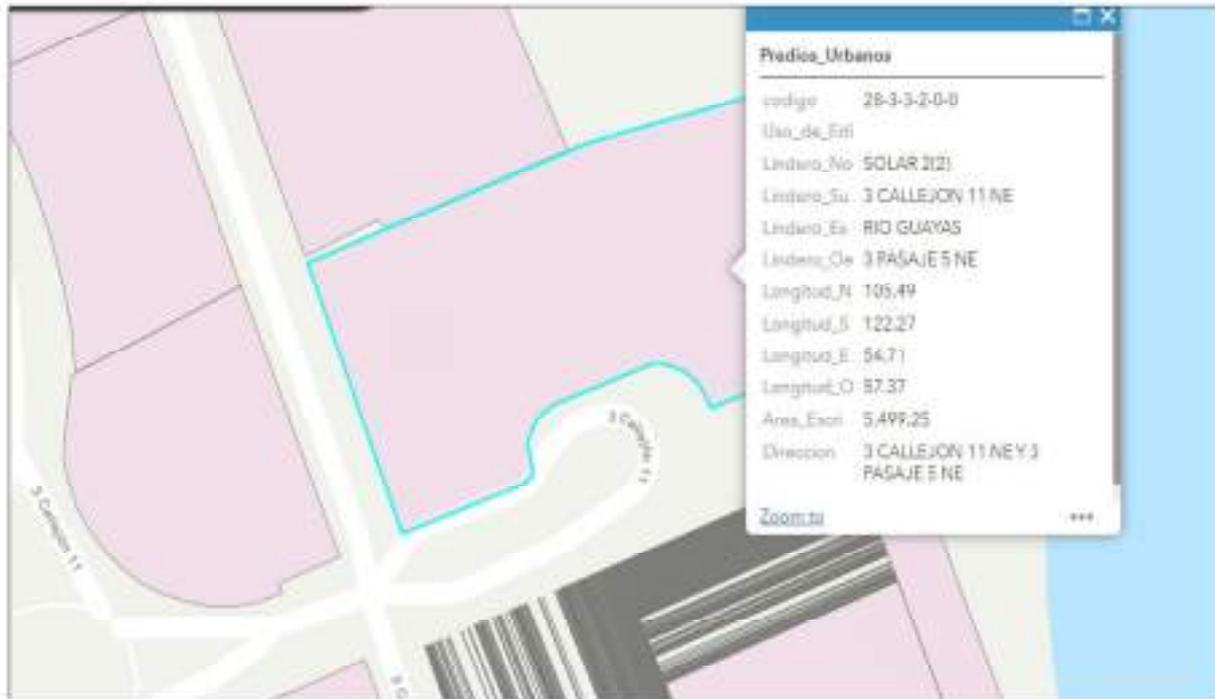


Tabla 16 Detalle de áreas del proyecto

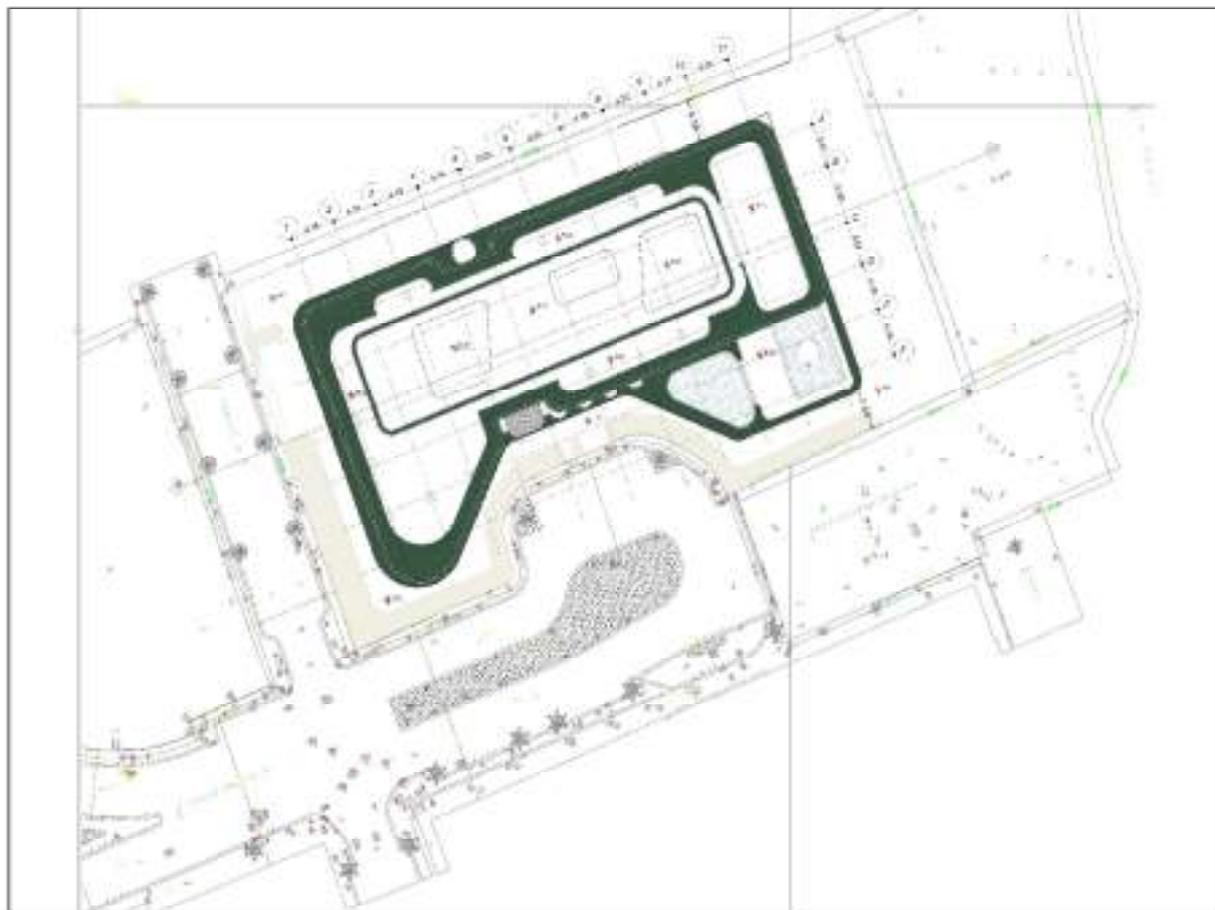


Figura 18 Implantación del Proyecto.



Figura 19 implantación planta baja

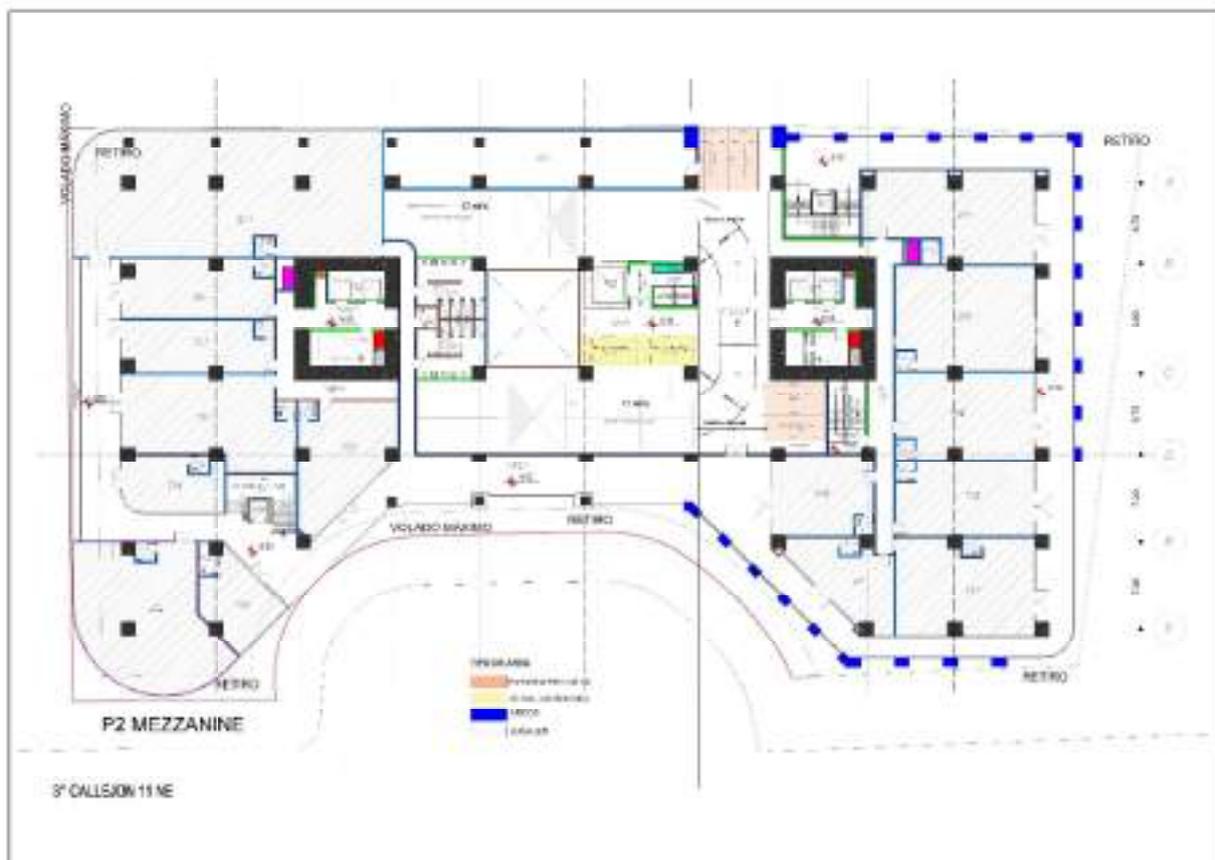


Figura 20 implantación mezanine

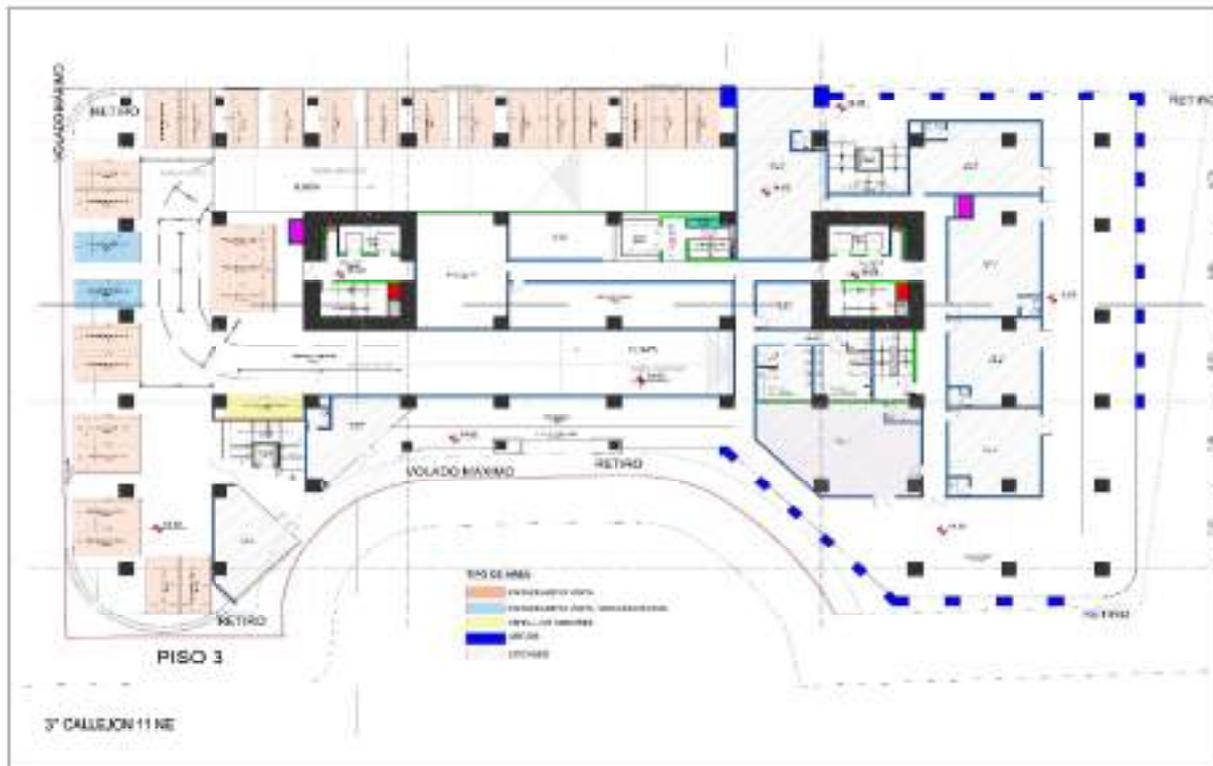


Figura 21 Implantación piso 3



Figura 22 Implantación piso 4



Figura 23 implantación piso 5



Figura 24 implantación piso 6



Figura 25 implantación piso 7



Figura 26 implantación piso 8



Figura 27 implantación piso 9



Figura 28 implantación piso 10



Figura 29 implantación piso 11



Figura 30 implantación piso 12



Figura 31 implantación piso 13



Figura 32 implantación piso 14

5.5. Áreas de construcción

Detalle de áreas de construcción

CUADRO DE AREAS- YOO GUAYAQUIL					
UBICACION	AREA	UBICACION	AREA	UBICACION	AREA
PLANTA BAJA	2895.44	PISO 17	2511.24	PISO 33	1682.04
MEZANINE	2945.63	PISO 18 (TIPO)	2513.11	PISO 34 (TIPO)	2001.11
PISO 3	3085.18	PISO 19 (TIPO)	2513.11	PISO 35 (TIPO)	2001.11
PISO 4	2921.71	PISO 20 (TIPO)	2513.11	PISO 36 (TIPO)	2001.11
PISO 5	3208.70	PISO 21 (TIPO)	2513.11	PISO 37 (TIPO)	2001.11
PISO 6 (TIPO)	3228.62	PISO 22 (TIPO)	2513.11	PISO 38 (TIPO)	2001.11
PISO 7 (TIPO)	3228.62	PISO 23 (TIPO)	2513.11	PISO 39	1866.38
PISO 8 (TIPO)	3228.62	PISO 24	2243.82	PISO 40	1488.27
PISO 9 (TIPO)	3228.62	PISO 25	1730.66	PISO 41 (TIPO)	1777.49
PISO 10 (TIPO)	3228.62	PISO 26 (TIPO)	2153.76	PISO 42 (TIPO)	1777.49
PISO 11 (TIPO)	3228.62	PISO 27 (TIPO)	2153.76	PISO 43 (TIPO)	1777.49
PISO 12 (TIPO)	3228.62	PISO 28 (TIPO)	2153.76	PISO 44 (TIPO)	1777.49
PISO 13	3228.62	PISO 29 (TIPO)	2153.76	PISO 45 (TIPO)	1777.49
PISO 14	3129.96	PISO 30 (TIPO)	2153.76	PLANTA DE TERRAZA	929.92
PISO 15	2306.15	PISO 31 (TIPO)	2153.76	P. EQUIPOS	306.97
PISO 16	939.06	PISO 32	2103.89	TAPA GRADA	261.40
				TOTAL	109279.60

Tabla 17 Detalle de áreas de construcción por piso.

5.5.1. Detalle de áreas comerciales y atención al público

LOCALES							
PLANTA BAJA		MEZANINE		PISO 3		PISO 4	
NUMERO	AREA	NUMERO	AREA	NUMERO	AREA	NUMERO	AREA
1	122.38	14	279.38	29	39.61	37	214.72
2	71.63	15	65.28	30	39.08	38	157.65
3	69.06	16	58.62	31	95.32		
4	48.11	17	103.32	32	59.40		
5	89.68	18	43.66	33	58.43		
6	66.98	19	130.21	34	76.15		
7	89.23	20	42.59	35	62.69		
8	85.97	21	73.76	36	98.98		
9	100.11	22	57.83				
10	141.44	23	54.23				
11	96.89	24	96.17				
11A	88.6	25	72.46				
12	83.21	26	85.03				
13	174.28	27	103.04				
		28	104.20				
SUBTOTAL	1327.57	SUBTOTAL	1369.78	SUBTOTAL	529.66	SUBTOTAL	372.37
TOTAL						3599.38	

AREAS DE ATENCION AL PUBLICO	
UBICACIÓN	AREA MESAS
P3	282.54
P3	71.88
P4	146.08
TOTAL	500.50

Tabla 18 Detalle de usos atención al público

5.5.2. Detalle de unidades habitacionales

CUADRO DE DEPARTAMENTOS - YOO GUAYAQUIL								
PISO	Cant	m ²	PISO	Cant	m ²	PISO	Cant	m ²
PISO 5	9	566.85	PISO 20 (TIPO)	27	1679.56	PISO 33	17	1212.78
PISO 6 (TIPO)	9	565.33	PISO 21 (TIPO)	27	1679.56	PISO 34 (TIPO)	18	1361.72
PISO 7 (TIPO)	9	565.33	PISO 22 (TIPO)	27	1679.56	PISO 35 (TIPO)	18	1361.72
PISO 8 (TIPO)	9	565.33	PISO 23 (TIPO)	27	1679.56	PISO 36 (TIPO)	18	1361.72
PISO 9 (TIPO)	9	565.33	PISO 24	18	1236.08	PISO 37 (TIPO)	18	1361.72
PISO 10 (TIPO)	9	565.33	PISO 25	16	1244.17	PISO 38 (TIPO)	18	1361.72
PISO 11 (TIPO)	9	565.33	PISO 26 (TIPO)	18	1430.00	PISO 39	13	1001.97
PISO 12 (TIPO)	9	565.33	PISO 27 (TIPO)	18	1430.00	PISO 40	13	1005.05
PISO 13	8	525.27	PISO 28 (TIPO)	18	1430.00	PISO 41 (TIPO)	13	1156.88
PISO 14	8	525.27	PISO 29 (TIPO)	18	1430.00	PISO 42 (TIPO)	13	1156.88
PISO 17	26	1568.34	PISO 30 (TIPO)	18	1430.00	PISO 43 (TIPO)	13	1156.88
PISO 18 (TIPO)	27	1679.56	PISO 31 (TIPO)	18	1430.00	PISO 44 (TIPO)	13	1156.88
PISO 19 (TIPO)	27	1679.56	PISO 32	17	1215.02	PISO 45 (TIPO)	13	1156.88
						TOTALES	633	45308.47

Figura 33 Detalle de usos de suelo residencial

Los pisos 15 y 16 corresponden a las áreas sociales del edificio de uso exclusivo de los residentes.

5.5.3. Resumen de áreas

Denominación	Cantidad	área
Locales comerciales	39	3599.38
Áreas de atención al público	3	500.50
Departamentos	633	45308.47

5.6. Acceso.

El acceso al proyecto será exclusivamente por el 3er pasaje 5 NE por una calzada de 6m de ancho, la circulación interior del estacionamiento será 5.5m de ancho, la salida será por en el extremo norte del terreno 6.5m de ancho.

Como medida de mitigación, el proyecto tendrá los controles de acceso 25m al del interior del predio, y permitirá la entrada de los residentes que será aproximadamente el 75% de la generación de viajes por los 2 carriles de entrada, de esta manera incrementará considerablemente la capacidad de captación

Frente al acceso vehicular será necesario remover 2 parquímetros y en al área de circulación de carga y descarga de personas también será necesario remover otros 4, para no permitir estacionamiento en las áreas de acceso y circulación. Así mismo existen postes eléctricos, cajas de registro y árboles. El

promotor coordinara con las entidades competentes, y contratistas para disponer adecuadamente de los equipos.

5.7. Flujos de entrada y salida.

La figura 35 muestra los flujos de entrada y salida del proyecto.



Figura 34 flujos de entrada y salida

El proyecto propone la instalación de separadores de tráfico de Polivinilo de 10 cm de ancho, 30 cm de largo y 8.5 cm de altura, con delineadores abatibles entre cada separador, para evitar los giros a la izquierda desde y hacia el 3er Pj 5 NE.

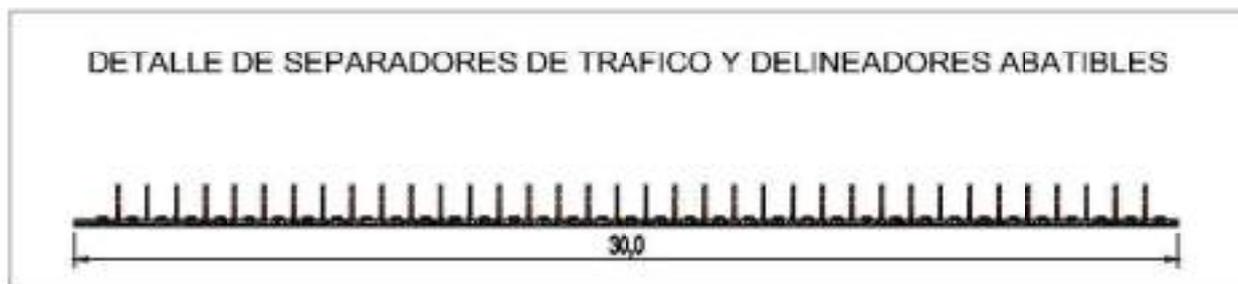


Figura 35 separadores de tráfico y delineadores abatibles frente al acceso del edificio.

5.8. Secciones viales

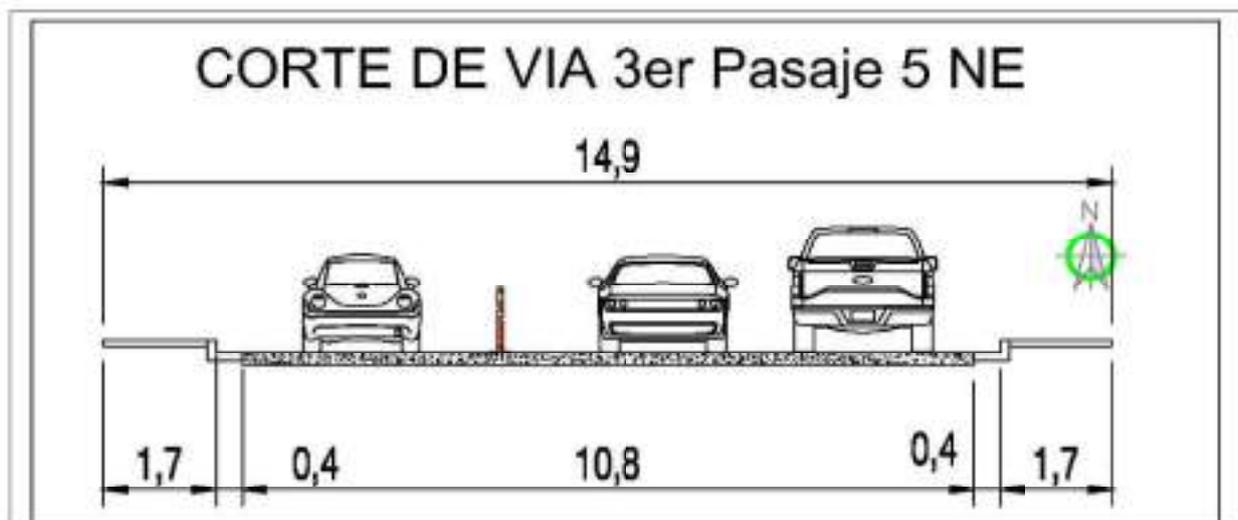


Figura 36 sección de vial de 3er pj 5 NE, con adecuaciones



Figura 37 sección vial de ingreso y salida del proyecto

Corte de vía para el 3er pj 5 NE, con 2 carriles en sentido sur/norte y 1 en sentido norte/sur y eliminación de estacionamientos.

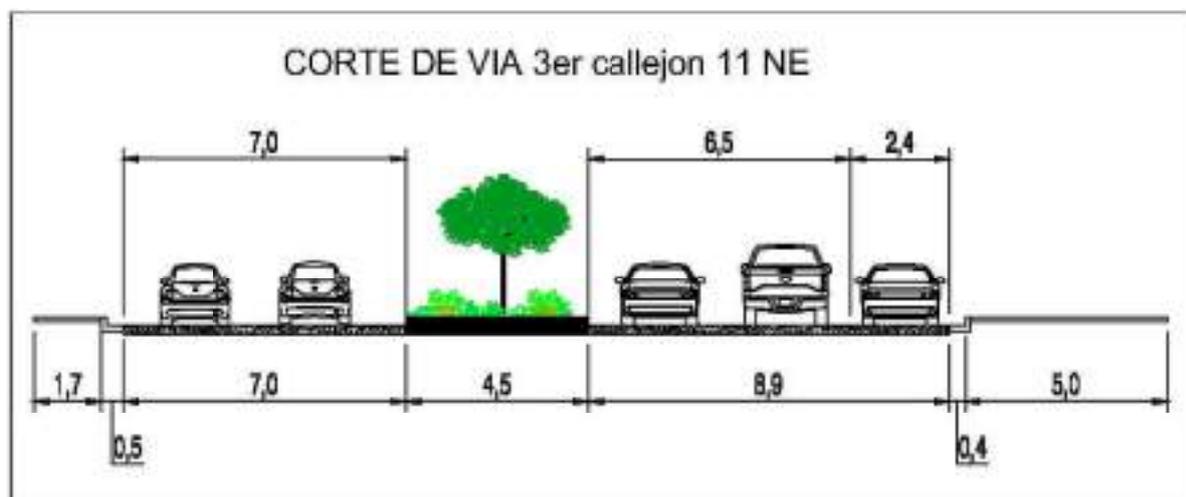


Figura 38 sección de vial de 3er cj 11NE

5.9. Acceso vehículo de carga

A continuación se presenta gráficamente la maniobra para el vehículo de carga

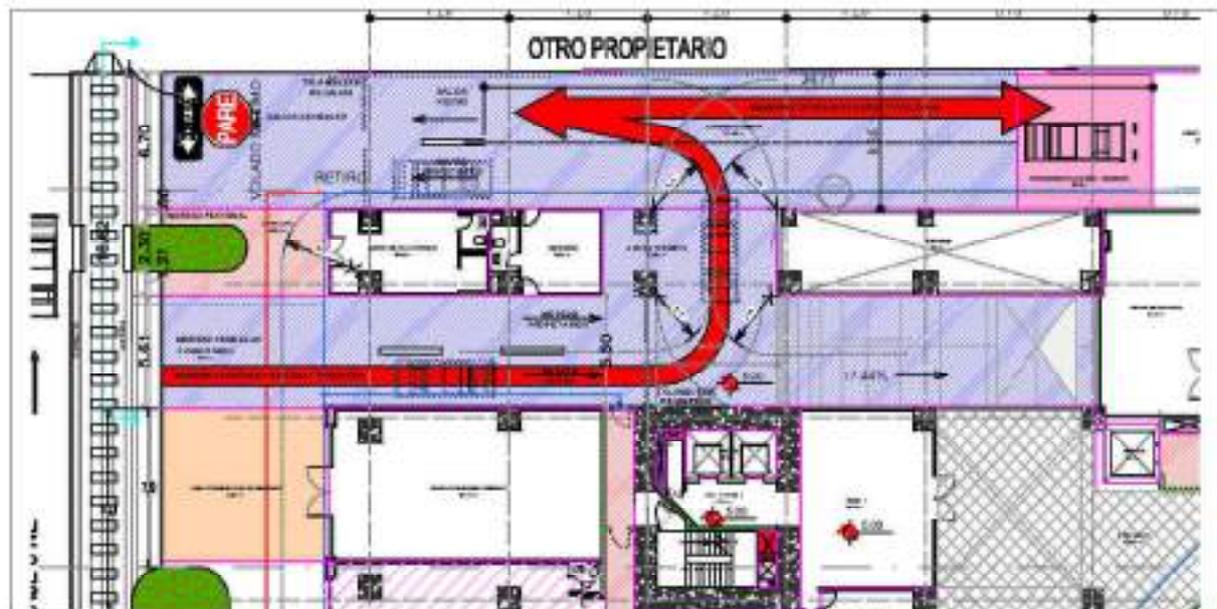


Figura 39 maniobra de vehículo de carga

5.10. Estacionamientos.

De acuerdo señalado en el en el Registro Oficial #87 de la Ordenanza General de Edificaciones y construcciones en el anexo D indica que, se necesitan 1 parqueo para cada unidad, más 20% para visitantes; así mismo indica que para locales comerciales se requiere 1 espacio por cada 80 m² de atención al público, 1 para vehículo de carga; y para restaurantes 1 por cada 20 m² de área de atención al público

El Art. 21.-Densidad Poblacional, numeral 21.1 Unidades de Viviendas para un solar; el cual señala lo siguiente:

"para los proyectos arquitectónicos que consideren Suites diseñadas con un solo dormitorio, el cálculo de la densidad neta será de 2 personas por familia. Es decir 2 suites equivalen a 1 unidad de Vivienda "

De esta manera establecemos que en el proyecto los 182 Estudios (1 Dormitorio) equivalen a 91 Unidades de Vivienda y las 135 Suites equivalen a 67.50 unidades de Vivienda; que sumados a los 273 Departamentos de 2 Dormitorios y 43 Departamentos de 3 Dormitorios en total en el proyecto se establecen 475 Unidades de Vivienda y este resultado es el mínimo necesario para los Estacionamientos de Vivienda.

Para el cálculo de estacionamientos para **vehículos eléctricos** y puntos de carga eléctrica, se deberá observar lo previsto en el artículo 26 de la Ordenanza de Edificaciones vigente y la "Ordenanza de Estímulo a la Transportación Eléctrica en el Cantón Guayaquil"

Estacionamientos para vehículos eléctricos. - Los Centros Comerciales, Gasolineras, edificios de uso Mixto Comercial/Residencial, Comercial y/o de Servicios e Instalaciones de Operaciones de Transporte (terminal terrestre) destinarán el 2% del total resultante de unidades de estacionamientos para vehículos livianos con parqueo que incluya punto de carga de electricidad de 110 y/o 220 voltios para vehículos eléctricos. Se deberá también ceñir a lo establecido en la Ordenanza de Estímulo a la Transportación Eléctrica, su reforma y normas afines.

5.10.1. Resumen de parqueos requeridos y ofertados.

5.10.1.1. Detalle requerimiento áreas comerciales

Áreas	área	Requerimiento / m ²	Parqueos requeridos
Locales comerciales	3599.38	80	45
áreas atención público	500.50	20	25
Total	4099.88		70
Vehículo de carga		1	1

Tabla 19 requerimiento parqueos área comercial

5.10.1.2. Detalle requerimiento área residencial

Areas	unidades	Requerimiento propietarios	Requerimiento visitas	total requeridos
ESTUDIOS	182	91	18	109
1 DORM.	135	68	14	82
2 DORM.	273	273	55	328
3 DORM.	43	43	9	52
TOTALES	633	475	96	571

Tabla 20 requerimiento parqueo área residencial

5.10.1.3. Detalle de estacionamientos requeridos y ofertados

AREA	REQUERIDOS	OFERTADOS
AREA COMERCIAL	70	70
AREA RESIDENCIAL	475	580
VISITANTES	96	107
P. CARGA Y DESCARGA	1	1
TOTAL	642	763

Tabla 21 Resumen de parqueos requeridos y ofertados

Incluye: 32 espacios para discapacitados, 18 para vehículos eléctricos. Según la normativa el proyecto debe tener 641 estacionamientos para vehículos livianos y 1 para carga, sin embargo el proyecto oferta 763 espacios, de estos hay 5 espacios denominados vehículos menores que están asignados para motos, que tienen capacidad para 18 motos

5.10.1.4. Cuadro de distribución de espacios para estacionamientos por piso

	visitantes	Motos	visitante discapacitado	Visitante eléctrico	comercial	vivienda	carga	Total
PB							1	1
P2	3	2	1					6
P3	17	1	12					30
P4	42	1	17	18				60
P5	13	1	2		28	19		63
P6					16	49		65
P7					6	63		69
P8					5	64		69
P9					2	67		69
P10					4	65		69
P11					9	60		69
P12						69		69
P13						67		67

P14						57		57
	75	5	32	18	70	580	1	763
	112 visitantes				70	580	1	763

Tabla 22 distribución de estacionamientos por piso

5.10.1.5. Cuadro de resumen de distribución de estacionamientos.

CUADRO DE RESUMEN DE DISTRIBUCION DE ESTACIONAMIENTOS

DESCRIPCION	CANTIDAD	TOTALES
DEPARTAMENTOS-PROPIETARIOS	580.00	580.00
LOCALES COMERCIALES-PROPIETARIOS	45.00	70.00
ATENCION AL PUBLICO	25.00	
VISITANTES DEPARTAMENTOS	75.00	112.00
VISITAS-VEHICULOS MENORES (MOTOS)	5.00	
MOVILIDAD REDUCIDA	32.00	
VEHICULOS ELECTRICOS	18.00	
PARQUEADERO DE CARGA Y DESCARGA	1.00	1.00
TOTAL	763.00	763.00

Tabla 23 resumen de distribución de estacionamientos

Los vehículos eléctricos no están tomados en este total ya que algunos son de movilidad reducida

6. GENERACION Y DISTRIBUCION DE VIAJES

6.1. Estimación de generación de viajes del proyecto

Con la información del proyecto procedemos a estimar la cantidad de viajes que puede generar. La estimación de viajes está basada en el Trip Generation Manual del Institute of Traffic Engineers (I.T.E.)

El Trip Generation Manual indica que la generación de viajes varía de acuerdo con la actividad, detallando que para unidades habitacionales con densidad de más de 49 unidades por ha. la generación de viajes es de 6 por un., para código 820, locales comerciales, 0.43 viajes por m², para código 931, restaurantes, 1.08 viajes por m² consecuentemente se totalizan 5890 viajes por día.

6.2. Distribución de viajes

De acuerdo con el I.T.E. la distribución de viajes del proyecto urbanístico para las horas pico varía de acuerdo con la actividad, mismo que varía entre 8% en la mañana y 10%, en la tarde, por lo tanto en la hora pico de la mañana se generarán 304 viajes, con una distribución de 61 veh./h entrando, y 243 veh./h saliendo, así mismo en la hora pico de la tarde se generan 380 viajes, distribuidos en 266 veh./h entrando, 114 veh./h saliendo.

De acuerdo con el I.T.E. la distribución de viajes del proyecto comercial para las horas pico varía de acuerdo con la actividad, mismo que varía entre 3% en la mañana y 9%, en la tarde, por lo tanto en la hora pico de la mañana se generarán 47 viajes, con una distribución de 28 veh./h entrando, y 19 veh./h saliendo, así mismo en la hora pico de la tarde se generan 140 viajes, distribuidos en 70 veh./h entrando, 70 veh./h saliendo.

La distribución de viajes en restaurantes para las horas pico varía de entre 1% en la mañana y 8%, en la tarde, por lo tanto en la hora pico de la mañana se generarán 5 viajes, con una distribución de 3

veh./h entrando, y 2 veh./h saliendo, así mismo en la hora pico de la tarde se generan 43 viajes, distribuidos en 30 veh./h entrando, 13 veh./h saliendo.

	cantidad	unidad	Generación viajes/u.	Generación de viajes	% AM	AM			% PM	PM		
						entran	salen	tot. am		entran	salen	tot. pm
						20%	80%			70%	30%	
Departamentos	633	un.	6	3798	8%	61	243	304	10%	266	114	380
						60%	40%			50%	50%	
Locales comerc.	3599	m ²	0.43	1551	3%	28	19	47	9%	70	70	140
						60%	40%			70%	30%	
Restaurantes	501	m ²	1.08	541	1%	3	2	5	8%	30	13	43
Totales				5890		92	264	356		366	197	563

Tabla 24 Generación y distribución horaria de viajes YOO-GYE

Se incluye la generación de viajes del proyecto The Hills que estará 160m hacia el norte sobre las calles 3er Pj 5 NE y o Cj 11 NE

	area/un.	Generación viajes/u.	Generación de viajes	% AM	AM			% PM	PM			
					entran	salen	Tot. am		entran	salen	Tot. pm	
						20%	80%			70%	30%	
THE HILLS			4629	8%	185	324	509	10%	367	249	616	

Tabla 25 Generación y distribución horaria de viajes The Hills

7. PROYECCIONES

7.1. Proyecciones

Para hacer proyecciones anuales del tráfico se obtienen datos del INEC, que indican que desde el año 2000 la tasa de crecimiento por vehículos matriculados nacionalmente es alrededor del 7.08%

Año	Población	Vehículos matriculados	Crecimiento	Relación Hab/veh	Tasa motorización	Crecimiento TM
2,000	12,920,090	646,040		20.00	5.00%	
2,001	13,183,980	621,181	-3.85%	21.22	4.71%	-0.29%
2,002	13,447,490	663,231	6.77%	20.28	4.93%	0.22%
2,003	13,710,230	723,176	9.04%	18.96	5.27%	0.34%
2,004	13,212,740	764,086	5.66%	17.29	5.78%	0.51%
2,005	13,363,590	867,666	13.56%	15.40	6.49%	0.71%
2,006	13,547,510	961,556	10.82%	14.09	7.10%	0.60%
2,007	13,755,680	920,197	-4.30%	14.95	6.69%	-0.41%
2,008	13,927,650	989,039	7.48%	14.08	7.10%	0.41%
2,009	14,573,100	905,651	-8.43%	16.09	6.21%	-0.89%
2,010	14,790,610	1,171,924	29.40%	12.62	7.92%	1.71%
2,011	15,007,340	1,419,339	21.11%	10.57	9.46%	1.53%
2,012	15,223,680	1,509,458	6.35%	10.09	9.92%	0.46%
2,013	15,776,762	1,717,886	13.81%	9.18	10.89%	0.97%
2,014	16,029,480	1,752,712	2.03%	9.15	10.93%	0.05%

2,015	16,280,859	1,925,368	9.85%	8.46	11.83%	0.89%
2,016	16,530,746	2,056,213	6.80%	8.04	12.44%	0.61%
2,017	16,778,994	2,237,264	8.81%	7.50	13.33%	0.90%
2,018	17,025,426	2,403,651	7.44%	7.08	14.12%	0.78%
2,019	17,270,005	2,311,960	-3.81%	7.47	13.39%	-0.73%
2,020	17,475,570	2,631,175	13.81%	6.64	15.06%	1.67%
2,021	17,751,277	2,535,854	-3.62%	7.00	14.29%	-0.77%
			7.08%			0.44%

Tabla 26 INEC series históricas anuario de estadísticas de transporte



Figura 40 Histograma de registro de matriculación nacional.

En la provincia del Guayas ha tenido un acelerado crecimiento anual que redondea 6.71%, en el año 2022 se estima que la matriculación llegue a 580,000 vehículos en la provincia, de los que el 80% circula en Guayaquil, es decir 464,000 vehículos.

AÑO	TOTAL	PARTICULAR	ALQUILER	ESTADO	MUNICIPAL	CRECIMIENTO
2007	253003	239740	11141	1353	769	
2008	244174	236948	5507	1302	417	-3.49%
2009	238824	230659	6004	1819	342	-2.19%
2010	302901	292095	8298	1968	540	26.83%
2011	358654	347558	8711	1894	491	18.41%
2012	399516	382975	13028	2982	531	11.39%
2013	437138	418706	15138	2752	542	9.42%
2014	321354	309572	9069	2328	332	-26.49%
2015	362857	342146	15800	4775	0	12.92%
2016	481294	460309	17221	3166	513	32.64%
2017	480977	455343	21918	3621	95	-0.07%

2018	529603	498222	26720	4546	115	10.11%
2019	529908	499514	27139	3135	120	0.06%
2020	512296	488606	20112	3494	353	-3.32%
2021	552569	527053	25449	62	114	7.80%
						6.71%

Tabla 27 Datos de la Comisión de Transito del Ecuador

Cuadros de proyecciones del estudio

Para proyecciones se ha considerado la tasa de crecimiento de población según datos del censo de población del año 2010 del INEC la provincia del Guayas creció en un 13.71% desde el año 2001 hasta el 2010, llegando a 3'645,483 habitantes. El Cantón Guayaquil tiene 2'350.915 habitantes y el Cantón Samborondón 67,590 habitantes. También se considera los datos de ventas vehiculares reportados que indica un crecimiento anual de 22% en los últimos 5 años

Otra información relevante es la tasa de motorización en el Ecuador, según datos obtenidos del SRI (<http://www.sri.gov.ec/web/guest/estadisticas1>) el total del parque automotor del Ecuador a febrero 2012, es de 2'542,293 vehículos que incluyen todo tipo de vehículo sobre ruedas, de esos 1'835.307 son livianos pesados, y buses, concluimos que la tasa de motorización actual en el Ecuador es de 12.67%, es decir hay 7.9 habitantes por vehículo.

Para efectos del estudio se estima la tasa máxima de motorización llegara aproximadamente al 14% en los próximos años, para esto se usa la tendencia actual de crecimiento, por 2 años más, a partir del tercer año se van reduciendo gradualmente hasta llegar a las tasas de crecimiento vehicular promedio de los últimos 30 años, para el crecimiento poblacional se utiliza la tasa de crecimiento de 2.4%.

7.2. Factores de proyección.

Para encontrar la tasa de crecimiento de vehículos se utilizará el modelo Logit o logístico, que tiene como base el uso de la tasa de motorización (T_m), la que representa cuantos vehículos por cada mil habitantes tiene la ciudad para un año k en particular, con esta serie histórica de T_m , se obtiene una tasa de saturación (T_s), para la cual T_m tiende a ser constante; quiere decir que la población crece, el parque automotor de livianos crece, pero la tasa de motorización tiende a ser constante. El valor de T_s encontrado hará que el coeficiente de regresión sea el máximo para el mejor ajuste de la siguiente ecuación

La tasa de crecimiento (r) se deriva del promedio de crecimiento poblacional anual, tasa de motorización, tomando en consideración las actuales condiciones económicas del país, la zona de desarrollo del proyecto y el porcentaje de vehículos pesados (25%) que generalmente tienen una menor tasa de crecimiento que los vehículos livianos

Debido a simplificar las tasas de crecimiento para las proyecciones vehiculares se utilizan los siguientes valores:

Cuadro 6.3 factores de proyecciones.

Proyección a:		r	años	Factor
P_5	$Ta(1+r)^n =$	4.02%	5	1.218108

P_{10}	$Ta(1+r)^n =$	3.91%	10	1.466961
P_{15}	$Ta(1+r)^n =$	3.39%	15	1.649916
P_{20}	$Ta(1+r)^n =$	2.90%	20	1.77076

Tabla 28 factores de proyección

7.3. Proyecciones de los flujos contabilizados

Las proyecciones vehiculares de los flujos actuales se calculan en base a los conteos vehiculares y las proyecciones con el proyecto incluido se basan en los conteos y en la generación y distribución de viajes estimada para el proyecto. Al hacer las proyecciones del crecimiento del tráfico se presentarán dos casos, el primero con la proyección de los flujos actuales sin considerar los proyectos y la segunda tomando en consideración el crecimiento a futuro del flujo vehicular actual más los flujos que generara el proyecto

7.4. Escenario sin proyecto

7.4.1. Proyección de tráfico hora pico am sin proyecto

PROYECCIÓN DE FLUJOS SIN PROYECTO		Proyección anual				
Hora Pico AM		2023	2028	2033	2038	2043
Hora Pico veh/h flujo	RED 1	1884	2295	2764	3108	3336
Hora Pico veh/h flujo	RED 2	1692	2061	2482	2792	2996
Hora Pico veh/h flujo	RED 3	1508	1837	2212	2488	2670
Hora Pico veh/h flujo	INT 1	71	86	104	117	126
Hora Pico veh/h flujo	INT 2	483	588	709	797	855

Tabla 29 proyección de flujos de las intersecciones hora pico AM.

7.4.1. Proyección de tráfico hora pico pm sin proyecto

PROYECCIÓN DE FLUJOS SIN PROYECTO		Proyección anual				
Hora Pico PM		2023	2028	2033	2038	2043
Hora Pico veh/h flujo	RED 1	1792	2183	2629	2957	3173
Hora Pico veh/h flujo	RED 2	1367	1665	2005	2255	2421
Hora Pico veh/h flujo	RED 3	1358	1654	1992	2241	2405
Hora Pico veh/h flujo	INT 1	204	248	299	337	361
Hora Pico veh/h flujo	INT 2	608	741	892	1003	1077

Tabla 30 proyección de flujos de las intersecciones hora pico PM.

7.5. Escenario con proyecto

En las proyecciones incorporamos la generación de viajes del proyecto YOO-GYE y del proyecto The Hills que se encuentra en construcción en el sector, se ha estimado que para el año 2028 ambos proyectos estarán 50% terminados, y para el año 2033 el 100%, en la actualidad el 94% del tráfico entra por el redondel 1 y 6% por la av. Juan Javier Marcos viniendo en sentido sur/norte y se estima que el 50% del proyecto The Hills utilizara redondel 3 y la intersección 1 para su salida y el que los flujos del proyecto YOO pasaran por los redondeles 2, 3 y las intersecciones

7.5.1. Proyección de tráfico hora pico am con proyecto

PROYECCIÓN DE FLUJOS CON PROYECTO		Proyección anual				
Hora Pico AM		2023	2028	2033	2038	2043
Hora Pico veh/h flujo	RED 1	1884	2424	3022	3367	3594
Hora Pico veh/h flujo	RED 2	1692	2136	2632	2942	3146
Hora Pico veh/h flujo	RED 3	1508	2113	2764	3040	3222

Hora Pico veh/h flujo	INT 1	71	242	416	429	438
Hora Pico veh/h flujo	INT 2	483	657	846	935	993

Tabla 31 proyección de flujos de las intersecciones hora pico AM, con proyecto incluido.

7.5.1. Proyección de tráfico hora pico pm con proyecto

PROYECCION DE FLUJOS CON PROYECTO		Proyección anual				
Hora Pico PM		2023	2028	2033	2038	2043
Hora Pico veh/h flujo	RED 1	1792	2524	3311	3639	3856
Hora Pico veh/h flujo	RED 2	1367	1738	2151	2401	2566
Hora Pico veh/h flujo	RED 3	1358	2107	2897	3145	3309
Hora Pico veh/h flujo	INT 1	204	384	569	607	631
Hora Pico veh/h flujo	INT 2	608	801	1013	1125	1198

Tabla 32 proyección de flujos de las intersecciones hora pico PM, con proyecto incluido.

8. ANALISIS DE CAPACIDAD

8.1. Niveles de Servicio

Para medir la calidad del flujo vehicular se usa el concepto de Nivel de Servicio. Es una medida cualitativa que describe las condiciones de operación de un flujo vehicular, y de su percepción por los motoristas y/o pasajeros. Estas condiciones se describen en términos de factores tales como la velocidad y el tiempo de recorrido, la libertad de realizar maniobras, la comodidad, la conveniencia y la seguridad vial.

De los factores que afectan el Nivel de Servicio, se distinguen los internos y los externos, etc. Entre los externos están las características físicas, tales como la anchura de los carriles, la distancia libre lateral, la anchura de acotamientos, las pendientes, etc.

El Manual de Capacidad Vial HCM 2000 del TRB ha establecido seis Niveles de Servicio denominados: A, B, C, D, E, y F, que van del mejor al peor, los cuales se definen según que las condiciones de operación sean de circulación continua o discontinua, como se verá más adelante. Los internos son aquellos que correspondan a variaciones en la velocidad, en el volumen, en la composición del tránsito, en el porcentaje de movimientos de entrecruzamientos o direccionales,

Las condiciones de operación de los Niveles de Servicio, que se ilustran a continuación, son:

8.1.1. Nivel de Servicio A

Representa circulación a flujo libre. Los usuarios, considerados en forma individual, están virtualmente exentos de los efectos de la presencia de otros en la circulación. Poseen una altísima libertad para seleccionar sus velocidades deseadas y maniobrar dentro del tránsito. El Nivel general de comodidad y conveniencia proporcionado por la circulación es excelente.

8.1.2. Nivel de Servicio B

Esta aun dentro del rango de flujo libre, aunque se empiezan a observar otros vehículos integrantes de la circulación. La libertad de selección de las velocidades deseadas sigue relativamente inafectada, aunque disminuye un poco la libertad de maniobrar. El Nivel de comodidad y conveniencia comienza a influir en el comportamiento individual de cada uno.

8.1.3. Nivel de Servicio C

Pertenece al rango de flujo estable, pero marca el comienzo del dominio en que la operación de los usuarios individuales se ve afectada de forma significativa por las interacciones con los otros usuarios. La selección de velocidad se ve afectada por la presencia de otros, y la libertad de maniobra comienza a ser restringida. El Nivel de comodidad y conveniencia desciende notablemente.

8.1.4. Nivel de Servicio D

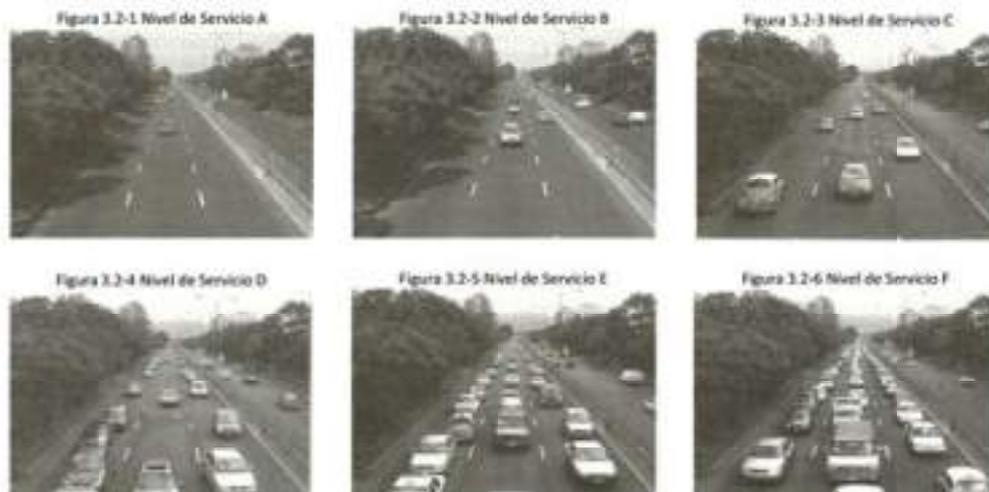
Representa una circulación de densidad elevada, aunque estable. La velocidad y libertad de maniobra quedan seriamente restringidas, y el usuario experimenta un Nivel general de comodidad y conveniencia bajo. Pequeños incrementos en el flujo generalmente ocasionan problemas de funcionamiento, incluso con formación de pequeñas colas.

8.1.5. Nivel de Servicio E

El funcionamiento está en él, o cerca del, límite de su Capacidad. La velocidad de todos se ve reducida a un valor bajo, bastante uniforme. La libertad de maniobra para circular es extremadamente difícil, y se consigue forzando a los vehículos a “ceder el paso”. Los Niveles de comodidad y conveniencia son enormemente bajos, siendo muy elevada la frustración de los conductores. La circulación es normalmente inestable, debido a que los pequeños aumentos del flujo o ligeras perturbaciones del tránsito producen colapsos.

8.1.6. Nivel de Servicio F

Representa condiciones de flujo forzado. Esta situación se produce cuando la cantidad de tránsito que se acerca a un punto excede la cantidad que puede pasar por él. En estos lugares se forman colas, donde la operación se caracteriza por la existencia de ondas de parada y arranque, extremadamente inestables, típicas de los “cuellos de botella”



Se procede a evaluar la capacidad actual y futura del 2do. Pj 5 NE que es la vía principal en el sector del proyecto. El análisis de capacidad no toma en consideración intersecciones semaforizadas, el análisis es una medida de la capacidad de la vía contra la demanda vehicular:

8.2. Análisis de capacidad de los carriles de servicio del 2do Pj 5 NE

Para determinar la capacidad actual y futura de la vía, se utiliza el Highway Capacity Software, el mismo que se basa en los estándares y procedimientos del Highway Capacity Manual (HCM).

Volumen	1961	384	2335	438	2609	478	2791	504	vph
Carriles	2	2	2	2	2	2	2	2	
Factor hora pico	0.85	0.83	0.85	0.83	0.85	0.83	0.85	0.83	
% vehículos pesados	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	
Ajuste por veh. Pesados	0.980	0.978	0.980	0.978	0.980	0.978	0.980	0.978	veh
Ajuste por pendiente	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	
Flujo direccional V_{d}	2353	472	2802	539	3131	589	3349	621	
Volumen 15 min pico (v15)	577	116	687	132	767	144	821	152	
Velocidad base (km/h)	50	50	50	50	50	50	50	50	
Ajuste por ancho de espaldón (km/h)	4.2	4.2	4.2	4.2	4.2	4.2	4.2	4.2	
Ajuste por puntos de acceso (km/h)	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	
Ajuste por zonas de no rebase (km/h)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
Velocidad de flujo libre (km/h)	43.4	43.4	43.4	43.4	43.4	43.4	43.4	43.4	Pc/km/c
Velocidad promedio de viaje (km/h)	35.5	35.5	34.7	34.7	34.1	34.1	33.7	33.7	
Capacidad máxima	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	
Volumen/capacidad (v/c)	1.38	0.28	1.65	0.32	1.84	0.35	1.97	0.37	
Higheste directional flow rate	2363		2813		3144		3362		
Base percent time spend following	91.7%		94.7%		96.2%		96.9%		
% de tiempo perdido siguiendo	96.3%		99.3%		100.8%		101.5%		
Nivel de servicio (LOS)	E		F		F		F		

Tabla 33 Análisis de capacidad de la vía con proyecciones

Los resultados del análisis muestran, que en el sector del proyecto, la vía llegara a nivel de servicio F en los próximos 5 años.

9. JUSTIFICATIVOS PARA INSTALACION DE SEMAFOROS

Hacemos el análisis de los justificativos para la instalación de semáforos en la intersección del 3er. Pj 5 NE y 3er Cj 11 NE, donde se ubicará el proyecto.

9.1. Justificativos para análisis de intersecciones.

De acuerdo con lo especificado en M.U.T.C.D. (Manual de Dispositivos de Control de Tráfico Uniformes), para determinar si la instalación de semáforos de control de tráfico está justificada en una localización particular, se debe realizar un estudio de ingeniería de las condiciones del tráfico, de las características peatonales, y de las características físicas de la localización.

La investigación de la necesidad de semáforos para el control de tráfico incluirá un análisis de los factores aplicables contenidos en las siguientes justificaciones de semáforos y de otros factores relacionados con la operación existente y de la seguridad en la localización del estudio:

9.2. Justificativos

- Justificativo 1, Volumen vehicular de ocho horas.
- Justificativo 2, Volumen vehicular de cuatro horas.
- Justificativo 3, Hora Pico.

Justificativo 4, Volumen de Peatones.

Justificativo 5, Cruce Escolar.

Justificativo 6, Sistema de Señales Coordinadas.

Justificativo 7, Experiencia de Choques.

Justificativo 8, Red de calles.

La satisfacción de un justificativo/s de semáforos de control de tráfico en sí mismo no requerirá la instalación de una señal del control de tráfico.

Un semáforo de control de tráfico no debe ser instalado a menos que uno o más de los factores descritos se cumplan.

9.2.1. Justificativo 1.

Se considerará la necesidad de una señal de control de tránsito si un estudio de ingeniería determina que existe una de las siguientes condiciones para cada una de las 8 horas de un día promedio:

A. Los vehículos por hora de las dos columnas del 100% para la condición "A" del cuadro 10.1 existen en la calle mayor y en los accesos de mayor volumen de la calle menor a la intersección; o

B. Los vehículos por hora de las dos columnas del 100% para la condición "B" del cuadro 10.1 existen en la calle mayor y en los accesos de mayor volumen de la calle menor de la intersección.

Al aplicar cada condición, los volúmenes de las calles principal y secundaria serán para las mismas 8 horas. En la calle menor, no se requerirá que el volumen más alto esté en el mismo acceso durante cada una de las estas 8 horas.

Condición A - Volumen Vehicular Mínimo							
Número de carriles para tráfico moviéndose en cada acercamiento		Vehículos por hora en calles mayores (Total de ambos acercamientos)			Vehículos por hora en acercamientos de calle menor con mayor volumen (solo una dirección)		
Calle mayor	Calle menor	100% ^a	80% ^b	70% ^c	100% ^a	80% ^b	70% ^c
1.....	1.....	500	400	350	150	120	105
2 o más....	1.....	600	480	420	150	120	105
2 o más....	2 o más....	600	480	420	200	160	140
1.....	2 o más....	500	400	350	200	160	140

Condición B - Interrupción de Tráfico Continuo							
Número de carriles para tráfico moviéndose en cada acercamiento		Vehículos por hora en calles mayores (Total de ambos acercamientos)			Vehículos por hora en acercamientos de calle menor con mayor volumen (solo una dirección)		
Calle mayor	Calle menor	100% ^a	80% ^b	70% ^c	100% ^a	80% ^b	70% ^c
1.....	1.....	750	600	525	75	60	53
2 o más....	1.....	900	720	630	75	60	53
2 o más....	2 o más....	900	720	630	100	80	70
1.....	2 o más....	750	600	525	100	80	70

a Volumen mínimo básico por hora.

b Usado para combinaciones de Condición A y B después de ensayos adecuados de otras medidas remediales.

c Pueden ser usados cuando la velocidad de la calle mayor excede los 70km/h o en una comunidad aislada con una población menor a 10,000.

9.3. Cálculos de justificativos para instalación de semáforos

Para realizar el análisis de los justificativos para el uso de semáforos, se ha tomado en consideración todos los flujos que se generarán con la implementación del proyecto y los volúmenes contabilizados en la intersección, el cuadro presenta el resumen de la evaluación de los justificativos, donde se marcan los que se cumplen.

Resumen de justificativos de semaforización

Cuadro Resumen de justificativos

RESUMEN DE JUSTIFICATIVOS													
Información													
Analista	JC		Intersección	1									
Agencia/Co			Jurisdicción										
Fecha	21/11/2023		Unidades	U.S. Métrica									
Project ID	Y00-GYE		Período analizado										
Este/oeste	3re cj 11 NE		Norte/sur	3er pj 5 NE									
File Name	Warrants1		Calle mayor	Norte/sur									
Project Descripción <i>INT AV. SAMBORONDON Y CALLE I</i>													
General									Calles				
Veloc calle mayor (kph)	30		<input checked="" type="checkbox"/>	Población < 10,000					dos vías mayores	<input type="checkbox"/>			
Semaf cercano (m)	800		<input type="checkbox"/>	Sistema Coordinado					fin de semana	<input type="checkbox"/>			
accidentes (por año)	4		<input type="checkbox"/>						Saños Factor de crecimiento	2			
Geometría y trafico			EB		WB			NB			SB		
	LT	TH	RT	LT	TH	RT	LT	TH	RT	LT	TH	RT	
No. de carriles, N	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	5	0	
Uso de carriles			R								TR		
Volumen veh. Avg (vph)	59	16	22	11	29	7	145	197	31	5	21	20	
Peds (ped/h) / Gaps (gaps/h)	--	5/0	--	--	0/0	--	--	37/0	--	--	7/0	--	
retrasos (s/veh) / (veh-hr)	--	0/0	--	--	0/0	--	--	0/0	--	--	0/0	--	
Warrant 1: Volumen Vehicular de 8 horas												<input type="checkbox"/>	
1 A. volumen vehicular Mínimo (ambas acceso mayor --y-- acceso menor de más vol.) --o--												<input type="checkbox"/>	
1 B. interrupción de tráfico continuo (ambas acceso mayor --y-- acceso menor de mas vol) --o--												<input type="checkbox"/>	
1 80% volúmenes de veh e interrupciones (ambas acceso mayor --y -- acceso menor de mas vol)												<input type="checkbox"/>	
Warrant 2: Volumen Vehicular de 4 horas												<input type="checkbox"/>	
2 A. volúmenes veh. de 4 horas (ambas acceso mayor --y -- acceso menor de mas vol)												<input type="checkbox"/>	
Warrant 3: Hora Pico												<input type="checkbox"/>	
3 A. condiciones de hora pico (retraso Menor --y-- menor volumen --y-- volumen total) --o--												<input type="checkbox"/>	
3 B. volúmenes por hora pico (ambas acceso mayor --y -- acceso menor de mas vol)												<input type="checkbox"/>	
Warrant 4: Volumen de Peatones												<input type="checkbox"/>	
4 A. volúmenes peatonales (4 horas --por-- una hora) --y--												<input type="checkbox"/>	
4 B. espacios periodo similar (cuatro horas --or-- una hora)												<input type="checkbox"/>	
Warrant 5: Cruce Escolar												<input type="checkbox"/>	
5. volumen de estudiantes--												<input type="checkbox"/>	

5. espacios periodo similar	<input type="checkbox"/>
Warrant 6: Sistema de semáforos coordinados	<input type="checkbox"/>
6. grado de apelsonamiento (dirección Predominante o ambas direcciones)	<input type="checkbox"/>
Warrant 7: Experiencia de accidentes	<input type="checkbox"/>
7 A. alternativas de pruebas--	<input type="checkbox"/>
7 B. reportes de accidentes susceptibles a corrección por semáforos (12- periodo meses) --y--	<input type="checkbox"/>
7 C. 80% justificativos por Volúmenes 1A, 1B --o-- 4 se satisfacen	<input checked="" type="checkbox"/>
Warrant 8: Roadway Network	<input type="checkbox"/>
8 A. volúmenes día de semana (Pico total hora --y-- proyectada justificativos 1, 2 or 3) --o--	<input type="checkbox"/>
8 B. volúmenes día de fin de semana (cinco horas total)	<input type="checkbox"/>

Tabla 34 Resumen de justificativos

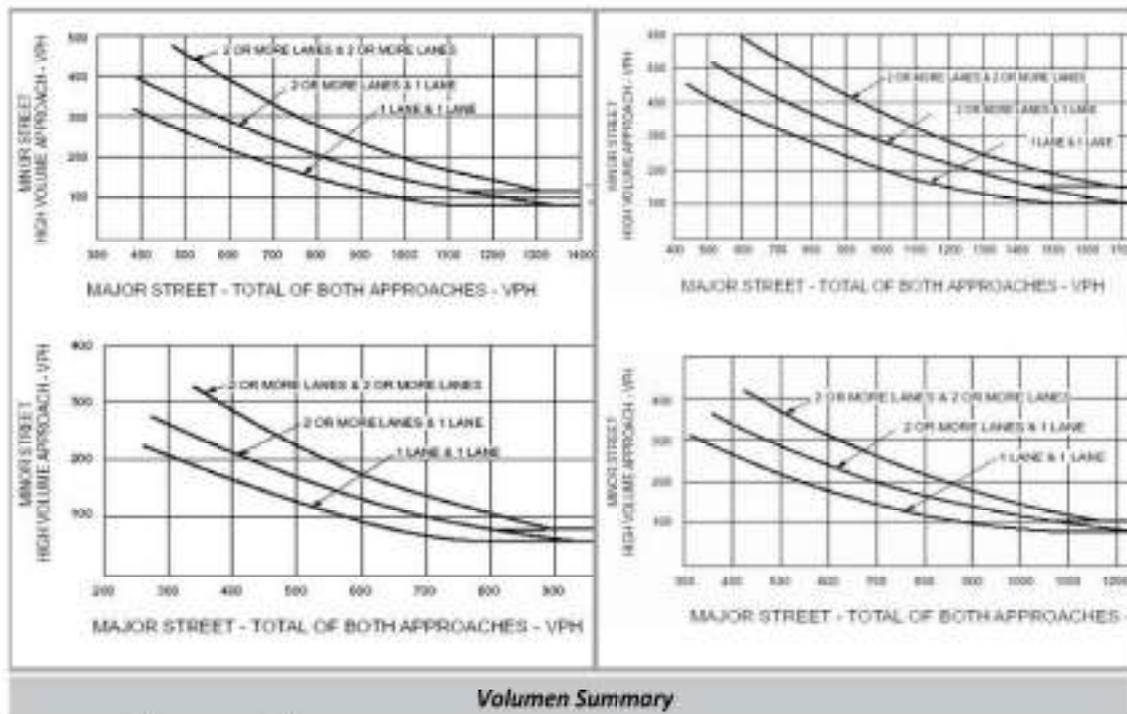
Como se puede apreciar en la tabla, con los volúmenes actuales no se cumplen los justificativos de volumen vehicular.

9.4. Justificativos de volúmenes vehiculares

El cuadro presenta la evaluación de los volúmenes vehiculares proyectados a 5 años, mostrando los volúmenes totales para cada acceso de la intersección.

Cuadro justificativos de volúmenes

Warrants Volumen															
Información															
Analista	JC				Intersección	1									
Agency/Co					Jurisdicción	Guayaquil									
Fecha de análisis	14/11/2015				Unidades	Métricas									
proyecto	YOO-GYE				Periodo analizado	12:15 – 13:15									
Calle E/O	3re c/ 11 NE				North/South Street	3er p/ 5 NE									
Archivo	Warrants1				Calle mayor	Norte/sur									
Project Descripción: YOO-GYE															
Warrant 1															
Condition A - Minimum Vehicular Volume					Condition B - Interruption of Continuous Traffic										
Number of lanes for moving traffic on each approach		Vehicles per hour on major street (total of both approaches)			Vehicles per hour on higher-volume minor-street approach (one direction only)			Number of lanes for moving traffic on each approach		Vehicles per hour on higher-volume minor-street approach (one direction only)					
Major Street	Minor Street	100%	80%	75%	100%	80%	70%	Major Street	Minor Street	100%	80%	70%			
1	1	600	400	300	150	120	100	1	1	750	600	525	75	60	50
2 or more	1	600	480	420	150	120	100	2 or more	1	900	720	630	75	60	50
2 or more	2 or more	600	480	420	200	160	140	2 or more	2 or more	900	720	630	100	80	70
1	2 or more	600	400	300	200	160	140	1	2 or more	750	600	525	100	80	70
Warrant 2					Warrant 3										



Volumen Summary

Calle mayor Calle menor velocidad 40

Horas	Volumen Mayor	Volumen Menor	Volumen Total	1A (100%)	1A (80%)	1B (100%)	1B (80%)	2 (100%)	3A (100%)	3B (100%)
07-08	396	81	519	No	No	No	No	No	No	No
08-09	337	103	509	No	No	No	No	No	No	No
09-10	430	108	604	No	No	No	Si	No	No	No
10-11	712	101	908	No	No	Si	Si	Yes	No	No
11-12	659	94	828	No	No	Si	Si	No	No	No
12-13	417	98	591	No	No	No	No	No	No	No
13-14	444	104	626	No	No	No	Si	No	No	No
14-15	577	127	764	No	Si	Si	Si	No	No	No
15-16	617	190	851	Si	Si	Si	Si	Yes	No	No
16-17	431	80	559	No	No	No	Si	No	No	No
17-18	614	193	856	Si	Si	Si	Si	Yes	No	No
18-19	429	173	654	Si	Si	No	Si	No	No	No
Totales	6063	1452	8269	3	4	5	9	3	0	0

Tabla 35 justificativos de volúmenes

Podemos observar que se no cumplen los justificativos de volúmenes.

10. ANALISIS DE INTERSECCIONES

Utilizando el programa de micro simulación PTV Vissim, procedemos con los análisis de operación de los redondeles y las intersecciones del sector del proyecto, utilizando los datos de la hora pico de los flujos y volúmenes vehiculares y peatonales contabilizados.

Los resultados de los análisis se presentan en forma resumida por cada redondel e intersección, todos los análisis incluyen la operación vehicular y peatonal, que dan prioridad al peatón ya que están incluidos los pasos cebras, y el programa prioriza el cruce de peatones, por lo tanto los niveles de servicio peatonales son A

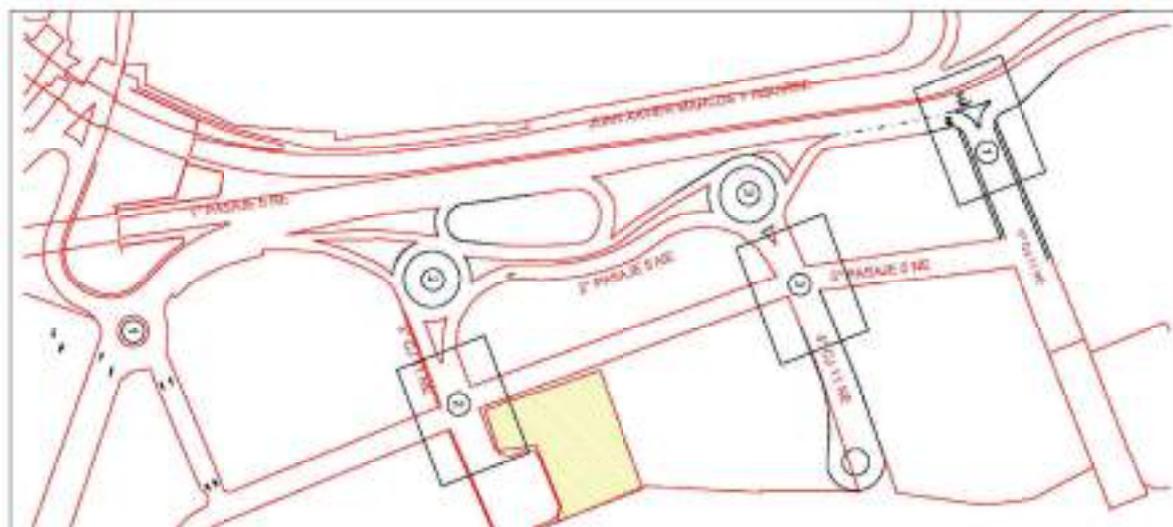


Figura 41 redondeles e intersecciones analizadas

Redondel 1	Sgto Buitron y P. Numa	Intersección 1	Xavier Marcos y 5to Cj 11 NE
Redondel 2	2do. Pj 5 NE y 3er Cj 11 NE	Intersección 2	3er. Pj 5 NE y 3er Cj 11 NE
Redondel 3	2do. Pj 5 NE y 4to. Cj 11 NE	Intersección 3	3er. Pj 5 NE y 4to. Cj 11 NE

Tabla 36 detalle de redondeles e intersecciones analizadas

10.1. Análisis operativo con volúmenes actuales, hora pico AM

Procedemos con el primer análisis con los volúmenes y flujos actuales.

Calles		Long cola	Cola Max	Veh	LOS	LOS #	Retraso
Redondel 1	Total	69.07	186.75	159	F	6	196.16
Redondel 2	Total	40.7	175.11	201	E	5	36.25
Redondel 3	Total	4.51	86.19	170	A	1	9.5
Intersección 1	Total	1.82	51.17	673	A	1	4.47
Intersección 2	Total	5.8	134.69	186	C	3	18.52

Tabla 37 análisis de intersecciones hr pico pm flujos actuales

Los resultados indican que con los volúmenes actuales los redondeles y las intersecciones operan con distintos niveles de servicio. El redondel (1) principal acceso al sector tiene nivel de servicio "F", con tiempo de espera promedio de 196.6 seg/veh, seguido por el redondel (2) con nivel "D" y tiempo de espera de 36.3 seg/veh. Esto se debe a que por el redondel 1 ingreso el 94% del volumen del sector.

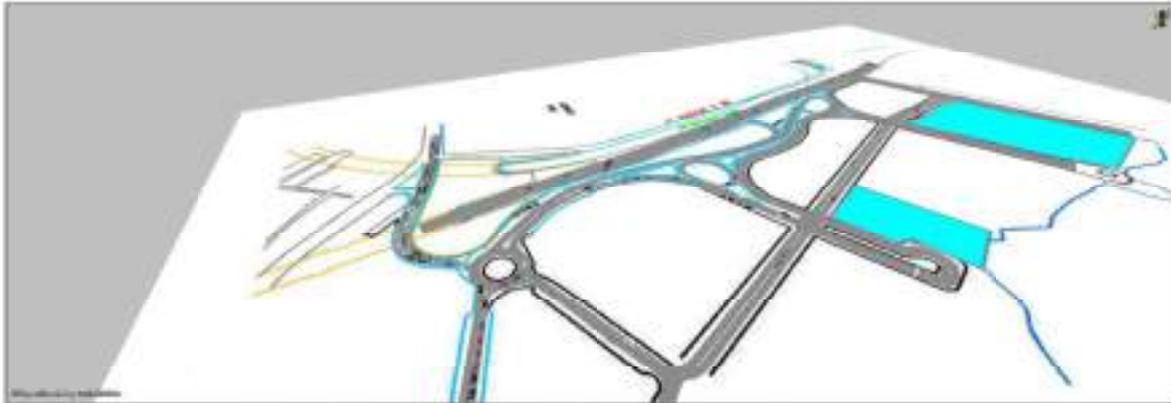


Figura 42 Miro simulación situación actual

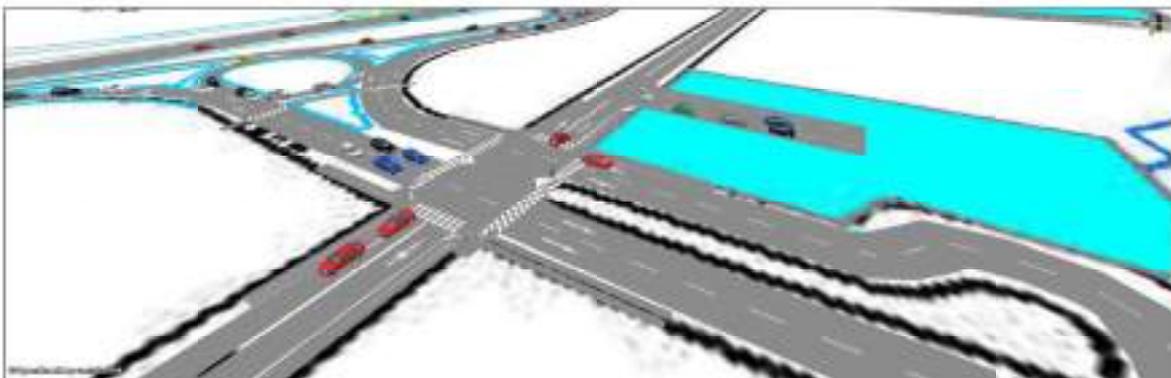


Figura 43 Miro simulación situación actual con cruce peatonal

10.2. Análisis operativo con volúmenes proyectados a 5 años y la generación de viajes de los proyectos

Procedemos con el segundo análisis con los volúmenes proyectados y la generación de viajes de los proyectos YOO y The Hills

Calles		Long cola	Cola Max	Veh	LOS	LOS #	Retraso
Redondel 1	Total	69.98	186.73	177	F	6	212.23
Redondel 2	Total	200.1	439.99	308	F	6	72.29
Redondel 3	Total	8.83	120.37	193	B	2	11.36
Intersección 1	Total	1.16	44.4	529	A	1	4.92
Intersección 2	Total	5.27	122.7	180	A	1	9.72

Tabla 38 análisis de intersecciones hr pico pm flujos proyectados

Los resultados indican que con los volúmenes proyectados y la generación de viajes de los proyectos, los redondeles y las intersecciones operan con distintos niveles de servicio. El redondel (1) principal acceso al sector tendrá nivel de servicio "F", con tiempo de espera promedio de 212 seg/veh, seguido por el redondel (2) con nivel "F" y tiempo de espera de 72 seg/veh.



Figura 44 Miro simulación con proyecciones

10.3. Análisis operativo con volúmenes proyectados y generación de viajes de los proyectos

De acuerdo con el documento de aprobación del proyecto The Hills, existen compromisos entre el promotor y el municipio para hacer adecuaciones en los redondeles y en los accesos al sector e Puerto Santa Ana, mismos que se detallan a continuación.

REFORMA PARA MEJORA VIAL PLANEACIÓN	Entidad que lo ejecuta	Horizonte de planeación	Tiempo
Implementación de Bifurcación y señalización en el 5to callejón 11 NE, cul-de-sac de 4to Callejón 11 NE	Promotor	Corto plazo	2 años
Cambio direccional en el ingreso a Puerto Santa Ana por medio de Rotonda 1 y en la calle Numa Pompilio (Pa. España)	Municipalidad de Guayaquil	Corto plazo	2 años
Reformas geométricas en redondeles del sector Puerto Santa Ana, incremento de capacidad en la Vía Juan Javier Marcos Aguirre, y nueva salida desde Puerto Santa Ana 2 hacia vía principal	Municipalidad de Guayaquil	Corto plazo	2 años
	Municipalidad de Guayaquil	Largo plazo	10 años

Tabla 39 Plan de reformas (acuerdo entre MIMG y Promotor proyecto The Hills)

10.3.1. Análisis operativo a 5 años con implementación de reformas a corto plazo

Calles		Long cola	Cola Max	Veh	LOS	LOS #	Retraso
Redondel 1	Total	120.58	276.76	558	C	3	36.69
Redondel 2	Total	0	4.52	476	A	1	2.9
Redondel 3	Total	18.89	69.43	215	B	2	25.13
Intersección 1	Total	13.35	52.11	752	B	2	8.53
Intersección 2	Total	5.12	65.06	216	B	2	10.87

Tabla 40 análisis de intersecciones hr pico pm flujos actuales

Los resultados indican que con los volúmenes proyectados a 5 años, la generación de viajes de los proyectos y la implementación de las reformas los redondeles y las intersecciones operarán con distintos niveles de servicio. El redondel (1) principal acceso al sector tendrá nivel de servicio "C", con tiempo de espera promedio de 36.7 seg/veh. Estas mejoras se deben a la implementación de las reformas indicadas, y aumento de la capacidad del 2do Ps 5 NE.

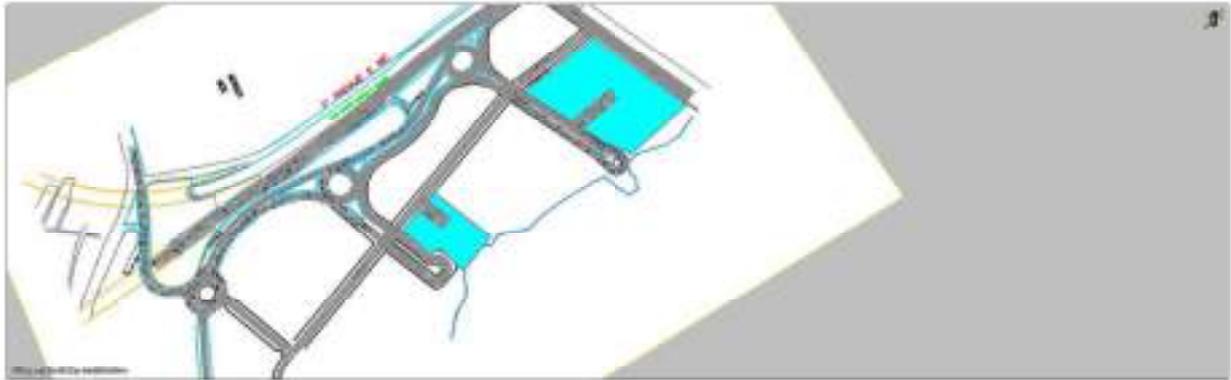


Figura 45 Micro simulación con reformas a corto plazo

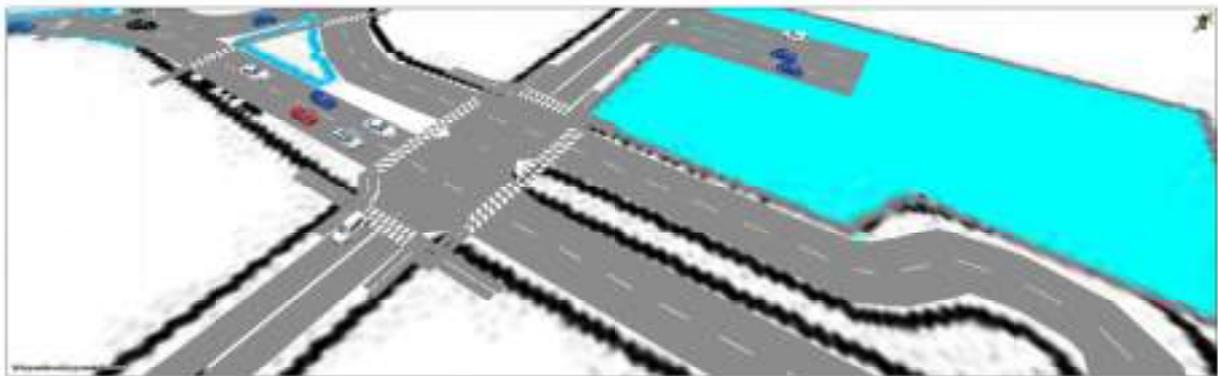


Figura 46 Micro simulación con reformas a corto plazo con cruces peatonales

10.3.2. Análisis operativo a 5 años con implementación de reformas a largo plazo

El siguiente análisis incluye la implementación de un paso semi deprimido desde la av. Pedro Menéndez gilbert hacia el 5to cj 11 NE., de acuerdo con el documento de aprobación del proyecto The Hills.

Calles		Long cola	Cola Max	Veh	LOS	LOS #	Retraso
Redondel 1	Total	8.89	56.16	508	B	2	11.33
Redondel 2	Total	0.03	6.24	529	A	1	5.13
Redondel 3	Total	0.47	29.64	344	A	1	2.43
Intersección 1	Total	32.95	186.12	992	C	3	18.44
Intersección 2	Total	2	43.63	163	A	1	7.68
Intersección 3	Total	90.95	204.37	344	F	6	73.29

Tabla 41 análisis de intersecciones hr pico am flujos proyectados a 10 años

Los resultados indican que con los volúmenes proyectados a 10 años, la generación de viajes de los proyectos, la implementación de las reformas los redondeles y las intersecciones y el paso semi deprimido las intersecciones operarán con distintos niveles de servicio. El redondel (1) principal acceso al sector tendrá nivel de servicio "B", con tiempo de espera promedio de 11.3 seg/veh. La intersección (1) con nivel "C", tiempo 18.4 seg/veh y la intersección (3) 5to Cj 11 NE con 3er Pj 5 NE que tendrá nivel "F" con tiempo de espera de 73.2 seg/veh. Las mejoras en el redondel 1 se deben a la implementación del paso deprimido, pero se congestiona de intersección 3, que tiene menor impacto general en el sector.

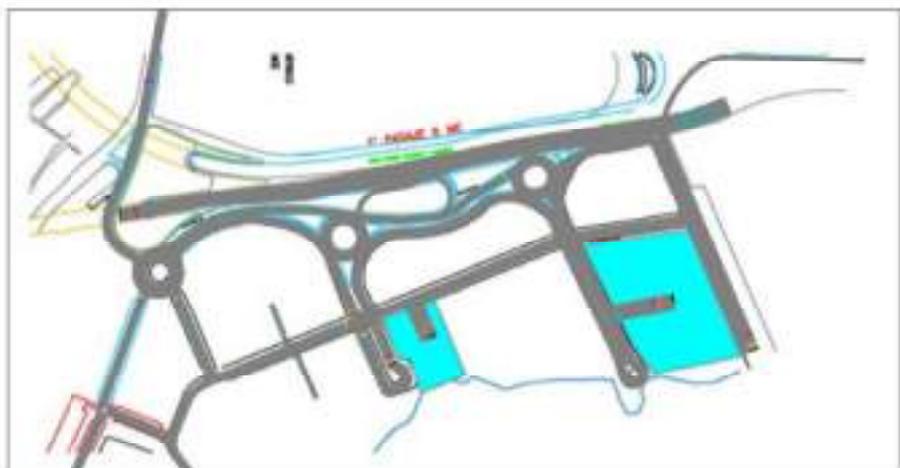


Figura 47 Miro simulación con reformas a largo plazo

10.4. Resumen de los análisis operativos

A continuación detallamos la comparación de los resultados obtenidos en los distintos análisis operativos.

INTERSECCION	Actual		Proyectada 5 años		Corto plazo		Largo Plazo	
	LOS	Retraso	LOS	Retraso	LOS	Retraso	LOS	Retraso
Redondel 1	F	196.16	F	212.23	C	36.69	B	11.33
Redondel 2	E	36.25	F	72.29	A	2.9	A	5.13
Redondel 3	A	9.5	B	11.36	B	25.13	A	2.43
Intersección 1	A	4.47	A	4.92	B	8.53	C	18.44
Intersección 2	C	18.52	A	9.72	B	10.87	A	7.68
Intersección 3							F	73.29

Tabla 42 resumen de análisis operativos

Podemos ver que con la implementación de las reformas, se mejorará la operación del sector, especialmente del redondel 1. Con la implementación del paso deprimido entra en juego la intersección de 5to Cj 11 NE con 3er Pj 5 NE, con nivel de servicio "D" que sin esta reforma no era significativa, y vemos como se desmejora la intersección 1 por la generación de viajes de los proyectos.

11. RESUMEN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

11.1. Resumen.

Para la ejecución del estudio de impacto del tráfico se analizó la ubicación del proyecto, y las vías de acceso, encontramos que el sector de Puerto Santa Ana tiene 2 accesos; para los flujos en sentido sur/norte será por la av. Javier Marcos entrando haciendo casi un giro en U hacia la calle 2do Pj 5 NE que llega hasta el redondel (2) de ahí se dirigen hacia el Este por 3er Cj 11 NE, hasta el 3er Pj 5 NE, y el ingreso para los flujos del Oeste y/o Norte, se entra por la calle Sgto Buitrón, hasta el redondel (1) de ahí los conductores puede ir hacia el norte por la calle 2do Pj 5 NE de la calle Numa Pompilio, y 2do Cj 11 NE, hasta el redondel (2), de ahí sigue igual a la ruta anterior, o desde el redondel 1 por la calle 2do Cj 11 NE, hasta el 3er Pj 5 NE. Las calles están en buen estado y tienen bermas de estacionamiento de ambos lados.

Se realizaron conteos vehiculares en 5 intersecciones y/o redondeles, Redondel (1) Sgto Bultrón, Numa Pompilio, 2cj 11 NE, 2ps 5 NE; Redondel (2) 2do. Ps 5 NE, 3er Cj 11 NE; Redondel (3) 2do. Ps 5 NE, 4to. Cj 11 NE; Intersección (1) 2do. Ps 5 NE, 5to. Cj 11 NE; Intersección (2) 3er. Ps 5 NE, 3er. Cj 11 NE. Encontramos que la hora pico am ocurre entre las 07:45-08:45, y en la tarde de 17:45-18:45;

Se presento el proyecto, mismo que contempla la construcción de un edificio de 46 pisos, que tendrá 39 locales comerciales y 633 apartamentos, con 758 estacionamientos, que incluye 107 para visitas entre los que están 18 para vehículos eléctricos y 5 para discapacitados, y uno para carga/descarga, el proyecto requiere 641 espacios.

Basados en el Trip Generation Manual se estableció la generación y distribución de viajes del proyecto, se estima que el proyecto urbanístico generara 5890 viajes diarios, de los cuales 356 serán en la hora pico de la mañana y 563 en la hora pico de la tarde, con estos datos y los conteos vehiculares se realizaron las proyecciones de crecimiento de los flujos del sector con proyecciones a 5, 10, 15 y 20 años.

Con los datos de los conteos y de las proyecciones se hicieron los análisis de tráfico, iniciando con el análisis de capacidad de la calle 2do Pj 5 NE con la situación actual, obteniendo nivel de servicio E, y el análisis de las condiciones futuras con el proyecto y proyecciones vehiculares, donde encontramos que la calle llegara a nivel de servicio F en los próximos 10 años.

Seguidamente se hizo el análisis de los justificativos de uso de semáforos, para la intersección del 3er. Pj 5 NE y 3er Cj 11 NE, utilizando los flujos proyectados a 5 años donde se comprueba que no se cumplen los justificativos para la instalación de equipos semaforicos en la intersección.

Finalmente utilizando el programa de micro simulación PTV Vissim se realizaron los análisis operativos del sector incluyendo los redondeles y las intersecciones indicadas, el resultado del análisis de la situación actual indica que el redondel (1) principal acceso al sector tiene nivel de servicio "F", con tiempo de espera promedio de 196 seg/veh y el redondel (2) con nivel "D".

Debido a que el sector se encuentra en pleno desarrollo, en los análisis operativos incluimos la generación de viajes proyecto The Hills, que de acuerdo con el documento de aprobación existen compromisos entre el promotor y el municipio para hacer adecuaciones en los redondeles y en los accesos al sector e Puerto Santa Ana, que incluyen a coro plazo ampliaciones de vías, readecuación de redondeles, e intersecciones y a largo plazo un paso semi deprimido para el ingreso desde la av. Pedro Menéndez G.

El segundo análisis incluye la generación de viajes de los proyectos YOO-GYE y The Hills con las proyecciones, los resultados indican que con los volúmenes proyectados y la generación de viajes de los proyectos, el redondel (1) principal acceso al sector tendrá nivel de servicio "F", con tiempo de espera promedio de 212 seg/veh, seguido por el redondel (2) con nivel "F" y tiempo de espera de 72.3 seg/veh

El tercer análisis incluye la generación de viajes del proyecto YOO-GYE y del proyecto The Hills con los volúmenes proyectados a 5 años, la generación de viajes de los proyectos y la implementación de las reformas los redondeles y las intersecciones. El redondel (1) principal acceso al sector tendrá nivel de servicio "E", con tiempo de espera promedio de 36.7 seg/veh. Estas mejoras se deben a la implementación de las reformas indicadas, y aumento de la capacidad del 2do Ps 5 NE.

El cuarto análisis incluye la implementación de un paso semi deprimido desde la av. Pedro Menéndez gilbert hacia el 5to cj 11 NE., de acuerdo con el documento de aprobación del proyecto The Hills, y los resultados indican que con los volúmenes proyectados a 10 años, y la generación de viajes de los proyectos, el redondel (1) principal acceso al sector tendrá nivel de servicio "B", con tiempo de espera promedio de 11.3 seg/veh. La intersección (1) con nivel "C", tiempo 18.4 seg/veh y la intersección (3) 5to Cj 11 NE con 3er Pj 5 NE que tendrá nivel "F" con tiempo de espera de 73.2 seg/veh. Las mejoras en el redondel 1 se deben a la implementación del paso deprimido que llevara el tráfico directo desde la av. Pedro Menéndez, pero se congestiona de intersección 3, que tiene menor impacto general en el sector.

Frente al acceso vehicular será necesario remover 2 parquímetros y en al área de circulación de carga y descarga de personas también será necesario remover otros 4, para no permitir estacionamiento en las áreas de acceso y circulación. Así mismo existen postes eléctricos, cajas de registro y árboles. El promotor coordinara con las entidades competentes, y contratistas para disponer adecuadamente de los equipos

11.2. Conclusiones.

Una vez ejecutada la evaluación de las condiciones de operación para la situación actual y la situación con proyecto, se puede establecer que si se realizan las adecuaciones planteadas en el acuerdo entre el Municipio de Guayaquil y el promotor del proyecto The Hills (ver tabla 34), en cuanto a.

- Implementación de Bifurcación y señalización en el 5to callejón 11 NE, cul-de-sac de 4to Callejón 11 NE
- Cambio direccional en el ingreso a Puerto Santa Ana por medio de Rotonda y en la calle Numa Pompilio (Pa. España)
- Reformas geométricas en redondeles del sector Puerto Santa Ana, incremento de capacidad en la Vía Juan Javier Marcos Aguirre, y nueva salida desde Puerto Santa Ana 2 hacia vía principal
- Implementación de paso semi deprimido, viaducto, intersección flujo divergente en Plaza Dañin

Se podrán mejorar las condiciones operativas del sector de Puerto Santa Ana, que se encuentra en plano desarrollo con proyectos inmobiliarios de gran envergadura como YOO-GYE y The Hills, de no hacer las reformas indicadas la operación sería caótica

El volumen de generación de viajes del proyecto será el 33% del volumen actual de la intersección 1

El proyecto generara 366 viajes de entrada y salida en la hora pico am y 197 en la hora pico pm

Para los próximos 5 años no se justifica la instalación de semáforos en la intersección del 3er. Pj 5 NE y 3er Cj 11 NE

La operación actual del sector durante las horas pico es demandante, especialmente en el acceso principal, el redondel de las calles Sgto. Buitrón y Numa Pompilio y con los nuevos proyectos se ira deteriorando rápidamente

Con la finalidad de tener una planificación que no afectara la movilidad del sector a corto o mediano plazo, la Dirección de Obras Públicas del Municipio de Guayaquil ha contratado el estudio del proyecto: "REPOTENCIACIÓN DE LA VIALIDAD Y MOVILIDAD URBANA NUEVA VÍA DE ACCESO CALLE 3

PASAJE 5 NE PARA LA FASE 3 DE PUERTO SANTA ANA – PARROQUIA TARQUI” que se encuentra en etapa de cierre para su ejecución en el 2024.

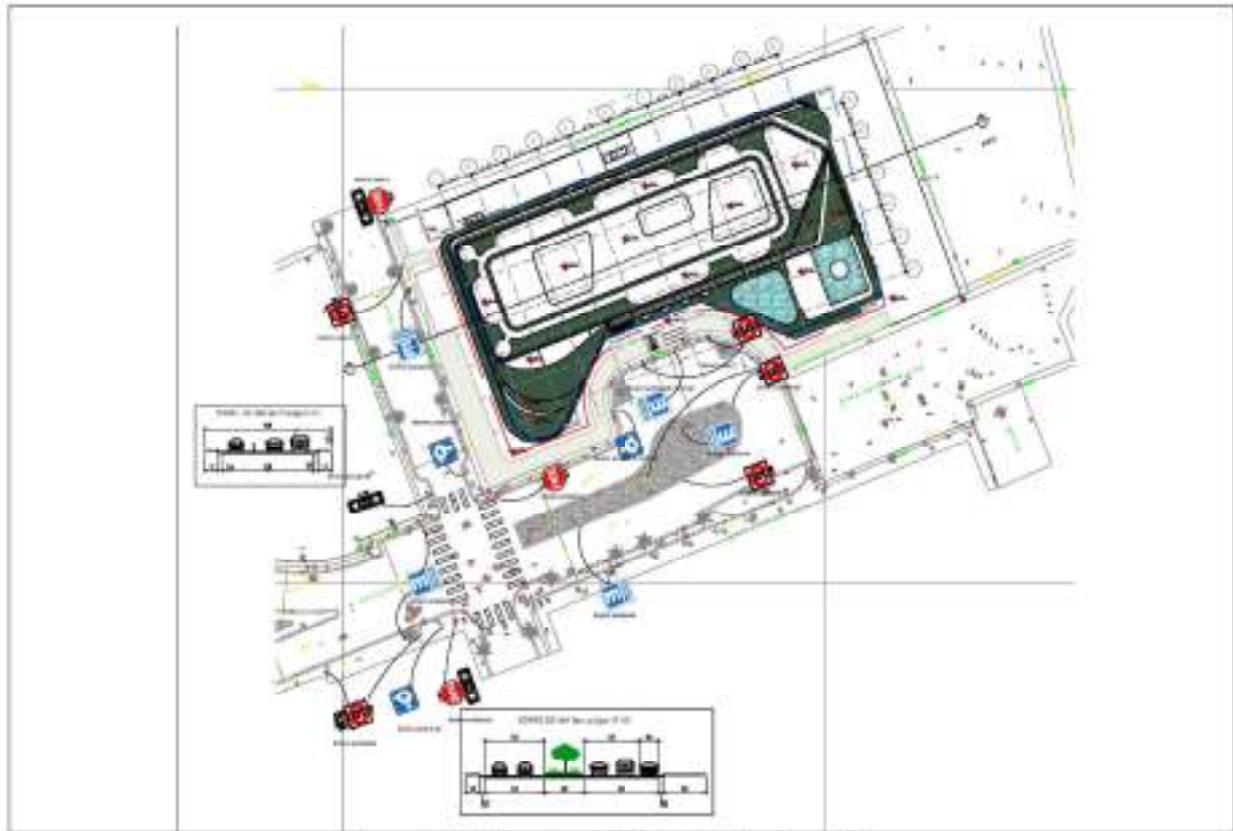


Figura 48 Plano de señalización implantación

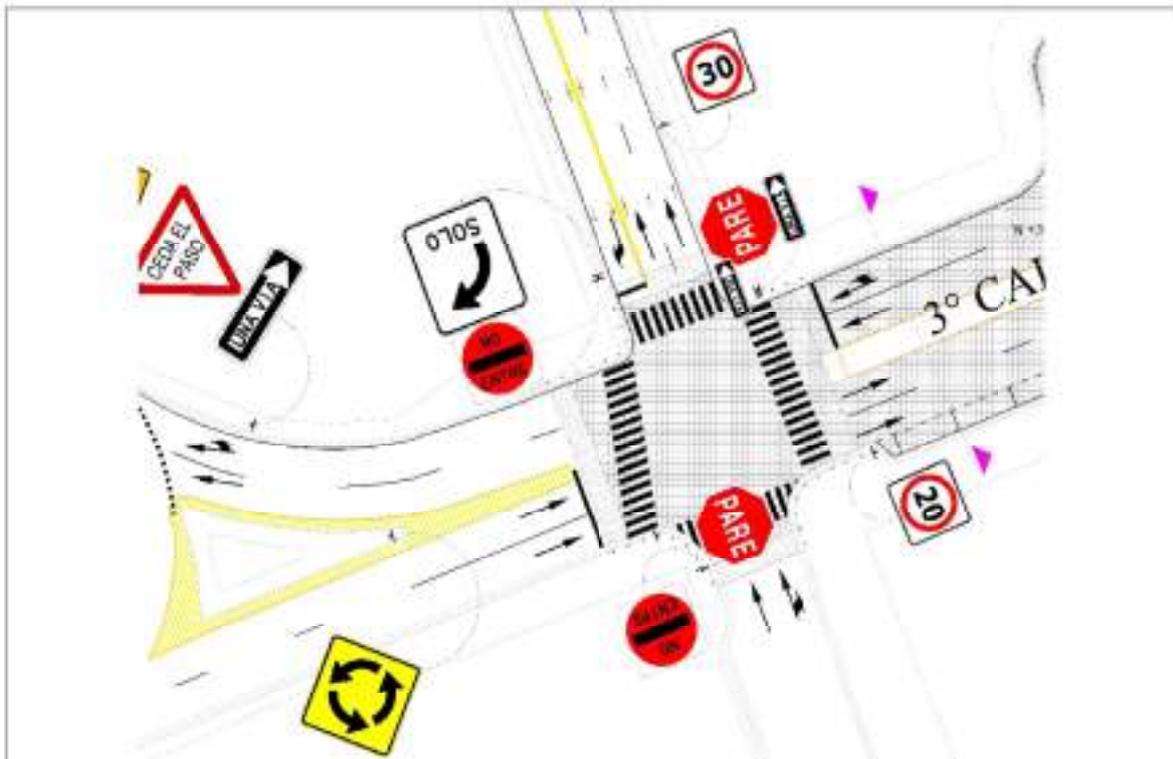


Figura 49 señalización propuesta a futuro con eliminación de parques



Figura 52 Plano de señalización P5



Figura 53 Plano de señalización P 6 - 13

Responsable del estudio.

Ing. James Casteline.

ANEXO 1 ASIGNACION DE ESTACIONAMIENTOS

NIVEL	NOMBRE	ÁREA	ASIGNACIÓN
Nivel 1	PARQUEO DE CARGA 760	24.50	
TOTAL	1		
TOTAL	1		
NIVEL	NOMBRE	ÁREA	ASIGNACIÓN
Nivel 2	PARQUEADERO VISITA 1 - DISCAPACITADOS	12.50	
TOTAL	1		
Nivel 2	PARQUEADERO VISITA 2	12.50	
Nivel 2	PARQUEADERO VISITA 3	12.50	
Nivel 2	PARQUEADERO VISITA 4	12.50	
TOTAL	4		
Nivel 2	VEHICULOS MENORES 38	12.25	
Nivel 2	VEHICULOS MENORES 39	12.25	
TOTAL	2		
TOTAL	6		
NIVEL	NOMBRE	ÁREA	ASIGNACIÓN
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 5	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 6	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 7	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 8	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 14	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 15	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 16	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 20	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 21	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 22	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 23	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 28	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 29	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 30	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 31	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 32	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 33	12.50	
TOTAL	17		
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 17 - DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 13 - DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 9 - DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 10- DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 11- DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 12- DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 24- DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 25- DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 26- DISCAPACITADOS	14.75	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 27- DISCAPACITADOS	14.75	
Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 18- DISCAPACITADOS	12.50	

Nivel 3	PARQUEADERO VISITA 19- DISCAPACITADOS	12.50	
TOTAL	12		
Nivel 3	VEHICULOS MENORES 765	12.75	
TOTAL	1		
TOTAL	30		
NIVEL	NOMBRE	ÁREA	ASIGNACIÓN
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 34	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 37	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 40	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 41	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 47	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 54	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 55	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 56	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 57	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 65	13.11	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 66	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 67	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 72	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 73	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 74	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 75	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 76	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 77	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 78	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 79	13.40	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 83	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 84	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 85	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 86	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 91	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 92	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 93	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 94	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 95	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 96	12.50	
TOTAL	30		
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 87- DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 35- DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 88- DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 89- DISCAPACITADOS	14.75	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 90- DISCAPACITADOS	14.75	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 81- DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 82- DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 52- DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 44 - DISCAPACITADOS	12.50	

Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 80 - DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 64 - DISCAPACITADOS	12.50	
TOTAL	11		
Nivel 4	VEHICULOS MENORES 53	11.29	
TOTAL	1		
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 63 - CARGA ELÉCTRICA- DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 62 - CARGA ELÉCTRICA- DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 60 - CARGA ELÉCTRICA- DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 61 - CARGA ELÉCTRICA- DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 51 - CARGA ELÉCTRICA - DISCAPACITADOS	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 45 - CARGA ELÉCTRICA- DISCAPACITADO	12.50	
TOTAL	6		
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 58 - CARGA ELÉCTRICA	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 59 - CARGA ELÉCTRICA	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 48 - CARGA ELÉCTRICA	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 49 - CARGA ELÉCTRICA	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 50 - CARGA ELÉCTRICA	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 46 - CARGA ELÉCTRICA	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 42 - CARGA ELÉCTRICA	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 43 - CARGA ELÉCTRICA	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 70 - CARGA ELÉCTRICA	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 71 - CARGA ELÉCTRICA	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 68 - CARGA ELÉCTRICA	12.50	
Nivel 4	PARQUEADERO VISITA 69 - CARGA ELÉCTRICA	12.50	
TOTAL	12		
TOTAL	60		
NIVEL	NOMBRE	ÁREA	ASIGNACIÓN
Nivel 5	PARQUEADERO 97 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3407-A
Nivel 5	PARQUEADERO 98 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3809-A
Nivel 5	PARQUEADERO 99 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3609-A
Nivel 5	PARQUEADERO 101 -VIVIENDA	12.50	DPTO 502-B
Nivel 5	PARQUEADERO 104 -VIVIENDA	12.50	DPTO 505-A
Nivel 5	PARQUEADERO 107 -VIVIENDA	12.50	DPTO 506-A
Nivel 5	PARQUEADERO 108 -VIVIENDA	12.50	DPTO 507-B
Nivel 5	PARQUEADERO 109 -VIVIENDA	12.50	DPTO 508-A
Nivel 5	PARQUEADERO 110 -VIVIENDA	12.50	DPTO 509-A
Nivel 5	PARQUEADERO 123 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3710-B
Nivel 5	PARQUEADERO 124 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3212-B
Nivel 5	PARQUEADERO 125 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3611-B
Nivel 5	PARQUEADERO 126 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4511-B
Nivel 5	PARQUEADERO 128 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4502-B
Nivel 5	PARQUEADERO 143 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3709-A
Nivel 5	PARQUEADERO 144 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3509-A
Nivel 5	PARQUEADERO 146 -VIVIENDA	13.40	DPTO 4305-B
Nivel 5	PARQUEADERO 147 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3418-B
Nivel 5	PARQUEADERO 151 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3518-B

TOTAL	19		20
Nivel 5	PARQUEADERO 116 - COMERCIAL	12.50	LOC 1
Nivel 5	PARQUEADERO 117 - COMERCIAL	12.50	LOC 20
Nivel 5	PARQUEADERO 119 - COMERCIAL	15.00	LOC 22
Nivel 5	PARQUEADERO 120 - COMERCIAL	12.50	LOC 17
Nivel 5	PARQUEADERO 122 - COMERCIAL	12.50	LOC 18
Nivel 5	PARQUEADERO 129 - COMERCIAL	12.50	LOC 29
Nivel 5	PARQUEADERO 130 - COMERCIAL	12.50	LOC 30
Nivel 5	PARQUEADERO 131 - COMERCIAL	12.50	LOC 3
Nivel 5	PARQUEADERO 132 - COMERCIAL	13.11	LOC 8
Nivel 5	PARQUEADERO 142 - COMERCIAL	12.50	LOC 9
Nivel 5	PARQUEADERO 145 - COMERCIAL	12.50	LOC 21
Nivel 5	PARQUEADERO 152 - COMERCIAL	12.50	LOC 4
Nivel 5	PARQUEADERO 153 - COMERCIAL	12.50	LOC 6
Nivel 5	PARQUEADERO 154 - COMERCIAL	12.50	LOC 16
Nivel 5	PARQUEADERO 155 - COMERCIAL	12.50	LOC 25
Nivel 5	PARQUEADERO 156 - COMERCIAL	12.50	LOC 23
Nivel 5	PARQUEADERO 157 - COMERCIAL	12.50	LOC 26
Nivel 5	PARQUEADERO 158 - COMERCIAL	12.50	LOC 24
Nivel 5	PARQUEADERO 159 - COMERCIAL	12.50	LOC 27
Nivel 5	PARQUEADERO 160 - COMERCIAL	12.50	LOC 28
Nivel 5	PARQUEADERO 161 - COMERCIAL	12.50	LOC 13
Nivel 5	PARQUEADERO 162 - COMERCIAL	12.50	LOC 12
Nivel 5	PARQUEADERO 163 - COMERCIAL	12.50	LOC 11
Nivel 5	PARQUEADERO 148 - COMERCIAL	12.50	LOC 2
Nivel 5	PARQUEADERO 149 - COMERCIAL	12.50	LOC 7
Nivel 5	PARQUEADERO 150 - COMERCIAL	12.50	LOC 15
Nivel 5	PARQUEADERO 127 - COMERCIAL	12.50	LOC 5
TOTAL	27		27
Nivel 5	PARQUEADERO VISITA 106	12.50	
Nivel 5	PARQUEADERO VISITA 111	12.50	
Nivel 5	PARQUEADERO VISITA 112	12.50	
Nivel 5	PARQUEADERO VISITA 113	12.50	
Nivel 5	PARQUEADERO VISITA 133	12.50	
Nivel 5	PARQUEADERO VISITA 134	12.50	
Nivel 5	PARQUEADERO VISITA 135	12.50	
Nivel 5	PARQUEADERO VISITA 136	12.50	
Nivel 5	PARQUEADERO VISITA 137	12.50	
Nivel 5	PARQUEADERO VISITA 138	12.50	
Nivel 5	PARQUEADERO VISITA 139	12.50	
Nivel 5	PARQUEADERO VISITA 140	12.50	
Nivel 5	PARQUEADERO VISITA 141	12.50	
TOTAL	13		
Nivel 5	VEHICULOS MENORES 118	11.29	
TOTAL	1		
Nivel 5	PARQUEADERO VISITA 114-DISCAPACITADOS	12.50	

Nivel 5	PARQUEADERO VISITA 115-DISCAPACITADOS	12.50	
TOTAL	2		
Nivel 5	PARQUEADERO 103 -ATENCIÓN AL PÚBLICO	13.75	ATP
TOTAL	1		
TOTAL	63		
NIVEL	NOMBRE	ÁREA	ASIGNACIÓN
Nivel 6	PARQUEADERO 164 -VIVIENDA	12.50	DPTO 607-B
Nivel 6	PARQUEADERO 166 -VIVIENDA	12.50	DPTO 605-A
Nivel 6	PARQUEADERO 167 -VIVIENDA	12.50	DPTO 606-A
Nivel 6	PARQUEADERO 172 -VIVIENDA	12.50	DPTO 608-A
Nivel 6	PARQUEADERO 173 -VIVIENDA	12.50	DPTO 602-B
Nivel 6	PARQUEADERO 174 -VIVIENDA	12.50	DPTO 609-B
Nivel 6	PARQUEADERO 176 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4107-B
Nivel 6	PARQUEADERO 177 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4408-B
Nivel 6	PARQUEADERO 178 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4309-B
Nivel 6	PARQUEADERO 179 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3810-B
Nivel 6	PARQUEADERO 180 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3811-B
Nivel 6	PARQUEADERO 181 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3411-B
Nivel 6	PARQUEADERO 186 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4510-B
Nivel 6	PARQUEADERO 187 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4411-B
Nivel 6	PARQUEADERO 188 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3410-B
Nivel 6	PARQUEADERO 189 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4402-B
Nivel 6	PARQUEADERO 190 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4410-B
Nivel 6	PARQUEADERO 191 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4302-B
Nivel 6	PARQUEADERO 192 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4401-B
Nivel 6	PARQUEADERO 193 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4211-B
Nivel 6	PARQUEADERO 194 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4513-B
Nivel 6	PARQUEADERO 195 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4413-B
Nivel 6	PARQUEADERO 196 -VIVIENDA	13.11	DPTO 4312-B
Nivel 6	PARQUEADERO 198 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4509-B
Nivel 6	PARQUEADERO 200 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4202-B
Nivel 6	PARQUEADERO 204 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3706-B
Nivel 6	PARQUEADERO 206 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3806-B
Nivel 6	PARQUEADERO 207 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3409-A
Nivel 6	PARQUEADERO 208 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3208-A
Nivel 6	PARQUEADERO 209 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4212-B
Nivel 6	PARQUEADERO 210 -VIVIENDA	13.40	DPTO 4112-B
Nivel 6	PARQUEADERO 211 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4313-B
Nivel 6	PARQUEADERO 212 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4409-B
Nivel 6	PARQUEADERO 213 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2309-B
Nivel 6	PARQUEADERO 214 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4213-B
Nivel 6	PARQUEADERO 215 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4113-B
Nivel 6	PARQUEADERO 216 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3818-B
Nivel 6	PARQUEADERO 217 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3718-B
Nivel 6	PARQUEADERO 218 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3618-B
Nivel 6	PARQUEADERO 219 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4405-B

Nivel 6	PARQUEADERO 220 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4505-B
Nivel 6	PARQUEADERO 221 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4308-B
Nivel 6	PARQUEADERO 222 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2310-B
Nivel 6	PARQUEADERO 223 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4508-B
Nivel 6	PARQUEADERO 224 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4207-B
Nivel 6	PARQUEADERO 225 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4307-B
Nivel 6	PARQUEADERO 226 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4407-B
Nivel 6	PARQUEADERO 227 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4507-B
Nivel 6	PARQUEADERO 761 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3308-A
TOTAL	49		
Nivel 6	PARQUEADERO 168 - COMERCIAL	12.50	LOC 10
Nivel 6	PARQUEADERO 169 - COMERCIAL	12.50	LOC 10
Nivel 6	PARQUEADERO 170 - COMERCIAL	12.50	LOC 14
Nivel 6	PARQUEADERO 171 - COMERCIAL	12.50	LOC 14
Nivel 6	PARQUEADERO 175 - COMERCIAL	12.50	LOC 11A
Nivel 6	PARQUEADERO 182 - COMERCIAL	12.50	LOC 37
Nivel 6	PARQUEADERO 183 - COMERCIAL	12.50	LOC 37
Nivel 6	PARQUEADERO 184 - COMERCIAL	12.50	LOC 38
Nivel 6	PARQUEADERO 185 - COMERCIAL	12.50	LOC 38
Nivel 6	PARQUEADERO 197 - COMERCIAL	12.50	LOC 31
Nivel 6	PARQUEADERO 199 - COMERCIAL	12.50	LOC 32
Nivel 6	PARQUEADERO 201 - COMERCIAL	12.50	LOC 33
Nivel 6	PARQUEADERO 202 - COMERCIAL	12.50	LOC 36
Nivel 6	PARQUEADERO 203 - COMERCIAL	12.50	LOC 34
Nivel 6	PARQUEADERO 205 - COMERCIAL	12.50	LOC 35
TOTAL	15		15
Nivel 6	PARQUEADERO 165 -ATENCION AL PÚBLICO	12.50	ATP
TOTAL	1		
TOTAL	65		
NIVEL	NOMBRE	ÁREA	ASIGNACIÓN
Nivel 7	PARQUEADERO 228 -VIVIENDA	12.50	DPTO 702-B
Nivel 7	PARQUEADERO 230 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2406 PBD
Nivel 7	PARQUEADERO 231 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2406 PAD
Nivel 7	PARQUEADERO 232 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2407 PBD
Nivel 7	PARQUEADERO 233 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2407 PAD
Nivel 7	PARQUEADERO 234 -VIVIENDA	12.50	DPTO 705-A
Nivel 7	PARQUEADERO 235 -VIVIENDA	12.50	DPTO 706-A
Nivel 7	PARQUEADERO 236 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3207-C
Nivel 7	PARQUEADERO 237 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3207-C
Nivel 7	PARQUEADERO 238 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4506-C
Nivel 7	PARQUEADERO 239 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4506-C
Nivel 7	PARQUEADERO 240 -VIVIENDA	12.50	DPTO 709-B
Nivel 7	PARQUEADERO 241 -VIVIENDA	12.50	DPTO 707-B
Nivel 7	PARQUEADERO 242 -VIVIENDA	12.50	DPTO 708-A
Nivel 7	PARQUEADERO 243 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2210-B

Nivel 7	PARQUEADERO 244 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2209-B
Nivel 7	PARQUEADERO 245 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4209-B
Nivel 7	PARQUEADERO 246 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2806-C
Nivel 7	PARQUEADERO 247 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2806-C
Nivel 7	PARQUEADERO 248 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3109-B
Nivel 7	PARQUEADERO 249 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4210-B
Nivel 7	PARQUEADERO 252 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2413-C
Nivel 7	PARQUEADERO 253 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2413-C
Nivel 7	PARQUEADERO 254 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3118-B
Nivel 7	PARQUEADERO 255 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3112-B
Nivel 7	PARQUEADERO 256 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2918-B
Nivel 7	PARQUEADERO 257 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2818-B
Nivel 7	PARQUEADERO 258 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3012-B
Nivel 7	PARQUEADERO 259 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2810-B
Nivel 7	PARQUEADERO 260 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2912-B
Nivel 7	PARQUEADERO 261 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2718-B
Nivel 7	PARQUEADERO 262 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4009-B
Nivel 7	PARQUEADERO 263 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2812-B
Nivel 7	PARQUEADERO 264 -VIVIENDA		DPTO 4501-B
Nivel 7	PARQUEADERO 265 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2706-C
Nivel 7	PARQUEADERO 266 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3911-B
Nivel 7	PARQUEADERO 267 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2706-C
Nivel 7	PARQUEADERO 268 -VIVIENDA	12.50	DPTO 1909-B
Nivel 7	PARQUEADERO 269 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4109-B
Nivel 7	PARQUEADERO 270 -VIVIENDA	12.50	DPTO 1910-B
Nivel 7	PARQUEADERO 271 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4108-B
Nivel 7	PARQUEADERO 272 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2009-B
Nivel 7	PARQUEADERO 273 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2110-B
Nivel 7	PARQUEADERO 274 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2109-B
Nivel 7	PARQUEADERO 277 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4311-B
Nivel 7	PARQUEADERO 278 -VIVIENDA		DPTO 4310-B
Nivel 7	PARQUEADERO 279 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2618-B
Nivel 7	PARQUEADERO 280 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3018-B
Nivel 7	PARQUEADERO 281 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4301-B
Nivel 7	PARQUEADERO 282 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4102-B
Nivel 7	PARQUEADERO 283 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4201-B
Nivel 7	PARQUEADERO 284 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3211-B
Nivel 7	PARQUEADERO 285 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3210-B
Nivel 7	PARQUEADERO 286 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2809-B
Nivel 7	PARQUEADERO 287 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4101-B
Nivel 7	PARQUEADERO 288 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3909-B
Nivel 7	PARQUEADERO 289 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3605-B
Nivel 7	PARQUEADERO 290 -VIVIENDA	12.50	DPTO 1709-B
Nivel 7	PARQUEADERO 291 -VIVIENDA	12.50	DPTO 2010-B
Nivel 7	PARQUEADERO 292 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3406-B
Nivel 7	PARQUEADERO 293 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3506-B

Nivel 7	PARQUEADERO 294 -VIVIENDA	12.50	DPTO 4208-B
Nivel 7	PARQUEADERO 295 -VIVIENDA	12.50	DPTO 3606-B
TOTAL	63		
Nivel 7	PARQUEADERO 250 - COMERCIAL	12.50	LOC 19
Nivel 7	PARQUEADERO 100-COMERCIAL	12.50	LOCAL 14
Nivel 7	PARQUEADERO 251 COMERCIAL	12.50	LOC19
TOTAL	3		
Nivel 7	PARQUEADERO 275-ATENCION AL PÚBLICO	12.50	ATP
Nivel 7	PARQUEADERO 276-ATENCION AL PÚBLICO	12.50	ATP
Nivel 7	PARQUEADERO 229-ATENCION AL PÚBLICO	12.50	ATP
TOTAL	3		
TOTAL	69		
NIVEL	NOMBRE	ÁREA	ASIGNACIÓN
Nivel 8	PARQUEADERO 296 - VIVIENDA	12.50	DPTO 802-B
Nivel 8	PARQUEADERO 298 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3106-C
Nivel 8	PARQUEADERO 299 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3106-C
Nivel 8	PARQUEADERO 301 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4206-C
Nivel 8	PARQUEADERO 302 - VIVIENDA	12.50	DPTO 805-A
Nivel 8	PARQUEADERO 303 - VIVIENDA	12.50	DPTO 806-A
Nivel 8	PARQUEADERO 304 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4406-C
Nivel 8	PARQUEADERO 305 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4406-C
Nivel 8	PARQUEADERO 306 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3906-C
Nivel 8	PARQUEADERO 307 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3906-C
Nivel 8	PARQUEADERO 308 - VIVIENDA	12.50	DPTO 807-B
Nivel 8	PARQUEADERO 309 - VIVIENDA	12.50	DPTO 808-A
Nivel 8	PARQUEADERO 310 - VIVIENDA	12.50	DPTO 809-B
Nivel 8	PARQUEADERO 311 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4205-B
Nivel 8	PARQUEADERO 312 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3511-B
Nivel 8	PARQUEADERO 313 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3510-B
Nivel 8	PARQUEADERO 314 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3009-B
Nivel 8	PARQUEADERO 315 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4110-B
Nivel 8	PARQUEADERO 316 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2910-B
Nivel 8	PARQUEADERO 317 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2909-B
Nivel 8	PARQUEADERO 318 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3113-C
Nivel 8	PARQUEADERO 319 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3113-C
Nivel 8	PARQUEADERO 320 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3013-C
Nivel 8	PARQUEADERO 321 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3013-C
Nivel 8	PARQUEADERO 322 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4111-B
Nivel 8	PARQUEADERO 323 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3913-B
Nivel 8	PARQUEADERO 324 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3312-B
Nivel 8	PARQUEADERO 325 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2712-B
Nivel 8	PARQUEADERO 326 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2612-B
Nivel 8	PARQUEADERO 327 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2321-B
Nivel 8	PARQUEADERO 328 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4012-B
Nivel 8	PARQUEADERO 329 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2121-B
Nivel 8	PARQUEADERO 330 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3101-B

Nivel 8	PARQUEADERO 331 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2902-B
Nivel 8	PARQUEADERO 332 - VIVIENDA	13.11	DPTO 3209-B
Nivel 8	PARQUEADERO 333 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3505-B
Nivel 8	PARQUEADERO 335 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3508-B
Nivel 8	PARQUEADERO 336 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3010-B
Nivel 8	PARQUEADERO 337 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3608-B
Nivel 8	PARQUEADERO 338- VIVIENDA	12.50	DPTO 4304-B
Nivel 8	PARQUEADERO 339 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1708-B
Nivel 8	PARQUEADERO 340 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3705-B
Nivel 8	PARQUEADERO 341 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4105-B
Nivel 8	PARQUEADERO 342 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3708-B
Nivel 8	PARQUEADERO 345 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3102-B
Nivel 8	PARQUEADERO 346 - VIVIENDA	13.40	DPTO 2221-B
Nivel 8	PARQUEADERO 347 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2021-B
Nivel 8	PARQUEADERO 348 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3902-B
Nivel 8	PARQUEADERO 349 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2802-B
Nivel 8	PARQUEADERO 350 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3001-B
Nivel 8	PARQUEADERO 351 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3004-B
Nivel 8	PARQUEADERO 352 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3504-B
Nivel 8	PARQUEADERO 353 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3002-B
Nivel 8	PARQUEADERO 354 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2609-B
Nivel 8	PARQUEADERO 355 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2610-B
Nivel 8	PARQUEADERO 356 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3405-B
Nivel 8	PARQUEADERO 357 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4204-B
Nivel 8	PARQUEADERO 358 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4404-B
Nivel 8	PARQUEADERO 359 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3805-B
Nivel 8	PARQUEADERO 360 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3808-B
Nivel 8	PARQUEADERO 361 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3610-B
Nivel 8	PARQUEADERO 362 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1809-B
Nivel 8	PARQUEADERO 363 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1810-B
Nivel 8	PARQUEADERO 300 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4206-C
TOTAL	64		
Nivel 8	PARQUEADERO 343 -ATENCION AL PÚBLICO	12.50	ATP
Nivel 8	PARQUEADERO 334-ATENCION AL PÚBLICO	14.75	ATP
Nivel 8	PARQUEADERO 297 - -ATENCION AL PÚBLICO	12.50	ATP
Nivel 8	PARQUEADERO 102-ATENCION AL PÚBLICO	12.50	ATP
Nivel 8	PARQUEADERO 344 -ATENCIÓN AL PÚBLICO	12.50	ATP
TOTAL	5		
TOTAL	69		
NIVEL	NOMBRE	ÁREA	ASIGNACIÓN
Nivel 9	PARQUEADERO 364 - VIVIENDA	12.50	DPTO 902-B
Nivel 9	PARQUEADERO 366 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2906-C
Nivel 9	PARQUEADERO 367 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2906-C
Nivel 9	PARQUEADERO 368 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3006-C
Nivel 9	PARQUEADERO 369 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3006-C
Nivel 9	PARQUEADERO 370 - VIVIENDA	12.50	DPTO 906-A

Nivel 9	PARQUEADERO 371 - VIVIENDA	12.50	DPTO 907-B
Nivel 9	PARQUEADERO 372 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4306-C
Nivel 9	PARQUEADERO 373 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4306-C
Nivel 9	PARQUEADERO 374 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4006-C
Nivel 9	PARQUEADERO 375 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4006-C
Nivel 9	PARQUEADERO 376 - VIVIENDA	12.50	DPTO 905-A
Nivel 9	PARQUEADERO 377 - VIVIENDA	12.50	DPTO 908-A
Nivel 9	PARQUEADERO 378 - VIVIENDA	12.50	DPTO 909-B
Nivel 9	PARQUEADERO 379 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4008-B
Nivel 9	PARQUEADERO 380 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2905-B
Nivel 9	PARQUEADERO 381 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2805-B
Nivel 9	PARQUEADERO 382 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3910-B
Nivel 9	PARQUEADERO 383 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3309-B
Nivel 9	PARQUEADERO 384 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1926-B
Nivel 9	PARQUEADERO 385 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2311-B
Nivel 9	PARQUEADERO 386 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2913-C
Nivel 9	PARQUEADERO 387 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2913-C
Nivel 9	PARQUEADERO 388 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2813-C
Nivel 9	PARQUEADERO 389 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2813-C
Nivel 9	PARQUEADERO 390 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1921-B
Nivel 9	PARQUEADERO 391 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3217-B
Nivel 9	PARQUEADERO 392 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2901-B
Nivel 9	PARQUEADERO 393 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2702-B
Nivel 9	PARQUEADERO 394 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2602-B
Nivel 9	PARQUEADERO 395 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2226-B
Nivel 9	PARQUEADERO 396 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3901-B
Nivel 9	PARQUEADERO 397 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2701-B
Nivel 9	PARQUEADERO 398 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2126-B
Nivel 9	PARQUEADERO 399 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1720-B
Nivel 9	PARQUEADERO 400 - VIVIENDA	13.11	DPTO 3311-B
Nivel 9	PARQUEADERO 401 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2206-B
Nivel 9	PARQUEADERO 402 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2405-B
Nivel 9	PARQUEADERO 403 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2409-B
Nivel 9	PARQUEADERO 404 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2904-B
Nivel 9	PARQUEADERO 405 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3604-B
Nivel 9	PARQUEADERO 406 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3905-B
Nivel 9	PARQUEADERO 407 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2709-B
Nivel 9	PARQUEADERO 408 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3005-B
Nivel 9	PARQUEADERO 409 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2710-B
Nivel 9	PARQUEADERO 410 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3105-B
Nivel 9	PARQUEADERO 412 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2213-A
Nivel 9	PARQUEADERO 413 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3310-B
Nivel 9	PARQUEADERO 414 - VIVIENDA	13.40	DPTO 2326-B
Nivel 9	PARQUEADERO 415 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2418-B
Nivel 9	PARQUEADERO 416 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1821-B
Nivel 9	PARQUEADERO 417 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2601-B

Nivel 9	PARQUEADERO 418 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2026-B
Nivel 9	PARQUEADERO 419 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4013-B
Nivel 9	PARQUEADERO 420 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1826-B
Nivel 9	PARQUEADERO 421 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1725-B
Nivel 9	PARQUEADERO 422 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4010-B
Nivel 9	PARQUEADERO 423 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4002-B
Nivel 9	PARQUEADERO 424 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3104-B
Nivel 9	PARQUEADERO 425 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3404-B
Nivel 9	PARQUEADERO 426 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2705-B
Nivel 9	PARQUEADERO 427 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3704-B
Nivel 9	PARQUEADERO 428 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3804-B
Nivel 9	PARQUEADERO 429 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4104-B
Nivel 9	PARQUEADERO 430 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3408-B
Nivel 9	PARQUEADERO 431- VIVIENDA	12.50	DPTO 3908-B
Nivel 9	PARQUEADERO 762 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2313-A
TOTAL	67		
Nivel 9	PARQUEADERO 411 -ATENCION AL PÚBLICO	12.50	ATP
Nivel 9	PARQUEADERO 365 -ATENCION AL PÚBLICO	12.50	ATP
TOTAL	2		
TOTAL	69		
NIVEL	NOMBRE	ÁREA	ASIGNACIÓN
Nivel 10	PARQUEADERO 432 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1002-B
Nivel 10	PARQUEADERO 433 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1004-E
Nivel 10	PARQUEADERO 434 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3110-B
Nivel 10	PARQUEADERO 435 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3110-B
Nivel 10	PARQUEADERO 436 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4106-C
Nivel 10	PARQUEADERO 437 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4106-C
Nivel 10	PARQUEADERO 438 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1008-A
Nivel 10	PARQUEADERO 439 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1005-A
Nivel 10	PARQUEADERO 440 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3711-B
Nivel 10	PARQUEADERO 441 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3711-B
Nivel 10	PARQUEADERO 442 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2606-C
Nivel 10	PARQUEADERO 443 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2606-C
Nivel 10	PARQUEADERO 444 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1006-A
Nivel 10	PARQUEADERO 445 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1007-B
Nivel 10	PARQUEADERO 446 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1009-B
Nivel 10	PARQUEADERO 447 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2410-B
Nivel 10	PARQUEADERO 448 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2211-B
Nivel 10	PARQUEADERO 449 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4005-B
Nivel 10	PARQUEADERO 450 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1911-B
Nivel 10	PARQUEADERO 451 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1906-B
Nivel 10	PARQUEADERO 452 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2911-A
Nivel 10	PARQUEADERO 454 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2713-C
Nivel 10	PARQUEADERO 455 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2713-C
Nivel 10	PARQUEADERO 456 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3813-C
Nivel 10	PARQUEADERO 457 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3813-C

Nivel 10	PARQUEADERO 458 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2402-B
Nivel 10	PARQUEADERO 459 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2401-B
Nivel 10	PARQUEADERO 460 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3317-B
Nivel 10	PARQUEADERO 461 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2518-B
Nivel 10	PARQUEADERO 462 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2322-A
Nivel 10	PARQUEADERO 463 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2222-A
Nivel 10	PARQUEADERO 464 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2122-A
Nivel 10	PARQUEADERO 465 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2022-A
Nivel 10	PARQUEADERO 466 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1922-A
Nivel 10	PARQUEADERO 468 - VIVIENDA	13.11	DPTO 2801-B
Nivel 10	PARQUEADERO 469 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2510-B
Nivel 10	PARQUEADERO 470 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2008-B
Nivel 10	PARQUEADERO 471 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2005-B
Nivel 10	PARQUEADERO 472 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2108-B
Nivel 10	PARQUEADERO 473 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2105-B
Nivel 10	PARQUEADERO 474 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2604-B
Nivel 10	PARQUEADERO 475 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2704-B
Nivel 10	PARQUEADERO 476 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2308-B
Nivel 10	PARQUEADERO 477 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3205-B
Nivel 10	PARQUEADERO 478 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2205-B
Nivel 10	PARQUEADERO 479 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2013-A
Nivel 10	PARQUEADERO 480 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2113-A
Nivel 10	PARQUEADERO 481 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4001-B
Nivel 10	PARQUEADERO 482 - VIVIENDA	13.40	DPTO 4011-B
Nivel 10	PARQUEADERO 484 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2324-E
Nivel 10	PARQUEADERO 485 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2323-E
Nivel 10	PARQUEADERO 486 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1721-A
Nivel 10	PARQUEADERO 489 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2325-E
Nivel 10	PARQUEADERO 490 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2224-E
Nivel 10	PARQUEADERO 491 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2223-E
Nivel 10	PARQUEADERO 492 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1905-B
Nivel 10	PARQUEADERO 493 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2306-B
Nivel 10	PARQUEADERO 494 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2208-B
Nivel 10	PARQUEADERO 495 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2111-B
Nivel 10	PARQUEADERO 496 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2804-B
Nivel 10	PARQUEADERO 497 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3904-B
Nivel 10	PARQUEADERO 498 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2305-B
Nivel 10	PARQUEADERO 499 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2605-B
Nivel 10	PARQUEADERO 453 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3011-A
Nivel 10	PARQUEADERO 467 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1822-A
TOTAL	65		
Nivel 10	PARQUEADERO 487 -ATENCIÓN AL PÚBLICO	12.50	ATP
Nivel 10	PARQUEADERO 488-ATENCIÓN AL PÚBLICO	14.75	ATP
Nivel 10	PARQUEADERO 121 -ATENCIÓN AL PÚBLICO	12.50	ATP
Nivel 10	PARQUEADERO 483-ATENCIÓN AL PÚBLICO	16.50	ATP
TOTAL	4		

TOTAL	69		
NIVEL	NOMBRE	ÁREA	ASIGNACIÓN
Nivel 11	PARQUEADERO 500 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1102-B
Nivel 11	PARQUEADERO 501 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1105-A
Nivel 11	PARQUEADERO 502 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3007-C
Nivel 11	PARQUEADERO 503 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3007-C
Nivel 11	PARQUEADERO 504 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3107-C
Nivel 11	PARQUEADERO 505 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3107-C
Nivel 11	PARQUEADERO 506 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1106-A
Nivel 11	PARQUEADERO 507 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1107-B
Nivel 11	PARQUEADERO 508 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2907-C
Nivel 11	PARQUEADERO 509 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2907-C
Nivel 11	PARQUEADERO 510 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2807-C
Nivel 11	PARQUEADERO 511 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2807-C
Nivel 11	PARQUEADERO 512 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1108-A
Nivel 11	PARQUEADERO 513 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1109-B
Nivel 11	PARQUEADERO 514 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1104-E
Nivel 11	PARQUEADERO 515 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1908-B
Nivel 11	PARQUEADERO 516 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3507-A
Nivel 11	PARQUEADERO 517 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2404-B
Nivel 11	PARQUEADERO 519 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2611-A
Nivel 11	PARQUEADERO 520 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2711-A
Nivel 11	PARQUEADERO 521 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2811-A
Nivel 11	PARQUEADERO 522 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3713-C
Nivel 11	PARQUEADERO 523 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3713-C
Nivel 11	PARQUEADERO 524 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2613-C
Nivel 11	PARQUEADERO 525 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2613-C
Nivel 11	PARQUEADERO 527 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2124-E
Nivel 11	PARQUEADERO 528 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3814-E
Nivel 11	PARQUEADERO 530 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2125-E
Nivel 11	PARQUEADERO 531 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2024-E
Nivel 11	PARQUEADERO 532 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2023-E
Nivel 11	PARQUEADERO 533 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3714-E
Nivel 11	PARQUEADERO 534 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3617-E
Nivel 11	PARQUEADERO 536 - VIVIENDA	13.11	DPTO 3817-E
Nivel 11	PARQUEADERO 537 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2019-A
Nivel 11	PARQUEADERO 538 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2318-A
Nivel 11	PARQUEADERO 539 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2411-A
Nivel 11	PARQUEADERO 540 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2218-A
Nivel 11	PARQUEADERO 541 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1811-B
Nivel 11	PARQUEADERO 542 - VIVIENDA	12.50	DPTO 4004-B
Nivel 11	PARQUEADERO 543 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2006-B
Nivel 11	PARQUEADERO 544 - VIVIENDA	12.50	DPTO 3204-B
Nivel 11	PARQUEADERO 545 - VIVIENDA	12.50	DPTO 2509-B
Nivel 11	PARQUEADERO 546 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1805-B
Nivel 11	PARQUEADERO 547 - VIVIENDA	12.50	DPTO 1913-A

Nivel 11	PARQUEADERO 548	12.50	DPTO 1806-B
Nivel 11	PARQUEADERO 549	12.50	DPTO 3717-E
Nivel 11	PARQUEADERO 550	13.40	DPTO 3516-E
Nivel 11	PARQUEADERO 553	12.50	DPTO 3614-E
Nivel 11	PARQUEADERO 555	12.50	DPTO 2025-E
Nivel 11	PARQUEADERO 559	12.50	DPTO 2119-A
Nivel 11	PARQUEADERO 560	12.50	DPTO 2219-A
Nivel 11	PARQUEADERO 561	12.50	DPTO 1919-A
Nivel 11	PARQUEADERO 562	12.50	DPTO 1808-B
Nivel 11	PARQUEADERO 563	12.50	DPTO 3607-A
Nivel 11	PARQUEADERO 564	12.50	DPTO 2106-B
Nivel 11	PARQUEADERO 565	12.50	DPTO 3707-A
Nivel 11	PARQUEADERO 566	12.50	DPTO 3807-A
Nivel 11	PARQUEADERO 567	12.50	DPTO 2011-B
Nivel 11	PARQUEADERO 756	12.50	DPTO 3305-B
Nivel 11	PARQUEADERO 535	12.50	DPTO 3517-E
TOTAL	60		
Nivel 11	PARQUEADERO 556-ATENCIÓN AL PÚBLICO	14.75	ATP
Nivel 11	PARQUEADERO 557-ATENCIÓN AL PÚBLICO	12.50	ATP
Nivel 11	PARQUEADERO 558-ATENCIÓN AL PÚBLICO	15.50	ATP
Nivel 11	PARQUEADERO 554 -ATENCIÓN AL PÚBLICO	12.50	ATP
Nivel 11	PARQUEADERO 551-ATENCIÓN AL PÚBLICO	16.50	ATP
Nivel 11	PARQUEADERO 552-ATENCIÓN AL PÚBLICO	12.50	ATP
Nivel 11	PARQUEADERO 529 -ATENCIN AL PÚBLICO	12.50	ATP
Nivel 11	PARQUEADERO 518-ATENCIÓN AL PÚBLICO	14.75	ATP
Nivel 11	PARQUEADERO 526 -ATENCIÓN AL PÚBLICO	12.50	ATP
TOTAL	9		
TOTAL	69		
NIVEL	NOMBRE	ÁREA	ASIGNACIÓN
Nivel 12	PARQUEADERO 568	12.50	DPTO 1202-B
Nivel 12	PARQUEADERO 569	12.50	DPTO 1204-E
Nivel 12	PARQUEADERO 570	12.50	DPTO 2607-C
Nivel 12	PARQUEADERO 571	12.50	DPTO 2607-C
Nivel 12	PARQUEADERO 572	12.50	DPTO 2707-C
Nivel 12	PARQUEADERO 573	12.50	DPTO 2707-C
Nivel 12	PARQUEADERO 574	12.50	DPTO 1205-A
Nivel 12	PARQUEADERO 575	12.50	DPTO 1206-A
Nivel 12	PARQUEADERO 576	12.50	DPTO 3307-C
Nivel 12	PARQUEADERO 577	12.50	DPTO 3307-C
Nivel 12	PARQUEADERO 578	12.50	DPTO 3413-C
Nivel 12	PARQUEADERO 579	12.50	DPTO 3413-C
Nivel 12	PARQUEADERO 580	12.50	DPTO 2314-E
Nivel 12	PARQUEADERO 581	12.50	DPTO 2115-E
Nivel 12	PARQUEADERO 582	12.50	DPTO 2216-E
Nivel 12	PARQUEADERO 583	12.50	DPTO 2217-E
Nivel 12	PARQUEADERO 584	12.50	DPTO 1920-A

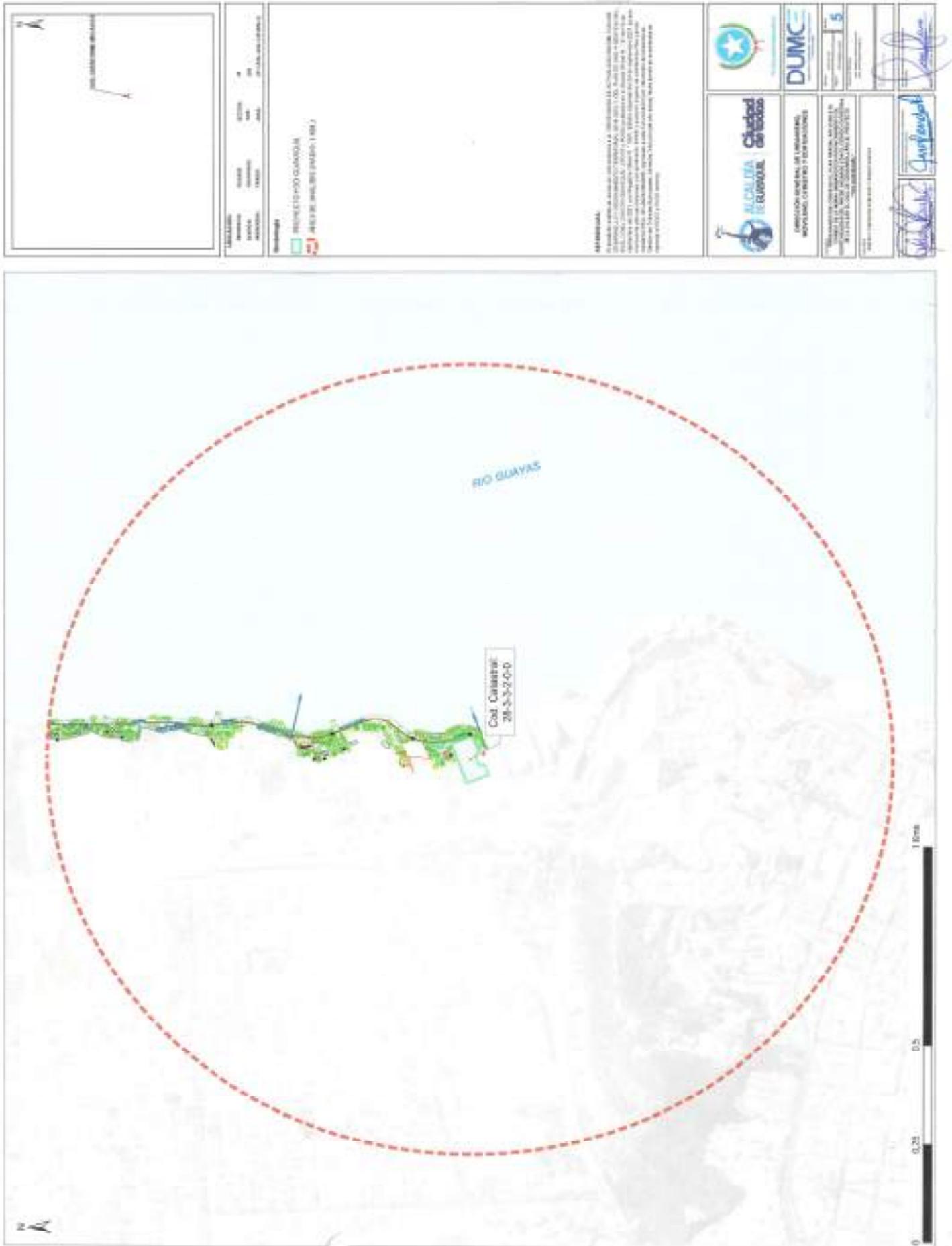
Nivel 12	PARQUEADERO 585	12.50	DPTO 2020-A
Nivel 12	PARQUEADERO 586	12.50	DPTO 2220-A
Nivel 12	PARQUEADERO 587	12.50	DPTO 2320-A
Nivel 12	PARQUEADERO 590	12.50	DPTO 3613-C
Nivel 12	PARQUEADERO 591	12.50	DPTO 3613-C
Nivel 12	PARQUEADERO 592	12.50	DPTO 3513-C
Nivel 12	PARQUEADERO 593	12.50	DPTO 3513-C
Nivel 12	PARQUEADERO 594	12.50	DPTO 3116-E
Nivel 12	PARQUEADERO 595	12.50	DPTO 3017-E
Nivel 12	PARQUEADERO 596	12.50	DPTO 3016-E
Nivel 12	PARQUEADERO 597	12.50	DPTO 2917-E
Nivel 12	PARQUEADERO 598	12.50	DPTO 1724-E
Nivel 12	PARQUEADERO 599	12.50	DPTO 2916-E
Nivel 12	PARQUEADERO 600	12.50	DPTO 2817-E
Nivel 12	PARQUEADERO 601	12.50	DPTO 3912-B
Nivel 12	PARQUEADERO 602	12.50	DPTO 2717-E
Nivel 12	PARQUEADERO 604	13.11	DPTO 1925-E
Nivel 12	PARQUEADERO 605	12.50	DPTO 2118-A
Nivel 12	PARQUEADERO 606	12.50	DPTO 2018-A
Nivel 12	PARQUEADERO 607	12.50	DPTO 2120-A
Nivel 12	PARQUEADERO 608	12.50	DPTO 1918-A
Nivel 12	PARQUEADERO 609	12.50	DPTO 1719-A
Nivel 12	PARQUEADERO 610	12.50	DPTO 2317-E
Nivel 12	PARQUEADERO 611	12.50	DPTO 2316-E
Nivel 12	PARQUEADERO 612	12.50	DPTO 2315-E
Nivel 12	PARQUEADERO 613	12.50	DPTO 2215-E
Nivel 12	PARQUEADERO 614	12.50	DPTO 2214-E
Nivel 12	PARQUEADERO 615	12.50	DPTO 1209-B
Nivel 12	PARQUEADERO 616	12.50	DPTO 1207-B
Nivel 12	PARQUEADERO 617	12.50	DPTO 1825-E
Nivel 12	PARQUEADERO 618	13.40	DPTO 1723-E
Nivel 12	PARQUEADERO 620	12.50	DPTO 4504-B
Nivel 12	PARQUEADERO 621	12.50	DPTO 2616-E
Nivel 12	PARQUEADERO 622	12.50	DPTO 2123-E
Nivel 12	PARQUEADERO 623	12.50	DPTO 3612-A
Nivel 12	PARQUEADERO 624	12.50	DPTO 2412-B
Nivel 12	PARQUEADERO 625	12.50	DPTO 3512-A
Nivel 12	PARQUEADERO 626	12.50	DPTO 3412-A
Nivel 12	PARQUEADERO 627	12.50	DPTO 2512-B
Nivel 12	PARQUEADERO 628	12.50	DPTO 3111-A
Nivel 12	PARQUEADERO 629	12.50	DPTO 2511-A
Nivel 12	PARQUEADERO 630	12.50	DPTO 2114-E
Nivel 12	PARQUEADERO 631	12.50	DPTO 2117-E
Nivel 12	PARQUEADERO 632	12.50	DPTO 2116-E
Nivel 12	PARQUEADERO 633	12.50	DPTO 2015-E
Nivel 12	PARQUEADERO 634	12.50	DPTO 2014-E

Nivel 12	PARQUEADERO 635	12.50	DPTO 2017-E
Nivel 12	PARQUEADERO 588	12.50	DPTO 3712-A
Nivel 12	PARQUEADERO 589	12.50	DPTO 3812-A
Nivel 12	PARQUEADERO 603	12.50	DPTO 2716-E
Nivel 12	PARQUEADERO 619	12.50	DPTO 1722-E
Nivel 12	PARQUEADERO 757	12.50	DPTO 1208-A
TOTAL	69		
NIVEL	NOMBRE	ÁREA	ASIGNACIÓN
Nivel 13	PARQUEADERO 636	12.50	DPTO 3501-C
Nivel 13	PARQUEADERO 637	12.50	DPTO 3501-C
Nivel 13	PARQUEADERO 638	12.50	DPTO 3601-C
Nivel 13	PARQUEADERO 639	12.50	DPTO 3601-C
Nivel 13	PARQUEADERO 640	12.50	DPTO 1302-B
Nivel 13	PARQUEADERO 641	12.50	DPTO 1304-E
Nivel 13	PARQUEADERO 642	12.50	DPTO 2513-C
Nivel 13	PARQUEADERO 643	12.50	DPTO 2513-C
Nivel 13	PARQUEADERO 644	12.50	DPTO 3401-C
Nivel 13	PARQUEADERO 645	12.50	DPTO 3401-C
Nivel 13	PARQUEADERO 646	12.50	DPTO 1308-A
Nivel 13	PARQUEADERO 647	12.50	DPTO 1309-B
Nivel 13	PARQUEADERO 648	12.50	NO ASIGNADO
Nivel 13	PARQUEADERO 649	12.50	DPTO 2903-A
Nivel 13	PARQUEADERO 650	12.50	DPTO 3003-A
Nivel 13	PARQUEADERO 651	12.50	DPTO 3103-A
Nivel 13	PARQUEADERO 652	12.50	DPTO 3203-A
Nivel 13	PARQUEADERO 653	12.50	DPTO 3303-A
Nivel 13	PARQUEADERO 654	12.50	DPTO 3903-A
Nivel 13	PARQUEADERO 656	12.50	DPTO 3801-C
Nivel 13	PARQUEADERO 657	12.50	DPTO 3801-C
Nivel 13	PARQUEADERO 658	12.50	DPTO 3701-C
Nivel 13	PARQUEADERO 659	12.50	DPTO 3701-C
Nivel 13	PARQUEADERO 660	12.50	DPTO 2016-E
Nivel 13	PARQUEADERO 661	12.50	DPTO 1917-E
Nivel 13	PARQUEADERO 662	12.50	DPTO 1916-E
Nivel 13	PARQUEADERO 663	12.50	DPTO 1915-E
Nivel 13	PARQUEADERO 664	12.50	DPTO 1914-E
Nivel 13	PARQUEADERO 665	12.50	DPTO 3702-A
Nivel 13	PARQUEADERO 666	12.50	DPTO 3602-A
Nivel 13	PARQUEADERO 667	12.50	DPTO 3502-A
Nivel 13	PARQUEADERO 668	12.50	DPTO 3402-A
Nivel 13	PARQUEADERO 670	13.11	DPTO 4503-A
Nivel 13	PARQUEADERO 671	12.50	DPTO 2505-B
Nivel 13	PARQUEADERO 672	12.50	DPTO 4303-A
Nivel 13	PARQUEADERO 673	12.50	DPTO 4203-A
Nivel 13	PARQUEADERO 674	12.50	DPTO 2504-B
Nivel 13	PARQUEADERO 675	12.50	DPTO 2502-B

Nivel 13	PARQUEADERO 676	12.50	DPTO 4103-A
Nivel 13	PARQUEADERO 677	12.50	DPTO 2803-A
Nivel 13	PARQUEADERO 678	12.50	DPTO 2703-A
Nivel 13	PARQUEADERO 679	12.50	DPTO 2603-A
Nivel 13	PARQUEADERO 680	12.50	DPTO 2503-A
Nivel 13	PARQUEADERO 681	12.50	DPTO 1307-B
Nivel 13	PARQUEADERO 682	12.50	DPTO 1305-A
Nivel 13	PARQUEADERO 683	12.50	DPTO 4403-A
Nivel 13	PARQUEADERO 684	13.40	DPTO 3304-B
Nivel 13	PARQUEADERO 685	12.50	DPTO 3202-A
Nivel 13	PARQUEADERO 686	12.50	DPTO 1819-A
Nivel 13	PARQUEADERO 687	12.50	DPTO 2403-A
Nivel 13	PARQUEADERO 688	12.50	DPTO 2501-B
Nivel 13	PARQUEADERO 689	12.50	DPTO 1717-A
Nivel 13	PARQUEADERO 690	12.50	DPTO 1718-A
Nivel 13	PARQUEADERO 691	12.50	DPTO 1818-A
Nivel 13	PARQUEADERO 692	12.50	DPTO 2301-A
Nivel 13	PARQUEADERO 693	12.50	DPTO 2201-A
Nivel 13	PARQUEADERO 694	12.50	DPTO 3803-A
Nivel 13	PARQUEADERO 695	12.50	DPTO 3703-A
Nivel 13	PARQUEADERO 696	12.50	DPTO 3603-A
Nivel 13	PARQUEADERO 697	12.50	DPTO 3403-A
Nivel 13	PARQUEADERO 698	12.50	DPTO 3503-A
Nivel 13	PARQUEADERO 699	12.50	DPTO 3802-A
Nivel 13	PARQUEADERO 700	12.50	DPTO 1707-B
Nivel 13	PARQUEADERO 701	12.50	DPTO 1710-B
Nivel 13	PARQUEADERO 655	12.50	DPTO 4003-A
Nivel 13	PARQUEADERO 669	12.50	DPTO 3302-A
Nivel 13	PARQUEADERO 758	12.50	DPTO 1306-A
TOTAL	67		
NIVEL	NOMBRE	ÁREA	ASIGNACIÓN
Nivel 14	PARQUEADERO 702	12.50	DPTO 3306-B
Nivel 14	PARQUEADERO 703	12.50	DPTO 3306-B
Nivel 14	PARQUEADERO 704	12.50	DPTO 3206-B
Nivel 14	PARQUEADERO 705	12.50	DPTO 3206-B
Nivel 14	PARQUEADERO 706	12.50	DPTO 1402-B
Nivel 14	PARQUEADERO 707	12.50	DPTO 1404-E
Nivel 14	PARQUEADERO 708	12.50	DPTO 4512-B
Nivel 14	PARQUEADERO 709	12.50	DPTO 4512-B
Nivel 14	PARQUEADERO 710	12.50	DPTO 4412-B
Nivel 14	PARQUEADERO 711	12.50	DPTO 4412-B
Nivel 14	PARQUEADERO 712	12.50	DPTO 1405-A
Nivel 14	PARQUEADERO 713	12.50	DPTO 1409-B
Nivel 14	PARQUEADERO 714	12.50	DPTO 1705-A
Nivel 14	PARQUEADERO 715	12.50	DPTO 1813-A
Nivel 14	PARQUEADERO 716	12.50	DPTO 1712-A

Nivel 14	PARQUEADERO 717	12.50	NO ASIGNADO
Nivel 14	PARQUEADERO 718	12.50	DPTO 1714-E
Nivel 14	PARQUEADERO 719	12.50	DPTO 1715-E
Nivel 14	PARQUEADERO 722	12.50	DPTO 3201-C
Nivel 14	PARQUEADERO 723	12.50	DPTO 3201-C
Nivel 14	PARQUEADERO 724	12.50	DPTO 3301-C
Nivel 14	PARQUEADERO 725	12.50	DPTO 3301-C
Nivel 14	PARQUEADERO 726	12.50	DPTO 1901-A
Nivel 14	PARQUEADERO 727	12.50	DPTO 1801-A
Nivel 14	PARQUEADERO 728	12.50	DPTO 1701-A
Nivel 14	PARQUEADERO 729	12.50	DPTO 2303-A
Nivel 14	PARQUEADERO 730	12.50	DPTO 2203-A
Nivel 14	PARQUEADERO 731	12.50	DPTO 2003-A
Nivel 14	PARQUEADERO 732	12.50	DPTO 1903-A
Nivel 14	PARQUEADERO 733	12.50	DPTO 1803-A
Nivel 14	PARQUEADERO 734	12.50	DPTO 1703-A
Nivel 14	PARQUEADERO 736	13.11	DPTO 2101-A
Nivel 14	PARQUEADERO 737	12.50	DPTO 2104-E
Nivel 14	PARQUEADERO 738	12.50	DPTO 2004-E
Nivel 14	PARQUEADERO 739	12.50	DPTO 1904-E
Nivel 14	PARQUEADERO 740	12.50	DPTO 1804-E
Nivel 14	PARQUEADERO 741	12.50	DPTO 1704-E
Nivel 14	PARQUEADERO 742	12.50	NO ASIGNADO
Nivel 14	PARQUEADERO 743	12.50	NO ASIGNADO
Nivel 14	PARQUEADERO 744	12.50	NO ASIGNADO
Nivel 14	PARQUEADERO 745	12.50	DPTO 1713-E
Nivel 14	PARQUEADERO 746	12.50	NO ASIGNADO
Nivel 14	PARQUEADERO 747	12.50	DPTO 1408-A
Nivel 14	PARQUEADERO 748	12.50	DPTO 1406-A
Nivel 14	PARQUEADERO 749	12.50	DPTO 1820-A
Nivel 14	PARQUEADERO 750	13.40	DPTO 2001-A
Nivel 14	PARQUEADERO 751	12.50	DPTO 2204-E
Nivel 14	PARQUEADERO 752	12.50	DPTO 2103-A
Nivel 14	PARQUEADERO 753	12.50	DPTO 1817-E
Nivel 14	PARQUEADERO 754	12.50	NO ASIGNADO
Nivel 14	PARQUEADERO 755	12.50	NO ASIGNADO
Nivel 14	PARQUEADERO 763	12.50	DPTO 1816-E
Nivel 14	PARQUEADERO 764	12.50	DPTO 1815-E
Nivel 14	PARQUEADERO 720	12.50	DPTO 1716-E
Nivel 14	PARQUEADERO 721	12.50	DPTO 1814-E
Nivel 14	PARQUEADERO 735	12.50	DPTO 2304-E
Nivel 14	PARQUEADERO 759	12.50	DPTO 1407-B
TOTAL	57		

TOTAL DE PARQUEADEROS	763		
--------------------------	-----	--	--



INFORME CNEL-GYE-PLA-TEC-050-2023

Para: Ing. Luis Villacres L., Líder de Planificación, Subrogante – GYE.

De: Javier Toala Meza, Planificación Técnica Económica.

Asunto: Análisis de Prefactibilidad – PROYECTO ELÉCTRICO YOO GUAYAQUIL

Fecha: 01 de agosto 2023.

1. Antecedentes

- Mediante comunicación S/N (referencia CNEL-GYE-SGR-2023-8630-E) con fecha 19 de julio 2023, el Ing. Edgar Conchambay, solicitó el análisis de Prefactibilidad PROYECTO ELÉCTRICO YOO GUAYAQUIL. La demanda proyectada es la siguiente:

Año	Carga Instalada kVA	Demanda Máxima de Potencia kW	Energía Proyectada kWh
2027	5,235	4,816	72,240,902
2028	5,393	4,962	74,429,918
2029	5,557	5,112	76,685,265
2030	5,783	5,320	79,799,057

2. Ubicación del proyecto

- El proyecto encuentra ubicado en el Puerto Santa Ana entre el 3er pasaje 5NE y el 3er callejón NE. parroquia Tarqui del cantón Guayaquil. Provincia del Guayas. Se adjunta las coordenadas de referencia:

Ubicación Referencial		
Vertice	Coord. X	Coord. Y
1	624863	9759331

Gráfico 1. Ubicación geográfica referencial del proyecto.


Diagonal al proyecto eléctrico pasa la línea de Subtransmisión Norte de CNEL GYE

3. Situación Actual

A continuación, se analiza el comportamiento de la demanda en los últimos 3 meses de las redes de alto y medio voltaje cercanas al proyecto eléctrico.

Red AV de la UN GYE	Capacidad Máxima para Transferencia MVA	Límite Térmico MVA	Carga abril 2023 (MVA)	Carga mayo 2023 (MVA)	Carga junio 2023 (MVA)
Línea de Subtransmisión Norte (69 kV)	54.00	72.00	69.64	36.61	33.86

4. Situación Futura

No se puede tomar como referencia el mes de abril debido a que Norte estaba tomando carga del sur de la ciudad, se toma como base el mes de mayo 2023, se considera un incremento de demanda de 5,320 kW para el año 2027. Se asume un factor de potencia de 0.96.

Red AV de la UN GYE	Capacidad Máxima para Transferencia MVA	Límite Térmico (MVA)	Demanda máxima proyectada Año 2027 (MVA)
Línea de Subtransmisión Norte (69 kV)	54,00	72,00	46.58

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

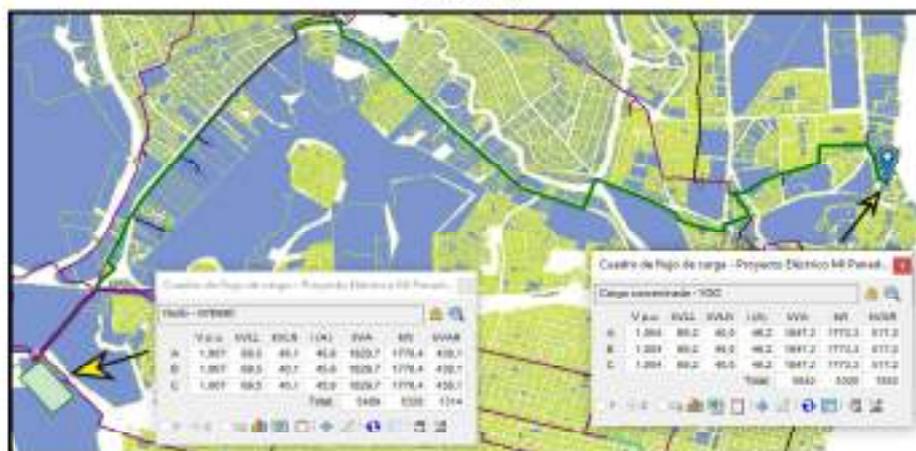
5. Análisis

A nivel de 69 kV no existe restricción alguna en la toma parcial o total de la carga del proyecto eléctrico.

Se ejecutó en el programa CYME 8.2, la simulación de flujo de carga en la línea de subtransmisión Norte a 69 kV, como se encuentra en la actualidad, obteniendo una caída de voltaje entre los puntos de análisis dentro del rango permitido.

A continuación, se presentan los datos obtenidos del flujo de carga, medidos aguas abajo de la cabecera de la alimentadora y en el punto de posible conexión para el año 2027, de acuerdo a la demanda máxima mencionada por el cliente en la solicitud de Prefactibilidad.

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



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

$$\begin{aligned}\% \text{ caída de voltaje} &= [(Vf-Vi)/Vf]*100\% \\ &= [(1.007-1.004)/1.0]*100\% \\ &= \mathbf{0.30\%}\end{aligned}$$

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

6. Conclusiones

- El suministro eléctrico a nivel de 69 kV para el PROYECTO ELÉCTRICO YOO GUAYAQUIL es factible para atender el suministro público de energía eléctrica.
- Se deberá ser coordinar con la Dirección de Distribución de CNEL GYE la alimentación del proyecto.

Elaborado por:

Javier Toala Meza
Planificación Técnica Económica – UN GYE



SEGURAEP-GGRR-2024-0507

Guayaquil, 31 de mayo de 2024

PARA: Ing. Cristhian Benalcázar O.
Coordinador General de Control de Edificaciones y Control Minero
DIRECCIÓN DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATRASTRO Y
EDIFICACIONES

DE: **GERENTE DE GESTIÓN DE RIESGOS**

REF.: Oficio **DUMCE-CEM-2024-10362** de 13/05/2024
RQ. N°001-2024-0042216 del 08/05/2024

ASUNTO: Factibilidad técnica del proyecto YOO – GYE.

En atención a la referencia, sírvase encontrar informe técnico **SEGURAEP-GGRR-BSP-2024-0086** de fecha 28 de mayo de 2024, suscrito por el Arq. Bolívar Sandoval Baquerizo, Analista de Riesgos de esta Gerencia, en donde consta la determinación de riesgo antes mencionada, en base al cual se requiere la aplicación de las recomendaciones que constan en dicho informe.

Particular que comunico para los fines consiguientes.

Atentamente,

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.: Arq. Bolívar Sandoval Baquerizo., ANALISTA DE RIESGOS
Elaborado por: Leda Karina Romero



REPÚBLICA
DEL ECUADOR

Ministerio de Transporte
y Obras Públicas

SUBSECRETARÍA DE PUERTOS, TRANSPORTE MARÍTIMO Y FLUVIAL
DIRECCIÓN DE PUERTOS

Certificado No. SPTMF-DIRPUE-ZPYB-004-2024

CERTIFICADO DELIMITACIÓN DE ZONA DE PLAYA Y BAHÍA

NÚMERO

SPTMF-DIRPUE-ZPYB-004

AÑO 2024

Mediante el presente certificado, en base al informe técnico DDP-INF-004/2024, en el cual se verifica los límites de zona de playa y bahía del predio con código catastral 28-0003-003-02, propiedad del FIDEICOMISO YG con RUC 0993379709001, ubicado en el Puerto Santa Ana, parroquia: Tarqui, cantón: Guayaquil; provincia: Guayas.

COORDENADAS LEVANTAMIENTO DEL PREDIO		
PUNTOS	X	Y
1	624809,64	9759372,59
2	624908,45	9759409,72
3	624927,94	9759358,26
4	624889,89	9759341,88
5	624872,77	9759350,50
6	624858,83	9759344,78
7	624854,52	9759328,70
8	624830,13	9759318,99

COORDENADAS ZONA DE PLAYA Y BAHÍA		
PUNTOS	X	Y
2	624908,45	9759409,72
3	624927,94	9759358,26
9	624967,00	9759432,00
10	624973,00	9759377,00

Fecha de emisión: 09/01/2024

Observaciones:

Una vez realizada la inspección, se verificaron las coordenadas detalladas en el plano presentado referente a la Delimitación de Zona de Playa y Bahía, esta Subsecretaría de Puertos, Transporte Marítimo y Fluvial "CERTIFICA" que:

Las coordenadas detalladas son las correctas, señalando además a los Propietarios, en caso de construir cualquier tipo de infraestructura en la que se incluyen los muros de contención, que están en la obligación de solicitar en esta Subsecretaría de Puertos el permiso correspondiente.

1. Área del predio según levantamiento	5.569,30 m ²
2. Zona de playa y bahía	3.065,00 m ²
3. Línea divisoria	55,03 m

Mgs. Rodrigo Fernando Viteri Arias
DIRECTOR DE PUERTOS

Dirección: Av. Del Bombero y Leopoldo Carrera, Edificio Grace, 1er piso.
Código Postal: 090208 / Guayaquil-Ecuador
Teléfono: 593 - 4 259-2080
www.obraspublicas.gob.ec





Ministerio de Transporte
y Obras Públicas

SUBSECRETARÍA DE PUERTOS, TRANSPORTE MARÍTIMO Y FLUVIAL
DIRECCIÓN DE PUERTOS

DETALLE DE LA ZONA DEL PROYECTO



Dirección: Av. Del Bombero y Leopoldo Carrera, Edificio Grace, 1er piso.
Código Postal: 090208 / Guayaquil-Ecuador
Teléfono: 593 – 4 259-2080
www.obraspublicas.gob.ec



1000



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 28 de junio de 2024
SMG-AAA-2024-10769

28 JUN 2024
RECIBIDO DUMCE

Señor Arquitecto
Fernando Añazco Campoverde
DIRECTOR DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES
Presente.-

De mis consideraciones:

Cúmpleme remitir para su conocimiento y fines legales pertinentes, la presente comunicación por la cual me permito notificar que el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en su Sesión Extraordinaria del día jueves 27 de junio de 2024, resolvió **APROBAR:** el Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), para el cambio en el aprovechamiento del suelo del predio signado con el código catastral No. 28-0003-003-2, ubicado en Puerto Santa Ana 3, 3° Callejón 11 NE y 3° Pasaje 5 NE – Sir Frederick Ashton Fulcher, en el que se desarrollará el proyecto "YOO GUAYAQUIL".

La presente resolución ha tenido como fundamento los informes: Técnicos de la Dirección de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, contenido en el oficio DUMCE-2024-15145 y memorando DUMCE-CEM-2024-9675 ambos del 24 de junio de 2024; y, Legal constante en el oficio DAJ-IJ-2024-4832 del 25 de junio de 2024, debiendo notificarse en este sentido a los Departamentos Municipales correspondientes y al interesado.

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

Abg. Felipe Cabezas-Klaere
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
SECRETARÍA GENERAL

Stamp area with logos and checkboxes for DUMCE, DIRECCION, CATASTRO, COORDINACION LEGAL, PLANIFICACION PROYECTOS Y MOVILIDAD, CEUS, ARCHIVO, and ALCALDIA DE GUAYAQUIL.

Table with 2 columns: Field (Elaborado por, Revisado por, Con copia, Adjunto) and Content (Julio Mendieta Mora, Asistente Administrativo; Abg. Jaime Tejada Franco, Coordinador General 2 de la Secretaría General; etc.)



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 25 de junio de 2024
Oficio Nro. DAJ-IJ-2024-4832

Abogado
Felipe Cabezas-Klaere
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
SECRETARÍA GENERAL
En su despacho.-

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
SECRETARÍA MUNICIPAL

RECIBIDO



25 JUN 2024 HORA 9:55

FIRMA

Asunto: SMG-AAA-2024-10467

De mi consideración:

En atención al oficio de la referencia, mediante el cual se remite el oficio Nro. DUMCE-2024-15145 suscrito por el Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones y el memorando Nro. DUMCE-CEM-2024-9675 suscrito por el Coordinador General 2 de Control de Edificaciones y Control Minero y el Coordinador General 2 de Control y Procesos Legales, que se refiere a la solicitud de aprobación de inclusión del predio signado con código catastral Nro. 28-0003-003-2, ubicado en el Puerto Santa Ana 3, 3° Callejón 11NE y 3° Pasaje 5 NE-Sir Frederick Ashton Fulcher, al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAЕ), en donde se desarrollará el proyecto "YOO GUAYAQUIL" en virtud del requerimiento Nro. 2024-42216 presentado por el Coordinador de Proyectos Uribe Schwarzkopf autorizado por el presidente de Uribe Schwarzkopf, cúmpleme informar lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

1.1. Mediante comunicación ingresada a través del requerimiento Nro. 2024-42216 de fecha 06 de mayo de 2024, el señor el Jorge Arévalo M., Coordinador de Proyectos Uribe Schwarzkopf en calidad de Coordinador de Proyectos Uribe Schwarzkopf autorizado por el presidente de Uribe Schwarzkopf, solicitó al Director de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (a la época), lo siguiente:

(...) El proyecto Yoo Guayaquil prevé exceder el coeficiente de edificabilidad dispuesto en el PUGS para el predio antes señalado. Por tal motivo y en conocimiento del artículo 92 de la Ordenanza General de Edificaciones, el cual considera "Proyectos de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especiales" (DUAЕ), instrumento que permite alcanzar una calificación particular cuando los requerimientos de un proyecto difieren de los dispuestos en el PUGS, nos permitimos a presentar para su consideración el DUAЕ "Yoo Guayaquil", con la finalidad de que su tratamiento y aprobación nos permita alcanzar el coeficiente de edificabilidad y el número de unidades de vivienda programadas en el desarrollo inmobiliario. (...)

1.2. A través del memorando Nro. DUMCE-CEM-2024-9675 del 24 de junio de 2024, el Coordinador General 2 de Control de Edificaciones y Control Minero y el Coordinador General 2 de Control y Procesos Legales, informaron al Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, lo siguiente:

(...) INFORMACIÓN DEL PREDIO:

- De acuerdo con la consulta en el Sistema de Catastro, el FIDEICOMISO YG consta como propietario del predio signado con código catastral No. 28-0003-003-2, el cual registra una superficie de solar de 5510,06, además consta como solar vacío.

pl



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

(...)

- Según el mapa 64.1 de la "Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023", el predio en consulta se encuentra en el PIT-05 NORTE 1 (Distrito 05), calificada como Sector Puerto Santa Ana Etapa 3-ZP1-STA.ANA (ETAPA 3) y Zona Especial Vulnerable (ZE-V).

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

La descripción del proyecto adjunta a la solicitud del usuario, expresa lo siguiente:

"El proyecto Yoo Guayaquil, concebida como una edificación esbelta de 46 niveles de uso mixto, refleja un programa arquitectónico predominante residencial y complementada con espacios comerciales. La infraestructura albergará locales comerciales, 633 apartamentos, áreas de estacionamientos, así como espacios comunes que incluyen piscinas, lounge, restaurante, sala de juegos, sala para niños, spa, gimnasio, área de coworking, auditorio, cine y bolos. La inclusión abundante de vegetación de terrazas y balcones no solo busca reducir la ola de calor, sino también crear entornos agradables para el disfrute de residentes y visitantes. (...)

CONSULTA DE VALORES A CANCELAR:

- El 15 de junio de 2024 se procedió a enviar el Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9004, solicitando que se nos remita los valores y montos a pagar por parte del FIDEICOMISO YG.
- Mediante Memorando No. DUMCE-CA-2024-9611, del 21 de junio de 2024, remitido por el Arq. Paul Iturralde G. Msc., Coordinador General 2 de Catastro y Avalúos, se indica lo siguiente:

".../..."

"Por lo tanto, el valor de la Concesión Onerosa de Derechos por compra de la edificabilidad en Zona de Promoción Especial es igual a \$49.759,08 dólares americanos."

.../...

PRONUNCIAMIENTO POR PARTE DE LA DIRECCIÓN FINANCIERA:

- El 14 de junio de 2024 mediante Memorando No. DF-1590-2024, remitido por el Ing. Com. Jorge Dillon Álvarez, Director General Financiera, se indica lo siguiente:

".../..."

En atención al oficio No. DUMCE-CEM-2024-10362, en el que se menciona el requerimiento No. 001-2024-0042216 ingresado el 08 de mayo de 2024 por el FIDEICOMISO YG, con RUC 0993379709001, en calidad de propietarios del predio, ubicada en el 3° callejón 11 NE y 3° pasaje 5NE, en Puerto Santa Ana etapa 3, quienes solicitaron ser clasificados como proyecto de "Desarrollo Urbano Arquitectónicas Especiales", y en el que se convocó a una reunión de trabajo el 22 de mayo de 2024, a la cual asistió mi delegado, el Ing. Johnny Alcívar Zavala, Coordinador General Financiero 2, a fin de analizar la documentación proporcionada por el solicitante, correspondiente a la factibilidad técnica del proyecto, en la que se trató el requerimiento No. 001-2024-0042216, respecto a la factibilidad técnica del proyecto "YOO" para acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicas Especiales, esta Dirección Municipal emite pronunciamiento favorable al respecto, en el marco de nuestras competencias.

.../...

(...)



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN:

Por lo antes expuesto y en virtud del criterio técnico favorable contenido en el presente oficio, se considera procedente que el M. I. Concejo Municipal, previa pronunciamiento de Asesoría Jurídica, resuelva lo siguiente:

- Aprobar el Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE) para el cambio en el aprovechamiento del suelo del predio signada con código catastral No. 28-0003-003-2, en donde se desarrollará el proyecto "Yoo Guayaquil".

Al tratarse de la modificación en el aprovechamiento del suelo establecida en el componente urbanístico del PUGS, una vez aprobada la calificación del proyecto DUAE, se deberá proceder con el Plan Parcial que viabilice el posterior desarrollo del proyecto.

Cabe mencionar que, independientemente de la aprobación de la calificación del proyecto como DUAE, y con el fin del cumplimiento de los objetivos estratégicos y visión de ciudad del GAD Municipal de Guayaquil, el Plan Parcial podrá determinar la necesidad de implementación de otros instrumentos de gestión del suelo conforme lo establecido en la LOOTUGS y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

(...)

Nota: Este informe no autoriza movimiento de tierra ni la construcción de la propuesta arquitectónica, para esto deberá contar con el registro de construcción aprobada.

II. BASE LEGAL:

2.1. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece:

Artículo 54.- Funciones. - Son Funciones del Gobierno autónomo descentralizado Municipal las siguientes
(...)

c) Establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización. (...)

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

b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; (...).

Art. 323.-Aprobación de otros actos normativos. -El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello. (...)

2.2. La "Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil", dispone lo siguiente:

9



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

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

2.3. La "Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil", dispone al respecto:

Art. 92.- Proyectos de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especiales. – Constituye una calificación otorgada a proyectos de escala arquitectónica y/o urbana, denominados (DUAE), de iniciativa pública, privada o mixta, que propongan usos y/o condiciones de aprovechamiento del suelo, particulares que no concuerdan con las establecidas en la normativa aplicable para la Subzona del o los predios donde se ubica. Estos proyectos, de ser aprobados, en ejercicio del derecho a la ciudad, serán sometidos a la normativa de concesión onerosa de derecho establecida en el artículo 100 de la presente Ordenanza. Los DUAE deberán cumplir con las siguientes parámetros:

(...)

Art. 93.- Proceso para acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales. Los Proyectos de Desarrollos Urbanos y/o Arquitectónicos que requieran acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónico Especiales deberán cumplir con la siguiente:

(...)

3. La Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM), receptorá el expediente y a través de la aplicación de ventanilla única, solicitará pronunciamiento sobre la factibilidad técnica del proyecto, a las Direcciones y entidades competentes; Dirección de Ambiente (DA), Dirección de Gestión de Riesgos y Cooperación (DGRC), Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT), Dirección de Aseo Cantonal Mercados y Servicios Cantonales (DACMSE), Dirección Financiera, Autoridad de Tránsito Municipal (ATM), INTERAGUA, CNEL y Benemérito Cuerpo de Bombero de Guayaquil. Una vez que se cuente con el pronunciamiento favorable de las entidades mencionadas, la DECAM elaborará informe final con el cual se enviará a la Alcaldía para que previo pronunciamiento de la dirección de Asesoría Jurídica sea dispuesto para aprobación del concejo cantonal. Lo resaltado y subrayado me pertenece

Art. 100.- Régimen especial relacionada con la Concesión Onerosa de Derechos para cambio del uso del suelo o incremento de la edificabilidad por sobre la norma en los DUAE.

100.1. Este régimen aplicará para los proyectos calificados como Desarrollos Urbanos Arquitectónicos Especiales (DUAE) en los términos estipulados en la presente Ordenanza, dentro del suelo urbano del cantón Guayaquil y su área rural de expansión urbana cuando:

- Se modifican los usos del suelo y/o actividades permitidas específicas.
- Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

(...)

100.5. Están obligados a cancelar los valores por concepto de concesión onerosa, todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado que promuevan un DUAE en el cantón de Guayaquil.

(...)



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

100.8. El valor a beneficio de la ciudad por concepto de la concesión onerosa de derecho se establecerá de dos formas:

100.8.1. Por cambio en el uso de suelo:

Se entenderá por cambio de uso del suelo a lo establecido en el Art. 92.1 de la presente Ordenanza, y se pagará por cada m² útil vendible sujeto a cambio en el uso de suelo requerido en el proyecto, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$CODs = [(valor\ final\ del\ terreno - valor\ inicial\ del\ terreno) \times porcentaje\ de\ participación\ por\ suelo\ por\ parte\ del\ GAD\ Municipal\ de\ Guayaquil]$

$$\left[\left(\frac{VALOR\ SEGÚN\ CATASTRO}{INDICE\ DE\ REVALUO} \times \frac{INDICE\ DE\ REVALUO}{VALOR\ SEGÚN\ CATASTRO} \right) - VALOR\ SEGÚN\ CATASTRO \right] \times \% \text{ VARIABLE}$$

Donde:

- $CODs$ = Concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo.
- Valor final del terreno = (Avalúo del terreno por metro cuadrado (m²) según sistema catastral) x (Índice de revalorización) x (Área útil).
- Avalúo del terreno por metro cuadrado (m²) según sistema catastral = Es el avalúo catastral del terreno que conste en el sistema municipal a la fecha en la que es requerido el proyecto DUAE
- Índice de revalorización = será el que corresponda conforme a cada caso de acuerdo con la tabla de índices de revalorización aplicables para concesión onerosa de derecho (Anexo 4).
- Área útil: el área total del terreno en el que se implante el proyecto descontando únicamente afectaciones como áreas protegidas, servidumbres u otras que no sea susceptibles a cambio de uso conforme a normas nacionales y ordenanzas municipales.
- Valor inicial del terreno = (Avalúo del terreno por metro cuadrado (m²) según sistema catastral) x (Área útil).
- Porcentaje de participación por suelo por parte del GAD Municipal de Guayaquil = Es el porcentaje de participación que ingresará como pago a beneficio de la ciudad, como resultado de la revalorización del suelo derivada del cambio del uso del suelo propuesto por la DUAE. Este se establece en cualquiera de los casos en 5%.

100.8.2. Por compra de edificabilidad:

Se paga por cada m² de área total edificable imputable para el cálculo del CUS, excedente de la norma básica, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$CODE = \frac{At \times Ac \times Aec \times (\% \text{ participación del GAD Municipal})}{Act}$$

Donde:

- $CODE$ = Concesión onerosa de derecho por incremento de edificabilidad.
- At = Área total del terreno
- Ac = avalúo catastral vigente en metros cuadrados para el predio específico
- Act = área en metros cuadrados correspondiente al CUS asignado al predio específico conforme a norma vigente
- Aec = área en metros cuadrados excedente solicitada por sobre el CUS fijado conforme a norma
- $\%$ de participación del GAD Municipal = 5%



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

En los proyectos DUAE se podrá aprobar únicamente una edificabilidad máxima equivalente a la más alta asignada a las subzonas de edificación, y en caso de ser necesario un incremento máximo del 40% sobre este. En el caso de que el proyecto necesite un mayor aprovechamiento, se aplicará la fórmula correspondiente a concesión onerosa por edificabilidad y además del pago por cambio de uso, se pagará por cada m² adicional de edificabilidad aprobada.

(...)

100.9. Condiciones para la aplicación de las fórmulas: (...)

100.9.4. Área responsable del cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos: La Subdirección de Catastro de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM), será responsable de la aplicación del método de cálculo establecida en el artículo 100.8 de la presente Ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, incluyendo las exenciones que pudieran aplicar. La Dirección Financiera debe determinar las formas de pago en dinero o en especies, información que será parte del expediente del proyecto que será sometida a aprobación conforme al proceso establecido en el Artículo 93 de la presente Ordenanza, referente a los DUAE. (...)

100.10. Forma de pago de la concesión onerosa de derecho. - El pago a beneficio de la ciudad, a favor del GAD Municipal de Guayaquil, por concepto de la concesión onerosa de derecho en los parámetros establecidos en la presente Ordenanza, podrá ser realizado por parte de los propietarios o promotores del DUAE, previo acuerdo y aprobación respectiva, aplicando una o varias de las siguientes modalidades:

- a) Pago monetario al contado o por cronograma de pago.
- b) Pago en especie, mediante entrega, cesión o actuación a favor del GAD Municipal de Guayaquil de las siguientes formas:
 - Suelo urbanizado, conforme a la norma vigente.
 - Vivienda de interés social, conforme a las condiciones establecidas en las normativas nacional y municipal, ubicadas prioritariamente en el DUAE o al menos en el mismo distrito de planificación del DUAE. Como incentivo a la generación de vivienda de interés social, cuando el pago en especie se haga mediante la entrega a favor del GAD Municipal de Guayaquil, de unidades de vivienda de interés social, el monto final a cancelarse será equivalente al 70% del valor de la concesión onerosa de derecho, resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 100.8
 - Equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos. En estos casos el monto final a cancelarse será equivalente al 80% del valor total de la concesión onerosa de derecho, resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 100.8
 - Infraestructura necesaria para ampliar o mejorar los sistemas públicos de soporte, conforme a lo previsto en los planes maestros, planes parciales u otros instrumentos de planificación previstas para el efecto.
 - Áreas verdes o equipamiento públicos, en superficies excedentes a los porcentajes de cesión exigidos por ley y Ordenanza vigente, en el DUAE o en los lugares que defina el GAD Municipal de Guayaquil.
 - Beneficios a favor de la comunidad, derivados de las obras o acciones de mitigación de impactos a la movilidad, al ambiente, al urbanismo o al tejido social, que excedan objetivamente los requerimientos de mitigación a los impactos directos producidos por los DUAE, técnicamente sustentados y económicamente valorados por la entidad responsable de evaluar las medidas de mitigación correspondientes.
 - Beneficios o aportes ambientales técnica y financieramente sustentados, los cuales serán valorados y coordinados por la dirección municipal responsable del ambiente.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

- *Otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, debidamente calificadas por la DUPOT.*

Para la determinación motivada del pago en especie, luego de aplicar las fórmulas anteriormente descritas, conforme al caso y una vez establecido el valor a cancelar por parte del propietario, por concesión onerosa de derecho, la Dirección Financiera deberá solicitar a la DUPOT informe respecto a la factibilidad técnica de la ubicación y pertinencia del tipo de especie propuesta como forma de pago por parte del propietario.

100.11. Obras no computables para el pago en especie de la concesión onerosa de derecho.
 - *No serán computables al pago por concepto de concesión onerosa de derecho, las siguientes obras:*

- a) La implementación de las medidas de mitigación a los impactos directos urbanos, ambientales, sociales y a la movilidad ocasionados por el DUAE, las cuales serán de entera responsabilidad del promotor.*
- b) Las obras que beneficien directa o exclusivamente al DUAE, debiendo demostrarse que las obras computables al pago de la concesión onerosa conlleven un beneficio urbano, ambiental, social, económico o de movilidad cuyo alcance es mayor al del DUAE y contribuyen a disminuir los déficits prioritarios de la ciudad o a mejorar las condiciones urbanísticas del entorno o sector de implantación del DUAE.*
- c) Las obras de infraestructura y cesiones de suelo según el tipo de proyecto, exigibles por ley y norma municipal respectiva.*
- d) Las demás cargas que establezca el plan parcial conforme correspondan a cada caso.*

100.12. Valoración de los pagos en especie. - *La valoración según la forma establecida como pago en especie se realizará de la siguiente manera:*

- a) Suelo urbanizado.* - *La valoración de las cesiones de suelo urbanizado considerará el costo total de la habilitación del suelo efectuada por parte del promotor, incluyendo:*
 - a1. El costo del terreno urbanizado que resultará de la multiplicación del área útil vendible a ser cedida por el avalúo catastral actualizada correspondiente a la ubicación del lote, y;*
 - a2. Los costos indirectos incurridos para la habilitación del suelo y su transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. La valoración de la entrega de suelo urbanizado declarada por el propietario o promotor del proyecto será analizada y aceptada por el departamento correspondiente de la DECAM. El plazo para que dicha entidad emita el informe de valoración será de máximo 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto.*
- b) Vivienda de interés social y equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos.* - *La valoración de unidades de vivienda de interés social y/o de equipamientos públicos, considerará el costo total del proyecto efectuado por parte del promotor, incluyendo:*
 - b1. El costo del terreno urbanizado que resultará de la multiplicación del área útil vendible a ser cedida por el avalúo catastral actualizado correspondiente a la ubicación del lote, y;*
 - b2. Los costos directos correspondientes a la construcción de las áreas computables y no computables; áreas verdes y los demás requerimientos funcionales del proyecto, y;*



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

- b3. *Los costos indirectos incurridos para la construcción del proyecto y su transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. La valoración de la entrega de vivienda de interés social y/o los equipamientos públicos declarada por el propietario o promotor del proyecto será analizada y aceptada por la Dirección Municipal o Empresa Pública competente en la materia, la cual será designada en el convenio de pago respectivo. El plazo para que dicha entidad emita el informe de valoración será de 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto. Se procurará que las unidades de vivienda de interés social y/o equipamientos públicos se ubiquen en los lotes resultantes del DUAÉ o dentro del área de influencia del proyecto.*
- c) *Infraestructura necesaria para ampliar o mejorar los sistemas públicos de soporte y otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad. - Se hará mediante informe motivado por parte de las entidades o empresas municipales competentes en la materia, sobre la base de un estudio presentado por el promotor del DUAÉ que contendrá:*
- c1. *El dimensionamiento técnico y económico preliminar de las obras que proponga dar en pago.*
 - c2. *Las fases y cronograma de construcción o consolidación.*
 - c3. *Los alcances o impactos, objetivamente dimensionados que dichas obras aportan para resolver o paliar los problemas, déficits o mejoras en los cuales se enfocan.*
 - c4. *Para el caso de infraestructura, los costos estimados en la operación y mantenimiento de las redes o sistemas de soporte propuestos.*

El análisis de costos se hará en comparación o con base a los índices de precios, costos o valores actualizados que dispongan las entidades o empresas municipales competentes en la materia del pago en especie. De no contarse con tal información, se utilizará la información oficial y actualizada de precios, costos y valores emitida por los gremios, cámaras o entidades del sector público o privado competentes en la materia. El plazo que dispondrá la entidad municipal competente para emitir el informe de valoración será de máximo 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto.

100.13. Pago monetario de contado o por cronograma de pago. - *Previo a la entrega de la resolución de aprobación del proyecto DUAÉ, el promotor o propietario cancelará el valor total por concesión onerosa de derechos correspondiente al lote o a los lotes a ser autorizados mediante permiso de construcción, cuando la forma elegida de pago sea de contado. En el caso de que el promotor del DUAÉ sea acreedor del GAD Municipal de Guayaquil, este podrá solicitar a la máxima autoridad del cantón, compensar los saldos, presentando los respectivos documentos que evidencien dichos montos, previo informe de la Dirección Financiera y de Asesoría Jurídica. Cuando el DUAÉ prevea fases de consolidación, debidamente establecidas en la resolución de aprobación del DUAÉ, la cancelación del valor por concesión onerosa podrá efectuarse en proporción o relación a la fase a ser permitida, previo a la obtención del respectivo permiso de construcción.*

La forma de pago se podrá realizar mediante cronograma de pago, cuyas condiciones quedaran establecidas en el convenio de pago que deberá suscribirse entre el GAD Municipal de Guayaquil y el promotor, previo a otorgar la resolución de aprobación del proyecto DUAÉ que en ningún caso podrá ser superior a 48 meses. El convenio establecerá las obligaciones de las partes, las garantías de cumplimiento por parte de los deudores y las penalizaciones a las cuales se sujetarán por probado incumplimiento o retraso de sus obligaciones.

(...)



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

NORMATIVAS SECTORIALES

Art. 112.- Las normas sectoriales son un instrumento complementario de planificación, consecuencia de la necesidad de cubrir los requisitos específicos de un sector con normativa más concreta y acercada a la realidad local. Estas normativas aplicarán en polígonos o sectores predeterminados por la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial y no podrán modificar el contenido estructurante ni urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil. Las normas sectoriales incluidas en la presente ordenanza son:

- Vía a la costa
- Puerto Santa Ana
- Chongón - Daulor
- Embalse Chongón
- Pasorja

Art. 113.- Otras normas sectoriales. - Sin perjuicio de las normas sectoriales contenidas en la presente Ordenanza, y conforme al PUGS del cantón Guayaquil, el GAD Municipal podrá, conforme a las necesidades de la planificación territorial, otras normas sectoriales en otras ubicaciones del cantón o modificar las existentes mediante el instrumento complementario de planificación que corresponda, debidamente aprobado por el Concejo Municipal. En ningún caso las normas sectoriales podrán modificar los componentes estructurante y urbanístico del PUGS. (...)

PUERTO SANTA ANA ETAPA 3

Art. 116.- Norma sectorial que reglamenta al desarrollo urbanístico y arquitectónico del proyecto "Puerto Santa Ana Etapa 3".

116.1. Objeto. -

116.1.1. La presente Reglamentación tiene por objeto permitir el desarrollo de edificaciones dentro del sector de Puerto Santa Ana, Etapa 3, mediante el establecimiento de normas y criterios de diseño a los que tendrán que regirse los proyectos arquitectónicos, sean éstos de iniciativa privada o pública, que se desarrollen dentro del área establecida.

116.1.2. Ajustar las normas específicas de la planificación general de la ciudad previstas para el sector, en los temas de Edificabilidad, Usos del Suelo, Vialidad, Infraestructura, con los objetivos y demandas particulares que demande el proyecto "Puerto Santa Ana", Etapa 3.

116.1.3. Lograr un área de usos mixtos que permita que el peatón sea el protagonista, diseñando calles caminables que incluyan áreas verdes y elementos que protejan del clima al peatón.

Preservar la conexión visual del río.

Organizar la vialidad tanto vehicular como peatonal.

Promover corredores peatonales en el interior de las cuadras.

Generar conexiones entre edificaciones en plantas 1 y 2 impulsando el comercio en planta baja.

Lograr edificaciones retiradas entre sí, permitiendo visibilidad entre edificios.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

III. CRITERIO JURÍDICO:

Por lo antes expuesto, y al tratarse de un tema eminentemente técnico, en el cual el Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, mediante oficio Nro. DUMCE-2024-15145 de fecha 24 de junio de 2024 y el Coordinador General 2 de Control de Edificaciones y Control Minero y el Coordinador General 2 de Control y Procesos Legales, mediante memorando Nro. DUMCE-CEM-2024-9675 de fecha 24 de junio de 2024, respectivamente, indicaron que el proyecto de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE) denominado "YOO GUAYAQUIL", cumple con los requisitos del Art. 92 y 93 de la "Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil" y normativa jurídica aplicable, y acorde a las factibilidades técnicas otorgadas por las empresas prestatarias de servicios y diferentes dependencias municipales, esta Procuraduría Síndica Municipal no encuentra impedimento de carácter jurídico para que, la Máxima Autoridad Municipal -de considerarlo pertinente- y de conformidad con lo establecido en el artículo 323 del COOTAD, remita para conocimiento y resolución del M.I. Concejo Municipal, la aprobación del Proyecto de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE) que contiene el cambio del aprovechamiento del suelo del predio signado con código catastral Nro. 28-0003-003-2, en el cual se desarrollará el proyecto "YOO GUAYAQUIL", ubicado en Puerto Santa Ana 3, 3° Callejón 11NE y 3° Pasaje 5 NE-Sir Frederick Ashton Fulcher.

Para tal efecto, deberán considerarse las recomendaciones sugeridas en el memorando Nro. DUMCE-CEM-2024-9675 de fecha 24 de junio de 2024, en particular, la obligación de proceder con el Plan Parcial que viabilice el referido Proyecto, una vez aprobada la calificación del proyecto DUAE.

Sin otro particular, quedo de Usted.

Atentamente,


Ab. Francisco Mendoza Vélez
PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL

Adjunto:	Expediente
Copia:	Are. Luis Salas E., DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

el



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 26 JUN 2024
Oficio Nro. DAJ-I-2024-004887

Abogado
Felipe Cabezas-Klaere
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
SECRETARÍA GENERAL
En su despacho.-

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
SECRETARIA MUNICIPAL
RECIBIDO
26 JUN 2024 HORA 15:38
FIRMA
6098

Asunto: SMG-AAA-2024-10467
DAJ-IJ-2024-4832

De mi consideración:

Como alcance al oficio Nro. DAJ-IJ-2024-4832, mediante el cual la Procuraduría Síndica Municipal emitió el informe legal relativo al trámite de inclusión del predio signado con código catastral Nro. 28-0003-003-2, ubicado en el Puerto Santa Ana 3, 3° Callejón 11NE y 3° Pasaje 5 NE-Sir Frederick Ashton Fulcher, al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), donde se desarrollará el proyecto "YOO GUAYAQUIL"; al respecto cumpla en trasladar el memorando Nro. DUMCE-2024-15556 suscrito por el Coordinador General de Control de Edificaciones y Control Minero, mediante el cual adjunta documentación relativa al trámite (DUAE).

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,

Ab. Francisco Mendoza Velez
PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL

Asunto:	Expediente
Con copia:	Arg. Luis Salto E., DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

d



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 26 de junio de 2024
Memorando No. DUMCE-2024-15556

Para: Abg. Francisco Mendoza – **Procurador Síndico Municipal**

De: Ing. Cristhian Benalcázar Orosco – **Coordinador General de Control de Edificaciones y Control Minero**

Asunto: Anexos a documentación remitida – PROYECTO YOO GUAYAQUIL DUAE

De mi consideración:

Con el fin de complementar la documentación remitida a su despacho por la Secretaría General a través del oficio **SMG-AAA-2024-10467**, referente al trámite de Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales del proyecto "YOO GUAYAQUIL", se cumple con trasladar lo siguiente:

- Carta de autorización que otorga María de Lourdes Velastegui en calidad de representante legal de la compañía GENERATRUST S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. a favor de URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS para gestionar el proceso de aprobación del proyecto.
- Constitución del fideicomiso mercantil denominado FIDEICOMISO YOO GUAYAQUIL.
- Reforma parcial al contrato de constitución del fideicomiso mercantil denominado FIDEICOMISO YOO GUAYAQUIL.

Documentación que fue ingresada a través del requerimiento **No.2024-42216** para su análisis y fines pertinentes.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,

Ing. Cristhian Benalcázar Orosco
Coordinador General de Control de Edificaciones y Control Minero

M. I. MUNICIPALIDAD
 DE GUAYAQUIL

26 JUN 2024

Hora: 13h20
 ASESORIA JURÍDICA

NOMBRES Y APELLIDOS		CARGO	
Elaborado por:	Arq. Inés Santos	Analista Técnico de Control de Edificaciones y Control Minero 3	
Revisado por:	Ing. Jefferson Valverde	Jefe Departamental de Control de Edificaciones y Control Minero	
Copia:	Archivo Ab. Felipe Cabezas-Kaens – SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL Arq. Fernando Afonso – DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES		
Adjunto:	REQ 2024-42216		



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024
SMG-AAA-2024-10467

Abogado
 Francisco Mendoza Vélez
PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL
 En su despacho.-

De mi consideración:

Traslado para su conocimiento el oficio **DUMCE-2024-15145**, memorando **DUMCE-CEM-2024-9675** y expediente, referentes al trámite de Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), para el cambio en el aprovechamiento del suelo del predio signado con el código catastral No. 28-0003-003-2, en el que se desarrollará el proyecto urbanístico "YOO GUAYAQUIL", en virtud del requerimiento No. 2024-42216 presentado por el Fideicomiso YG, en calidad de propietario del proyecto.

En tal razón, sírvase emitir criterio legal coadyuvante a la prosecución del trámite, de ser procedente.

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

Abg. Felipe Cabezas-Klaere
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
SECRETARÍA GENERAL

M. I. MUNICIPALIDAD
 DE GUAYAQUIL

24 JUN 2024

Hora: 15:30 p.m.
 ASESORIA JURIDICA

Elaborado por:	Jufo Mendieta Mora, Asistente Administrativo
Revisado por:	Abg. Jaime Tejada Franco, Coordinador General 2.
Con copia:	Arq. Fernando Afazoo Campoverde, Director de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones. Arq. Luis Alfonso Salto Espinoza, Asesor de Alcaldía.
Anexo:	Lo indicado.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio del 2024

Oficio No. DUMCE-2024-15145

Página 1 de 2

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
SECRETARÍA MUNICIPAL
RECIBIDO JMH

Señor
Aquilés Álvarez
Alcalde de Guayaquil

24 JUN 2024 HORA 14:41
FIRMA 5913
+ CD

En su despacho.

Asunto: Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial del proyecto "Yoo Guayaquil", código catastral N.º 28-0003-003-2

Ref.: Requerimiento N° 2024-42216.

Con requerimiento No. 2024-42216 ingresado el 06 de mayo de 2024, el FIDEICOMISO YG, en su calidad de propietario del proyecto a construirse en el predio signado con código catastral No. 28-0003-003-2, ubicado en el Puerto Santa Ana Etapa 3, 3° Callejón 11NE y 3° Pasaje 5 NE-Sir Frederick Ashton Fulcher, Parroquia Tarqui, solicita [...] "El proyecto Yoo Guayaquil prevé exceder el coeficiente de edificabilidad dispuesto en el PUGS para el predio antes señalado. Por tal motivo y en conocimiento del artículo 92 de la Ordenanza General de Edificaciones, el cual considera "Proyectos de Desarrollo Urbano Arquitectónicos Especiales" (DUAЕ), instrumento que permite alcanzar una calificación particular cuando los requerimientos de un proyecto difieren de los dispuesto en el PUGS, nos permitimos a presentar para su consideración el DUAЕ "Yoo Guayaquil", con la finalidad de que su tratamiento y aprobación nos permita alcanzar el coeficiente de edificabilidad y el número de unidades de vivienda programadas en el desarrollo inmobiliario." [...], debido a que el proyecto denominado "Yoo Guayaquil" requiere el cambio en el aprovechamiento del suelo de su proyecto Residencial/Comercial.

Al respecto sirvase encontrar adjunto el Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675 del 24 de junio de 2024, suscrito por el Ing. Cristhian Benalcazar, Coordinador General 2 de Control de Edificaciones y Control Minero y el Ab. Fernando Suárez, MSc., Coordinador General 2 de Control y Procesos Legales, el mismo que indica en su parte pertinente:

"(...)

CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN:

Por lo antes expuesto y en virtud del criterio técnico favorable contenido en el presente oficio, se considera procedente que el M.I. Concejo Municipal, previo pronunciamiento de Asesoría Jurídica resuelva lo siguiente:

- Aprobar el Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAЕ) para el Cambio en el aprovechamiento del suelo del predio signado con código catastral No. 28-0003-003-2, en donde se desarrollará el proyecto "Yoo Guayaquil".

Al tratarse de la modificación en el aprovechamiento del suelo establecido en el componente urbanístico del PUGS, una vez aprobada la calificación del proyecto DUAЕ se deberá proceder con el Plan Parcial que viabilice el posterior desarrollo del proyecto.

Cabe mencionar que, independientemente de la aprobación de la calificación del proyecto como DUAЕ, y con el fin del cumplimiento de los objetivos estratégicos y visión de ciudad del GAD Municipal de Guayaquil, el Plan Parcial podrá determinar la necesidad de implementación de otros instrumentos de gestión del suelo conforme lo establecido en la LOOTUGS y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.



**MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**
PERU 1820 - ECUADOR 1830

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio del 2024

Oficio No. DUMCE-2024-15145

Página 2 de 2

Se adjunta enlace donde podrá visualizar la documentación referente al proyecto "YOO GUAYAQUIL" con la finalidad de que se realice el análisis respectivo.

YOO GUAYAQUIL - DUAE

Nota: Este informe no autoriza movimiento de tierra ni la construcción de la propuesta arquitectónica, para esto deberá contar con el registro de construcción aprobado.

(...)"

Particular que traslado a efectos de que el M. I. Concejo Municipal, previo pronunciamiento de Asesoría Jurídica, resuelva aprobar el Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE) para el cambio en el aprovechamiento del suelo del predio signado con código catastral No. 28-0003-003-2, en donde se desarrollará el proyecto "Yoo Guayaquil".

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,

Arq. Fernando Añazco Campoverde, MSc.

DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

Elaborado por:	Arq. Ines Santos – Analista Técnico de Control de Edificaciones y Minero 3	
Revisado por:	Ing. Jefferson Valverde – Jefe Departamental de Control de Edificaciones y Control Minero	
Adjunto:	Memorando DUMCE-CEM-2024-9675	
Con copia:	Ing. Jorge Dillon A., Director Financiero Ing. Chavell Navarrete S., Jefa de Garantía y Valores Ing. Ma. Piedad Palacios M., Asesora de Secretaría Municipal. Ab. Fernando Suarez V., MSc. Coordinador General 2 de Control y Procesos Legales. Ing. Cristhian Benalcázar, Coordinador General 2 de Control de Edificaciones y Control Minero Abg. Patricio Huayamave M., Especialista 2	



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024
Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675
Página 1 de 34

Para: Arq. Fernando Añazco Campoverde, Msc.
Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones

De: Ing. Cristhian Benalcázar O.
Coordinador General 2 de Control de Edificaciones y Control Minero

Ab. Fernando Suárez V.
Coordinador General 2 de Control y Procesos Legales

Asunto: Requerimiento No. 2024-42216. Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial del proyecto "Yoo Guayaquil", ubicado en el predio con código catastral N.º 28-0003-003-2

De nuestras consideraciones:

En atención al requerimiento **No. 2024-42216** ingresado el 06 de mayo de 2024, por el FIDEICOMISO YG, en su calidad de propietario del proyecto a construirse en el predio signado con código catastral No. 28-0003-003-2, ubicado en el Puerto Santa Ana Etapa 3, 3º Callejón 11NE y 3º Pasaje 5 NE-Sir Frederick Ashton Fulcher, Parroquia Tarqui, mediante el cual solicita [...] "El proyecto Yoo Guayaquil prevé exceder el coeficiente de edificabilidad dispuesto en el PUGS para el predio antes señalado. Por tal motivo y en conocimiento del artículo 92 de la Ordenanza General de Edificaciones, el cual considera "Proyectos de Desarrollo Urbano Arquitectónicos Especiales" (DUAE), instrumento que permite alcanzar una calificación particular cuando los requerimientos de un proyecto difieren de los dispuesto en el PUGS, nos permitimos a presentar para su consideración el DUAE "Yoo Guayaquil", con la finalidad de que su tratamiento y aprobación nos permita alcanzar el coeficiente de edificabilidad y el número de unidades de vivienda programadas en el desarrollo inmobiliario." [...], debido a que el proyecto denominado "Yoo Guayaquil" requiere el cambio en el aprovechamiento del suelo de su proyecto Residencial/Comercial; cúmplesen indicar lo siguiente:

INFORMACIÓN DEL PREDIO:

- De acuerdo con la consulta en el Sistema de Catastro, el FIDEICOMISO YG consta como propietario del predio signado con código catastral No. 28-0003-003-2, el cual registra una superficie de solar de 5510,06m², además consta como solar vacío.





Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024
Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675
 Página 2 de 34



- Según el mapa 64.1 de la "Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023", el predio en consulta se encuentra en el PIT-05 NORTE 1 (Distrito 05), calificado como Sector Puerto Santa Ana Etapa 3 – ZP1-STA. ANA (ETAPA 3) y Zona Especial Vulnerable (ZE-V).

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

La descripción del proyecto adjunta a la solicitud del usuario, expresa lo siguiente:

—/—

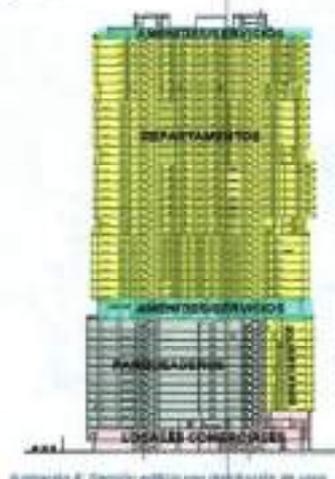
"El proyecto Yoo Guayaquil, concebido como una edificación esbelta de 46 niveles de uso mixto, refleja un programa arquitectónico predominantemente residencial y complementado con espacios comerciales. La infraestructura albergará locales comerciales, 633 apartamentos, áreas de estacionamiento, así como espacios comunes que incluyen piscina, lounge, restaurante, sala de juegos, sala para niños, spa, gimnasio, área de coworking, auditorio, cine y baños. La inclusión abundante de vegetación en terrazas y balcones no solo busca reducir la ola de calor, sino también crear entornos agradables para el disfrute de residentes y visitantes.

(...)

1.7. Uso principal y complementario.

YOO Guayaquil es un edificio que ha sido diseñado para ser un ícono arquitectónico, que fusiona la elegancia de los departamentos residenciales con la conveniencia de usos complementarios, creando un espacio multifuncional que encarna en la modernidad y comodidad. De los 46 pisos, 39 cuentan con áreas destinadas principalmente para la vida residencial, ofreciendo una amplia gama de apartamentos que van desde acogedores estudios hasta suites y pent-houses.

Cada unidad habitacional ha sido diseñada para maximizar el confort y la funcionalidad, con vistas panorámicas que abarcan el paisaje urbano. La arquitectura y los materiales utilizados se combinan para crear un ambiente sofisticado y acogedor.





Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024
Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675
Página 3 de 34

Además de los departamentos, el edificio alberga usos complementarios que elevan la experiencia de vida de quienes habitan en él. En los primeros pisos se encuentran proyectados locales comerciales que ofrecen una variedad de servicios y productos, proporcionando a los residentes la conveniencia de tener todo a su alcance. Podrán emplearse desde cafeterías y boutiques hasta servicios esenciales, estos espacios comerciales añaden vitalidad y funcionalidad al edificio.

Los estacionamientos, distribuidos estratégicamente en los niveles 3-14, garantizan una solución eficiente para las necesidades de movilidad de los residentes y visitantes. La accesibilidad se combina con un diseño intuitivo para proporcionar un flujo sin inconvenientes y contempla espacios para estacionamientos para discapacitados y carga eléctrica, cumpliendo con lo requerido en la Ordenanza de Edificaciones.

Por otra parte, las amenidades, situadas en diversos niveles, ofrecen un oasis de relajación y recreación. Desde gimnasios y spas hasta áreas verdes y salones de entretenimiento, cada espacio está siendo pensado para enriquecer la calidad de vida de los residentes. Estas áreas compartidas fomentan la interacción social y la creación de una comunidad, convirtiendo el edificio en un hogar completo y autosuficiente, que equilibra la comodidad moderna con la sofisticación arquitectónica.

(...)

1.9. Funcionalidad.

En cuanto a la funcionalidad del edificio y la categorización de las áreas, se asigna la siguiente distribución:

1. Áreas públicas

- **COMERCIALES:** El proyecto incorpora locales comerciales distribuidos desde la planta baja hasta el cuarto piso.

2. Áreas semipúblicas

- **PARQUEADEROS:** Los apartamentos denominados "DRIVE IN" ocupan desde el quinto piso, compartiendo espacio con los estacionamientos hasta el decimocuarto piso

3. Áreas privadas

- **COMUNALES:** Las áreas comunales se sitúan exclusivamente en los pisos 15, 16 y 46, con acceso restringido únicamente a los propietarios de los departamentos.
- **VIVIENDAS:** Los departamentos designados como "DRIVE IN" se encuentran ubicados desde el quinto piso, compartiendo espacio con los parqueaderos hasta el decimocuarto piso. A partir del piso 17 hasta el 45, los departamentos ocupan la totalidad del piso sin compartir área con otros elementos.

Se cuenta con cuatro categorías de departamentos: E, A, B y C, cada una diseñada para satisfacer las distintas necesidades de diversos tipos de familias.

- Tipo E: Departamento de estudio (1 persona)
- Tipo A: Departamento (1 persona o 1 pareja)
- Tipo B: Departamento (1 pareja + 1 hijo)
- Tipo C: Departamento (1 pareja + 2 hijos)

.../...



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024

Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675

Página 4 de 34

- La "Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil" vigente, establece:

"/.../...

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

139.1. Planes parciales para desarrollos urbanísticos arquitectónicos especiales (DUAE).

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

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

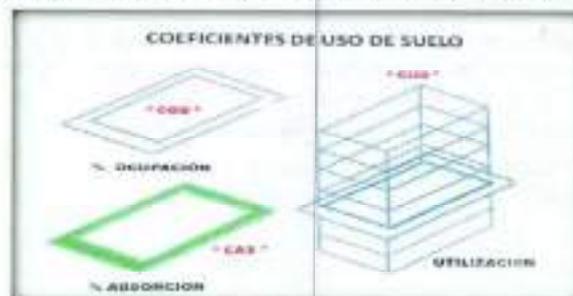
"/.../...

- La "Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil", publicada en el Registro Oficial –Edición Especial No. 87, el miércoles 30 de marzo de 2022 y la "Primera Reforma a la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil" en el Registro Oficial – Edición Especial No. 1178, el martes 19 de diciembre de 2023, establece:

"/.../...

21.2. Intensidad de edificación. - Son los parámetros urbanísticos que definen la cantidad de metros cuadrado de una edificación en un solar, se refiere a la superficie total que puede tener un edificio (edificabilidad).

21.2.1. La intensidad de la edificación se compone de los siguientes coeficientes:



(...)



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024

Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675

Página 5 de 34

b) Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS). - Corresponde a la relación entre la superficie total construida (AC) en todos los niveles de la edificación dividido para la superficie total del terreno (AT). Este indicador nos ayudará a establecer el total máximo de metros cuadrados útiles permitidos de ser construidos en un solar.

(...)

Área no computable en el CUS. - Para el cálculo de este componente, no se considerará lo siguiente:

- 1.- La parte edificada hacia el subsuelo, bajo nivel de acera.
- 2.- Las áreas construidas destinadas para estacionamientos, cubierta, para servicio de sus residentes o visitantes. A excepción de que en un predio exista una edificación de uso comercial exclusiva de parqueo.
- 3.- Las áreas construidas destinadas para instalaciones técnicas del edificio, (cuarto de máquinas, cuarto de aires acondicionados, cuarto de bomba hidráulicas, cuarto de desechos sólidos, pozos de luz, escaleras de emergencia, cuarto de equipos, tanques de gas, piscinas o cualquier equipamiento similar).

Para edificaciones multifamiliares, comerciales y de servicios no se considera en el cálculo del CUS las áreas de circulación vertical (escaleras, ascensores).

(...)

Art. 92.- Proyectos de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especiales. - Constituye una calificación otorgada a proyectos de escala arquitectónica y/o urbana, denominados (DUAE), de iniciativa pública, privada o mixta, que propongan usos y/o condiciones de aprovechamiento del suelo, particulares que no concuerdan con las establecidas en la normativa aplicable para la Subzona del o los predios donde se ubica. Estos proyectos, de ser aprobados, en ejercicio del derecho a la ciudad, serán sometidos a la normativa de concesión onerosa de derecho establecida en el artículo 100 de la presente Ordenanza. Los DUAE deberán cumplir con los siguientes parámetros:

1. Que contribuya a plasmar la planeación y ordenamiento del territorio fijado en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), y que no modifiquen los contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo conforme el Artículo 37 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Además, deben constituirse en aportes arquitectónicos y/o urbanísticos, que contribuyan con el mejoramiento del entorno urbano, la calidad del espacio público y desarrollo sustentable de la ciudad.

2. Podrán estar emplazados en uno o varios solares colindantes o separados por una vía pública con la condición de que pertenezcan al mismo proyecto, que mantengan una adecuada conexión a través de elementos físicos y que en su superficie total de terreno sea igual o mayor a 2000 m². En el caso de tratarse de varios solares independientes, el área mínima por solar será de 1000 m².
3. Al tratarse de la modificación del aprovechamiento del suelo establecido en el componente urbanístico del PUGS, una vez aprobada la calificación del proyecto como DUAE se procederá con el Plan Parcial que viabilice el posterior desarrollo del proyecto.

92.1. Cambio de uso de suelo de proyectos DUAE: con la finalidad exclusiva de aplicación del presente régimen especial, se entenderá como cambio de uso de suelo, cuando el proyecto DUAE, requiera de una actividad específica que no se encuentre indicada para la Subzona en la que se encuentra el predio o los predios que componen el proyecto, conforme al contenido en el Anexo B de la presente ordenanza.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024
Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675
 Página 6 de 34

En el caso de tratarse de un proyecto urbanístico residencial se considerará como uso de destino el de residencial sin perjuicio de que este podrá combinarse con actividades comerciales de tipo al por menor.

92.2. Condiciones de Ordenamiento asignadas: una vez aprobada la calificación como proyecto DUAE y si este significa cambios en el uso y aprovechamiento del suelo, se procederá con el respectivo Plan Parcial previo a registrar en el sistema municipal las nuevas condiciones asignadas a él o a las predias en específico.

92.3. Cambio en el aprovechamiento del suelo: el proyecto DUAE podrá solicitar condiciones distintas en cualquiera de los parámetros de edificabilidad establecidos en el PUGS. Sin embargo, se establece como límite del CUS de los proyectos DUAE, el coeficiente más alto existente de las Subzonas establecidas en el PUGS y sobre este, de ser el caso, un incremento máximo del 40%. Cualquier excedente por sobre los parámetros establecidos en la subzona donde se implanta el DUAE antes mencionados, se someterá a una concesión onerosa de derecho por compra de edificabilidad, aplicando la fórmula establecida en el artículo 100.8.2 de la presente ordenanza.

Cuando el proyecto DUAE requiera únicamente de un incremento de la densidad asignada para la zona, se deberá cumplir con todos los requisitos para su aprobación y presentar las respectivos informes de factibilidad de las empresas prestadoras de los servicios públicos.

Art.93.- Proceso para acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales. Los Proyectos de Desarrollos Urbanos y/o Arquitectónicos que requieran acogerse al Régimen de Desarrollos Urbanos Arquitectónicos Especiales deberán cumplir con lo siguiente:

1. *Previo a acogerse al proceso Previo a acogerse al proceso de calificación como Proyecto DUAE el o los propietarios deberán llevar a cabo la sociabilización del proyecto con la comunidad, lo cual deberá estar certificado por una notaría del Cantón de Guayaquil y constar en el expediente. A la sociabilización se deberá convocar a un representante por parte del GAD cantonal de Guayaquil. Este será designado por la DECAM que, dependiendo del caso, podrá solicitar colaboración a la Empresa Pública de Desarrollo, Acción Social DASE, Dirección de inclusión social, para personas con discapacidad, Dirección de la mujer, Dirección de Vinculación con la Comunidad u otras dependencias municipales.*
2. *Los propietarios de los Proyectos Urbanísticos o Arquitectónicos, presentarán una solicitud a la DECAM, adjuntando el expediente de este, conteniendo:*
 - a. *El anteproyecto en formato digital (DWG y PDF) e impreso,*
 - b. *Memoria técnica descriptiva*
 - c. *Si el proyecto que propone cambio de uso del suelo y/o incremento de la edificabilidad, y esto incrementará la densidad establecida para la zona deberán incorporar en su expediente, pronunciamientos favorables de las empresas prestadoras de servicios de infraestructura básicas.*
 - d. *Análisis de impacto ambiental y movilidad; deberán incluir propuestas de remediación.*
 - e. *Análisis del entorno, estructura urbana existente y la alineación del proyecto con los ejes estratégicos y visión de ciudad del GAD cantonal de Guayaquil determinados en el PDOT, PUGS u otros planes maestros o urbanísticos complementarios vigentes.*
 - f. *Carta en la que manifiesta a que modalidad de pago por concesión onerosa de derecho, de las establecidas en la presente Ordenanza, se acogería de ser aprobado el DUAE.*
 - g. *Promesa de compraventa de edificabilidad a un particular (de tratarse de un proyecto en el que se solicita aplicar una transferencia de derecho de edificabilidad conforme a lo estipulado en el artículo 102 de la presente ordenanza)*
3. *La Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM), receptorá el expediente y a través de la aplicación de ventanilla única, solicitará pronunciamiento sobre la factibilidad*



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024

Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675

Página 7 de 34

técnica del proyecto, a las Direcciones y entidades competentes; Dirección de Ambiente (DA), Dirección de Gestión de Riesgos y Cooperación (DGRC), Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT), Dirección de Aseo Cantonal Mercados y Servicios Cantonales (DACMSE), Dirección Financiera, Autoridad de Tránsito Municipal (ATM), INTERAFUA, CNEL y Benemérito Cuerpo de Bombero de Guayaquil. Una vez que se cuente con el pronunciamiento favorable de las entidades mencionadas, la DECAM elaborará informe final con el cual se enviará a la Alcaldía para que previo pronunciamiento de la dirección de Asesoría Jurídica sea dispuesto para aprobación del concejo cantonal.

(...)

Art. 95.- Contenidos mínimos de los Informes Municipales. - En conformidad con las competencias de cada Dirección Municipal, los contenidos mínimos serán los siguientes:

1. Dirección de Ambiente (DA): Informe de no intersección con áreas protegidas y validará el estudio de Impacto Ambiental conforme a la normativa vigente.
2. Dirección de Gestión de Riesgos y Cooperación (DGRC): Informe de Riesgos y Vulnerabilidad.
3. Autoridad de Tránsito Municipal (ATM): Validará los estudios de movilidad.
4. Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM): El informe verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos para los proyectos de edificaciones o urbanísticas establecidos en la presente Ordenanza u otras pertinentes, así como aplicará las fórmulas respectivas para el cálculo del pago por concesión onerosa de derecho o transferencia de edificabilidad conforme corresponda y en concordancia con lo establecido en la presente Ordenanza. Consolidará el expediente completo y dará trámite respectivo de contar con todos los informes correspondientes.
5. Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT): El informe se manifestará sobre los usos y aprovechamiento vigentes, la vialidad respecto a PDOT, PUGS, ordenanzas u otros Planes vigentes. Incorporará la validación del estudio de impacto urbanístico.
6. La Dirección de Asesoría Jurídica (DAJ) informará sobre la factibilidad jurídica a la Alcaldía.
7. Dirección de Aseo Cantonal Mercados y Servicios Cantonales (DACMSE) se pronunciará conforme a sus competencias sobre el impacto del proyecto referente al manejo de desechos.
8. Dirección Financiera, deberá pronunciarse respecto a informe elaborado por DECAM, referente al valor a cancelar por parte del propietario del proyecto DUAE, por concesión onerosa de derecho en cualquiera de los casos aplicables contenidos en el artículo 100 y las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del proyecto DUAE.
9. Las demás instituciones se manifestarán acorde a sus competencias.

(...)

100.8. El valor a beneficio de la ciudad por concepto de la concesión onerosa de derecho se establecerá de dos formas:

(...)

100.8.2. Por compra de edificabilidad:

Se paga por cada m² de área total edificable imputable para el cálculo del CUS, excedente de la norma básica, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{CODE} = \frac{\text{At} \times \text{Ac}}{\text{Act}} \times \text{Aec} \times (\% \text{ participación del GAD Municipal})$$

Donde:

- CODE = Concesión onerosa de derecho por incremento de edificabilidad.
- At = área total del terreno
- Ac = avalúo catastral vigente en metros cuadrados para el predio específico



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024
Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675
 Página 8 de 34

- Act = área en metros cuadrados correspondiente al CUS asignado al predio específico conforme a norma vigente
- Aec = área en metros cuadrados excedente solicitada por sobre el CUS fijado conforme a norma
- % de participación del GAD Municipal = 5%

En los proyectos DUAE se podrá aprobar únicamente una edificabilidad máxima equivalente a la más alta asignada a las subzonas de edificación, y en caso de ser necesario un incremento máximo del 40% sobre este. En el caso de que el proyecto necesite un mayor aprovechamiento, se aplicará la fórmula correspondiente a concesión onerosa por edificabilidad y además del pago por cambio de uso, se pagará por cada m² adicional de edificabilidad aprobado.

(...)

100.9. Condiciones para la aplicación de las fórmulas:

100.9.4. Área responsable del cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos: La Subdirección de Catastro de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM), será responsable de la aplicación del método de cálculo establecida en el artículo 100.8 de la presente Ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, incluyendo las exenciones que pudieran aplicar. La Dirección Financiera debe determinar las formas de pago en dinero o en especies, información que será parte del expediente del proyecto que será sometida a aprobación conforme al proceso establecido en el Artículo 93 de la presente Ordenanza, referente a los DUAE.

100.10. Forma de pago de la concesión onerosa de derecho. - El pago a beneficio de la ciudad, a favor del GAD Municipal de Guayaquil, por concepto de la concesión onerosa de derecho en los parámetros establecidos en la presente Ordenanza, podrá ser realizado por parte de los propietarios o promotores del DUAE, previo acuerdo y aprobación respectiva, aplicando una o varias de las siguientes modalidades:

- a) Pago monetario al contado o por cronograma de pago.
- b) Pago en especie, mediante entrega, cesión o actuación a favor del GAD Municipal de Guayaquil de las siguientes formas:
 - Suelo urbanizado, conforme a la norma vigente.
 - Vivienda de interés social, conforme a las condiciones establecidas en las normativas nacional y municipal, ubicadas prioritariamente en el DUAE o al menos en el mismo distrito de planificación del DUAE. Como incentivo a la generación de vivienda de interés social, cuando el pago en especie se haga mediante la entrega a favor del GAD Municipal de Guayaquil, de unidades de vivienda de interés social, el monto final a cancelarse será equivalente al 70% del valor de la concesión onerosa de derecho, resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 100.8
 - Equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos. En estos casos el monto final a cancelarse será equivalente al 80% del valor total de la concesión onerosa de derecho, resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 100.8
 - Infraestructura necesaria para ampliar o mejorar los sistemas públicos de soporte, conforme a lo previsto en los planes maestros, planes parciales u otros instrumentos de planificación previstas para el efecto.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024
Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675
 Página 9 de 34

- Áreas verdes o equipamiento públicos, en superficies excedentes a los porcentajes de cesión exigidos por ley y Ordenanza vigente, en el DUAE o en los lugares que define el GAD Municipal de Guayaquil.
- Beneficios a favor de la comunidad, derivados de las obras o acciones de mitigación de impactos a la movilidad, al ambiente, al urbanismo o al tejido social, que excedan objetivamente los requerimientos de mitigación a los impactos directos producidos por los DUAE, técnicamente sustentados y económicamente valorados por la entidad responsable de evaluar las medidas de mitigación correspondientes.
- Beneficios o aportes ambientales técnica y financieramente sustentados, los cuales serán valorados y coordinados por la dirección municipal responsable del ambiente.
- Otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, debidamente calificadas por la DUPOT.

Para la determinación motivada del pago en especie, luego de aplicar las fórmulas anteriormente descritas, conforme al caso y una vez establecido el valor a cancelar por parte del propietario, por concesión onerosa de derecho, la Dirección Financiera deberá solicitar a la DUPOT informe respecto a la factibilidad técnica de la ubicación y pertinencia del tipo de especie propuesta como forma de pago por parte del propietario.

100.11. Obras no computables para el pago en especies de la concesión onerosa de derecho. - No serán computables al pago por concepto de concesión onerosa de derecho, las siguientes obras:

- a) La implementación de las medidas de mitigación a los impactos directos urbanos, ambientales, sociales y a la movilidad ocasionados por el DUAE, las cuales serán de entera responsabilidad del promotor.
- b) Las obras que beneficien directa o exclusivamente al DUAE, debiendo demostrarse que las obras computables al pago de la concesión onerosa conllevan un beneficio urbano, ambiental, social, económica o de movilidad cuyo alcance es mayor al del DUAE y contribuyen a disminuir los déficits prioritarios de la ciudad o a mejorar las condiciones urbanísticas del entorno o sector de implantación del DUAE.
- c) Las obras de infraestructura y cesiones de suelo según el tipo de proyecto, exigibles por ley y norma municipal respectiva.
- d) Las demás cargas que establezca el plan parcial conforme correspondan a cada caso.

100.12. Valoración de los pagos en especie. - La valoración según la forma establecida como pago en especie se realizará de la siguiente manera:

- a) **Suelo urbanizado.** - La valoración de las cesiones de suelo urbanizado considerará el costo total de la habilitación del suelo efectuada por parte del promotor, incluyendo:
 - a1. El costo del terreno urbanizado que resultará de la multiplicación del área útil vendible a ser cedida por el avalúo catastral actualizado correspondiente a la ubicación del lote, y;
 - a2. Los costos indirectos incurridos para la habilitación del suelo y su transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. La valoración de la entrega de suelo urbanizado declarada por el propietario o promotor del proyecto será analizada y aceptada por el departamento correspondiente de la DECAM. El plazo para que dicha entidad emita el informe de valoración será de máximo 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto.
- b) **Vivienda de interés social y equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos.** - La valoración de unidades de vivienda de interés social y/o de equipamientos



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024
Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675
 Página 10 de 34

públicos, considerará el costo total del proyecto efectuado por parte del promotor, incluyendo:

- b1. El costo del terreno urbanizada que resultará de la multiplicación del área útil vendible a ser cedida por el avalúo catastral actualizado correspondiente a la ubicación del lote, y;
- b2. Los costos directos correspondientes a la construcción de las áreas computables y no computables; áreas verdes y los demás requerimientos funcionales del proyecto, y;
- b3. Los costos indirectos incurridos para la construcción del proyecto y su transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. La valoración de la entrega de vivienda de interés social y/o los equipamientos públicos declarada por el propietario o promotor del proyecto será analizada y aceptada por la Dirección Municipal o Empresa Pública competente en la materia, la cual será designada en el convenio de pago respectivo. El plazo para que dicha entidad emita el informe de valoración será de 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto. Se procurará que las unidades de vivienda de interés social y/o equipamientos públicos se ubiquen en los lotes resultantes del DUAE o dentro del área de influencia del proyecto.

- c) **Infraestructura necesaria para ampliar o mejorar los sistemas públicos de soporte y otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.** - Se hará mediante informe motivado por parte de las entidades o empresas municipales competentes en la materia, sobre la base de un estudio presentado por el promotor del DUAE que contendrá:

- c1. El dimensionamiento técnico y económico preliminar de las obras que proponga dar en pago.
- c2. Las fases y cronograma de construcción o consolidación.
- c3. Los alcances o impactos, objetivamente dimensionados que dichas obras aportan para resolver o paliar los problemas, déficits o mejoras en las cuales se enfocan.
- c4. Para el caso de infraestructura, los costos estimados en la operación y mantenimiento de las redes o sistemas de soporte propuestos.

El análisis de costos se hará en comparación o con base a los índices de precios, costos o valores actualizados que dispongan las entidades o empresas municipales competentes en la materia del pago en especie. De no contarse con tal información, se utilizará la información oficial y actualizada de precios, costos y valores emitida por los gremios, cámaras o entidades del sector público o privado competentes en la materia. El plazo que dispondrá la entidad municipal competente para emitir el informe de valoración será de máximo 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto.

100.13. Pago monetario de contado o por cronograma de pago. - Previo a la entrega de la resolución de aprobación del proyecto DUAE, el promotor o propietario cancelará el valor total por concesión onerosa de derechos correspondiente al lote o a los lotes a ser autorizados mediante permiso de construcción, cuando la forma elegida de pago sea de contado. En el caso de que el promotor del DUAE sea acreedor del GAD Municipal de Guayaquil, este podrá solicitar a la máxima autoridad del cantón, compensar los saldos, presentando los respectivos documentos que evidencien dichos montos, previa informe de la Dirección Financiera y de Asesoría Jurídica. Cuando el DUAE prevea fases de consolidación, debidamente establecidas en la resolución de aprobación del DUAE, la cancelación del valor por concesión onerosa podrá efectuarse en proporción a relación a la fase a ser permitida, previa a la obtención del respectivo permiso de construcción.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024
Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675
 Página 11 de 34

La forma de pago se podrá realizar mediante cronograma de pago, cuyas condiciones quedaran establecidas en el convenio de pago que deberá suscribirse entre el GAD Municipal de Guayaquil y el promotor, previo a otorgar la resolución de aprobación del proyecto DUAE que en ningún caso podrá ser superior a 48 meses. El convenio establecerá las obligaciones de las partes, las garantías de cumplimiento por parte de los deudores y las penalizaciones a las cuales se sujetarán por probado incumplimiento o retraso de sus obligaciones.

(...)

NORMATIVAS SECTORIALES

Art. 112.- *Las normas sectoriales son un instrumento complementario de planificación, consecuencia de la necesidad de cubrir los requisitos específicos de un sector con normativa más concreta y acercada a la realidad local. Estas normativas aplicarán en polígonos o sectores predeterminados por la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial y no podrán modificar el contenido estructurante ni urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil. Las normas sectoriales incluidas en la presente ordenanza son:*

- *Vía a la costa*
- *Puerta Santa Ana*
- *Chongón - Daular*
- *Embalse Chongón*
- *Posorja*

Art. 113.- *Otras normas sectoriales. - Sin perjuicio de las normas sectoriales contenidas en la presente Ordenanza, y conforme al PUGS del cantón Guayaquil, el GAD Municipal podrá, conforme a las necesidades de la planificación territorial, otras normas sectoriales en otras ubicaciones del cantón o modificar las existentes mediante el instrumento complementario de planificación que corresponda, debidamente aprobado por el Concejo Municipal. En ningún caso las normas sectoriales podrán modificar los componentes estructurante y urbanístico del PUGS.*

(...)

PUERTO SANTA ANA ETAPA 3

Art. 116.- *Norma sectorial que reglamenta al desarrollo urbanístico y arquitectónico del proyecto "Puerto Santa Ana Etapa 3"*

116.1. Objeto. -

116.1.1. *La presente Reglamentación tiene por objeto permitir el desarrollo de edificaciones dentro del sector de Puerto Santa Ana, Etapa 3, mediante el establecimiento de normas y criterios de diseño a los que tendrán que regirse los proyectos arquitectónicos, sean éstos de iniciativa privada o pública, que se desarrollen dentro del área establecida.*

116.1.2. *Ajustar las normas específicas de la planificación general de la ciudad previstas para el sector, en los temas de Edificabilidad, Usos del Suelo, Vialidad, Infraestructura, con los objetivos y demandas particulares que demande el proyecto "Puerto Santa Ana", Etapa 3.*

116.1.3. *Lograr un área de usos mixtos que permita que el peatón sea el protagonista, diseñando calles caminables que incluyan áreas verdes y elementos que protejan del clima al peatón. Preservar la conexión visual del río. Organizar la vialidad tanto vehicular como peatonal. Promover corredores peatonales en el interior de las cuadras. Generar conexiones entre edificaciones en plantas 1 y 2*



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024
Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675
 Página 12 de 34

impulsando el comercio en planta baja. Lograr edificaciones retiradas entre sí, permitiendo visibilidad entre edificios.

116.1.4. *Facilitar el cumplimiento de los fines del Proyecto a lo largo del tiempo, de modo que incorpore la flexibilidad necesaria a la normativa aplicable para el mejor manejo de los proyectos y obras.* **116.1.5.** *Evitar congestiones de la red vial pública existente en el entorno al Proyecto Puerto Santa Ana, a través de propuestas de reordenamiento de la circulación y aparcamiento al interior del sector y su consecuente enlace externo, dentro de un marco de accesibilidad necesario a los servicios e instalaciones de turismo, comercio, residencia, del proyecto.*

116.1.6. *Instrumentar las normas propuestas con otras disposiciones administrativas, legales, técnicas necesarias para su desarrollo.*

116.1.7. *Mediante esta instrumentación manejar y aplicar los conceptos urbanísticos que el sector requiere, para ir insertándose al nuevo urbanismo al cual se dirige la visión de Guayaquil, y convertirse en modelo de sostenibilidad, en función de mejorar la movilidad, construir edificios capaces de optimizar el uso energético y ser amigables con el medio ambiente, implantar usos mixtos, reducir el uso del vehículo motorizado, crear más espacios caminables y promover el uso de la bicicleta.*

116.2. Ámbito. – *Las normas y disposiciones contempladas en la presente Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones se aplicarán en todos los proyectos que se desarrollen dentro de la siguiente área de intervención:*

*Por el Norte: Prolongación de la Av. Carlos Luis Plaza Dañín;
 Por el Sur: 3° Callejón 11 NE; Por el Este: Río Guayas; y,
 Por el Oeste: Av. Pedro Menéndez Gilbert.*

116.3. Alcance. – *El proyecto "Puerto Santa Ana" Etapa 3, que comprende el territorio especificado en el ámbito de la presente Ordenanza, propuesto por la Municipalidad de Guayaquil, requiere ser instrumentado tanto en los aspectos legales como en los técnicos y administrativos de procedimientos, a fin de garantizar su adecuada realización.*

Es necesario manejar criterios, normas generales y específicas que se plantean dentro de la presente Ordenanza como resultado del análisis de realidades y necesidades, y que permitirán llegar a un marco real de funcionalidad de un proyecto urbano que viabilice ambos intereses e iniciativas.

Las normas específicas por otro lado deben contribuir al desarrollo social, cultural y productivo de Puerto Santa Ana. En consecuencia, se debe admitir los usos comerciales, culturales, de residencia, recreación y turismo dentro del proyecto, que permitan la consecución de objetivos.

En ese marco, la presente reglamentación, sintetiza los criterios que se emplearán para el desarrollo de las áreas públicas, así como las normas mínimas que deberán respetar y seguir los ciudadanos para el desarrollo de las edificaciones y actividades a implantarse dentro del ámbito señalado en el Art. 116.2 del presente instrumento.

116.4. Clasificación de la zona correspondiente al proyecto Puerto Santa Ana. –

116.4.1. *Todo el polígono que comprende el proyecto Puerto Santa Ana, etapa 3 que incluye al ámbito definido en esta Ordenanza, se encuentra en la subzona "Zona Pericentral Uno - Santa Ana Etapa Tres" ZP1 - STA. ANA (Etapa 3).*

116.5. De los criterios y normas urbanísticas. – *Todo proyecto arquitectónico que se implemente deberá ser planteado conforme al PUGS y respondiendo a los conceptos y condiciones generales que se describen a continuación:*



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024
Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675
Página 13 de 34

116.5.1. Accesibilidad

116.5.1.1. Concepto. - *La configuración vial urbana de la ciudad permite el acceso tangencial directo al sector del Proyecto a través de la Av. Pedro Menéndez Gilbert y el CALLEJÓN 12 NE (Prolongación de la Av. Carlos Luis Plaza Dañín), que sirven a su vez de comunicación general entre sectores importantes ubicados al centro, norte y noroeste de la ciudad.*

La accesibilidad de los visitantes y/o usuarios al malecón peatonal a implementarse a lo largo de la ribera del río Guayas, debe ser cómoda y suficiente a través de vías internas que garantice la conexión entre terrenos públicos y privados.

116.5.1.2. Normas y Criterios de Diseño

Áreas de uso público en bienes de uso privado. - *Las edificaciones que se desarrollen en predios con frente a la Av. Pedro Menéndez Gilbert y CALLEJÓN 12 NE. (Prolongación de la Av. Carlos Luis Plaza Dañín), deberán prever sus accesos desde vías internas al proyecto, y no directamente desde la mencionada avenida y callejón.*

En los lotes y/o edificaciones ubicadas con frente al río Guayas deberán prever un acceso directo, público y gratuito para peatones y bicicletas que permita atravesar el lote y comunicarse directamente con espacios públicos destinados al malecón peatonal o en su defecto acogerse a la normativa que rige los espacios públicos.

Se deberá establecer que las plantas bajas de las edificaciones ubicadas en lotes con frente al río Guayas, sean destinadas a actividades comerciales, turísticas y que sirvan de servicio a los usuarios del malecón como área de acceso público y gratuito.

116.5.2. Hábitat. –

116.5.2.1. Concepto. - *Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.*

116.5.2.2. Normas y Criterios de Diseño. – *Los frentes de los espacios de la planta baja de las edificaciones, deben tener directa inherencia sobre los espacios públicos y sobre su propia rentabilidad.*

Los frentes de los terrenos para el desarrollo de edificaciones privadas, sobre todo para locales comerciales, deberán ser transparentes y parcialmente permeables. Incluso en las horas en que permanezcan cerrados deberán considerar puertas de seguridad transparentes y una buena iluminación.

Preferiblemente estos frentes deberán ofertar espacios de dimensiones y usos variables, pudiendo concentrar en un solo frente, actividades económicas compatibles con el uso del suelo del sector. El propósito de esto es generar diversos usos para distintos horarios que procuren prolongar la actividad comercial y turística durante más horas.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024
Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675
 Página 14 de 34

Se podrá concentrar en planta baja y mezzanine (si el diseño incluye este último) el uso comercial, destinando aquellos frentes de menor frecuencia de uso para accesos al edificio, a estacionamientos, etc., evitando, la generación de frentes totalmente pasivos.

Las edificaciones que se desarrollen en el proyecto deberán diseñarse en sus cuatro frentes, tanto de planta baja como en los pisos altos, es decir, no se dejarán frentes vacíos, procurando siempre ubicar ventanas, balcones o algún otro elemento arquitectónico que permita una buena composición de fachada.

Si algún proyecto de carácter privado llegase a requerir de cerramiento perimetral, este deberá ser ornamental y parcialmente transparente, para garantizar así permeabilidad visual hacia el interior del lote y evitar frentes ciegos o inactivos. La altura de los cerramientos no podrá exceder los 2,50 metros.

116.5.3. Legibilidad. - *En las edificaciones que se desarrollen en el proyecto "Puerto Santa Ana Etapa 3", se ubicarán elementos que por su forma o color se conviertan en hitos en las distintas zonas del Proyecto a fin de permitir una fácil orientación de los usuarios.*

116.5.4. Flexibilidad. -

116.5.4.1. Concepto. - *Tanto los espacios públicos exteriores, así como los espacios de intervención privada, destinados a dar servicios comerciales, de entretenimiento, turísticos, deben desarrollarse bajo un criterio de flexibilidad que permita que una misma superficie, con cambios mínimos, pueda desempeñar más de un tipo de uso.*

116.5.4.2. Normas y Criterios de Diseño. - *Para el caso de locales comerciales, se deberán plantear espacios que puedan aumentar sus dimensiones con cambios formales y funcionales mínimos, estableciéndose como superficie mínima de local 40,00 m².*

Se deberá prever instalaciones de servicios para cada local, que respondan a las necesidades que pudiese llegar a tener, tomando en cuenta su actividad prevista inicialmente, o la posibilidad de cambios en los giros de los negocios en el futuro.

116.6. Sistema vial.

116.6.1. Disposición en retiros

Los retiros frontales se considerarán conforme a las siguientes ubicaciones, exceptuando los predios que conforman la Coop. 24 de agosto.

1. Calle 3° Pasaje 5 NE, Sir Frederick Ashton Fulcher entre 3° Callejón 11 NE y Callejón 12 NE

Las nuevas edificaciones del costado este y oeste de la vía deberán tener un retiro de 7,00 m de profundidad.

2. 3° Callejón 11 NE

a. Tramo entre 2° Pasaje 5 NE y 3° Pasaje 5 NE.

Las nuevas edificaciones del costado norte de la vía deberán tener un retiro de 3,00 m de profundidad.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024
Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675
Página 15 de 34

b. Tramo entre 3° Pasaje 5 NE y Malecón peatonal.

Las nuevas edificaciones del costado norte de la vía deberán tener un retiro de 6,00 m de profundidad.

3. 4° Callejón 11 NE

a. Tramo entre 2° Pasaje 5 NE y 3° Pasaje 5 NE.

Las nuevas edificaciones del costado norte y sur de la vía deberán tener un retiro de 3,00 m de profundidad.

b. Tramo entre 3° Pasaje 5 NE y Malecón peatonal.

Las nuevas edificaciones del costado norte y sur de la vía deberán tener un retiro de 6,00 m de profundidad.

4. 5° Callejón 11 NE

a. Tramo entre Pasaje 5 NE Juan Xavier Marcos y Aguirre y 3° Pasaje 5 NE.

Las nuevas edificaciones del costado norte y sur de la vía deberán tener un retiro de 6,00 m de profundidad.

b. Tramo entre 3° Pasaje 5 NE y Malecón peatonal.

Las nuevas edificaciones del costado norte y sur de la vía deberán tener un retiro de 6,00 m de profundidad.

5. 6° Callejón 11A NE

Las nuevas edificaciones del costado norte y sur de la vía deberán tener un retiro de 3,00 m de profundidad.

6. Callejón 12 NE

Las nuevas edificaciones del costado sur de la vía deberán tener un retiro de 3,00 m de profundidad.

7. Av. 5NE Pedro José Menéndez Gilbert

Las nuevas edificaciones del costado este de la vía deberán tener un retiro de 3,00 m de profundidad.

8. Pasaje 5 NE Juan Xavier Marcos y Aguirre

Las nuevas edificaciones del costado este de la vía deberán tener un retiro de 5,00 m de profundidad.

9. 2° Pasaje 5 NE entre el 3° Callejón 11 NE y 4° Callejón 11 NE

Las nuevas edificaciones del costado este de la vía deberán tener un retiro de 3,00 m de profundidad.

10. Malecón Peatonal



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024
Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675
Página 16 de 34

Las nuevas edificaciones del costado oeste del malecón peatonal deberán tener un retiro de 6,00 m de profundidad.

Los retiros laterales entre predio serán de 6,00 m.

Los retiros posteriores serán de 5,00 m.

116.6.2. De los estacionamientos públicos. - *Dentro del proyecto se destinan áreas de estacionamientos dirigidas principalmente a satisfacer las necesidades de visitantes al proyecto y usuarios de los espacios de esparcimiento públicos previstos (malecón peatonal, parques, comercio turístico). Estas áreas son:*

- *Para la construcción de estacionamientos públicos se podrá utilizar lotes que actualmente se encuentren baldíos, subutilizados o con construcciones precarias.*
- *También como parte de la propuesta, se podrá construir con inversión privada o pública un edificio para parqueos en un área definido dentro del polígono, previa afectación de este y guardando las normas establecidas en esta Ordenanza, para el establecimiento de los requerimientos mínimos e indicadores de edificabilidad, tomando en cuenta las actividades permitidas en planta baja y mezzanine.*

116.6.3. De los estacionamientos en los edificios. - *Para satisfacer el requerimiento de parqueos de un determinado proyecto las áreas para estacionamiento de vehículos dentro de los edificios deberán sujetarse a lo siguiente:*

116.6.3.1. *Las edificaciones para desarrollar en el área del proyecto deberán resolver sus propias necesidades de estacionamiento conforme los usos que se vayan a asignar, de acuerdo con el Anexo D, o en la norma que la sustituya.*

116.6.3.2. *Las medidas de las plazas de estacionamiento serán las establecidas en la norma INEN.*

116.6.3.3. *Como parte de su diseño, los edificios deberán incorporar a sus fachadas elementos arquitectónicos transparentes, que permitan la circulación del aire y luz, a fin de manejar la vista en los niveles donde se ubican los parqueos.*

116.6.3.4. *Si en un proyecto se adiciona un edificio de parqueo que resuelva la necesidad de estacionamiento de la edificación principal, este podrá desarrollar los estacionamientos en planta baja siempre y cuando los frentes hacia la vía mantengan su uso comercial.*

116.6.4. Paseo peatonal. - *El proyecto propone desarrollar un paseo peatonal público a lo largo de la ribera del río Guayas, o ubicarse como un elemento paisajístico y de recreación activa y pasiva, con una sección mínima de doce metros lineales, (12.00 m).*

Este paseo peatonal y su sección típica, que incluye áreas de circulación peatonal, ciclovia, espacios verdes, áreas comerciales, entre otros usos y funciones, se integrará urbanísticamente al desarrollo de los proyectos frentistas al río.

El financiamiento de esta infraestructura pública podrá corresponder a una o varias de las siguientes modalidades, atendiendo los requerimientos de la gestión:

- *Desarrollo con presupuesto municipal;*



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024
Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675
Página 17 de 34

- *Desarrollo por delegación a la iniciativa privada;*
- *Desarrollo público- privado;*
- *Desarrollo a cargo de los propietarios de los lotes frentistas en el frente correspondiente a cada predio.*

Los modelos de financiamiento establecerán los mecanismos de recuperación de los costos.

Las áreas edificadas en el malecón no computarán en el cálculo del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de los predios frentistas.

Las franjas de afectación de PLEAMAR podrán ser habilitadas como áreas verdes, integradas al paseo peatonal y su financiamiento podrá corresponder a las modalidades aquí descritas.

116.6.5. Movilidad Sostenible. – *En el diseño vial del sector se deberá considerar la movilidad intermodal y sostenible.*

116.6.6. Pasos o puentes entre edificios. - *Se podrá permitir la comunicación entre edificios mediante la construcción de puentes dobles peatonales, caminables y/o comerciales (uno por fachada de cada edificio). Estas estructuras mejorarán la circulación peatonal y la movilidad en la zona, además de fomentar el comercio en plantas altas. La ubicación de estos puentes dobles peatonales será a nivel del primer y segundo piso alto, en los cuales podrán desarrollarse áreas verdes, bancas, kioscos.*

La altura que deberán respetar dichos puentes peatonales será la recomendada y aprobado por el organismo competente, y esta no podrá ser menor a cinco metros (5.00 m.) contados desde el nivel de la calzada a la parte inferior del paso a ubicarse en el primer piso alto.

116.7. Indicadores de edificabilidad. - *Se aplicarán los establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para la subzona en la que se desarrolla la etapa tres de Puerto Santa Ana, y adicionalmente se acogerá a lo dispuesto en la presente norma sectorial, misma que no se contrapone a los contenidos del PUGS.*

116.7.1. Ocupación parcial de retiros. - *Se podrá ocupar hasta el 30% del área destinada a retiros, para la construcción de instalaciones auxiliares destinadas a servicios generales para el edificio, como porterías, garitas de vigilancia, instalación de máquinas para proveer o regular los servicios de energía eléctrica o agua potable. Estas áreas no podrán sobrepasar la altura correspondiente a la planta baja.*

116.7.2. Accesibilidad para personas con Discapacidad. - *En atención a lo prescrito en la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil, referente a la accesibilidad de las personas con discapacidad y/o movilidad reducida vigente, las edificaciones deberán satisfacer normas aplicables a los accesos y sus sistemas de control, estacionamientos, corredores, caminerías, rampas, escaleras, puertas, unidades sanitarias, interruptores y señalización, de tal manera que todos ellos permitan a las personas con capacidades especiales el uso cómodo y seguro de las instalaciones.*

116.8. De las actividades permitidas específicas. - *Con relación al desarrollo de las actividades permitidas específicas para la subzona ZP1 - STA. ANA (Etapa 3), señaladas en el Anexo B, de la presente Ordenanza. Las mismas serán distribuidas por niveles o plantas de la siguiente manera:*

- *Planta baja, Mezzanine se desarrollarán actividades comerciales.*



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024

Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675

Página 18 de 34

- De la primera planta alta en adelante se podrán desarrollar usos como: parqueos, comercio, servicios, oficinas y áreas residenciales que pueden ir desde una relación porcentual de 50% - 50% hasta una de 10% - 90% de cada uso indistinto de su orden; de requerir bajar este porcentaje se podrá compensar por parte del inversionista privado a la Municipalidad en bienes, servicios o equipamientos que satisfagan alguna necesidad pública que serán determinados para cada caso específico en un informe elaborado por la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial.

116.9. Incentivo a las condiciones de edificabilidad y habitabilidad.

116.9.1. Consecuentemente con los objetivos de Promoción del desarrollo urbanístico y arquitectónico del Sector, para complementar los esfuerzos e inversiones importantes, se dispone la exoneración del cincuenta por ciento por el lapso de 10 años, contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, del Impuesto Predial Urbano, Impuesto de Alcabalas, Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía de los mismos; así como de tasas por concepto de trámites municipales relacionados directamente con el desarrollo urbanístico y constructivo del Sector objeto de la presente normativa sectorial.

Las exoneraciones tributarias deberán ser aplicadas por la Dirección Financiera Municipal ante la solicitud de cada persona natural o jurídica, y sustentada en el informe que realice la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM), respecto del proyecto propuesto en el marco de la presente reglamentación para este sector.

116.10. Condiciones de seguridad y servicios generales de los edificios. - Serán las que establezcan en cada caso, las Entidades prestadoras de servicios públicos.

116.11. Tipología arquitectónica. - Arquitectónicamente los edificios que se diseñen deberán responder de manera general, a los Criterios y Normas Urbanísticas señaladas en la presente Ordenanza, debiendo ser explicada su aplicación en una Memoria Arquitectónica a presentar como parte de la información del proyecto a desarrollar.

116.12. Iluminación y ventilación. -

116.12.1. Los locales habitables deberán tener ventilación natural, por medio de ventanas que den directamente a la vía pública o a patios de luz, los mismos que tendrán una longitud mínima de 1.80 m por lado.

116.12.2. Los demás locales de trabajo, reunión o servicio podrán ser ventilados e iluminados por medios mecánicos que garanticen los cambios necesarios de volumen de aire del local.

ANÁLISIS DEL PROYECTO DE ACUERDO CON NORMA DE EDIFICACIÓN:

- Revisada la propuesta del proyecto se verifica lo siguiente:
 - Análisis del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024

Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675

Página 19 de 34

La edificación cuenta con 46 pisos (incluido terraza techada y piso de máquinas), con una área de construcción final del proyecto de 109589,38 m², la cual se distribuye en los niveles que se muestran a continuación:

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	
NIVEL	ÁREA (M2)
Planta Baja	2.943,77
Piso 2	2.945,65
Piso 3	3.087,17
Piso 4	2.957,67
Piso 5	3.204,76
Piso 6	3.235,57
Piso 7	3.232,83
Piso 8	3.232,83
Piso 9	3.232,83
Piso 10	3.232,83
Piso 11	3.232,83
Piso 12	3.232,83
Piso 13	3.232,83
Piso 14	3.129,34
Piso 15	2.186,45
Piso 16	939,04
Piso 17	2.502,57
Piso 18	2.501,17
Piso 19	2.501,17
Piso 20	2.501,17
Piso 21	2.501,17
Piso 22	2.501,17
Piso 23	2.501,17
Piso 24	2.605,13
Piso 25	1.730,66
Piso 26	2.153,76
Piso 27	2.153,76
Piso 28	2.153,76
Piso 29	2.153,76
Piso 30	2.153,76
Piso 31	2.153,76
Piso 32	2.103,89



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024
Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675
 Página 20 de 34

Piso 33	1.682,04
Piso 34	2.001,11
Piso 35	2.001,11
Piso 36	2.001,11
Piso 37	2.001,11
Piso 38	2.001,11
Piso 39	2.104,89
Piso 40	1.519,29
Piso 41	1.783,87
Piso 42	1.780,17
Piso 43	1.780,17
Piso 44	1.780,17
Piso 45	1.780,17
TERRAZA	935,03
MÁQUINA	306,97
TOTAL	109.589,38

El área no computable correspondiente a estacionamientos, instalaciones técnicas y circulación vertical, de acuerdo con el artículo 21.2 de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil y su reforma, se resume en la siguiente tabla:

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	
NIVEL	ÁREA (M2)
Planta Baja	758,17
Piso 2	742,79
Piso 3	1.321,38
Piso 4	2.040,09
Piso 5	2.057,82
Piso 6	2.170,59
Piso 7	2.109,20
Piso 8	2.114,49
Piso 9	2.121,18
Piso 10	2.121,24
Piso 11	2.121,13
Piso 12	2.121,13
Piso 13	2.189,83
Piso 14	1.871,66



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024

Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675

Página 21 de 34

Piso 15	435,99
Piso 16	47,17
Piso 17	137,83
Piso 18	31,44
Piso 19	31,44
Piso 20	31,44
Piso 21	31,44
Piso 22	31,44
Piso 23	31,44
Piso 24	31,44
Piso 25	31,44
Piso 26	31,44
Piso 27	31,44
Piso 28	31,44
Piso 29	31,44
Piso 30	31,44
Piso 31	31,44
Piso 32	31,44
Piso 33	31,44
Piso 34	31,44
Piso 35	31,44
Piso 36	31,44
Piso 37	31,44
Piso 38	31,44
Piso 39	31,44
Piso 40	31,44
Piso 41	31,44
Piso 42	31,44
Piso 43	31,44
Piso 44	31,44
Piso 45	31,44
TERRAZA	31,44
MÁQUINA	31,44
TOTAL	27.424,89

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



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024
Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675
 Página 22 de 34

RESUMEN	
DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	109.589,38
ÁREA NO COMPUTABLE	27.424,89
CUS (NORMA)	66.120,72
CUS (PROYECTO)	82.164,49
ÁREA DE EXCEDENTE	16.043,77

➤ **Análisis de la habitabilidad:**

La edificación cuenta con 321 departamentos y 312 suites en los 46 pisos (incluido terraza techada y piso de máquinas), las unidades de vivienda del proyecto son 477, las cuales se distribuyen en los niveles que se muestran a continuación:

UNIDADES DE VIVIENDA		
NIVEL	DEPARTAMENTOS	SUITES*
Planta Baja	-	-
Piso 2	-	-
Piso 3	-	-
Piso 4	-	-
Piso 5	2	7
Piso 6	3	6
Piso 7	3	6
Piso 8	3	6
Piso 9	3	6
Piso 10	3	6
Piso 11	3	6
Piso 12	3	6
Piso 13	3	5
Piso 14	3	5
Piso 15	-	-
Piso 16	-	-
Piso 17	6	20
Piso 18	7	20
Piso 19	7	20
Piso 20	7	20
Piso 21	7	20



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024

Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675

Página 23 de 34

Piso 22	7	20
Piso 23	7	20
Piso 24	11	7
Piso 25	9	7
Piso 26	11	7
Piso 27	11	7
Piso 28	11	7
Piso 29	11	7
Piso 30	11	7
Piso 31	11	7
Piso 32	10	7
Piso 33	11	6
Piso 34	11	7
Piso 35	11	7
Piso 36	11	7
Piso 37	11	7
Piso 38	11	7
Piso 39	11	2
Piso 40	11	2
Piso 41	12	1
Piso 42	12	1
Piso 43	12	1
Piso 44	12	1
Piso 45	12	1
TERRAZA	-	-
MÁQUINA	-	-
SUBTOTAL	321	312
TOTAL	477 UNIDADES DE VIVIENDA	

*Art.21.1. Unidades de Viviendas para un solar. - Para los proyectos arquitectónicos que consideren Suites diseñadas con un sala dormitorio, el cálculo de la densidad neta será de dos (2) personas por familia, es decir dos Suites equivalen a una Unidad de Vivienda.

Por lo tanto, considerando las unidades de vivienda, el proyecto sobrepasa la habitabilidad establecida por la norma, por lo que este indicador se considerará para la evaluación del proyecto DUAE.

RESUMEN	
DESCRIPCIÓN	Unidades
Unidades de vivienda (Norma)	247



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024
Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675
 Página 24 de 34

Unidades de Vivienda (Proyecto)	477
UNIDADES EXCEDENTES	230

➤ **Análisis de retiros:**

El proyecto respeta el distanciamiento en los retiros, como se muestra en la siguiente tabla:

PARÁMETROS	NORMA	PROYECTO
Retiro Frontal 1	6.00m	6.00m
Retiro Frontal 2	7.00m	10.00m
Retiro Lateral 1	6.00m	6.00m
Retiro Lateral 2	4.00m	6.00m

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

El proyecto cumple con el indicador de COS, y el área permeable proyectada es mayor a la requerida por el CAS, como se detalla a continuación:

PARÁMETROS	NORMA	PROYECTO
COS	4.132.54 m ²	2.943,77 m ²
CAS	137.75 m ²	463.11 m ²

CONSULTA DE VALORES A CANCELAR:

- El 15 de junio de 2024 se procedió a enviar el Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9004, solicitando que se nos remita los valores y montos a pagar por parte del FIDEICOMISO YG.
- Mediante Memorando No. DUMCE-CA-2024-9611, del 21 de junio de 2024, remitido por el Arq. Paúl Iturralde G. MSc., **Coordinador General 2 de Catastro y Avalúos**, se indica lo siguiente:

"Por lo tanto, el valor de la Concesión Onerosa de Derechos por compra de edificabilidad en Zona de Promoción Especial es igual a \$ 49.759,08 dólares americanos."

PRONUNCIAMIENTO POR PARTE DE LA DIRECCIÓN FINANCIERA:

- El 14 de junio de 2024 mediante Memorando No. DF-1590-2024, remitido por el Ing. Com. Jorge Dillon Álvarez, **Director General Financiero**, se indica lo siguiente:



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024

Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675

Página 25 de 34

"En atención al oficio No. DUMCE-CEM-2024-10362, en el que se menciona el requerimiento No.001-2024-0042216 ingresado el 08 de mayo de 2024 por el FIDEICOMISO YG, con RUC 0993379709001, en calidad de propietarios del predio, ubicado en el 3° callejón 11 NE y 3° pasaje 5 NE, en Puerto Santa Ana etapa 3, quienes solicitan ser clasificados como proyecto de "Desarrollos Urbano Arquitectónicas Especiales", y en el que se convocó a una reunión de trabajo el 22 de mayo de 2024, a la cual asistió mi delegada, el Ing. Johnny Alcivar Zavala, Coordinador General Financiero 2, a fin de analizar la documentación proporcionada por el solicitante, correspondiente a la factibilidad técnica del proyecto, en la que se trató el requerimiento No. 001-2024-0042216, respecto a la factibilidad técnica del proyecto "YOO" para acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicas Especiales, esta Dirección Municipal emite pronunciamiento favorable al respecto, en el marco de nuestras competencias."

.../..."

SOCIABILIZACIÓN Y APLICACIÓN DE LA VENTANILLA ÚNICA:

- Mediante el requerimiento No. 2023-84567 del 25 de septiembre de 2023, el usuario solicitó el acompañamiento para la sociabilización previo a acogerse al DUAE.
- De conformidad a la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones, mediante oficio No. DECAM-CEUS-2023-26823, el 29 de septiembre del 2023 se coordinó con la Dirección de Vinculación con la Comunidad para asistir al proceso de socialización programada para el martes 10 de octubre a las 17h30.
- El 20 de octubre de 2023 la Dirección de Vinculación con la Comunidad mediante oficio No. DVC-AYP-2023-903 informa:

.../...

- Que, por tal motivo y, habiendo consultado la disponibilidad de los funcionarios de la Dirección a su cargo, se delegó al presente remitente, Sr. Santiago Zúñiga Unamuno, Asistente de Vinculación con la Comunidad, para la asistencia a la actividad en la fecha precitada.
- Que, se mantuvo contacto con el Sr. Jorge Arévalo, Coordinador de Proyectos de Uribe Schwarzkopf, a fin de confirmar la realización de la actividad en la fecha mencionada. Por consiguiente, se reprogramó la fecha de la actividad, siendo el miércoles, 18 de octubre del presente año.
- Que, se asistió a la socialización el miércoles 18 de octubre del presente año donde, funcionarios de Uribe Schwarzkopf, brindaron información a la comunidad referente al proyecto de "YOO gye", Primer Proyecto de Philippe Starck en Guayaquil.

.../..."

- El 1 de noviembre de 2023 el propietario ingresó el informe de la sociabilización mediante el requerimiento No. 2023-100194 en el Sistema de Gestión de Trámites Municipales, el cual fue remitido el 30 de noviembre de 2023 a la Dirección de Vinculación con la Comunidad para su revisión, mediante el oficio No. DECAM-CEUS-2023-33080.
- El 05 de diciembre de 2023 la Dirección de Vinculación con la Comunidad mediante oficio No. DVC-AYP-2023-1040, nos indica lo siguiente:

.../...

"En virtud de lo expuesto, se sugiere poner a conocimiento a la Dirección de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones que, se certifica la realización del proceso de sociabilización; en el oficio DVC-AYP-2023-903, con fecha 20 de octubre del año en curso, suscrita por el presente; en atención al oficio DECAM-CEUS-2023-26823, desprende en su comunicación que, se asistió a la socialización el miércoles, 18 de octubre



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024
Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675
 Página 26 de 34

del presente año, donde funcionarios de Uribe Schwarzkopf, brindaron información a la comunidad referente al Proyecto de "YOO gye", Primer Proyecto de Philippe Starck en Guayaquil.",

- El 11 de diciembre de 2023 mediante **No. DVC-2023-1483**, la Dirección de Vinculación con la Comunidad nos indica lo siguiente:

"Por lo expuesto; y, en razón de lo solicitado, el mencionado servidor CERTIFICA lo siguiente:

"(...) se certifica la realización del proceso de sociabilización; en el oficio DVCAYP-2023-903, con fecha 20 de octubre del año en curso, suscrito por el presente; en atención al oficio DECAM-CEUS-2023-26823, desprende en su comunicación que, se asistió a la socialización el miércoles, 18 de octubre del presente año, donde funcionarios de Uribe Schwarzkopf, brindaron información a la comunidad referente al Proyecto de "YOO gye", Primer Proyecto de Philippe Starck en Guayaquil.", énfasis agregado.

Conforme lo mencionado en el párrafo precedente, esta dependencia municipal informa que: el Sr. Santiago Zúñiga, en calidad de Asistente de la Dirección de Vinculación con la Comunidad, asistió a la sociabilización el miércoles, 18 de octubre del presente año, en compañía de delegadas de Uribe Schwarzkopf, quienes brindaron información a la comunidad referente al Proyecto de "YOO gye", primer Proyecto de Philippe Starck en Guayaquil."

- Con Oficio **No. DUMCE-CEM-2024-10362**, el 13 de mayo de 2024, se convocó a una reunión de trabajo para el día miércoles 22 de mayo de 2024 a las 10:30 am, llevada a cabo por video conferencia mediante la plataforma ZOOM, cuya agenda trató el análisis de la documentación proporcionada por el solicitante correspondiente a la factibilidad técnica del proyecto de acuerdo a sus competencias, con la concurrencia de los señores representantes de las Empresas Prestatarias de Servicios básicos y de las Direcciones Municipales correspondientes, así como representantes del FIDEICOMISO YG.

FACTIBILIDADES DE EMPRESAS PRESTATARIAS DE SERVICIOS BÁSICOS Y OTRAS DIRECCIONES:

- El 29 de mayo de 2024 mediante Memorando **No. DAPAV-2024-2556**, el Ing. José Adrián Zambrano Montesdeoca, **Director General de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes**, trasladó el memorando **No. DAPAV-RA-2024-VAR0306** del 29 de mayo de 2024, emitido por la ingeniera Daniela Acuña Viteri en calidad de Analista de Sistemas de Información Geográfica 4 Departamento de Regulación ambiental Coordinación General de Ambiente, Sostenibilidad y Cambio Climático y el ingeniero José Dueñas Camposano, Mgs. en calidad de Jefe Departamental, Departamento de Regulación Ambiental - Coordinación General de Ambiente, Sostenibilidad y Cambio Climático, en el cual se indica lo siguiente:

2. INFORME

Revisado los archivos del Dpto. de Regulación, así como los del Sistema Único de Información Ambiental, consta como expediente regulación ambiental, que dio lugar al Certificado Ambiental No. GADMG-SUIA-2023-CA-0923, lo siguiente:

2.1 Alcance geográfico



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024
Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675
 Página 27 de 34

No.	X	Y	No.	X	Y	SUPERFICIE
1	624809,637	9759372,593	6	624858,830	9759344,777	5606 m2
2	624908,449	9759409,722	7	624854,520	9759328,700	
3	624927,936	9759358,257	8	624830,128	9759318,995	
4	624889,890	9759341,879	9	624809,637	9759372,593	
5	624872,773	9759350,499				

2.2 Alcance técnico

El alcance técnico del proyecto contempla las siguientes actividades;

- **F4100.10.01:** Construcción de todo tipo de edificios residenciales: edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianas, casas para beneficencia, orfanatos, cárceles, cuarteles, conventos, casas religiosas. Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes.

Análisis

Cabe agregar que, el alcance técnico del Certificado Ambiental No. GADMG-SUIA-2023-CA-0923 es únicamente por actividades constructivas establecidos en el código CIU F4100.10.01, no contempla otras actividades constructivas, tratamiento de aguas residuales, ni operativas.

3. conclusión

El proyecto "Construcción de proyecto YOO Guayaquil" del operador FIDEICOMISO YG, cuenta Certificado Ambiental No. GADMG-SUIA-2023-CA-0923, para el área de implantación reportada en el numeral 2.1 y para la ejecución de las actividades descritas en el numeral 2.2 del presente informe.

El alcance técnico del Certificado Ambiental No. GADMG-SUIA-2023-CA-0923 no contempla otras actividades constructivas, tratamiento de aguas residuales, ni operativas, por lo que, de ser el caso que el proyecto las contemple, corresponderá que el operador del proyecto, inicie un nuevo proceso de regularización ambiental de conformidad a lo establecido en los artículos 421, 449, 450, 451 del Reglamento al Código Orgánico del Ambiente.

El alcance geográfico del Certificado Ambiental No. GADMG-SUIA-2023-CA-0923, únicamente contempla los 5606 m2 conformados por las coordenadas registradas en el sistema único de información ambiental, de ser el caso que el proyecto realice actividades fuera del área de implantación, de conformidad a lo establecido en el numeral 3 artículo 176 del Código Orgánico del Ambiente, corresponde que inicie un nuevo proceso de regularización ambiental de conformidad a lo establecido en los artículos 421, 449, 450, 451 del Reglamento al Código Orgánico del Ambiente, o en su defecto obtener una nueva autorización administrativa ambiental.

4. RECOMENDACIONES

Se recomienda comunicar el contenido del presente informe en atención al memorando No. DUMCE-CEM-2024-10362

—/—

2. El 31 de mayo del 2024 mediante oficio No. SEGURAEP-GGRR-2024-0507, la 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, traslado el oficio No. SEGURA EP-GGRR-JARM-BSB-2024-086 del 28 de mayo de 2024, elaborado por Arq. Bolívar Sandoval Baquerizo Analista de Riesgo 1, Mgtr. y aprobado por el Ing. Geól. Angel Valdiviezo Ajila, Mgtr., Jefe de Análisis de Riesgos y Monitoreo, indica lo siguiente:



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024
Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675
 Página 28 de 34

*-/-/...

3. CONCLUSIÓN:

3.1. Según la memoria descriptiva del prediseño estructural, se han aplicado en éste, las normas técnicas nacionales e internacionales (ACI318, 2019; ASCE 7-16, 2017; NEC Committee-SE-CM, 2014; NEC Committee-SE-DS, 2014) que consideran el factor de sismo-resistencia, habiéndose efectuado, además, el modelamiento a través del uso de software. En este último, se realizó el análisis modal espectral para intensidades sísmicas de periodos de retorno de 43, 475 y 2500 años, donde el edificio con la estructuración planteada presenta un comportamiento adecuado.

Cabe indicar que el prediseño estructural se realizó para una edificación de 41 plantas altas con una altura de 153.90 m, (según planos arquitectónico, el proyecto consta de 47 plantas con una altura de 171.00 m medidas desde el suelo hasta la parte superior de la antena pararrayo), aunque si se aclara que es posible, con la estructuración planteada, alcanzar alturas de hasta ± 179.50 m de uso principalmente residencial.

Usuario deberá presentar carta de responsabilidad técnica notariada, por los diseños estructurales del proyecto YOO – GYE, así como, por el estudio de suelo, tal como lo establece el Art. 56, numeral 56.2, punto 4., literal b) de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil.

3.2. Se han elaborado las DISPOSICIONES TÉCNICAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS por parte de técnicos del B. Cuerpo de Bomberos, según consta en DTSC/ N°202300567-CGIP-BCBG del 01 de diciembre de 2023, suscrita por el Arq. Christopher Parker Graf, Coordinador de Gestión de Ingeniería y Proyectos de la referida institución; y, en 12 planos de planta, elaborados por el Ing. Jeymi Salcedo A. y revisados por el Arq. Luigi Flores Y., técnicos de Gestión de Ingeniería y Proyecto de la institución mencionada. El plazo de vigencia y cumplimiento de disposiciones es de veinticuatro meses, improrrogable.

3.3. Mediante oficio Nro. DGAC-DGAC-2024-0617-0 del 05 de abril de 2024, suscrito por el Ing. Oswaldo Roberto Ramos Ferrusola, DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL, ENCARGADO, se autoriza, según lo que consta en el numeral 15, que la construcción Yoo, tenga la altura propuesta de 171 metros sobre el terreno. Esta, a pesar de que en el numeral 9 del mismo oficio se indica que "El estudio de Navegación Aérea determina que el límite vertical del edificio Yoo no debería superar los 154 metros sobre el terreno".

Según planos arquitectónicas, la altura proyectada del edificio es de 171.00 metros medidos desde el suelo hasta la parte superior de la antena pararrayo.

3.4. El solar con código catastral # 28-0003-003-2-0-0, en la actualidad, se encuentra afectado por la franja de 25.00 m desde el nivel de la más alta marea del río Guayas, en menos del 1% de su área; ha sido rellena con cascajo, el cual ha sido compactado técnicamente; respeta la zona de Delimitación de Zona de Playa y Bahía, según consta en la certificación Número SPTMF-DIRPUE-ZPYB-004 del año 2024, emitido el 09 de enero de 2024, y suscrito por el Mgs. Rodrigo Fernando Viteri Arias, director de Puertas; y no interseca con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal Nacional y Zonas Intangibles, acorde a certificado MAATE-SUIA-RA-DZDG-2023-08039 del 25 de octubre de 2023. Todos estos aspectos determinan que el suelo del solar referido no sea inundable.

Por lo antes expresado, con relación a la factibilidad del proyecto YOO – GYE a implantarse en el predio con código catastral # 28-0003-003-2-0-0, por parte de la Gerencia de Gestión de Riesgos, en el ámbito de sus competencias, se CONCEDE LA FACTIBILIDAD, CONDICIONADA a lo siguiente:

a) Conforme a lo determinado en el Art. 127 de la Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023; y, del Plan de Uso y Gestión del suelo del cantón Guayaquil, usuario debe presentar a la Gerencia de Gestión de Riesgos de la Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y SEGURA EP, memoria técnica de análisis de riesgo, para su convalidación. Esta podría ser parte del estudio de impacto ambiental, tal como lo establece el Art. 109, de la misma ordenanza.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024
Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675
 Página 29 de 34

- b) Usuario debe presentar las cartas notariadas de responsabilidad técnica del diseño estructural y del estudio de suelo, tal como lo establece el Art. 56, numeral 56.2, punto 4., literal b) de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil.
- c) No debe existir construcción sobre el área del solar afectada por la franja de 25.00 m medida desde la línea definida por el nivel de la más alta marea del río Guayas.
- d) En memoria técnica debe existir un ítem sobre el mejoramiento de suelo, profundidad de terreno mejorado, volumen, materiales utilizados indicando alturas de capas, grado de compactación, y medidas de protección en borde del río Guayas, en área rellenada (antes, entrante del río). Esto último de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 101 de la Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023; y, del Plan de Uso y Gestión del suelo del cantón Guayaquil que, entre otros aspectos indica: "[...] En suelo urbano, donde se haya producido relleno parcial de bordes de esteros o ríos, todo eventual proceso de regularización autorizado deberá contemplar un borde de protección y la reconstitución de taludes".

Finalmente se deja constancia que, la altura del edificio YOO – GYE de 171.00 metros sobre el terreno, ha sido autorizada por el Ing. Oswaldo Roberto Ramos Ferrusola, director General de Aviación Civil (e), institución competente a emitir el "Permiso de Altura con respecto a las edificaciones que se encuentran en la cercanía de Áreas Terminales a los varios aeropuertos con los que cuenta el Sistema Aerodutico Nacional", siendo, por ende, de exclusiva responsabilidad de la referida institución.

.../...

3. El 21 de junio de 2024 mediante oficio No. DUMCE-PPM-OT-2024-9588, el Arq. Cristina Sánchez, Mtr., Coordinador General 2 de Planificación, Proyectos y Movilidad (s), trasladado oficio No. DUMCE-PPM-OT-2024-9585 del 21 de junio del 2024, elaborado por la Arq. Jenny Fernanda Vasco Casco, JEFA DEPARTAMENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, donde concluye lo siguiente:

.../...

CONCLUSIÓN. -

Por lo antes expuesto, se indica que conforme a la "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL" (PDOT y PUGS), específicamente a lo dispuesto en la tabla No. 136 y en el complemento de la planificación urbanística "ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL", publicada en la Gaceta Oficial N°44 del 24 de enero del 2022, particularmente en los artículos 92 y 93 citados en el presente informe, este Departamento señala que por el tipo de proyecto a proponerse y por la normativa expuesta concuerda que, para el CAMBIO DEL APROVECHAMIENTO DEL SUELO, deberá estar justificado previamente por la aprobación de la calificación de un proyecto como "Desarrollo Urbanístico Arquitectónico Especial" (DUAE), por lo cual se considera factible técnicamente la solicitud del mismo, para el predio signado con código catastral: N° 28-0003-003-2-0-0-0 ubicado en la Zona Pericentral Santa Ana Etapa 3.

RECOMENDACIÓN:

Se deberá cumplir con las recomendaciones descritas por las entidades competentes, Interagua mediante oficio EOM-SCU-07453-2023, Corporación Nacional de Electricidad mediante Oficio Nro. CNEL-GYE-COM-2023-0105-0 e informe CNEL-GYE-PLA-TEC-050-2023, y la Dirección de Aviación Civil mediante, Oficio Nro. DGAC-DGAC-2024-0617-0.

.../...



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024
Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675
 Página 30 de 34

4. Con memorando No. DACMSE-P-2024-2957 del 17 de junio del 2024, el señor Fernando Cornejo Valdez, en su calidad de **Director de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales**, por medio del Arq. Elias Flores T., Supervisor DACMSE 6, procedió con la revisión y elaboración del expediente, indica lo siguiente:

Conclusiones:

Por lo antes expuesto, comunica que para la edificación destinada para el Edificio de Vivienda-Comercio-FIDEICOMISO YG YG (EDIFICIO YOO GYE), ubicado en el Puerto Santa Ana, entre el 3er Pasaje 5 N.E. - Rio Guayas y el 30 Callejón 11 N, E., con Código Catastral 28-0003-003-2, indicada mediante Oficio DUMCE-CEM-2024-10362, del 13 de mayo del 2024, recibido el 13 de junio-202, se indica que:

1. El área 102, 72m² (7,39 x 13, 90) m., presentada por el proyectista y responsable técnico, destinada para el Centro de Acopio, de desechos sólidos No peligrosas, ubicado a 10, 02 mts. del lindero frontal del predio, que da al 3er Pasaje 5 N.E. cumple con las dimensiones necesarias, además la vía interna debe estar libre de obstáculos en el momento de realizar las maniobras de recolección correspondientes.
2. El Centro de Acopio de desechos sólidos No peligrosas, deberá ser implementado con cuatro (4) contenedor de 4,50 m³ con garruchas. En el caso de producirse un aumento en la generación de desechos sólidos del Edificio de Vivienda-Comercio-FIDEICOMISO YG, este inmueble, deberá inmediatamente incrementar el número de contenedores de 4,50 m³ antes indicado.
3. Se debe cumplir con las especificaciones constructivas del Centro de Acopio de desechos, antes señalado en la página 3 y 3 de este documento. Cabe indicar que los propietarios del Edificio de Vivienda-Comercio-FIDEICOMISO YG, deberán proceder a la operación y mantenimiento tanto el contenedor de 4,5 m³, así como del Centro de Acopio, conforme a los requerimientos técnicos mínimos exigidos por esta Dirección en párrafos anteriores, siendo este espacio "Única y exclusivamente para almacenar los desechos sólidos no peligrosos".
4. En caso de generarse malos olores, se tomarán medidas inmediatas de eliminación o mitigación de los mismos.

5. Mediante memorando Nro. EPMTMG-DPM-2024-1228-M del 27 de mayo de 2024, el Econ. Carlos Ponce C., **Director de Planificación de la Movilidad (E)**, EPMTMG, EP, indica lo siguiente

En atención al Oficio del asunto, suscrito por el Ing. Cristhian Benalcázar O., Coordinador General y el Ing. Jefferson Valverde M., Jefe Departamental de Control de Edificaciones y Control Minero, que guarda relación con la solicitud del Fideicomiso YG, en calidad de propietarios del predio ubicado en el 3° callejón 11 NE y 3° Pasaje 5 NE, en Puerto Santa Ana etapa 3, quienes solicitan ser clasificadas como proyecto de "Desarrollos Urbano Arquitectónicas Especiales", para lo cual convocan a reunión de trabajo por video conferencia, cuya agenda trató sobre el análisis de la documentación proporcionada por el solicitante correspondiente a la factibilidad técnica del proyecto de acuerdo a nuestras competencias; al respecto, traslado Memorando No. EPMTMG-DPM-JGAS-2024-0519-M de mayo 27 de 2024, suscrito por la Arq. Diana Galarza G., Jefe de Gestión de Autorizaciones y Servicios (E), donde se considera **FACTIBLE** que el proyecto "YOD Guayaquil" pueda continuar con el trámite para calificar como proyecto de Desarrollos Urbanos Arquitectónicas Especiales — DUAE.

6. El 20 de septiembre de 2023 con oficio No. EOM-SCU-07453-2023, el Ing. Jeffrey Barberán, **Gerente de Constructores y Urbanizadores de INTERAGUA**, concluye lo siguiente:



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024
Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675
Página 31 de 34

FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE

Para el caudal medio estimado por el consultor para el proyecto, correspondiente a 4,21 l/s, indicamos lo siguiente:

- El proyecto es factible de abastecer de manera provisional, para un caudal medio estimado de 4,21 l/s, desde la tubería Ø 110mm PVC ubicada en 3° Cjn. 11 NE, con una presión de servicio de 2 bares (20 m.c.a)
- Para la conexión definitiva del abastecimiento de agua potable, en la zona se debe prever la implementación de un nuevo sistema de abastecimiento de agua potable considerando una salida radial desde el acueducto Ø 900mm ACERO ubicado en la Av. Pedro Menéndez Gilbert. (Ver Anexo.
- Una vez implementado el proyecto de agua potable para el sector Puerto Santa Ana 3, se deberá solicitar la actualización a la presente factibilidad para determinar el punto de abastecimiento definitivo del proyecto y solicitar de ser el caso el cierre de la conexión provisional otorgada en el presente documento.

El promotor deberá considerar la implementación de la infraestructura necesaria para asegurar el adecuado abastecimiento interno del proyecto.

Para la individualización de consumos, el promotor deberá considerar que los medidores estén ubicados en lugares de accesos comunes, así como la independencia hidráulica de cada una de las unidades.

Adicionalmente, por las características propias del proyecto, se recomienda que se coordine con Interagua el desarrollo de un proyecto que considere la implementación de medidores telemétricos que faciliten a futuro el proceso de lectura de cada unidad habitacional y/o comercial.

De existir algún cambio en los parámetros de diseño y en los caudales de factibilidad, el proyecto deberá ser analizado nuevamente a través de una solicitud de actualización.

Se recomienda coordinar directamente con el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil la revisión periódica del sistema contra incendios a fin de cumplir con las Ordenanzas Municipales vigentes.

En el caso de que las Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios, indiquen la implementación de hidrantes, es importante mencionar que mientras se encuentren a nombre de terceros y no del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, generan una vez activadas: carga fija; de acuerdo al diámetro de la guía según lo establecido en el Art. 2 del Reglamento de Estructura Tarifaria.

FACTIBILIDAD DE AGUAS SERVIDAS

Para el manejo de las descargas tanto del proyecto Yoo Guayaquil así como del sector Puerto Santa Ana 2 y Puerto Santa Ana 3, se está trabajando en la implementación de un proyecto de captación y conducción de las descargas domésticas generadas, que incluye una estación de bombeo, hacia la cual deberán proyectar las mismas, es necesario contar con esta solución para el adecuado manejo y recepción de las descargas del proyecto, caso contrario, el proyecto deberá considerar implementar un sistema provisional que permanecerá a su cargo hasta la solución definitiva.

Para el caso de las áreas con locales comerciales, cada uno de los ellos deberán considerar un sistema particular de trampas de grasa que garantice que las descargas que llegan hacia el sistema de alcantarillado público, cumplan con los parámetros establecidos en la tabla 8 del TULSMA, límites de descarga al sistema de alcantarillado público



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024
Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675
 Página 32 de 34

Es recomendable que los efluentes originados por los sistemas de trampas de grasa individual de cada local comercial, tengan una descarga separada a las descargas de tipo doméstico que genere el proyecto.

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

FACTIBILIDAD DE AGUAS LLUVIAS

El sistema interno de aguas lluvias del predio deberá dirigir sus descargas hacia el sistema de aguas lluvias existente en el sector, así como una descarga directa hacia el Río Guayas. (Ver lámina FALC-2023-133).

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

(...)

RECOMENDACIONES GENERALES

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

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

—/—

7. El 22 de mayo de 2024 mediante oficio No. **CNEL-GYE-DE-2024-0484-M**, el Ing. Jorge Alberto Pérez Reyes **ESPECIALISTA DE PROYECTOS DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES, ENCARGADO - GYE**, indica lo siguiente:

—/—

En atención al oficio municipal No. **DUMCE-CEM-2024-10362** del 13 de mayo de 2024, suscrito por el Ing. Cristhian Benalcázar O., Coordinador General de Control de Edificaciones y Control Minero e Ing. Jefferson Valverde M., Jefe Departamental de Control de Edificaciones y Control Minero del Municipio de Guayaquil, mediante el cual solicitan el análisis de la documentación proporcionada por el solicitante correspondiente a la factibilidad técnica del proyecto urbanístico "YOO", a desarrollarse en el 3° callejón 11 NE y 3° pasaje 5 NE, en Puerto Santa Ana etapa 3, para acogerse al Régimen de Desarrollos Urbanos Arquitectónicos Especiales Especiales, le informo que mediante oficio **CNEL-GYE-COM-2023-0105-O**, de fecha agosto 3 de 2023, CNEL EP respondió favorablemente la prefactibilidad del referido proyecto. Dicha factibilidad tiene 1 año de valides.

—/—

- El 03 de agosto de 2023 con oficio No. **CNEL-GYE-COM-2023-0105-O**, la Mgs. Luis Alfredo Aguirre Sanchez, **DIRECTOR COMERCIAL, ENCARGADO - GYE**, indica lo siguiente:

—/—

En atención a su requerimiento ingresado a esta Unidad de Negocio CNEL EP., según oficio S/N (referencia Nro. **CNEL-GYE-SGR-2023-8630-E**), me permito adjuntar para su conocimiento, revisión y fines pertinentes, el análisis de



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024
Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675
 Página 33 de 34

Prefactibilidad para el PROYECTO ELÉCTRICO "YOO GUAYAQUIL", mediante informe CNEL-GYE-PLA-TEC-050-2023 con el análisis pertinente.

Ante lo descrito, debo informar que ES FACTIBLE el suministro eléctrico a nivel de 69 kV para el proyecto eléctrico "YOO GUAYAQUIL", siempre y cuando sea para cubrir el incremento de demanda máxima de potencia dada por el proyectista en la solicitud de prefactibilidad, la cual es de 5,320 kW hasta el año 2027.

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

.../..."

8. Mediante oficio No. **202300567-CGIP-BCBG** del 01 de diciembre de 2023, el Arq. Christopher Parker Graf, **Coordinador de Gestión de Ingeniería y Proyectos**, otorgo las Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios.

El 20 de mayo de 2024 con oficio No. 1333-CGIP-BCBG-2024, el Arq. Christopher Parker Graf, **Director General de Ingeniería y Proyectos**, indica lo siguiente:

.../...

Con fecha 01 de diciembre de 2023 se emitieron las Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios No. 202300567-CGIP-BCBG a nombre del proyecto denominado "YOO GUAYAQUIL", ubicado en la ciudad de Guayaquil, Puerto Santa Ana, 3er callejón 11 NE 3er Pasaje 5, en el predio signado con código catastral No. 28-3-3-2-0-0.

.../..."

9. Mediante Oficio No. **DGAC-DGAC-2024-0617-O** del 05 de abril de 2024, el Ing. Oswaldo Roberto Ramos Ferrusola, **Director General de Aviación Civil, Encargado**, indica lo siguiente:

.../...

15. La consideración principal de la DGAC y, de hecho, su misma razón de ser, es la preservación de la Seguridad Operacional en el espacio aéreo ecuatoriano. En consecuencia, y en tanto que los operadores aéreas han expresado enfáticamente no verse operativamente afectadas por la ubicación y altura de proyectado Edificio Yoo, el Director de Aviación Civil, autoriza que la construcción Yoo, objeto del presente discurso, tenga la altura propuesta de 171 metros sobre el terreno. .../..."

CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN:

Por lo antes expuesto y en virtud del criterio técnico favorable contenido en el presente oficio, se considera procedente que el M. I. Concejo Municipal, previo pronunciamiento de Asesoría Jurídica, resuelva lo siguiente:

- Aprobar el Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE) para el cambio en el aprovechamiento del suelo del predio signado con código catastral No. 28-0003-003-2, en donde se desarrollará el proyecto "Yoo Guayaquil".

Al tratarse de la modificación en el aprovechamiento del suelo establecido en el componente urbanístico del PUGS, una vez aprobada la calificación del proyecto DUAE se deberá proceder con el Plan Parcial que viabilice el posterior desarrollo del proyecto.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 24 de junio de 2024
Memorando No. DUMCE-CEM-2024-9675
 Página 34 de 34

Cabe mencionar que, independientemente de la aprobación de la calificación del proyecto como DUAE, y con el fin del cumplimiento de los objetivos estratégicos y visión de ciudad del GAD Municipal de Guayaquil, el Plan Parcial podrá determinar la necesidad de implementación de otros instrumentos de gestión del suelo conforme lo establecido en la LOOTUGS y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Se adjunta enlace donde podrá visualizar la documentación referente al proyecto "YOO GUAYAQUIL" con la finalidad de que se realice el análisis respectivo.

YOO GUAYAQUIL - DUAE

Nota: Este informe no autoriza movimiento de tierra ni la construcción de la propuesta arquitectónica, para esto deberá contar con el registro de construcción aprobado.

Particular que comunicamos para los fines consiguientes.

Atentamente,

Abi. Fernando Suárez V.

**Coordinador General 2 de Control y Procesos
 Legales**

**Ing. Cristhian Benalcázar Orosco
 Coordinador General 2 de Control de
 Edificaciones y Control Minero**

Elaborado por:	Arq. Franco Bertocchi – Analista Técnico de Control de Edificaciones y Minero 1	
Supervisado por :	Arq. Ines Santos – Analista Técnico de Control de Edificaciones y Minero 3	
Revisado Por:	Ing. Jefferson Valverde – Jefe Departamental de Control de Edificaciones y Control Minero	
Adjunto:	CD y enlace con la Documentación Descrita	
Con copia:	-Archivo DUMCE -Dirección General Financiera -Procuraduría Síndica Municipal	

Moreno Bellido #200 y Av. Amazonas, Quito, Ecuador
(+593 2) 256 8100 uribeschwarzkopf.com



JLAM-012-2024-YOO
Guayaquil, 25 de junio de 2024

Arq. Fernando Añazco
DIRECTOR DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

Asunto: Entrega documentos anexos por proyecto régimen DUAE en predio signado con código catastral 28-0003-003-002

De nuestra consideración:

Mediante oficio JLAM-010-2024-YOO con fecha 05 de mayo de 2024, se realizó la entrega de la documentación concerniente al régimen DUAE para el proyecto Yoo Guayaquil en el predio urbano No. 28-0003-003-002.

Conforme a lo determinado en la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, se realiza la entrega de documentos anexos que forman parte de los habilitantes.

Por la atención brindada al presente, anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,



JORGE LUIS ARÉVALO

Jorge Arévalo M.
Coordinador de Proyectos
Uribe Schwarzkopf

Correo: jarevalom@gmail.com
tel: 0993272698

CC:
Ing. Christian Benalcazar Subdirector DUMCE-CEM

**Uribe
Schwarzkopf**

Dines Boas

GOBIERNO AUTÓNOMO DEL Cantón GUAYAQUIL
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
Centro Municipal de Servicios y Atención Ciudadana

No. de requerimiento: *20-24-42216*
Fecha y hora: *26-6-25-24 9:57*
Recibido por: *Nelly*

HOJAS	CARPETAS	SOBRES	OTROS
<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>

Nelly
Nojo

SRI**Certificado**
Registro Único de Contribuyentes

Razón Social FIDEICOMISO YG	Número RUC 0993379709001
---------------------------------------	------------------------------------

Representante legal

• GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Estado ACTIVO	Régimen GENERAL	
Fecha de registro 08/02/2023	Fecha de actualización 16/03/2023	Inicio de actividades 08/02/2023
Fecha de constitución 03/02/2023	Reinicio de actividades No registra	Cese de actividades No registra
Jurisdicción ZONA 8 / GUAYAS / GUAYAQUIL	Obligado a llevar contabilidad SI	
Tipo SOCIEDADES	Agente de retención NO	Contribuyente especial NO

Domicilio tributario**Ubicación geográfica**

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: CARBO (CONCEPCION)

Dirección

Calle: JUNIN Número: 105 Intersección: AV. MALECON SIMON BOLIVAR Edificio: APOLO RIVER TOWER Número de oficina: 501 Número de piso: 5 Referencia: FRENTE AL EDIFICIO TORRES DEL RIO

Medios de contacto

Email: sri1025@gneratrust.com Teléfono trabajo: 042560805 Celular: 0997703105

Web: www.generatrust.com

Actividades económicas

• K64300001 - ACTIVIDADES DE ENTIDADES JURÍDICAS ORGANIZADAS PARA LA MANCOMUNION DE VALORES U OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, SIN GESTIÓN, EN NOMBRE DE ACCIONISTAS O BENEFICIARIOS LAS CARTERAS SE ADAPTAN A ESPECIFICACIONES CONCRETAS PARA LOGRAR DETERMINADAS CARACTERÍSTICAS: POR EJEMPLO, DE DIVERSIFICACIÓN, RIESGO, RENDIMIENTO Y VARIABILIDAD DE PRECIO. ESAS ENTIDADES OBTIENEN INTERESES, DIVIDENDOS Y OTRAS RENTAS DE LA PROPIEDAD, PERO TIENEN POCOS EMPLEADOS Y NO OBTIENEN INGRESOS POR CONCEPTO DE VENTA DE SERVICIOS. SE INCLUYEN LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES: FONDOS DE INVERSIÓN DE PARTICIPACIÓN ABIERTA; FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS; FIDEICOMISOS, LEGADOS O CUENTAS DE AGENCIA, ADMINISTRADOS EN NOMBRE DE LOS BENEFICIARIOS EN VIRTUD DE UN CONTRATO DE FIDUCIA, UN TESTAMENTO O UN CONTRATO DE REPRESENTACIÓN; SOCIEDADES DE INVERSIÓN MOBILIARIA.

Establecimientos**Abiertos**

1

Cerrados

0

Razón Social
FIDEICOMISO YG

Número RUC
0993379709001

Obligaciones tributarias

- 2011 DECLARACION DE IVA
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ANEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES - ANUAL
- ANEXO AFIC
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- 9090 - IMPUESTO DE PATENTE MUNICIPAL



Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en www.sri.gov.ec.

Números del RUC anteriores

No registra

Recibido por _____

Fecha _____

Declaro que la información entregada es verdadera, por lo que asumo la responsabilidad legal de acuerdo a la normativa vigente.



Código de verificación:

CATRER2023000089486

Fecha y hora de emisión:

16 de marzo de 2023 11:38

Usuario emisor:

Bajaña Orrala Veronica Yadira

Si los datos de este certificado son adulterados pierde su validez.

AUTORIZACIÓN

Guayaquil, 25 de junio de 2024

Sr(es) .-

Municipio de Guayaquil

Yo, María de Lourdes Velastegui Coellar, en mi calidad de Representante Legal de la compañía GENERATRUST S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. y éste a su vez Representante Legal del Fideicomiso YG, con Registro Único de Contribuyentes No. 0993379709001, conforme consta el documento adjunto, procedo mediante la presente a autorizar a URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A., con Registro Único de Contribuyentes No. 1791774299001, para que pueda realizar la solicitud de aprobación de proyecto "YOO GUAYAQUIL" conforme a lo establecido en el Art. 93.- Régimen de Desarrollos Urbanos Arquitectónicos Especiales DUAE de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones, publicada en Registro Oficial N.º87 el 30 de marzo de 2022, en el predio urbano con cod. catastral No. 28-0003-003-002, ubicado en Puerto Santa Ana, y para que realice los trámites correspondientes al caso.

Firmo en calidad en la que comparezco

**MARIA DE
LOURDES
VELASTEGUI
COELLAR**

Firmado digitalmente
por MARIA DE
LOURDES
VELASTEGUI COELLAR
Fecha: 2024.06.25
16:16:02 -05'00'

MARIA DE LOURDES VELASTEGUI COELLAR

C.C.:0913635892

GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

REPRESENTANTE LEGAL:

FIDEICOMISO YG

RUC: 0993379709001

generatrust

Generatrust
Administradora de
Fondos
y Fideicomisos

Guayaquil
Edif. Apolo River Tower
Junta 105 y Salazar
Piso 3, ofc. 501
(PNS) 593142560035

Quito
Edif. Torre Alianza
Av. 12 de Octubre y
Bosquejo Moreno
Piso 11
593212541342
593212552369

Guayaquil, 24 de octubre de 2022

Señora
María de Lourdes Velastegui Coellar
Ciudad.-

De mis consideraciones:

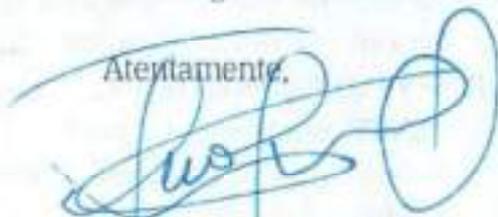
Por medio de la presente tengo a bien en comunicarle que la Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de la compañía **GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, celebrada hoy, tuvo el acierto de elegir a Usted como **GERENTE** de la Compañía por el periodo estatutario de **CINCO AÑOS**, contados a partir de la inscripción de este nombramiento en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil.

Como **GERENTE** corresponde a Usted ejercer individualmente la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía, de conformidad con lo establecido en los artículos Vigésimo Cuarto y Vigésimo Quinto del Estatuto Social de la Compañía y la Ley.

La compañía fue constituida bajo la denominación MORGAN & MORGAN FIDUCIARY & TRUST CORPORATION S.A. "FIDUCIARIA DEL ECUADOR", en escritura pública del 26 de febrero del 2003, ante el Notario Trigésimo Octavo del cantón Guayaquil, Dr. Humberto Moya Flores e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón, el 20 de marzo del 2003. Entre otros actos, la Compañía cambió su denominación por la de MMG TRUST ECUADOR S.A., reformó integralmente y codificó su Estatuto Social, en escritura pública autorizada por el Notario Público Trigésimo Octavo del cantón Guayaquil, Dr. Humberto Moya Flores, el 29 de octubre del 2012, aprobada por la Intendencia de Mercado de Valores de Guayaquil, en Resolución N° SC.IMV.DJMV.DAYR-G-12-0007703 el 6 de diciembre 2012 e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 7 de enero de 2013. Luego, en escritura pública del 12 de septiembre del 2016 ante la Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, Ab. María Tatiana García Plaza, se reformó parcialmente la Codificación de los Estatutos Sociales de la Compañía, que fue aprobada e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 21 de septiembre del 2016. Luego, mediante escritura pública de fecha 17 de abril de 2018 ante la Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, Ab. María Tatiana García Plaza, la Compañía aumentó su capital suscrito y pagado, estableció el capital autorizado y cambió su denominación por la de MMG TRUST ECUADOR ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. y reformó parcialmente la Codificación de sus Estatutos Sociales, escritura que fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución N° SCVS-INMV-DNAR-00003894 del 4 de mayo de 2018 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 24 de mayo de 2018. Mediante escritura pública otorgada el 2 de octubre de 2018 ante la Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, Ab. María Tatiana García Plaza, la Compañía cambió su denominación

por la de GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS GTSA S.A. y realizó una Reforma Integral y Codificación de su Estatuto Social; misma que fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución N° SCVS-INMV-DNAR-2018-00009801 de fecha 24 de octubre de 2018, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 20 de noviembre del 2018. Mediante escritura pública otorgada el 29 de agosto de 2022 ante la Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, Ab. María Tatiana García Plaza, la Compañía cambió su denominación por la de **GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.** y realizó una Reforma Parcial y Codificación de su Estatuto Social; misma que fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución N° SCVS-INMV-DNAR-2022-00006929 de fecha 30 de septiembre de 2022, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 24 de octubre del 2022.

Ateentamente,



Ab. Carlos Moreno Ortega
Presidente Ad-Hoc de la Junta

ACEPTO el cargo de **GERENTE** de la compañía **GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**

Guayaquil, 24 de octubre de 2022.



María de Lourdes Velastegui Coellar
Nacionalidad: Ecuatoriana
C.C. N° 091363589-2
Código dactilar: V3343V2242



Registro Mercantil Guayaquil

NUMERO DE REPERTORIO:49.344
FECHA DE REPERTORIO:31/oct/2022
HORA DE REPERTORIO:15:27

En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil, ha inscrito lo siguiente:

I.- Con fecha quince de Noviembre del dos mil veintidos queda inscrito el presente Nombramiento de **Gerente**, de la Compañía **GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, a favor de **MARIA DE LOURDES VELASTEGUI COELLAR**, de fojas **85.235 a 85.236**, Libro Sujetos Mercantiles número **14.720**.

ORDEN: 49344



Guayaquil, 15 de noviembre de 2022

REVISADO POR

Mgs. César Moya Delgado
REGISTRADOR MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL

La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es de exclusiva responsabilidad de la o el declarante cuando esta o este provee toda la información, al tenor de lo establecido en el Art. 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

CEDULA DE IDENTIDAD REPUBLICA DEL ECUADOR
 MINISTERIO DE INTERIORES Y MOVILIDAD URBANA
 DIRECCION CIUDADANA



VELASTEGUI COELLAR
 FOMENTO
 MARIA DE LOURDES
 MARIANO CAC

ECUATORIANA
 FECHA DE NACIMIENTO
 11 MAY 1971
 LUGAR DE NACIMIENTO
 GUAYAS GUAYAQUEL
 REGISTRO CIVIL
 REGISTRO TITULAR

NIT: 86159
 N. DOCUMENTO
 011820117
 FECHA DE EXPIRACION
 20 NOV 2021

NIT: 0913635892

APellidos y Nombres del Padre
VELASTEGUI ZAPATA LUIS WILFRIDO

APellidos y Nombres de la Madre
COELLAR PUNN ESTRELLA DE LOS DOLORES

ESTADO CIVIL
DIVORCIADO

SEXO Y FECHA DE EMISION
GUAYAQUEL 23 NOV 2011

CODIGO DACTILAR
V134V2342

TPO JARQUE **C***

DONANTE
No donante

REGISTRO GENERAL

**I<ECU0186301478<<<<<<0913635892
 7105111F3111231ECU<NO<DONANTE7
 VELASTEGUI<COELLAR<<MARIA<DE<L**

CERTIFICADO de VOTACION
 11 DE OCTUBRE DE 2024 - BOBANGA VUELTA

VELASTEGUI COELLAR MARIA DE LOURDES 80716431

PROVINCIA: **GUAYAS**

CIRCUNSCRIPCION: **1**

CANTON: **GUAYAQUEL**

PARRAJUELA: **TARQUI**

JUNTA: 1

JUNTA No. **9480 FEMENINO**



0913635892

Moreno Bellido #200 y Av. Amazonas, Quito, Ecuador
 (+593 2) 256 8100 uribeswarzkopf.com



JLAM-011-2024-YOO
 Guayaquil, 08 de mayo de 2024

Arq. Luis Alfonso Saltos
DIRECTOR DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

Asunto: Entrega carta de compromiso de pago COD por proyecto régimen DUAE en predio signado con código catastral 28-0003-003-002.

De nuestra consideración:

Mediante oficio JLAM-010-2024-YOO con fecha 05 de mayo de 2024, se realizó la entrega de la documentación concerniente al régimen DUAE para el proyecto Yoo Guayaquil en el predio urbano No. 28-0003-003-002.

Conforme a lo determinado en la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, se realizó la entrega de la carta de compromiso de pago por Concesión Onerosa de Derecho debidamente suscrita.

Por la atención brindada al presente, anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,



JORGE LUIS ARÉVALO
 MEMBRE

Jorge Arévalo M.
 Coordinador de Proyectos
 Uribe Schwarzkopf

Correo: larvalom@gmail.com
 telf: 0993272898

CC:
 Ing. Christian Benalcázar

Subdirector DUMCE-CEM



Anexos
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Centro Municipal de Servicios y Atención
 Ciudadana

No. de requerimiento: *2024-42216*

Fecha y hora: *05/05/2024 - 15:17*

Recibido por: *Cecily Soriano*

HOJAS	CARPETAS	SOBRES	CDS	OTROS
<i>2</i>				

Guayaquil, 09 de mayo de 2024

Sr. Aquiles Alvarez Henriques
Alcalde
GAD Municipal de Guayaquil
Presente.-

Asunto: Pago de Concesión Onerosa de Derechos DUAE Yoo Guayaquil.

De mi consideración:

De conformidad con el **artículo 153.1 Concesión onerosa de derechos para proyectos DUAE** de la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 y del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil, así como de los **artículos 92 Proyectos de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especiales, 93 Proceso para acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales y 100.10 Forma de pago de la Concesión Onerosa de Derechos** de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, tengo a bien manifestar a usted que el Fideicomiso YG ha previsto cancelar el monto correspondiente a la concesión onerosa de derechos (COD) por el mayor aprovechamiento del suelo (incremento de la edificabilidad – CUS total – asignada en la zona) requerido por el proyecto mediante **pago monetario al contado**.

En virtud de lo señalado, mucho le agradeceré disponer a la DUMCE se sirva efectuar el cálculo de la COD correspondiente aplicando las fórmulas previstas en la normativa vigente.

Agradezco su amable atención

Saludos cordiales,

MARIA DE
LOURDES
VELASTEGUI
COELLAR

Firmado digitalmente
por MARIA DE LOURDES
VELASTEGUI COELLAR
Fecha: 2024.05.09
10:06:00 -05'00'

María de Lourdes Velastegui
Gerente
Generatrust Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
En representación del Fideicomiso YG

Moreno Bellido #200 y Av. Amazonas, Quito, Ecuador
 (+593 2) 256 8190 uribeschwarzkopf.com



JLAM-010-2024-YOO
 Guayaquil, 05 de mayo de 2024

Arq. Luis Alfonso Saltos
DIRECTOR DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES

Asunto: Entrega de documentación proyecto régimen DUAE en predio signado con código catastral 28-0003-003-002

De nuestra consideración:

Urbe Schwarzkopf Ingenieros & Arquitectos S.A., a través del Fideicomiso YG, se encuentra desarrollando el proyecto **Yoo Guayaquil** en el predio urbano No. 28-0003-003-02, zona Santa Ana (Etapa 3), ubicado en el 3er Pasaje 5NE "Si Frederick Ashton Fuller" y 3er callejón 11NE de la ciudad de Guayaquil.

El proyecto Yoo Guayaquil prevé exceder el coeficiente de edificabilidad dispuesto en el PUGS para el predio antes señalado. Por tal motivo y en conocimiento del artículo 92 de la Ordenanza General de Edificaciones, el cual considera "Proyectos de Desarrollo Urbano Arquitectónicos Especiales" (DUAE), instrumento que permite alcanzar una calificación particular cuando los requerimientos de un proyecto difieren de los dispuesto en el PUGS, nos permitimos a presentar para su consideración el DUAE "Yoo Guayaquil", con la finalidad de que su tratamiento y aprobación nos permita alcanzar el coeficiente de edificabilidad y el número de unidades de vivienda programadas en el desarrollo inmobiliario.

Para el efecto, se entrega la información física y un cd que contiene lo siguiente:

-Documentación proyecto DUAE de 46 pisos.

Por la atención brindada al presente, anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,



JORGE LUIS ARÉVALO
 NUNQUE

Jorge Arévalo M.
 Coordinador de Proyectos
 Urbe Schwarzkopf
 Correo: jurbe@uribes.com
 tel: 0993272698
 CC:

Ing. Christian Benalcázar

Subdirector DUMCE-CEM



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
 Centro Municipal de Servicios y Atención
 Ciudadana

No. de requerimiento: 2024-42216
 Fecha y hora: 16:59 - 6-5-2024
 Recibido por: Jessica Alvarado Pita

HOJAS	CARPETAS	SOBRES	CDs	OTROS
Varis	1	-	1	1/5 Plann

**Urbe
 Schwarzkopf**

TRÁMITE NÚMERO: 28624

J190132QPXXCAG

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO.

NÚMERO DE REPERTORIO:	130109
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	19/05/2022
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	8741
REGISTRO:	LIBRO DE SUJETOS MERCANTILES

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR	SCHWARZKOPF TELLO JOSEPH SAMUEL
IDENTIFICACIÓN	1719647990
CARGO:	PRESIDENTE
PERIODO(Años):	5

2. DATOS ADICIONALES:

CONST. RM. 1828 DEL 18/05/2001.- NOT. 26 DEL 19/02/2001

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE LA PRESENTE RAZÓN, LA INVALIDA. LOS CAMPOS QUE SE ENCUENTRAN EN BLANCO NO SON NECESARIOS PARA LA VALIDEZ DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

FECHA DE EMISIÓN: QUITO, A 19 DÍA(S) DEL MES DE MAYO DE 2022

DR. RUBÉN ENRIQUE AGUIRRE LÓPEZ
 REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. MARISCAL ANTONIO JOSÉ DE SUCRE N54-103

AUTORIZACIÓN

Guayaquil, 25 de junio de 2024

Sr(es) .-

Municipio de Guayaquil

Yo, María de Lourdes Velastegui Coellar, en mi calidad de Representante Legal de la compañía GENERATRUST S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. y éste a su vez Representante Legal del Fideicomiso YG, con Registro Único de Contribuyentes No. 0993379709001, conforme consta el documento adjunto, procedo mediante la presente a autorizar a URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A., con Registro Único de Contribuyentes No. 1791774299001, para que pueda realizar la solicitud de aprobación de proyecto "YOO GUAYAQUIL" conforme a lo establecido en el Art. 93.- Régimen de Desarrollos Urbanos Arquitectónicos Especiales DUAЕ de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones, publicada en Registro Oficial N.º87 el 30 de marzo de 2022, en el predio urbano con cod. catastral No. 28-0003-003-002, ubicado en Puerto Santa Ana, y para que realice los trámites correspondientes al caso.

Firmo en calidad en la que comparezco

**MARIA DE
LOURDES
VELASTEGUI
COELLAR**

Firmado digitalmente
por MARIA DE
LOURDES
VELASTEGUI COELLAR
Fecha: 2024.06.25
16:16:02 -05'00'

MARIA DE LOURDES VELASTEGUI COELLAR

C.C.:0913635892

GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

REPRESENTANTE LEGAL:

FIDEICOMISO YG

RUC: 0993379709001

Quito, 03 de mayo de 2022

Señor
Joseph Samuel Schwarzkopf Tello
Ciudad. -

De mis consideraciones:

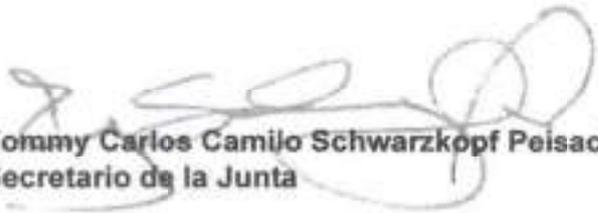
Cúmpleme comunicar a Ud., que la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía **URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.**, en reunión mantenida el día de hoy 03 de mayo de 2022, tuvo el acierto de designar a usted como **PRESIDENTE** de la compañía, gestión que la desempeñará por un período estatutario de cinco (5) años, contados desde la fecha de inscripción de este nombramiento.

De conformidad con el Vigésimo Octavo del Estatuto Social de la compañía, le corresponderá a usted subrogar en sus funciones al Gerente General de la compañía, con los mismos deberes y atribuciones estatutarias, incluso la representación legal de la compañía, en caso de falta o impedimento temporal de este. de la compañía. Sus demás atribuciones constan detalladas en el mismo artículo del estatuto social. La compañía **URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.**, se constituyó mediante escritura pública otorgada el 19 de febrero de 2001 ante la Notaria Vigésima Sexta del Cantón Quito, Doctora Cecilia Rivadeneira Rueda, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 18 de mayo de 2001.

La compañía se transformó a sociedad anónima mediante escritura pública celebrada el 20 de enero de 2012 ante el Notario Tercero de Quito, Doctor Roberto Salgado Salgado, debidamente inscrita el 04 de junio de 2012.

Particular que comunico a usted para los fines legales pertinentes.

Atentamente,



Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf Peisach
Secretario de la Junta

Acepto y agradezco el nombramiento que antecede, en Quito, el día de hoy 03 de mayo de 2022.



Joseph Samuel Schwarzkopf Tello
C.C. 1719647990

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

CEDELA DE No. **171964799-0**

CIUDADANO
 TITULO Y NÚMERO
SCHWARZKOPF TELLO JOSEPH SAMUEL
 LUGAR DE NACIMIENTO

Estados Unidos de América
 Miami (Florida)
 FECHA DE NACIMIENTO: **1981-06-01**
 NACIONALIDAD ECUATORIANA
 SEXO **M**
 ESTADO CIVIL: **CASADO**
CAMILA MARIA AVELLAN PRITO




INSTRUCCIÓN: **BACHILLERATO** PROFESIÓN / OCUPACIÓN: **EMPLEADO PRIVADO** E3340V2322

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: **SCHWARZKOPF PEISACH TOMMY**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: **TELLO ZUÑIGA NORA MERCEDES YOLANDA**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: **QUITO 2014-07-11**

FECHA DE EXPIRACIÓN: **2024-07-11**

[Signatures]




CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 21 DE ABRIL DE 2024

SCHWARZKOPF TELLO JOSEPH SAMUEL N° 46389547

PROVINCIA: **PICHINCHA**

CIRCUNSCRIPCIÓN: **CAAYÓN QUITO**

PARROQUIA: **CUMBAYA**

ZONA: **3**

JUNTA N° 0002 MASCULINO



CE NO. **1719647990**

REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 2024

CIUDADANO:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN EL REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 2024

[Signature]

F. PRESIDENTE DE LA JRV



REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NÚMERO RUC: 1791774295001
 RAZÓN SOCIAL: URBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

NOMBRE COMERCIAL: URBE Y SCHWARZKOPF S.A.
 REPRESENTANTE LEGAL: SCHWARZKOPF PEISACH TOMMY CARLOS CAMILO
 CONTADOR: ANDAGUYA RAMOS TERESA RUTH
 CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS OBLIGADO LLEVAR CONTABILIDAD: SI
 CALIFICACIÓN ARTESANAL: SIN NÚMERO: SIN

FEC. NACIMIENTO: FEC. INICIO ACTIVIDADES: 16/05/2001
 FEC. INSCRIPCIÓN: 18/05/2001 FEC. ACTUALIZACIÓN: 26/03/2013
 FEC. SUSPENSIÓN DEFINITIVA: FEC. RESUMIO ACTIVIDADES:

ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL

DESARROLLO, PROMOCION Y VENTA DE PROYECTOS DE CONSTRUCCION.

DOMICILIO TRIBUTARIO

Provincia: PICHINCHA Canton: QUITO Parroquia: INAQUITO-Barrio: EL SATAN Calle: MORENO BELLIDO Numero: 05-04 Interseccion: AV. AMAZONAS Oficina: PB
 Referencia ubicación: FRENTE A MALL EL JARDIN Telefono Trabajo: 0225581100 Telefono Trabajo: 022558007 Fax: 022503812 Celular: 0999045967 Telefono Trabajo: 0225580811

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

- * ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- * ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- * ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- * ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- * DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- * DECLARACIÓN DE IVA
- * DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- * IMPUESTO A LA PROPIEDAD DE VEHÍCULOS MOTORIZADOS

Son derechos de los contribuyentes: Derechos de trato y confidencialidad, Derechos de asistencia o colaboración, Derechos económicos, Derechos de información, Derechos procedimentales; para mayor información consulte en www.sri.gov.ec.

Las personas naturales cuyo capital, ingresos anuales o costos y gastos anuales sean superiores a los límites establecidos en el Reglamento para la aplicación de la ley de régimen tributario interno están obligados a llevar contabilidad, convirtiéndose en agentes de retención, no podrán acogerse al Régimen Simplificado (RISE) y sus declaraciones de IVA deberán ser presentadas de manera mensual.
 Recuerde que sus declaraciones de IVA podrán presentarse de manera semestral siempre y cuando no se encuentre obligado a llevar contabilidad. Intersere bienes o preste servicios únicamente con tarifa 0% de IVA y/o sus ventas con tarifa diferente de 0% sean objeto de retención del 100% de IVA.

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS	1	ABERTOS	1
JURISDICCIÓN	ZONA 9, PICHINCHA	CERRADOS	0



Código: RIMRUC202003175860

Fecha: 04/11/2020 09:19:03 AM



**REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES**



NÚMERO RUC:
RAZÓN SOCIAL:

179177429001
URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

Nº ESTABLECIMIENTO: 001	Estado: ABERTO - MATRIZ	REG. INICIO ACT.: 18/03/2001
NOMBRE COMERCIAL: URIBE Y SCHWARZKOPF S.A.	REG. CERRAR:	REG. RENOVAR:

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

DESARROLLO, PROMOCION Y VENTA DE PROYECTOS DE CONSTRUCCION.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: PICHINCHA Cantón: CLITO Parroquia: IRAQUITO Barrio: EL BATAN Calle: MORENO BELLO Número: 66-54 Intersección: AV. AMAZONAS Referencia:
FRENTE A MALL EL JARDIN Oficina: PB Teléfono Trabajo: 022568160 Teléfono Trabajo: 022568097 Fax: 022500612 Celular: 0999045967 Teléfono Trabajo: 022568611
Email principal: antagoys@urbeschwarzopf.com



Código: RIMRUC2020003175660

Fecha: 04/11/2020 09:19:03 AM

Morona Bellido #200 y Av. Amazonas, Quito, Ecuador
(+593 2) 258 8100 uribeschwarzkopf.com



Quito 25 de junio de 2024

Señores
Municipio de Guayaquil
Presente

De mi consideración:

Yo, Joseph Samuel Schwarzkopf Tello, con CI: 1719647990, en mi calidad de presidente de Uribe Schwarzkopf, con Registro Único de Contribuyentes No. 1791774299001, autorizo al señor Jorge Luis Arévalo Muñoz, con CI: 0930946157, para que pueda realizar la solicitud de aprobación de proyecto Yoo Gye conforme a lo establecido en el Art. 93.- Régimen de Desarrollos Urbanos Arquitectónicos Especiales DUAE de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones, publicada en Registro Oficial N.º87 el 30 de marzo de 2022, en el predio urbano con cod. catastral No. 28-0003-003-002, ubicado en Puerto Santa Ana, y para que realice los trámites correspondientes al caso.

Firmo en calidad en la que comparezco

Atentamente

Joseph Schwarzkopf
Presidente

**Uribe
Schwarzkopf**



Oficio Nro. DGAC-DGAC-2024-0617-O

Quito, D.M., 05 de abril de 2024

Asunto: REF, OFICIO DGAC-SEGE-2024-1418-E

Señora
María de Lourdes Velastegui Coellar
En su Despacho

De mi consideración:

Con referencia a su solicitud remitida mediante oficio DGAC-SEGE-2024-1418-E del 01 de marzo de 2024 respecto a la obtención del denominado Permiso de Altura que emite la Dirección General de Aviación Civil (DGAC) de la República del Ecuador con respecto a edificaciones que se encuentran en o en la cercanía de Áreas Terminales a los varios aeropuertos con los que cuenta el sistema aeronáutico nacional, me permito pronunciarme como sigue:

1. Efectivamente, la DGAC debe velar porque las edificaciones altas ubicadas en la cercanía de los aeropuertos ecuatorianos no representen un peligro a las operaciones aéreas que le corresponde controlar. De hecho, las autoridades municipales locales deben vigilar que como requisito previo a la obtención de permiso de construcción alguno, la DGAC emita su Permiso de Altura.
2. La edificación en cuestión tiene la denominación de Proyecto Yoo, estando ubicada en el sector de Puerto Santa Ana sobre el río Daule de la ciudad de Guayaquil y en las cercanías de la pista 03-21 del aeropuerto internacional José Joaquín de Olmedo que sirve a la urbe huancavilca.
3. Las coordenadas referenciales de esta construcción son Latitud: 2°10'35.89S Longitud: 79°52'37.77O, siendo la aspiración de los constructores alcanzar una altura de 171 metros sobre el terreno. Esto ubica a Yoo a una distancia de alrededor de 1614 metros, lateral a la pista antes referida.
4. La construcción de una edificación mayor conlleva consecuencias de carácter socio-económico, comercial y político cuya consideración rebasa las capacidades de la DGAC del Ecuador. Para efectos de la presente deliberación nos vamos a concentrar, únicamente, en los aspectos relativos a la seguridad aérea.
5. La Ley de Aviación Civil, Capítulo III (De la Dirección General de Aviación Civil), Artículo 6 (Atribuciones y Obligaciones del Director General de Aviación Civil), Numeral 1 (Generales) establece en el Literal "I": "Autorizar las construcciones, instalaciones, plantaciones y demás obras en las zonas de servidumbre aeronáutica".
6. El punto de partida para la resolución correspondiente es el estudio efectuado por la Dirección de Navegación Aérea que se concentra en analizar la posible afectación que la proyectada construcción pudiera tener sobre el diseño de los procedimientos de aproximación y salida del aeropuerto involucrado o sobre tales procedimientos ya

Dirección General de Aviación Civil

Dirección: Buenos Aires 0e1-53 y Av. 10 de Agosto

Código postal: 170402 / Quito-Ecuador. Teléfono: +593-2 294 7400

www.dgac.gob.ec





Oficio Nro. DGAC-DGAC-2024-0617-O

Quito, D.M., 05 de abril de 2024

- desarrollados y en vigencia; en particular, determinar si tal construcción "perforaría" las denominadas superficies de protección. En caso de que tal "penetración" se diese se cuenta con un algoritmo determinado por la norma internacional de OACI (PansOps) que extrapola al eje central de la pista la altura de tal penetración.
7. El estudio de la Dirección de Navegación Aérea, que ha sido objeto de varias revisiones, pues varias han sido las aspiraciones de los constructores en cuanto a la altura máxima del inmueble, se anexa, con sus adjuntos, al presente documento.
 8. En esencia, el Proyecto Yoo penetra una de las superficies de protección (la de ILS) con margen considerable, aunque se encuentra muy cercana al área fuera de la cual, tal penetración ya no se toma en cuenta normativamente. La proyección PansOps al centro de la pista se da unos 490 metros más allá del umbral 03 de la pista 03-21 y tiene una magnitud de alrededor de 67.48 metros. Esta proyección es una medida de la relevancia de la intrusión pero no constituye un obstáculo real o virtual.
 9. El estudio de Navegación Aérea determina que el límite vertical del edificio Yoo no debería superar los 154 metros sobre el terreno.
 10. De acuerdo a la RDAC 153 (Regulación 153 de la DGAC del Ecuador), Capítulo I (Evaluación de la Seguridad Operacional / Estudio Aeronáutico), Numeral 153-901 (Generalidades), literal (f), aparte del Estudio de Navegación Aérea que determina que debería expedirse una desviación para atender el pedido del solicitante, también se debería contar con la opinión de Operador del Aeropuerto, de los Explotadores de las Aeronaves y, eventualmente, de los Proveedores de Servicio en Tierra.
 11. Se ha consultado en forma verbal - pero presencial - al Jefe de TAGSA, Guayaquil, el concesionario de la operación del aeropuerto J.J. de Olmedo. Su posición es que ellos (TAGSA), simplemente se allanan a la decisión de la DGAC, renunciando a efectuar estudio aeronáutico alguno.
 12. Se ha solicitado a las principales aerolíneas que sirven al aeropuerto su criterio respecto a que si la proyectada construcción Yoo afecta o no a sus procedimientos instrumentales de emergencia en caso de pérdida de un motor en la carrera de despegue desde la pista en cuestión. Esto se ha hecho mediante oficio circular DGAC-DGAC-2024-0547-O del 21 de marzo de 2024, que se adjunta al presente.
 13. Se consultó a Latam, Avianca, Aeroregional, American Airlines, KLM e Iberia. Hasta la fecha hemos recibido respuesta de Aeroregional, Iberia, Avianca y Latam, quienes han sido enfáticos en señalar que la construcción del Proyecto Yoo no perjudicaría en lo más mínimo sus procedimientos emergentes. En dos de los casos, Aeroregional e Iberia, han adjuntado, incluso, copia de su procedimiento EOSID. Se adjunta la respuesta de los operadores mencionados.
 14. Se ha omitido recabar opinión alguna de los operadores en tierra. De hecho, la altura del edificio Yoo en forma alguna puede afectar sus actividades de carguío de combustible, manejo en rampa, mantenimiento o despacho.
 15. La consideración principal de la DGAC y, de hecho, su misma razón de ser, es la preservación de la Seguridad Operacional en el espacio aéreo ecuatoriano. En consecuencia, y en tanto que los operadores aéreos han expresado enfáticamente no verse operativamente afectados por la ubicación y altura de proyectado Edificio Yoo, el

Dirección General de Aviación Civil

Dirección: Buenos Aires Del-53 y Av. 10 de Agosto

Código postal: 170402 / Quito-Ecuador. Teléfono: +593-2 294 7400

www.dgac.ec





URIBE & SCHWARZKOPF
PLANIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN



PROYECTO - YOO GUAYAQUIL
COSTOS PRELIMINARES

Uribe Schwarzkopf

CAPITULOS	PRESUPUESTO PRELIMINAR				
	COSTO DIRECTO		SUMA DE PARCIALES	COSTO / M ² A. BRUTA	% SOBRE C. DIRECTO
	SIN IVA	CON IVA			
CORTOS DIRECTOS					
DEBES PRELIMINARES					
PRELIMINARES DE OBRA	336.206,56	370.687,86	\$370.687,86	\$3,39	0%
MOVIMIENTO DE TIERRAS Y PILOTAJE					
MOVIMIENTO DE TIERRAS (CONTRATOS)	136.500,73	155.505,90		\$1,42	
MOVIMIENTO DE TIERRAS (MO)	91.681,28	94.195,48		\$0,88	
SISTEMA DE PILOTAJE	5.260.983,02	5.863.014,79		\$53,25	
ESTRUCTURA	27.748.287,26	30.811.813,24	\$30.811.813,24	\$289,20	32%
EQUIPOS DE ALQUILER	890.860,00	1.108.449,80	\$1.108.449,80	\$10,14	1%
ALBAÑILERIA BÁSICA	8.704.293,54	10.328.045,08	\$10.328.045,08	\$94,54	1%
ALBAÑILERIA	6.602.283,94	6.936.240,08		\$63,49	
ACABADOS ALBAÑILERIA	3.102.009,60	3.392.805,00		\$31,06	
CARPINTERIA DE MADERA Y METÁLICA	3.482.183,18	4.096.121,68	\$4.096.121,68	\$38,22	6%
CARPINTERIA DE MADERA (CONTRATOS)	4.218.357,41	4.722.320,36		\$43,23	
CARPINTERIA DE MADERA (MANO DE OBRA)	372.786,21	412.880,67		\$3,79	
CARPINTERIA METÁLICA (CONTRATOS)	883.959,48	962.820,91		\$8,91	
INSTALACIONES ELÉCTRICAS, ELECTRÓNICAS E INCENDIOS	7.968.888,00	8.947.299,20	\$8.947.299,20	\$81,99	9%
CONTRATO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS	6.462.950,00	7.238.179,20		\$68,30	
CONTRATO DE INSTALACIONES ELECTRÓNICAS	185.000,00	207.200,00		\$1,90	
EQUIPOS E INSTALACIÓN ELECTRÓNICAS	1.170.000,00	1.316.400,00		\$11,99	
LÁMPARAS SUBSUELO	171.000,00	191.520,00		\$1,75	
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	3.795.312,19	4.496.749,04	\$4.496.749,04	\$41,41	7%
CONTRATO DE INSTALACIONES SANITARIAS Y DE AGUA POTABLE	3.496.900,00	3.918.528,00		\$35,69	
PIEZAS SANITARIAS Y GRIFERIA (MATERIALES)	2.298.412,19	2.574.221,06		\$23,98	
RECURRIMIENTOS	1.178.824,88	1.338.126,47	\$1.338.126,47	\$11,34	1%
EQUIPOS	3.436.798,79	3.475.482,99	\$3.475.482,99	\$31,89	10%
ASSENSORES	1.254.822,64	1.408.491,36		\$13,86	
GENERADOR DE EMERGENCIA	205.800,00	263.200,00		\$2,41	
SISTEMA DE CALENTAMIENTO DE AGUA	290.250,55	325.680,62		\$3,06	
VENTILACION MECANICA	6.000.000,00	6.720.000,00		\$61,51	
EQUIPO DE BOMBEO	675.715,19	798.800,01		\$7,33	
CONTRATOS	6.844.836,93	10.962.770,31	\$10.962.770,31	\$100,63	11%
GYPSUM (CONTRATO)	1.891.213,62	2.230.199,48		\$20,41	
ALUMINO Y VIDRIO	5.390.958,77	6.033.057,26		\$56,22	
MESONES DE GRANITO O MÁRMOL	797.900,04	853.807,15		\$7,83	
PLANCHAS DE COCINA	330.119,30	357.730,28		\$3,39	
PISO FLOTANTE / ALFOMBRA	37.628,00	38.821,36		\$0,36	
ELEMENTOS DE FACHADA Y CLARABOYAS	1.406.540,00	1.575.324,60		\$14,42	
DECORACIÓN ÁREAS COMUNALES	2.396.198,89	2.697.759,28	\$2.697.759,28	\$23,79	3%
PISOS, PAREDES Y TECHO EN AREA COMUNAL	1.158.779,20	1.280.171,68		\$11,72	
MUEBLES Y DECORACIÓN	817.723,20	915.849,96		\$8,38	
JARDINERA	358.694,49	401.737,73		\$3,69	
EQUIPAMIENTO ÁREAS COMUNALES Y OTROS	336.890,00	394.396,30	\$394.396,30	\$3,44	1%
EQUIPOS EN ÁREAS COMUNALES	448.890,00	503.796,80		\$4,63	
SEÑALÉTICA EDIFICIO	62.900,00	81.840,00		\$0,74	
ACABADOS OBRA EXTERIOR	118.148,79	118.947,17	\$118.947,17	\$1,09	0%
ENTREGA Y POST-ENTREGA (Equipo de revisión y limpieza)	718.248,89	718.615,24	\$718.615,24	\$6,59	1%
SEGURIDAD INDUSTRIAL	1.178.796,00	1.338.131,20	\$1.338.131,20	\$12,66	1%
SEGURIDAD INDUSTRIAL	175.900,00	194.800,00		\$1,79	
PROTECCIONES COLECTIVAS	1.004.760,00	1.125.321,20		\$10,30	
TOTAL COSTO DIRECTO	87.845.591,78	97.136.474,88	\$97.136.474,88	889,10	



URIBE & SCHWARZKOPF
PLANIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

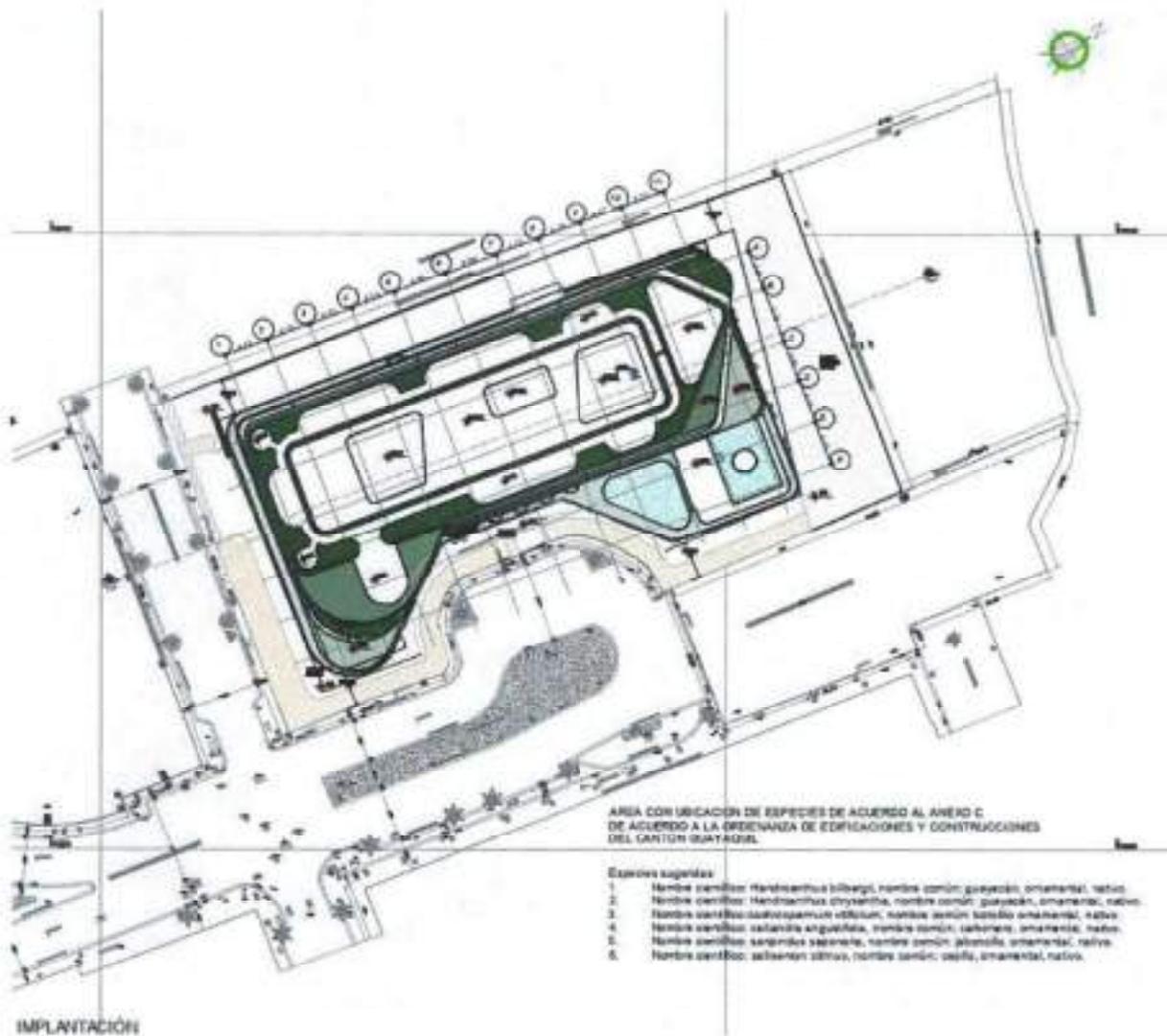


PROYECTO - YOO GUAYAQUIL
COSTOS PRELIMINARES

Uribe Schwarzkopf

CAPITULOS	PRESUPUESTO PRELIMINAR				
	COSTO DIRECTO		SUMA DE PARCIALES	COSTO / M ² A. BRUTA	% SOBRE C. DIRECTO
	SIN IVA	CON IVA			
COSTOS DIRECTOS					
OBRAS PRELIMINARES	258.204,84	370.887,38	\$278.887,38	\$1,39	0%
PRELIMINARES DE OBRA	225.228,50	370.887,38		\$2,30	
MOVIMIENTO DE TIERRAS Y PLOTAJE	8.491.288,82	8.132.878,17	\$8.132.878,17	\$38,34	6%
MOVIMIENTO DE TIERRAS (CONTRATOS)	120.500,72	155.505,90		\$1,42	
MOVIMIENTO DE TIERRAS (MO)	81.881,28	94.155,48		\$0,86	
SISTEMA DE PLOTAJE	5.280.080,82	5.883.614,79		\$83,85	
ESTRUCTURA	27.748.287,24	30.411.813,34	\$30.411.813,34	\$388,20	32%
EQUIPOS DE ALQUILER	880.880,80	1.189.448,80	\$1.189.448,80	\$18,36	1%
ALBAÑILERIA BASICA	8.704.283,84	10.328.048,08	\$10.328.048,08	\$94,54	11%
ALBAÑILERIA	8.802.283,84	8.805.240,08		\$83,45	
ACABADOS ALBAÑILERIA	3.301.909,60	3.301.805,02		\$31,00	
CARPINTERIA DE MADERA Y METALICA	8.482.183,16	8.698.121,88	\$8.698.121,88	\$55,82	6%
CARPINTERIA DE MADERA CONTRATOS	4.218.267,41	4.722.320,30		\$43,23	
CARPINTERIA DE MADERA (MANO DE OBRA)	372.786,21	412.980,87		\$3,78	
CARPINTERIA METALICA (CONTRATOS)	883.059,48	962.825,81		\$8,81	
INSTALACIONES ELECTRICAS, ELECTRONICAS E INCENDIOS	7.888.888,80	8.947.288,20	\$8.947.288,20	\$81,90	8%
CONTRATO DE INSTALACIONES ELECTRICAS	8.482.880,00	7.238.178,20		\$68,20	
CONTRATO DE INSTALACIONES ELECTRONICAS	185.000,00	237.200,00		\$1,90	
EQUIPOS E INSTALACION ELECTRONICAS	1.170.000,00	1.310.400,00		\$11,98	
LUMINARIAS SUBSUELO	171.000,00	191.520,00		\$1,78	
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	8.798.212,18	8.480.748,84	\$8.480.748,84	\$88,41	7%
CONTRATO DE INSTALACIONES SANITARIAS Y DE AGUA POTABLE	3.498.900,00	3.818.528,00		\$35,85	
PIEZAS SANITARIAS Y GRIFERA (MATERIALES)	2.288.412,18	2.574.221,88		\$23,90	
RECURSIVOS	1.178.838,88	1.238.128,47	\$1.238.128,47	\$13,34	1%
EQUIPOS	8.488.788,28	8.470.482,88	\$8.470.482,88	\$88,88	10%
ACCESORES	1.254.822,84	1.405.401,38		\$12,88	
GENERADOR DE EMERGENCIA	228.000,00	283.200,00		\$2,41	
SISTEMA DE CALENTAMIENTO DE AGUA	200.250,58	328.080,62		\$3,38	
VENTILACION MECANICA	8.800.000,00	8.720.000,00		\$81,51	
EQUIPO DE BOMBEO	875.715,10	758.800,81		\$8,83	
CONTRATOS	8.844.828,82	10.982.778,31	\$10.982.778,31	\$108,83	11%
GYPSUM (CONTRATOS)	1.881.213,82	2.230.158,48		\$20,41	
ALUMINO Y VIDRIO	5.388.858,77	6.033.057,26		\$55,22	
MESONES DE GRANITO O MARBOL	787.880,04	855.687,15		\$7,83	
PLANCHAS DE COCINA	238.118,30	287.738,26		\$2,30	
PISO FLOTANTE / ALFOMERA	27.528,00	30.831,36		\$3,20	
ELEMENTOS DE FACHADA Y CLARABOYAS	1.488.548,00	1.878.324,80		\$14,42	
DECORACION AREAS COMUNALES	2.238.188,80	2.887.788,38	\$2.887.788,38	\$23,78	2%
PISOS, PAREDES Y TECNO EN AREA COMUNAL	1.158.778,20	1.280.171,68		\$11,72	
MUEBLES Y DECORACION	817.323,20	818.848,88		\$8,30	
JARDINERIA	298.884,40	431.737,73		\$3,98	
EQUIPAMIENTO AREAS COMUNALES Y OTROS	838.880,80	894.588,80	\$894.588,80	\$8,44	1%
EQUIPOS EN AREAS COMUNALES	448.880,80	502.758,80		\$4,80	
SEÑALÉTICA EDIFICIO	82.000,00	81.840,80		\$0,84	
ACABADOS OBRA EXTERIOR	118.148,70	118.947,17	\$118.947,17	\$1,38	6%
ENTREGA Y POST-ENTREGA (Equipo de revisión y limpieza)	718.348,88	718.818,34	\$718.818,34	\$8,88	1%
SEGURIDAD INDUSTRIAL	1.178.788,80	1.338.131,38	\$1.338.131,38	\$13,88	1%
SEGURIDAD INDUSTRIAL	178.000,00	184.800,00		\$1,78	
PROTECCIONES COLECTIVAS	1.004.788,80	1.125.331,20		\$10,30	
TOTAL COSTO DIRECTO	87.848.991,78	97.130.474,68	97.130.474,68	888,10	

MATERIAL DEL CAS (ÁRBOLES, CÉSPED, ETC)



Especies sugeridas:

- 1) Nombre científico: *Handroanthus billbergii*, nombre común: guayacán, ornamental, nativo.
- 2) Nombre científico: *Handroanthus chrysantha*, nombre común: guayacán, ornamental, nativo.
- 3) Nombre científico: *cochiospermum vitifolium*, nombre común: botolillo ornamental, nativo.
- 4) Nombre científico: *calliandra angustifolia*, nombre común: carbonero, ornamental, nativo.
- 5) Nombre científico: *sanpindus saponaria*, nombre común: jaboncillo, ornamental, nativo.

6) Nombre científico: callisemon citrinus, nombre común: cepillo, ornamental, nativo.

Se ha elegido este listado de especies nativas puesto que tienen características ornamentales, al igual que por la disposición adecuada de siembra en áreas reducidas y angostas y que las condiciones de su mantenimiento son accesibles para las características del lugar donde serán dispuestas que es la planta baja de retiro del proyecto.

Las características fenológicas de altura del árbol, diámetro de fuste y dimensión de copa han sido consideradas para la siembra en la el área señalada del proyecto.

13/12/22, 9:03

Trámites en Línea

Martes, 12 de Diciembre del 2022 9:03:48 A.M.

NAPOLEON RUSSO Cerrar Sesión

Inicio

Municipalidad

Consultas

Trámites

Mi Cuenta

Consulta de Normas de Edificación

Las Normas de Edificación contienen los parámetros que debe cumplir cualquier proyecto arquitectónico que se vaya a construir en un determinado predio. Para consultarlas ingrese el código predial urbano y luego presione el botón Consultar. Si ha solicitado una Norma aplicable para un proyecto que se va a llevar a cabo en varios predios entonces ingrese el primer código predial y luego presione el botón  para agregar otro predio o el botón  si desea quitar uno y finalmente presione el botón Consultar. Para realizar una nueva búsqueda presione el botón Nueva Consulta.

Código Predial:

Tipo Predio	Sector	Mano	Lote	Die	Pite	Pila	Mano
URBANO	28	3	3	2	0	0	1

Tipo Edificación:

NORMAL  Nueva Consulta

Información del Predio:

Dirección: CALLE PUBLICA
Ciudadela: SIN CIUDADELA
Zona: ZONA PERICENTRAL 1-SANTA ANA (ETAPA 3)-207
SubZona: UNO **Área del Solar:** 5496.25 m²
Frente del Solar: 57.37 m **Fondo del Solar:** 122.27 m

Información Catastral:

Lindero Norte: SOLAR 2(2) **Longitud Norte:** 105.48 m
Lindero Sur: 3 CALLEJON 11 NE **Longitud Sur:** 122.27 m
Lindero Este: RIO GUAYAS **Longitud Este:** 54.71 m
Lindero Oeste: 3 PASAJE 5 NE **Longitud Oeste:** 57.37 m
Solar: MEDIANERO

NORMAS DE EDIFICACIÓN VIGENTES A LA FECHA DE CONSULTA

Norma de Edificación: # 80074

Indicador	Resultado
COB 0.75 Ver detalle	4124.44 m² de implantación máxima Ver detalle Observación: COB DADO DEL 75% DEL AREA DEL SOLAR, PARA LA ZONA: ZP-1-STA. ANA (ETAPA 3), SEGUN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL, PIT-05, NORTE 1, (DISTRITO 05).
CUS 12.00 Ver detalle	65991.00 m² de construcción máxima (*) Ver detalle Observación: CUS DADO DEL 12 VECES EL AREA DEL SOLAR, PARA LA ZONA: ZP-1-STA. ANA (ETAPA 3), SEGUN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL, PIT-04, SUROESTE, (DISTRITO 04).
DENSIDAD NETA 1800 Hab/Ha. Ver detalle	990 habitantes máximo Ver detalle Observación: LA DENSIDAD NETA MAXIMA APLICABLE PARA EL PREDIO: 28-0003-003-2, ES DE 1800 HAB./HA.
UNIDADES DE VIVIENDA 247 unidades de vivienda máximo Ver detalle	247 unidades de vivienda máximo Ver detalle Observación: TODO PROYECTO ARQUITECTÓNICO QUE CUENTE CON DIEZ UNIDADES DE VIVIENDA O MAS, DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
ALTURA EDIFICACIÓN (EN METROS) 60 Ver detalle	60 metros de altura máxima Ver detalle Observación: ALTURA DEL LOTE: SERA DETERMINADO POR EL COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO, (CUS).

13/12/22, 9:03

Trámites en Línea

	137,48 (*) Ver detalle
CAS 2.50 Ver detalle	Observación: SE DEBERÁ SIN EXCEP. DOTAR AL PREDIO/SUPERFICIE PERMEABLE, MÍNIMO DEL 2.5% DEL ÁREA DEL TERRENO, A EXCEPCIÓN DE LAS CONST. PREXISTENT. REMOD. AUMENTOS DE ESTAS QUE CUENTEN CON UN REG. DE CONST. EMITIDO CON FECHA ANTERIOR A LA PROMULGACIÓN DEL PUGS.
RETIRO FRONTAL 1 6.00 Ver detalle	6.00 metros de retiro mínimo Ver detalle Observación: 2. 3° CALLEJON 11 NE, (SUR). B. TRAMO ENTRE 3° PASAJE 5 NE Y MALECON PEATONAL. LAS NUEVAS EDIFICACIONES DEL COSTADO NORTE DE LA VIA, DEBERAN TENER UN RETIRO DE 6.00 M. DE PROFUNDIDAD.
RETIRO FRONTAL 2 7.00 Ver detalle	7.00 metros de retiro mínimo Ver detalle Observación: **APLICABLE A LOS PREDIOS ENTRE LA AVENIDA PRINCIPAL INTERNA, HACIA 3° PASAJE 5 NE-SIR FREDERICK ASHTON FULCHER, (OESTE), 5.00 M. DEL PRIMER AL CUARTO PISO Y 8.00 M. DEL QUINTO PISO EN ADELANTE.
RETIRO FRONTAL 3 6.00 Ver detalle	6.00 metros de retiro mínimo Ver detalle Observación: 10. MALECON PEATONAL. LAS NUEVAS EDIFICACIONES DEL COSTADO OESTE DEL MALECON PEATONAL DEBERAN TENER UN RETIRO DE 6.00 M. DE PROFUNDIDAD.
RETIRO LATERAL 1 4.00 Ver detalle	4.00 metros de retiro mínimo Ver detalle Observación: 2/ APLICABLE ENTRE PREDIOS.
RETIRO LATERAL 2 4.00 Ver detalle	4.00 metros de retiro mínimo Ver detalle Observación: 2/ APLICABLE ENTRE PREDIOS.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: EDIFICACIONES DE USO MIXTO DE 300 M2 EN ADELANTE Y O MÁS DE UN NIVEL, DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: TODAS LAS EDIFICACIONES DE USO PARA ALOJAMIENTO TIPO HOTELES, MOTELES, HOSTALES, PENSIONES, HOSTERÍA, RESIDENCIALES, RESIDENCIA, ALBERGUES, ETC., DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: EDIFICACIONES DE ALMACENAMIENTO DESDE 200M2 EN ADELANTE, DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO DEBERÁ RESPETAR LA ZONA PROTEGIDA CORRESPONDIENTE AL ESTERO O ZONA DE PLAYA. (SUBSECRETARIA DE PUERTOS Y TRANSPORTE MARÍTIMO Y FLUVIAL).
OBSERVACIÓN GENERAL	TODOS LOS PROYECTOS QUE SEA DESTINADO A ACTIVIDAD COMERCIAL, ALMACENAMIENTO O INDUSTRIAL, DEBERÁN PRESENTAR FICHA Y PLAN DE MANEJO A LA DIRECCIÓN DEL AMBIENTE, CONFORME CATEGORIZACIÓN AMBIENTAL EMITIDA POR MINISTERIO DEL AMBIENTE.
OBSERVACIÓN GENERAL	EL REQUERIMIENTO DE PARQUEOS POR EL TIPO DE ACTIVIDAD PODRÁ CONSULTARLO EN EL ANEXO # D, NORMAS PARA ESTACIONAMIENTOS DE VEHICULOS DE LA ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONST. DEL CANTON GUAYAQUIL, (2022) O LO INDICADO EN LOS REGLAM. INTERNOS.

13/12/22, 9:03

Trámites en Línea

OBSERVACIÓN GENERAL	DE LA CONSULTA DE NORMAS DE EDIFICACIÓN. "ART. 55 PLAZOS Y VALIDEZ. "... LAS NORMAS DE EDIFICACIÓN NO OTORGAN DERECHOS AL SOLICITANTE, Y ES DE SU RESPONSABILIDAD MANTENERSE INFORMADO SOBRE LA EVOLUCIÓN LAS NORMAS QUE LA MUNICIPALIDAD PROMULGARE."
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: TODAS LAS EDIFICACIONES DE CUALQUIER USO QUE TENGAN MÁS DE 4 NIVELES DEBERÁN PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	OTROS USOS: VER ANEXO # 9.1, TABLA 136 (PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL 2020-2032) O LO INDICADO EN LOS REGLAMENTOS INTERNOS.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: TODAS LAS EDIFICACIONES QUE SUPERE LOS DOCE (12 METROS DE ALTURA, DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: TODAS LAS EDIFICACIONES QUE SUPERE LOS DOCE (12 METROS DE ALTURA, DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	ART.87.-EL COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (CAS): CORRESPONDE A LA PARTE DE UN PREDIO QUE NO TIENE RECUBRIMIENTO DE PISO O SOBREPISO (SIN CONSTRUIR), NI QUE SE ENCUENTRE TECHADO ARTIFICIALMENTE, A FIN DE QUE LAS AGUAS LLUVIAS SE PERMEAN DIRECTAMENTE AL SUBSUELO. SE DEBERÁ SIN EXCEPCIÓN DOTAR AL PREDIO DE SUPERFICIE PERMEABLE, COMO MÍNIMO DEL 2.6% DEL ÁREA DEL TERRENO, A EXCEPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES PREEXISTENTES, REMODELACIONES O AUMENTOS DE ESTAS QUE CUENTEN CON UN REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN EMITIDO CON FECHA ANTERIOR A LA PROMULGACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.
OBSERVACIÓN GENERAL	TODO PROYECTO ARQUITECTÓNICO QUE NO SEA VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR O CONTEMPLE ACTIVIDAD COMERCIAL, SERVICIOS, ALMACENAMIENTO, INDUSTRIAL A DESARROLLARSE DE 200 M2 O MÁS DEBERÁ PRESENTAR MEMORIA TÉCNICA DEL SISTEMA DE MANEJO DESECHOS SÓLIDOS.
OBSERVACIÓN GENERAL	EL RÓTULO DE LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS PRESENTADOS DEBERÁ CONTENER LOS NOMBRES CORRECTOS DEL PROPIETARIO, PROYECTISTA Y RESPONSABLE TÉCNICO.
OBSERVACIÓN GENERAL	PREVIO A HABITAR LA EDIFICACIÓN DEBERÁ OBTENER LA CORRESPONDIENTE INSPECCIÓN FINAL DE LA MISMA, A TRAVÉS DEL SISTEMA DE TRÁMITES EN LÍNEA (PÁGINA WEB HTTPS://TRAMITES4.GUAYAQUIL.GOB.EC/) PARA LO CUAL LA EDIFICACIÓN DEBE ESTAR ENLUCIDA Y PINTADA.
OBSERVACIÓN GENERAL	SE PROHIBEN VENTANAS, TERRAZAS, MIRADORES O AZOTEAS, QUE DEN VISTA A LAS HABITACIONES Y ESPACIOS ABIERTOS DE UN PREDIO VECINO, A MENOS QUE SE INTERPONGA UNA DISTANCIA DE TRES (3) METROS ENTRE EL PLANO VERTICAL MÁS SALIENTE DE AQUELLOS.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL EXCLUSIVO, DE MÍNIMO 500 M2 DE CONSTRUCCIÓN Y DE 3 UNIDADES HABITACIONALES EN ADELANTE (EXCEPTO VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y BIFAMILIARES), DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: EDIFICACIONES DE USO PARA OFICINAS DE 300 M2 EN ADELANTE, DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.

13/12/22, 9:03

Trámites en Línea

OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: TODAS LAS EDIFICACIONES DE USO PARA LA SALUD Y REHABILITACIÓN (HOSPITALES, CLÍNICAS, CENTROS DE SALUD, LABORATORIOS CLÍNICOS, CENTROS DE REHABILITACIÓN, GERIÁTRICO, Y ORFELINATOS), DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: TODAS LAS ESTACIONES DE SERVICIO Y O GASOLINERA. DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: EDIFICACIONES DE USO COMERCIAL DE DOS O MÁS NIVELES, DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: EDIFICACIONES DE USO DE CONCENTRACIÓN DE PÚBLICO DE 300 M2 EN DELANTE DE CONSTRUCCIÓN (CULTO, ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS, AUDITORIOS, BIBLIOTECAS, CINES, SALAS DE USO MÚLTIPLE, DISCOTECAS, CLUBES SOCIALES, ESTADIOS, COLISEOS, MUSEOS, LUGARES DE ESPARCIMIENTO, TERMINALES AÉREOS Y TERRESTRES Y OTROS), DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: TODAS LAS EDIFICACIONES QUE TENGAN SÓTANO (EXCEPTO VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y BIFAMILIARES), DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: EDIFICACIONES DE USO COMERCIAL DE 300 M2 O MÁS DE CONSTRUCCIÓN, DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: EDIFICACIONES DE USO INDUSTRIAL O FABRIL DESDE 300 M2 EN ADELANTE DE CONSTRUCCIÓN, DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.

Imprimir

Si se le presenta cualquier inconveniente para efectuar el trámite, por favor escríbanos a atencioncliente@guayaquil.gob.ec



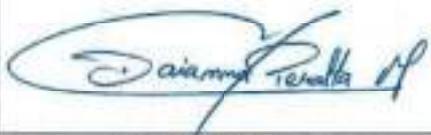
© 2022 M.I. Municipalidad de Guayaquil. Dirección de Informática.
Teléfono: 250-4800 Email: info@guayaquil.gob.ec
Guayaquil, Ecuador (LOTAP Art. 7 Lit. C)



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



USO DE SUELO-CONSULTA DE FACTIBILIDAD

FACTIBILIDAD DE ACTIVIDADES – PREDIOS URBANOS					
N.º DE REQUERIMIENTO:		2023-66927		DECAM-CEUS-2023-20926 02 de agosto del 2023	
1.- DATOS DE LA SOLICITUD					
NOMBRE DEL SOLICITANTE:		JORGE LUIS AREVALO MUÑOZ		ACTIVIDAD U OTRA ESPECIFICACIÓN: * ACTIVIDAD VIVIENDA * ACTIVIDAD COMERCIO	
C.I./RUC:		0930946157			
CÓDIGO CATASTRAL:		28-0003-003-2-0-0			
2.- DATOS DEL PREDIO (DE ACUERDO A SISTEMAS MUNICIPALES)					
SISTEMA GEOGRAFICO CATASTRAL			SISTEMA DE CONTROL DE EDIFICACIONES		
Ubicación:	PUERTO SANTA ANA		Registro de Construcción:	NO REGISTRA	
Sector:	RESTO DE CIUDAD		Modificación de Planos:	----	
Área registrada:	0.00m ²		Inspección Final:	NO REGISTRA	
Uso registrado:	SOLAR VACÍO		Uso aprobado:	----	
CALIFICACIÓN PLAN DE USO Y/O GESTION DE SUELO			Regularización:	NO REGISTRA	
			Uso aprobado:	----	
DISTRITO:	NORTE I	PIT:	05	Locales aprobados:	
SUBZONA:			SISTEMA DE TASA DE HABILITACION		
ZONA PERICENTRAL 1 – STA. ANA (ETAPA 3)			TASA:	NO	ULTIMO AÑO:
REGLAMENTO	----		ULTIMO AÑO: ----		
3.- ORDENANZA MUNICIPAL APLICABLE					
<ul style="list-style-type: none"> • Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023; Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil, publicada el 30 de septiembre del 2021 en el Registro Oficial – Edición Especial N° 1697 y a través de la Gaceta Oficial Municipal N.º37 • Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones, publicada el 30 de marzo del 2022 en el Registro Oficial – Edición Especial N°87 y a través de la Gaceta Oficial Municipal N.º44. 					
4.- CONDICIONAMIENTOS MINIMOS POR ACTIVIDAD SEGÚN ORDENANZA MUNICIPAL					
----		FRENTE:	----	ÁREA:	----
5.- OBSERVACIONES					
<ul style="list-style-type: none"> • Son permitidas las actividades compatibles con Comercio al por Menor, Oficinas Administrativas y Vivienda detalladas en el Anexo B Compatibilidad de Usos, Requerimientos para Funcionar y Áreas mínimas por Tipo de establecimiento de la "Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones" para la Zona Pericentral – 1 Sta. Ana (Etapa 3), siempre y cuando cumplan con los condicionamientos mínimos mencionados en el mismo. 					
6.- CONCLUSIÓN					
FACTIBLE					
Cabe mencionar que, el predio consta como SOLAR VACÍO por lo que es necesario iniciar el Trámite de Registro de Construcción, Inspección Final, por medio de la página web municipal www.guayaquil.gob.ec , "Servicios en línea", Trámites de Edificaciones, para desarrollar las actividades solicitadas en el predio.					
OBSERVACIONES GENERALES:			 Arq. Daianna Peralta M. SUPERVISORA DE USO DE SUELO (E)		
<ul style="list-style-type: none"> • El presente certificado única y exclusivamente establece la factibilidad de la actividad en la dirección consultada según ordenanza. • No autoriza ningún funcionamiento sin el respectivo trámite previo de Tasa de Habilitación. • No elimina ni sustituye la obligación de tramitar registro de Construcción. • No convalida contravenciones presentes o futuras a Normas de Funcionamiento emanzadas de las Ordenanzas de Edificaciones, Uso del Espacio y Vía Pública, Contra Ruidos, Medio Ambiente, etc. • No servirá para justificar inversiones previas de ninguna naturaleza realizadas sin contar previamente con el Permiso de Funcionamiento Municipal correspondiente. 					
NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA			
Elaborado por: Juan Zambrano	Asistente Técnico DECAM 3				

Nota: Adjunto encontrará las actividades permitidas de acuerdo al Anexo B; los pasos y links para los trámites que deberá realizar.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



USO DE SUELO-CONSULTA DE FACTIBILIDAD

GUIA DE TRÁMITES QUE PODRÁ SEGUIR

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN

Toda construcción nueva, aumento y/o remodelación, cambio de estructura y/o cubierta, o en caso de cambiar a una actividad comercial debe realizarse a través de un **Registro de Construcción** a través de la página web municipal, se indican los pasos a seguir:

1. Registrar usuario en la página web municipal:
 - <https://www.guayaquil.gob.ec/Documents/Registro%20Ciudadano/GUI%cc%81A%20006%20-%20REGISTRO%20CIUDADANO.pdf>
2. Solicitar la Norma de Edificación:
 - <http://blog.guayaquil.gob.ec/2016/05/solicitud-de-normas-de-edificacion.html>
3. Ingresar la solicitud de Registro de construcción por la web
 - <https://tramites4.guayaquil.gob.ec/>
4. Manual de usuario:
 - <https://www.guayaquil.gob.ec/ingreso-de-solicitud-de-registro-de-construccion>

Capítulo 1
Proyecto Definitivo

**PROYECTO YOO GUAYAQUIL - EN EL SECTOR
PUERTO SANTA ANA**

Elaborado por:	Ing. Jorge Arévalo	 Firma digitalizada del JORGE LUIS AREVALO MUNOS
Revisado por:	Arq. Jacobo Herdoiza	 Firma digitalizada del JACOBO HERDOIZA SOLANO

Contenido

1. Información general del proyecto.....	4
1.1. Actores: Promotor y demás del equipo.....	4
1.2. Antecedentes históricos - Puerto Santa Ana.	5
1.3. Sitio: Ubicación del proyecto indicando códigos catastrales y las normas urbanísticas y otra normativa que afecte el solar.....	7
2. Planos del proyecto arquitectónico y/o urbanístico.	8
2.1. Plan Masa y las fases de desarrollo del proyecto.	8
2.1.1. Flujos Vehiculares. -	8
2.1.2. Accesos. -.....	9
2.1.3. Forma de ocupación. -.....	10
2.1.4. Edificaciones. -	11
2.1.5. Lotes. -	12
2.1.6. Vegetación. -	13
2.1.7. Hidrografía. -.....	14
2.1.8. Asolamiento. -.....	15
2.1.9. Vientos. -	16
2.1.10. Visuales. -.....	17
2.1.11. Uso de Suelo. -.....	18
3. Anexos.	19
3.1. Anexo 1: Normas de construcción del predio emitido por DECAM.	19
3.2. Anexo 2: Cuadros de edificabilidad y uso de Suelos PUGS.	19

Índice de Ilustraciones

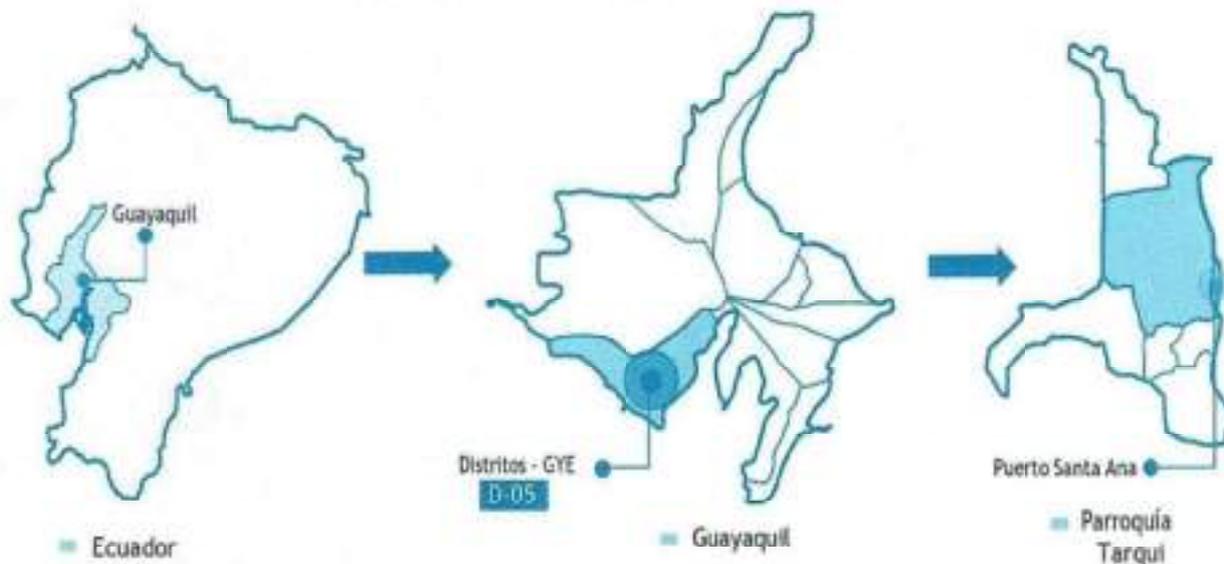
Ilustración 1: Antecedentes históricos de Puerto Santa Ana.....	5
Ilustración 2: Antecedentes históricos de Puerto Santa Ana.....	6
Ilustración 3: Ubicación proyecto Yoo Guayaquil.....	7
Ilustración 4: Flujos Vehiculares cercanos al terreno.....	8
Ilustración 5: Accesos Vehiculares y peatonales al terreno.....	9
Ilustración 6: Formas de ocupación del terreno.....	10
Ilustración 7: Análisis Edificaciones aledañas.....	11
Ilustración 8: Análisis ocupación de lotes.....	12
Ilustración 9: Vegetación alta y baja existente en torno al predio.....	13
Ilustración 10: Hidrografía.....	14
Ilustración 11: Asoleamiento en el terreno.....	15
Ilustración 12: Análisis de vientos sobre el terreno.....	16
Ilustración 13: Visuales del entorno hacia el terreno.....	17
Ilustración 14: Uso de Suelo del sector.....	18

1. Información general del proyecto.

1.1. Actores: Promotor y demás del equipo.

- Promotor: Fideicomiso Mercantil YG
- Fiduciaria: GENERATRUST S.A.
- Comercializador: Uribe Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S.A
- Constructor: Miracielo S.A.
- Equipo de Planificación y Diseño: Miracielo S.A.
 - Arquitecto Francisco Segovia, Gerente de planificación
 - Ing. Natalia McLean, Directora de diseño
- Estudios geotécnicos: NYLIC S.A. Ing. Santiago González
- Diseño Estructural: NYLIC S.A. Ing. Santiago González
- Diseño hidrosanitario y sistema contra incendios: Ing. Diego Poveda
- Diseño de climatización: TRIALMECH S.A. Ing. Andrés Gavilanes
- Gerencia de Proyecto: Miracielo S.A.
- Administración de la Construcción: Miracielo S.A.
- Fiscalización: Fernando Romo Ingenieros

1.2. Antecedentes históricos - Puerto Santa Ana.



Ecuador

Guayaquil

Parroquia Tarquí

GUAYAQUIL

La primera fundación la realizó Sebastián de Benalcázar, el 25 de julio de 1535, a orillas del río Babahoyo y fue destruida por los huancavilas. La segunda, se debe a Francisco Zaera en 1536. La tercera fundación la efectuó Francisco de Orellana, levantándola en el Cerro Verde el 25 de julio de 1538.

DISTRITOS

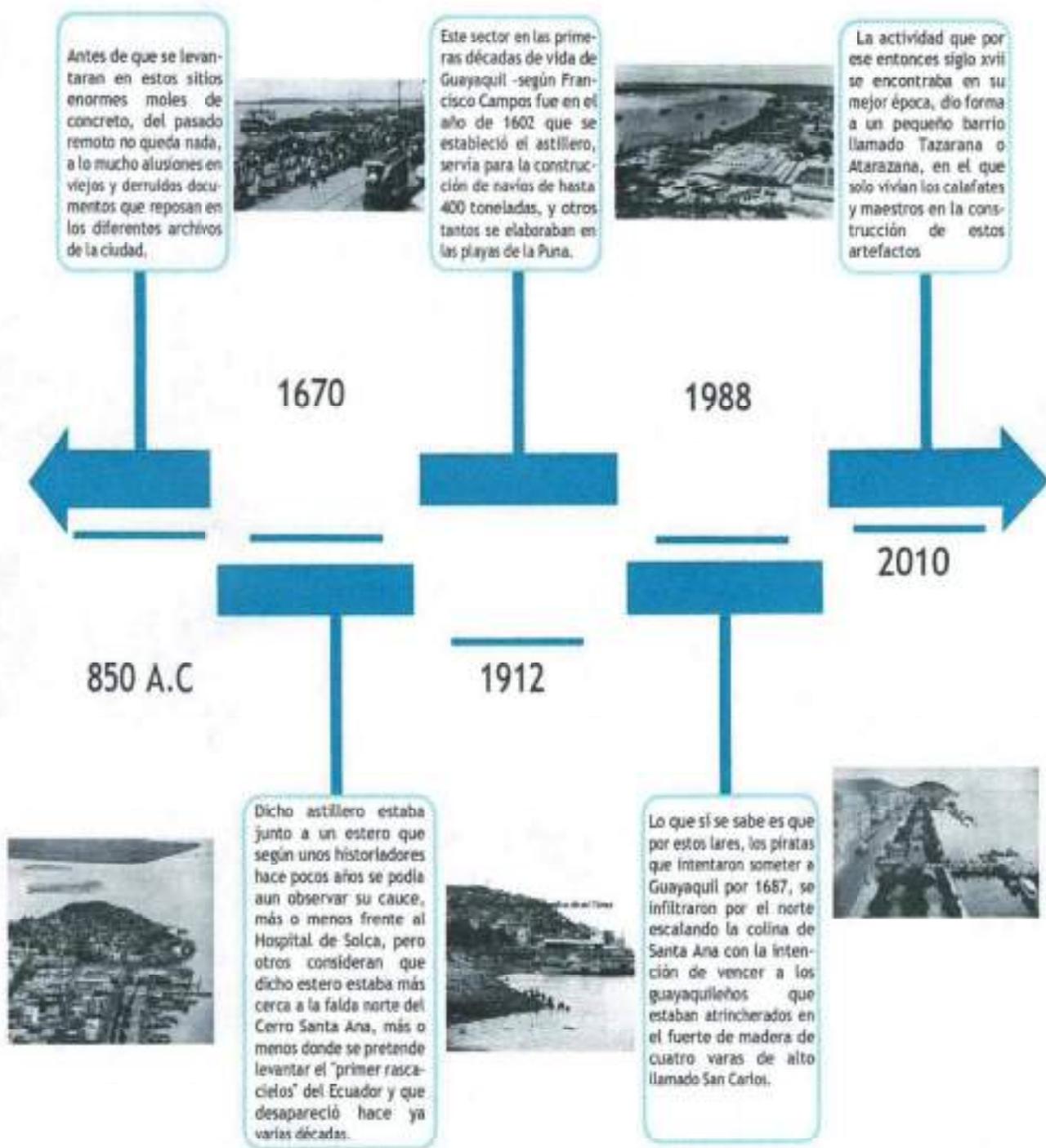
Cada distrito posee un código específico y un nombre referencial de acuerdo al sistema establecido por el INEC en los dos últimos censos nacionales. El código 09 corresponde a la provincia del Guayas y el D+(número) al número de distrito. El puerto Santa Ana corresponde al código D-05

PARROQUIA TARQUI

En Tarquí se junta el progreso urbanístico con el desarrollo comercial, bancario y hotelero de Guayaquil. Pero el gran espacio que hay en Tarquí, 22.744 hectáreas, en donde podrían caber tres ciudades de Cuenca (7000 ha), hace que sea la más afectada por las invasiones y ocupación ilegal de terrenos además cuenta con uno de los puertos más importantes Puerto Santa.

© PLANIFICACIÓN Y ESTUDIO YOO GYE/ BCU_202401_Estrategia Conceptual/Mapas/plen

Ilustración 1: Antecedentes históricos de Puerto Santa Ana.



© PLANIFICACIÓN Y ESTUDIO YOO GIE, ECU, J02411, Entrega Conceptual Metrolplan

Ilustración 2: Antecedentes históricos de Puerto Santa Ana.

1.3. Sitio: Ubicación del proyecto indicando códigos catastrales y las normas urbanísticas y otra normativa que afecte el solar.

El proyecto Yoo Guayaquil se localiza en el sector noreste de Puerto Santa Ana, específicamente en la intersección de las calles 3er. Cj 11 NE y 3er Pj 5 NE, en las cercanías del Río Guayas. El predio donde se implanta corresponde a un tipo Urbano y su código catastral corresponde al: 28-0003-003-2-0-0-1 (Ver anexo Normas Construcción predio emitido por DECAM)

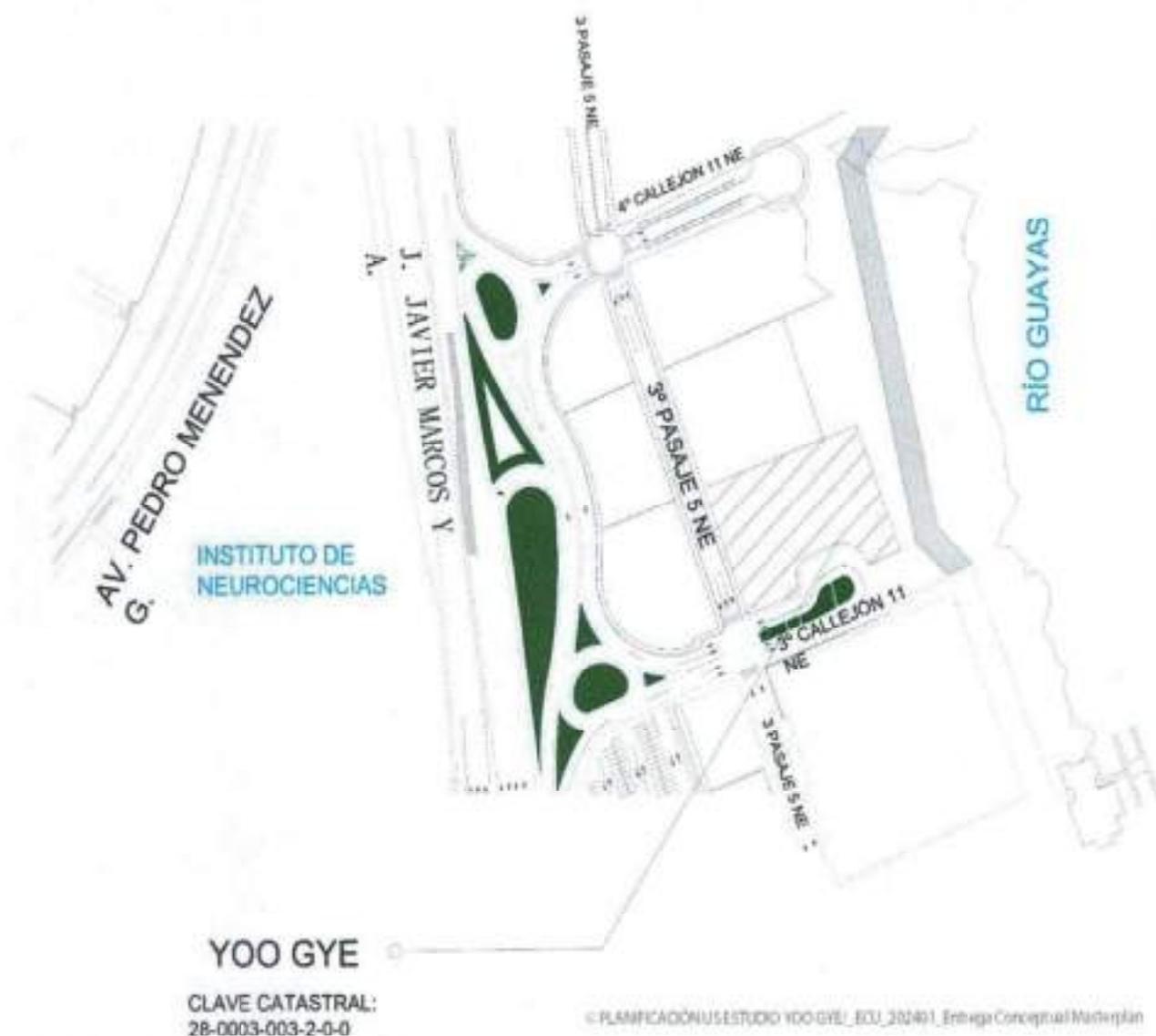


Ilustración 3: Ubicación proyecto Yoo Guayaquil

Se incluye en los anexos lo siguiente:

- Normas Construcción predio emitido por DECAM. (Anexo 1)
- Cuadros de edificabilidad y uso de Suelos PUGS. (Anexo 2)

2. Planos del proyecto arquitectónico y/o urbanístico.

2.1. Plan Masa y las fases de desarrollo del proyecto.

2.1.1. Flujos Vehiculares. -



Ilustración 4: Flujos Vehiculares cercanos al terreno.

De acuerdo con la ilustración 4, se observa que los flujos que más inciden en el terreno son los que conectan en la Av. Juan Javier Marcos y Aguirre. Mismos que convergen con el 3er Pasaje 5 N-E con un flujo medio, llegando a un flujo menor en el 3er Callejón 11 N-E y el 4to Callejón 11 N-E.

2.1.2. Accesos. -

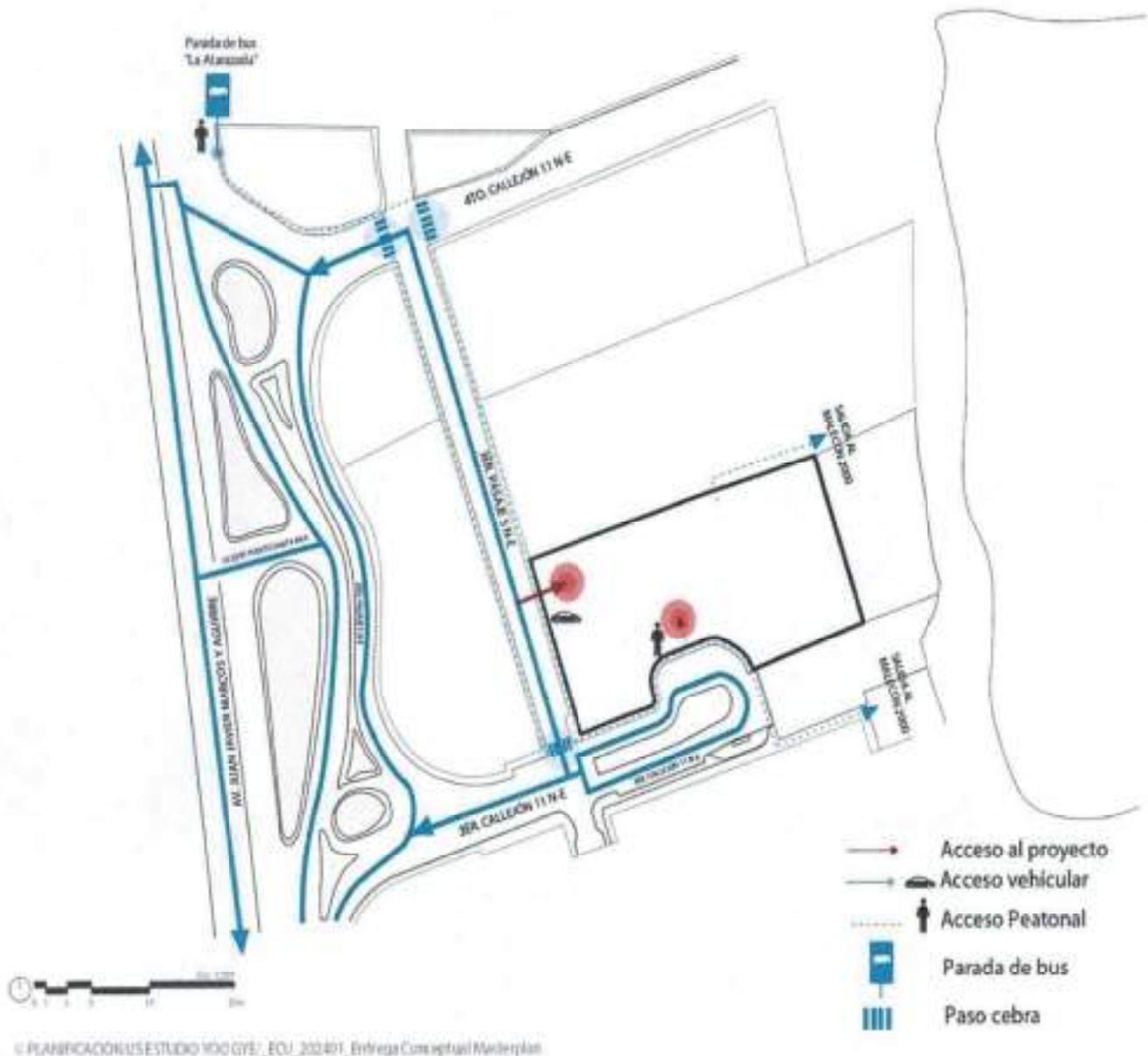


Ilustración 5: Accesos Vehiculares y peatonales al terreno.

El terreno cuenta con varios accesos peatonales y vehiculares fluidos provenientes desde el 3er callejón 11 N-E y el 3er Pasaje 5 N-E. Del mismo modo, cuenta con salidas directas al malecón permitiendo una conectividad con la naturaleza y un flujo peatonal adicional. Actualmente, la parada de bus más cercana al terreno está a 193.58 metros aproximadamente.

2.1.3. Forma de ocupación. -

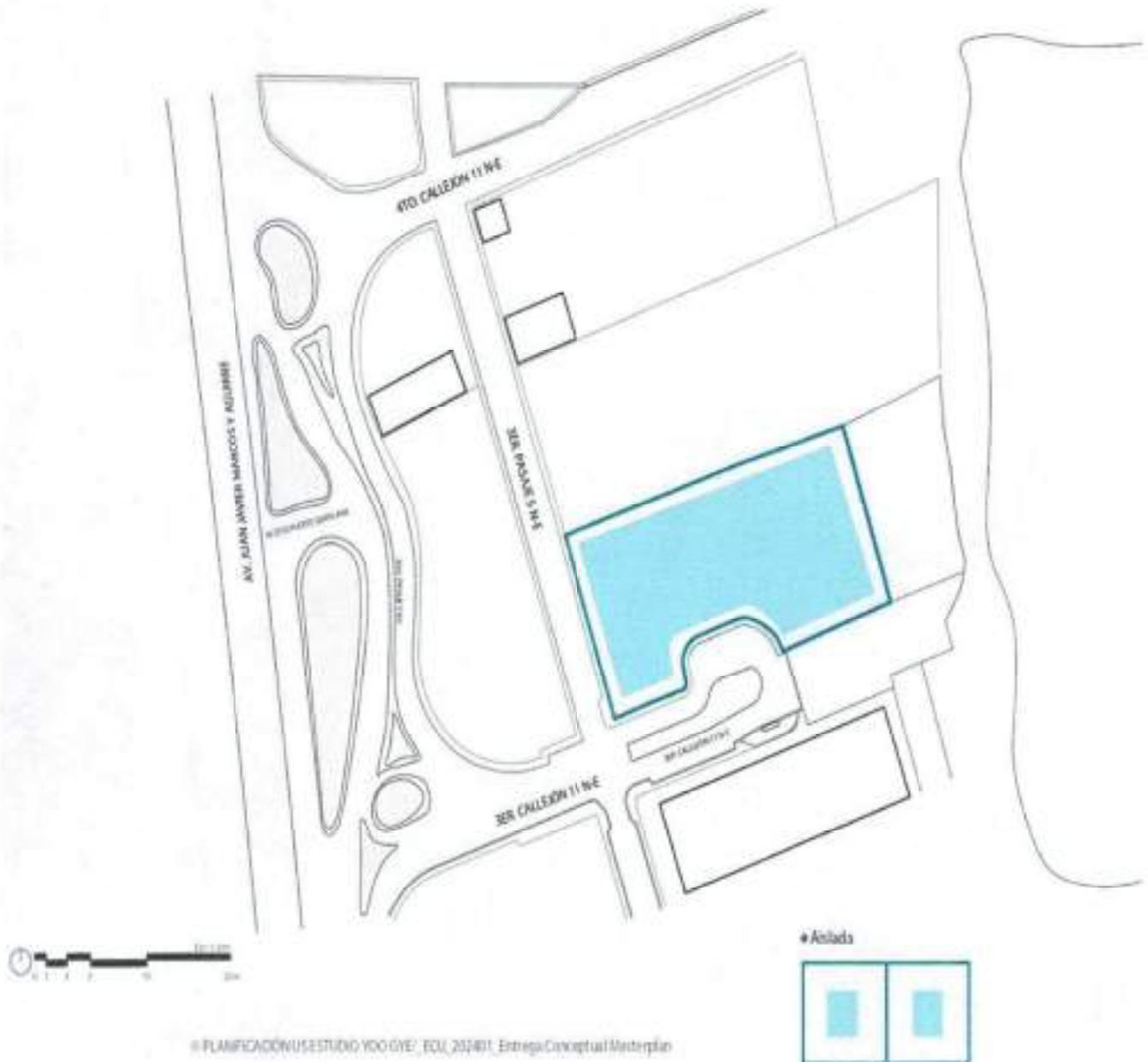


Ilustración 6: Formas de ocupación del terreno.

La forma de ocupación del terreno es aislada, debido a que la concepción de este respeta los retiros normados para este terreno. En las normas indicadas se solicita un retiro frontal de 7 m hacia el 3° PASAJE 5 NE, hacia el malecón de 6 m, entre predios son 4 m, y hacia el callejón 6 m.

2.1.4. Edificaciones. –

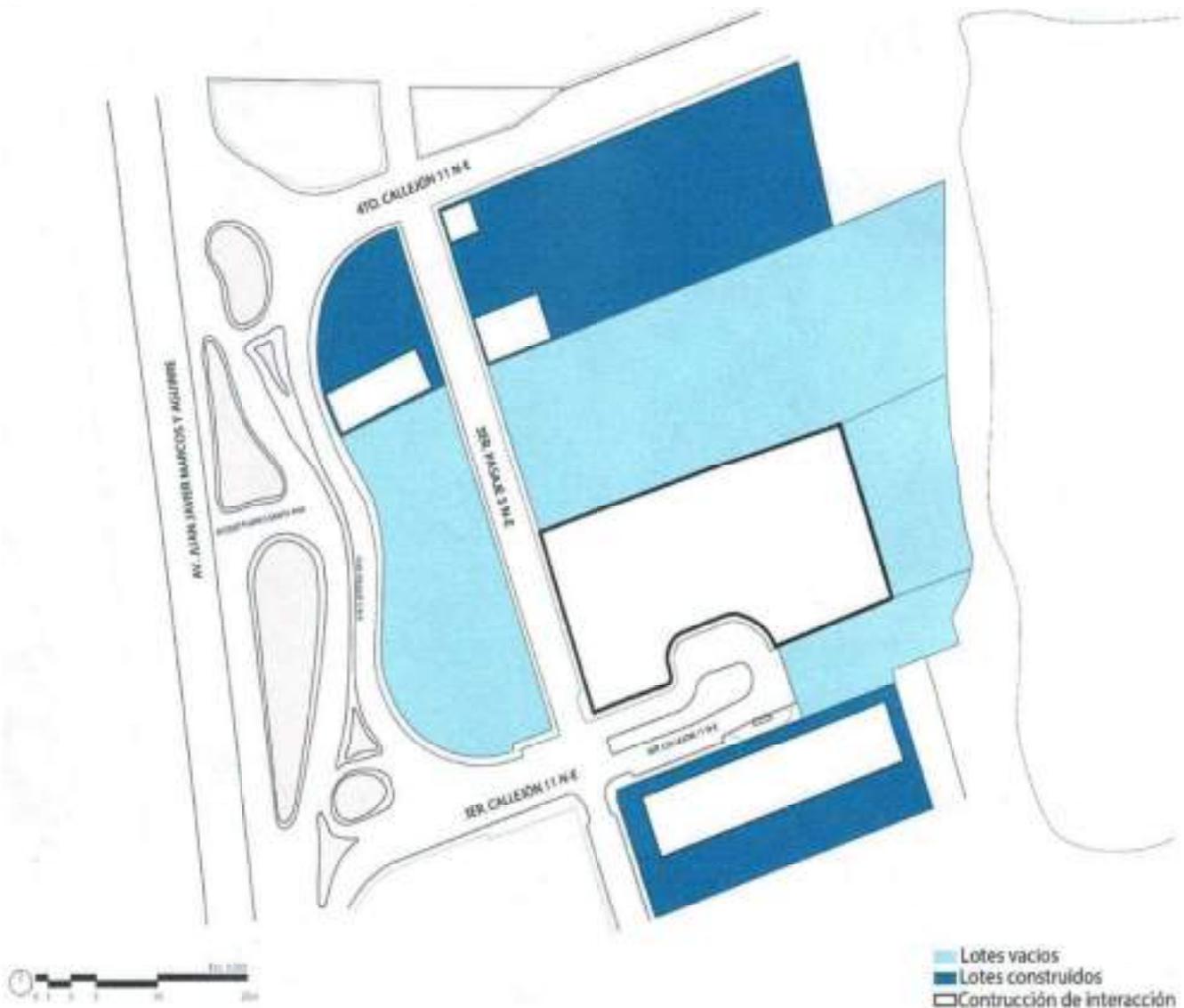


© PLANIFICACIÓN Y ESTUDIO URBANO, FCU_202401_Sentrega Conceptual Masterplan

Ilustración 7: Análisis Edificaciones aledañas.

En el sector de Puerto Santa Ana 3, cercano al terreno de estudio, no se encuentran muchas edificaciones construidas, las mismas representan sólo un 11,05% construido de todos los lotes ubicados en la zona analizada.

2.1.5. Lotes. -



PLANTACIONES ESTUDIO YOO-GUAYQUIL, BCU, 202401, Entrega Conceptual/Materializan

Ilustración 8: Análisis ocupación de lotes.

De acuerdo con la ilustración 8, se observa que en el entorno inmediato del terreno donde se desarrollará el proyecto Yoo-Guayaquil, existen pocos predios con proyectos construidos, por lo que Yoo-Guayaquil no mantiene mayor interacción con los demás lotes.

Esto se debe a que el sector de Puerto Santa Ana 3 se encuentra en formación y el desarrollo de proyectos con los cuáles pueda interactuar aun no existen.

2.1.6. Vegetación. -



© PLANTACIÓN (ESTUDIO YOO GPE, ECU 210401, Entrega Conceptual Montegán)

Ilustración 9: Vegetación alta y baja existente en torno al predio.

En el sector de análisis, en base a la ilustración 9, predomina la existencia de vegetación baja en varios predios, mientras que la existencia de vegetación alta es mínima, lo que permite al predio mantener visuales libres al entorno.

2.1.7. Hidrografía. –

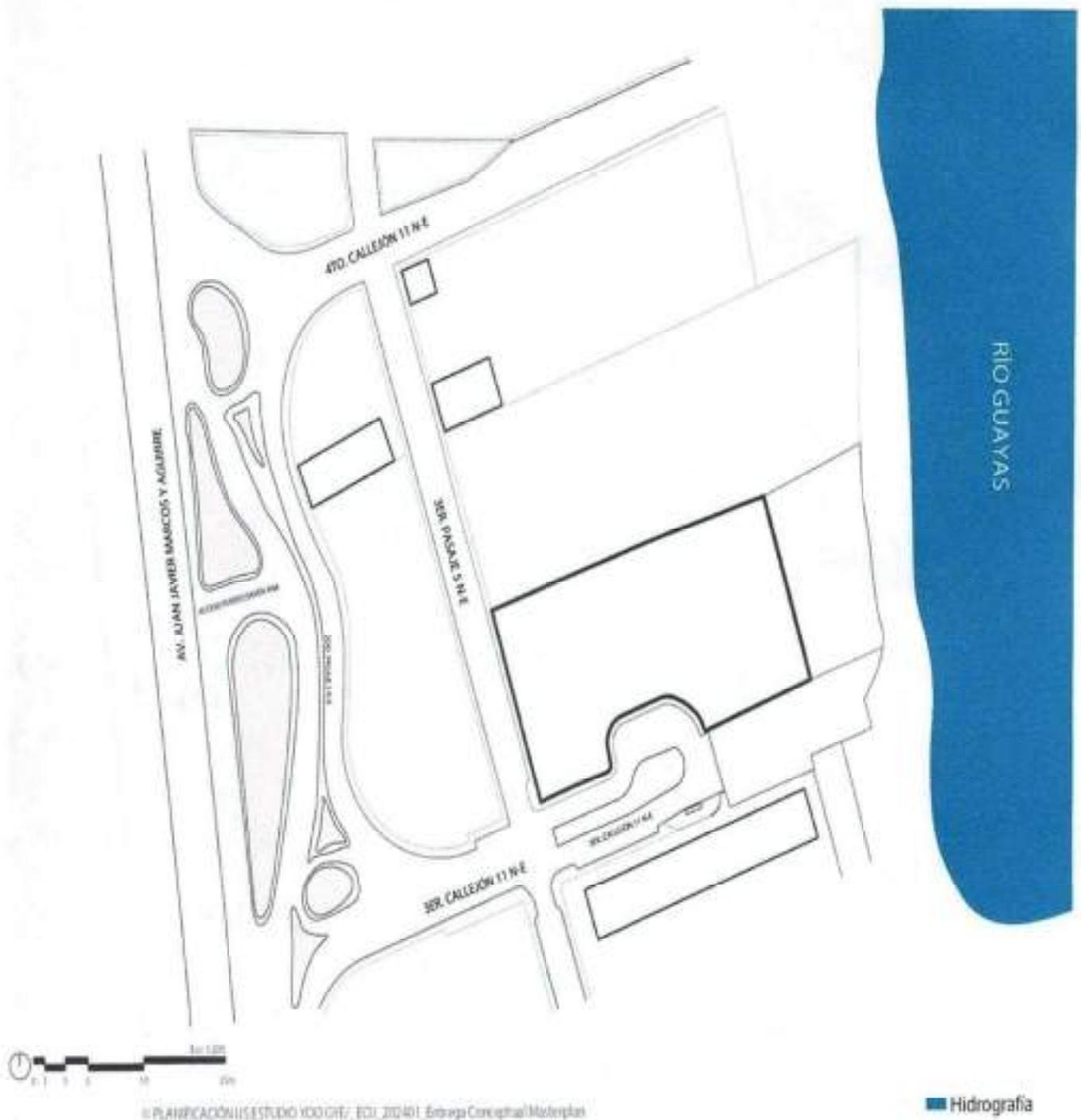


Ilustración 10: Hidrografía

Aledaño al Sector de Puerto Santa Ana 3 y al predio se encuentra hacia Este el Río Guayas, siendo ésta la hidrografía más importante de la ciudad de Guayaquil. La misma se encuentra a tan solo 48 metros (159,83 pies) del predio, lo cual le permite una mayor relación e interacción con la naturaleza.

2.1.9. Vientos. -

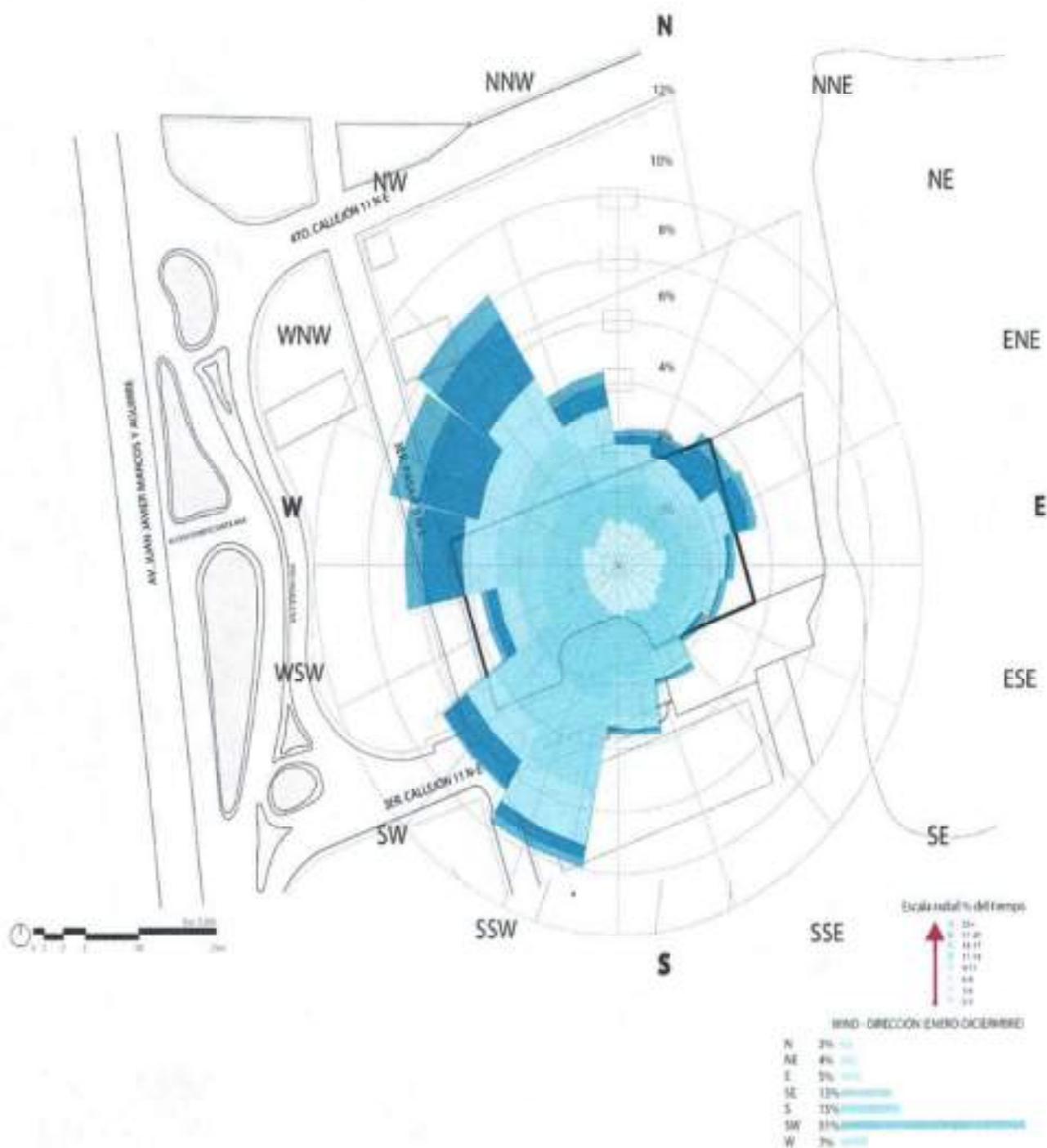


Ilustración 12: Análisis de vientos sobre el terreno.

En la ilustración 12 se muestra que existe concentración de vientos hacia el centro del terreno. En esta zona, la velocidad máxima del viento circula de manera fluida formando pequeños remolinos en la parte central del terreno.

2.1.10. Visuales. -

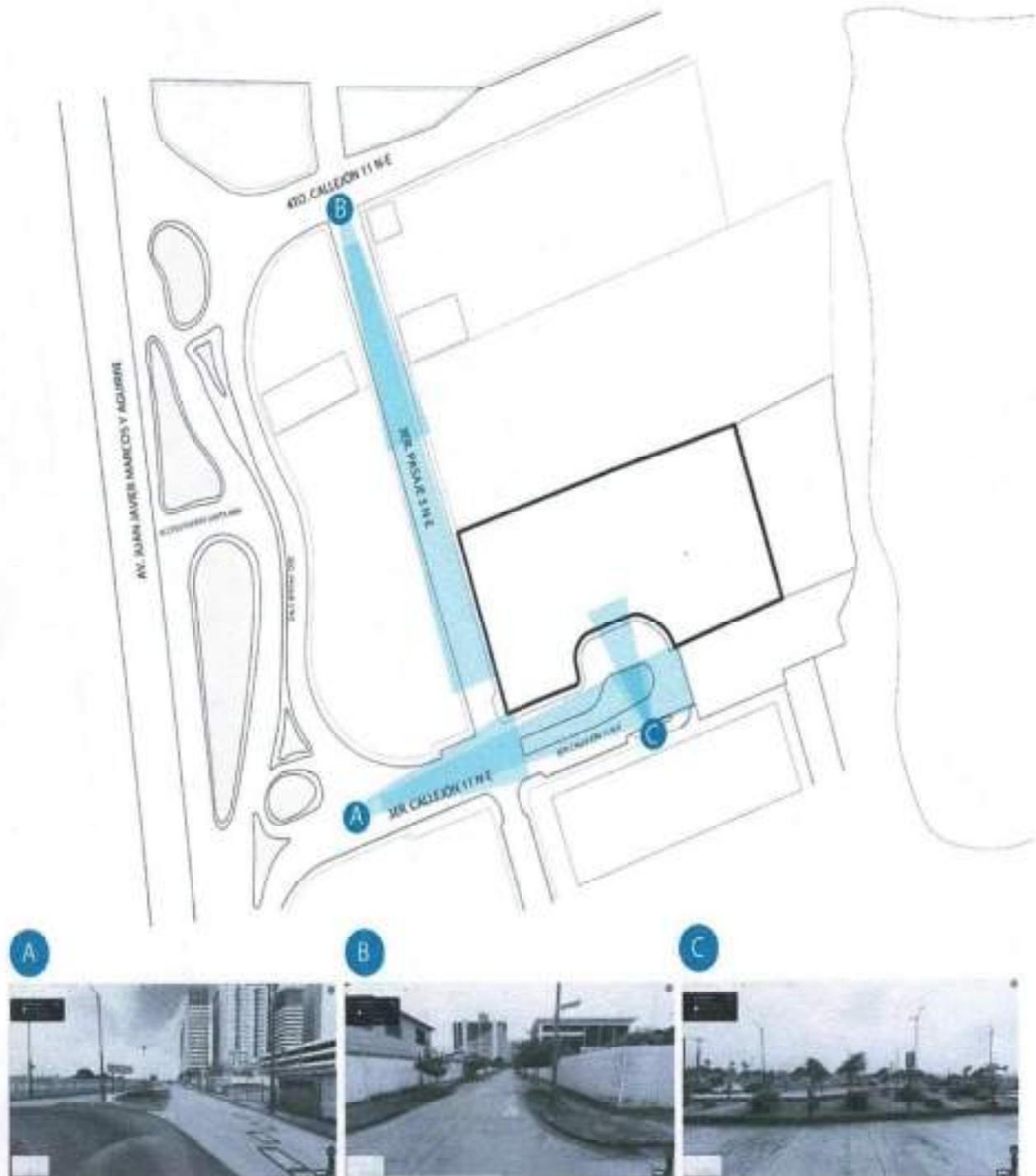


Ilustración 13: Visuales del entorno hacia el terreno.

Se puede observar, en base a la ilustración 13, las condiciones actuales del sector donde se implementará el proyecto Yoo-Guayaquil. Un entorno accesible, con vías y aceras, vegetación baja, postes de iluminación, pocas construcciones, etc.

2.1.11. Uso de Suelo. -

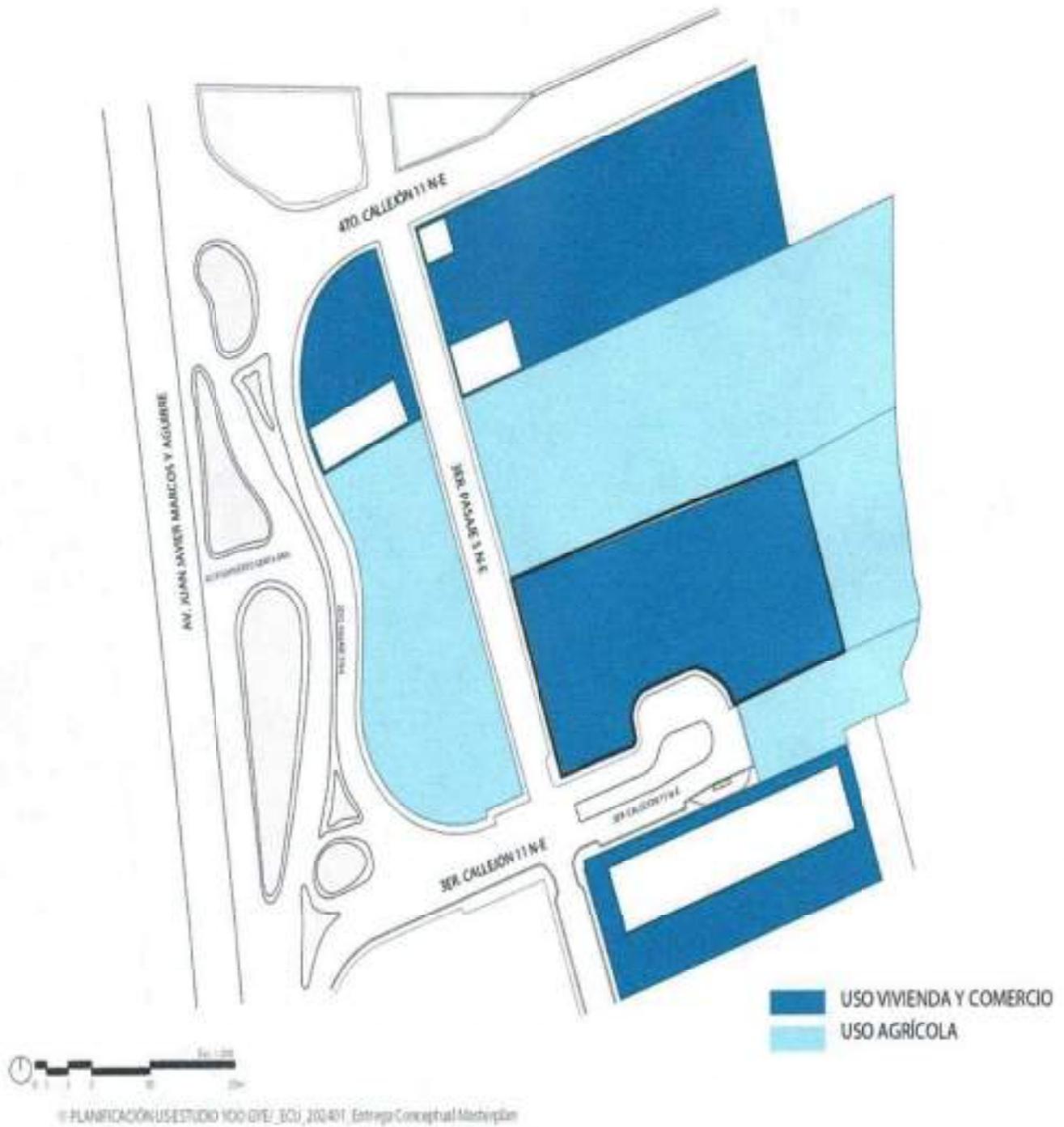


Ilustración 14: Uso de Suelo del sector.

El uso de suelo del terreno corresponde a uso mixto, el cual permite desarrollar la actividad de VIVIENDA o COMERCIO.

3. Anexos.

- 3.1. **Anexo 1: Normas de construcción del predio emitido por DECAM.**
- 3.2. **Anexo 2: Cuadros de edificabilidad y uso de Suelos PUGS.**



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 28 de junio de 2024
SMG-AAA-2024-10768

Señores
FIDEICOMISO YOO GUAYAQUIL
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Cúmpleme remitir para vuestro conocimiento y fines legales pertinentes, la presente comunicación por la cual me permito notificar que el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en su Sesión Extraordinaria del día jueves 27 de junio de 2024, resolvió **APROBAR**: el Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), para el cambio en el aprovechamiento del suelo del predio signado con el código catastral No. 28-0003-003-2, ubicado en Puerto Santa Ana 3, 3° Callejón 11 NE y 3° Pasaje 5 NE – Sir Frederick Ashton Fulcher, en el que se desarrollará el proyecto "YOO GUAYAQUIL".

La presente resolución ha tenido como fundamento los informes: Técnicos de la Dirección de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, contenido en el oficio DUMCE-2024-15145 y memorando DUMCE-CEM-2024-9675 ambos del 24 de junio de 2024; y, Legal constante en el oficio DAJ-IJ-2024-4832 del 25 de junio de 2024, debiendo notificarse en este sentido a los Departamentos Municipales correspondientes y al interesado.

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

Abg. Felipe Cabezas-Klaere
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
SECRETARÍA GENERAL

Elaborado por:	Julio Méndez Mora, Asistente Administrativo.
Revisado por:	Abg. Jaime Tejada Franco, Coordinador General 2 de la Secretaría General.
Con copia:	Abg. Fernando Afazco Campoverde, Director de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones. Ing. Jorge Dillon Álvarez, Director Financiero.



Oficio Nro. CNEL-GYE-CMA-2024-0343-O

Guayaquil, 31 de mayo de 2024

Asunto: Informe de factibilidad del proyecto urbanístico "YOO"

Ingeniero
Cristhian Xavier Benalcazar Orosco
En su Despacho

De nuestras consideraciones:

En atención al Oficio Municipal DUMCE-CEM-2024-10362 fecha del 13 de mayo de 2024, con el cual solicita el análisis de la documentación proporcionada por el solicitante correspondiente a la factibilidad técnica del proyecto urbanístico "YOO", a desarrollarse en el 3° callejón 11 NE y 3° pasaje 5 NE, en Puerto Santa Ana etapa 3, para acogerse al Régimen de Desarrollos Urbanos Arquitectónicos Especiales Especiales, cúmpleme trasladar a usted el informe suscrito por el Ing. Rafael Enderica Corsiglia, Líder de Ingeniería y Construcciones - GYE, a través del Memorando No. CNEL-GYE-CTR-2024-0589-M, que, hace referencia al Oficio No. CNEL-GYE-DE-2024-0484-M, suscrito por el Ing. Jorge Pérez Reyes, Especialista de Proyectos, Subrogante - GYE, en el cual informa que mediante Oficio CNEL-GYE-COM-2023-0105-O del 03 de agosto de 2023, CNEL EP -- GYE respondió favorablemente la prefactibilidad del referido proyecto, cuya factibilidad tiene 1 año de valides.

Adjunto se servirá encontrar copia de los informes antes mencionados.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Luis Alfredo Aguirre Sanchez
LÍDER DE SERVICIO AL CLIENTE - GYE

Referencias:
- CNEL-GYE-CTR-2024-0589-M



Oficio Nro. CNEL-GYE-CMA-2024-0343-O

Guayaquil, 31 de mayo de 2024

Anexos:

- cnel-gye-com-2023-0105-o.pdf
- dumce-cem-2024-10362_fid_yoo-signed-signed.pdf
- prefactibilidad_yoo_guayaquil0048327001716406100.pdf
- cnel-gye-de-2024-0484-m-informe_de_factibilidades_del_proyecto_urbanístico_yoo.pdf

Copia:

Señor Ingeniero
Rafael Jose Enderica Corsiglia
Líder de Ingeniería y Construcciones - GYE

Señor Ingeniero
Jorge Alberto Perez Reyes
Especialista de Proyectos de Ingeniería y Construcciones, Encargado - GYE

Señor Ingeniero
Washington Eduardo Ortiz Holguin
Profesional de Diseño - GYE

Señora Licenciada
Maritza Elizabeth Alvarez Burgos
Profesional de Servicio al Cliente - GYE

**EOM-SCU-07453-2023**

Guayaquil, 20 de septiembre del 2023

Diego Alejandro Poveda CalderónIngeniero/ Representante técnico
FIDEICOMISO YG,
Ciudad

Asunto: Factibilidad de agua potable y alcantarillado proyecto Yoo Guayaquil.
Referencia: OFICIO-20-07 DIEGO POVEDA-2023 con fecha 20-07-23 – Solicitud No. 50663794 (TA-2023-133).

De mi consideración:

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

ANTECEDENTESEl proyecto "YOO GUAYAQUIL" en consulta está ubicado en Puerto Santa Ana 3 en el 4to Callejón y 3er Pasaje, Sector Atarazana, en el predio con código catastral N°028-0003-003-2-0-0-1, con un área total de 5.499,25 m².

El proyecto refiere a la construcción de departamentos y locales comerciales, como se indica en la tabla adjunta:

CUADRO DE CONSUMOS					
Descripción		Cantidad	Unidad	Dotación (l/u/día)	Caudal (l/día)
Departamentos	633.00	1625	personas	200 l/persona/día	325.000,00
Locales comerciales		1.300	m ²	30 l/m ² /día	39.000,00
TOTAL DE CAUDAL DEMANDA PROYECTO					364.000,00

Calculado para un tiempo de llenado de la cisterna en **12 horas**.**QMAX. H.= 8,43 l/s****FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE**

Para el caudal medio estimado por el consultor para el proyecto, correspondiente a 4,21 l/s, indicamos lo siguiente:

- El proyecto es factible de abastecer de manera provisional, para un caudal medio estimado de 4,21 l/s, desde la tubería Ø 110mm PVC ubicada en 3° Cjn. 11 NE, con una presión de servicio de 2 bares (20 m.c.a)

Parque Empresarial Colón, Av. Rodrigo Chávez (Urdesa Norte), Edificio Corporativo 4,
 Agencia Centro: Coronel y Maldonado, Agencia Policentro: CC. Policentro, Piso 2, local 14, Agencia Mall El Portón: CC. Parra Alta, local 247, Agencia Pan de Azúcar: Calle Tarqui y Ayacucho, sector Los Ceibos, Agencia Peaseja: Calle Gutiérrez de Chagway s/n (Barrio Los Flores), Agencia Teniente: Calle Víctor Hugo Flores junto al Hospital San Francisco.
 PBX 5060300 | E-mail: secretaria@interagua.com.ec
 www.interagua.com.ec
 Guayaquil - Ecuador

Interagua protege los datos personales en cumplimiento de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y está en plena responsabilidad por infracciones leves o graves cuando estas hayan ocurrido por acciones u omisiones originadas por terceros.

operado por  **VEOLIA**



EOM-SCU-07453-2023

- Para la conexión definitiva del abastecimiento de agua potable, en la zona se debe prever la implementación de un nuevo sistema de abastecimiento de agua potable considerando una salida radial desde el acueducto Ø 900mm ACERO ubicado en la Av. Pedro Menéndez Gilbert. (Ver Anexo).
- Una vez implementado el proyecto de agua potable para el sector Puerto Santa Ana 3, se deberá solicitar la actualización a la presente factibilidad para determinar el punto de abastecimiento definitivo del proyecto y solicitar de ser el caso el cierre de la conexión provisional otorgada en el presente documento.

El promotor deberá considerar la implementación de la infraestructura necesaria para asegurar el adecuado abastecimiento interno del proyecto.

Para la individualización de consumos, el promotor deberá considerar que los medidores estén ubicados en lugares de accesos comunes, así como la independencia hidráulica de cada una de las unidades.

Adicionalmente, por las características propias del proyecto, se recomienda que se coordine con Interagua el desarrollo de un proyecto que considere la implementación de medidores telemétricos que faciliten a futuro el proceso de lectura de cada unidad habitacional y/o comercial.

De existir algún cambio en los parámetros de diseño y en los caudales de factibilidad, el proyecto deberá ser analizado nuevamente a través de una solicitud de actualización.

Se recomienda coordinar directamente con el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil la revisión periódica del sistema contra incendios a fin de cumplir con las Ordenanzas Municipales vigentes.

En el caso de que las Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios, indiquen la implementación de hidrantes, es importante mencionar que mientras se encuentren a nombre de terceros y no del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, generan una vez activados: cargo fijo; de acuerdo al diámetro de la guía según lo establecido en el Art. 2 del Reglamento de Estructura Tarifaria.

FACTIBILIDAD DE AGUAS SERVIDAS

Para el manejo de las descargas tanto del proyecto Yoo Guayaquil así como del sector Puerto Santa Ana 2 y Puerto Santa Ana 3, se está trabajando en la implementación de un proyecto de captación y conducción de las descargas domésticas generadas, que incluye una estación de bombeo, hacia la cual deberán proyectar las mismas, es necesario contar con esta solución para el adecuado manejo y recepción de las descargas del proyecto, caso contrario, el proyecto deberá considerar implementar un sistema provisional que permanecerá a su cargo hasta la solución definitiva.

Parque Empresarial Colón, Av. Rodrigo Chávez (Urdesa Norte), Edificio Corporativo 4.
Agencia Centro: Coronel y Maldonado. **Agencia Policentro**: CC. Policentro, Piso 2, local 14. **Agencia Mall El Fortín**: CC. Planía Alta, local 247. **Agencia Puma**: Calle Tarquí y Ayacucho, sector Los Ceibos. **Agencia Paoaja**: Calle Gutiérrez de Chapuay s/n (Barrio Los Flores). **Agencia Tanguel**: Calle Víctor Hugo Filinas junto al Hospital San Francisco.
PBX 5090000 | **E-mail**: secretaria@interagua.com.ec
www.interagua.com.ec
 Guayaquil - Ecuador

Interagua protege los datos personales en cumplimiento de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y estará exenta de responsabilidad por infracciones leves o graves cuando estas hayan ocurrido por acciones u omisiones originadas por terceros.



EOM-SCU-07453-2023

Para el caso de las áreas con locales comerciales, cada uno de los ellos deberán considerar un sistema particular de trampas de grasa que garantice que las descargas que llegan hacia el sistema de alcantarillado público, cumplan con los parámetros establecidos en la tabla 8 del TULSMA, límites de descarga al sistema de alcantarillado público.

Es recomendable que los efluentes originados por los sistemas de trampas de grasa individual de cada local comercial, tengan una descarga separada a las descargas de tipo doméstico que genere el proyecto.

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

FACTIBILIDAD DE AGUAS LLUVIAS

El sistema interno de aguas lluvias del predio deberá dirigir sus descargas hacia el sistema de aguas lluvias existente en el sector, así como una descarga directa hacia el Río Guayas. (Ver lámina FALC-2023-133).

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

TARIFA POR SERVICIO TÉCNICO Y ADMINISTRATIVO

Por la consulta de factibilidad para el área de 5.499,25 m² se adjunta la factura correspondiente por el trámite realizado.

RECOMENDACIONES GENERALES

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

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

Parque Empresarial Colón, Av. Rodrigo Chávez (Urdesa Norte), Edificio Corporativo 4.
 Agencia Centro: Coronel y Maldonado - Agencia Peliverde: CC. Policentro, Piso 2, local 14 - Agencia Mall El Portón: CC. Planta Alta, local 247 - Agencia Paná: Calle Tarqui y Ayacucho, sector Los Ceibos - Agencia Posorja: Calle Gutiérrez de Chaguay s/n (Barrio Los Ficus) - Agencia Tangual: Calle Víctor Hugo Flores junto al Hospital San Francisco.
 PBX 5050000 | E-mail: secretaria@interagua.com.ec
 www.interagua.com.ec
 Guayaquil - Ecuador

Interagua protege los datos personales en cumplimiento de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y estará sujeta de responsabilidad por infracciones leves o graves cuando estas hayan ocurrido por errores u omisiones originados por terceros.



EOM-SCU-07453-2023

Esta factibilidad tiene vigencia de dos años a partir de su fecha de expedición, al término de este plazo, las condiciones del sistema de abastecimiento de agua potable y los parámetros actualmente entregados, podrían variar, por lo cual deberá solicitar la actualización correspondiente, a través de nuestra página Web: www.interagua.com.ec opción: Trámites en Línea / Urbanizadores y Constructores.

Para su comodidad, cualquier inquietud puede ser remitida a través de correo electrónico a la dirección: constructores-urbani@interagua.com.ec o al celular 0988456139.

Atentamente,



Ing. Jeffrey Barberán
Gerente de Constructores y Urbanizadores

CC: Archivo central
EMAPAG EP:
Eo. Manuel Nogales, Gerente General.
M.I. Municipalidad de Guayaquil:
Abg. Fernando Suárez Vidotolvec, Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero.
Ab. Bolívar Coloma Velverde, Director de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes.
Interagua:
Ing. Carlos Torres - Director Comercial
Ing. Jaime Vasconez Troya - Gerente de Operaciones Comerciales.
Ing. Ángela Rojas - Gerente de Conducción AAPP.
Ing. Ángela Castaño - Gerente de Tratamiento AASS.
Ing. Jefferson Pachar Jefe de sección - Gerente Constructores y Urbanizadores.

Adj.: Lámina FAP-2023-133; Lámina FALC-2023-133-AL
Tabla de Parámetros Permisibles de Descarga
Liquidación de Tarifa
Anexo

GFuentes

Parque Empresarial Colón, Av. Rodrigo Chávez (Urdesa Norte), Edificio Corporativo 4.
Agencia Centro: Coronel y Maldonado. Agencia Policentro: CC. Policentro, Piso 2, local 14. Agencia Mall El Fortín: CC. Planta Alta, local 247. Agencia Puntá: Calle Tarquí y Ayacucho, sector Los Ceibos. Agencia Poojeda: Calle Gutiérrez de Chaguy s/n (Barrio Los Flores). Agencia Tanguel: Calle Víctor Hugo Flores junto al Hospital San Francisco.
PBX 5050000 | E-mail: secretaria@interagua.com.ec
www.interagua.com.ec
Guayaquil - Ecuador

Interagua protege los datos personales en cumplimiento de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y estará a sueldo de responsabilidad por infracciones leves o graves cuando estas hayan ocurrido por acciones u omisiones originadas por terceros.

operado por  VEOLIA

INFORME CNEL-GYE-PLA-TEC-050-2023

Para: Ing. Luis Villacres L., Líder de Planificación, Subrogante – GYE.

De: Javier Toala Meza, Planificación Técnica Económica.

Asunto: Análisis de Prefactibilidad – PROYECTO ELÉCTRICO YOO GUAYAQUIL

Fecha: 01 de agosto 2023.

1. Antecedentes

- Mediante comunicación S/N (referencia CNEL-GYE-SGR-2023-8630-E) con fecha 19 de julio 2023, el Ing. Edgar Conchambay, solicitó el análisis de Prefactibilidad PROYECTO ELÉCTRICO YOO GUAYAQUIL, La demanda proyectada es la siguiente:

Año	Carga Instalada kVA	Demanda Máxima de Potencia kW	Energía Proyectada kWh
2027	5,235	4,816	72,240,902
2028	5,393	4,962	74,429,918
2029	5,557	5,112	76,685,265
2030	5,783	5,320	79,799,057

2. Ubicación del proyecto

- El proyecto encuentra ubicado en el Puerto Santa Ana entre el 3er pasaje SNE y el 3er callejón NE, parroquia Tarqui del cantón Guayaquil, Provincia del Guayas. Se adjunta las coordenadas de referencia:

Ubicación Referencial		
Vertice	Coord. X	Coord. Y
1	624863	9759331

Gráfico 1. Ubicación geográfica referencial del proyecto.


Diagonal al proyecto eléctrico pasa la línea de Subtransmisión Norte de CNEL GYE

3. Situación Actual

A continuación, se analiza el comportamiento de la demanda en los últimos 3 meses de las redes de alto y medio voltaje cercanas al proyecto eléctrico.

Red AV de la UN GYE	Capacidad Máxima para Transferencia MVA	Límite Térmico MVA	Carga abril 2023 (MVA)	Carga mayo 2023 (MVA)	Carga junio 2023 (MVA)
Línea de Subtransmisión Norte (69 kV)	54.00	72.00	69.64	36.61	33.86

4. Situación Futura

No se puede tomar como referencia el mes de abril debido a que Norte estaba tomando carga del sur de la ciudad, se toma como base el mes de mayo 2023, se considera un incremento de demanda de 5,320 kW para el año 2027. Se asume un factor de potencia de 0.96.

Red AV de la UN GYE	Capacidad Máxima para Transferencia MVA	Límite Térmico (MVA)	Demanda máxima proyectada Año 2027 (MVA)
Línea de Subtransmisión Norte (69 kV)	54,00	72,00	46.58

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

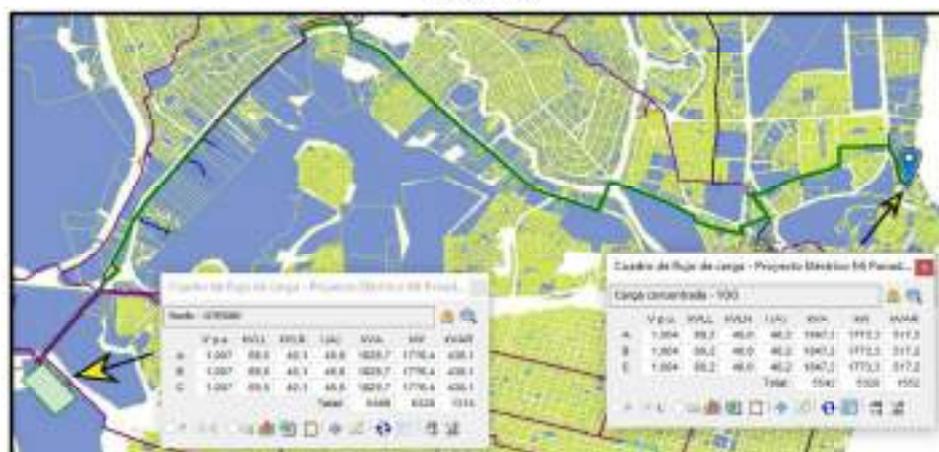
5. Análisis

A nivel de 69 kV no existe restricción alguna en la toma parcial o total de la carga del proyecto eléctrico.

Se ejecutó en el programa CYME 8.2, la simulación de flujo de carga en la línea de subtransmisión Norte a 69 kV, como se encuentra en la actualidad, obteniendo una caída de voltaje entre los puntos de análisis dentro del rango permitido.

A continuación, se presentan los datos obtenidos del flujo de carga, medidos aguas abajo de la cabecera de la alimentadora y en el punto de posible conexión para el año 2027, de acuerdo a la demanda máxima mencionada por el cliente en la solicitud de Prefactibilidad.

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



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

$$\begin{aligned} \text{\% caída de voltaje} &= [(V_f - V_i) / V_i] * 100\% \\ &= [(1.007 - 1.004) / 1.0] * 100\% \\ &= \mathbf{0.30\%} \end{aligned}$$

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

6. Conclusiones

- El suministro eléctrico a nivel de 69 kV para el PROYECTO ELÉCTRICO YOO GUAYAQUIL es factible para atender el suministro público de energía eléctrica.
- Se deberá ser coordinar con la Dirección de Distribución de CNEL GYE la alimentación del proyecto.



Elaborado por:

**Javier Toala Meza
Planificación Técnica Económica – UN GYE**



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 28 de junio de 2024
SMG-AAA-2024-10768

Señores
FIDEICOMISO YOO GUAYAQUIL
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Cúmpleme remitir para vuestro conocimiento y fines legales pertinentes, la presente comunicación por la cual me permito notificar que el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en su Sesión Extraordinaria del día jueves 27 de junio de 2024, resolvió **APROBAR:** el Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), para el cambio en el aprovechamiento del suelo del predio signado con el código catastral No. 28-0003-003-2, ubicado en Puerto Santa Ana 3, 3° Callejón 11 NE y 3° Pasaje 5 NE – Sir Frederick Ashton Fulcher, en el que se desarrollará el proyecto "YOO GUAYAQUIL".

La presente resolución ha tenido como fundamento los informes: Técnicos de la Dirección de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, contenido en el oficio DUMCE-2024-15145 y memorando DUMCE-CEM-2024-9675 ambos del 24 de junio de 2024; y, Legal constante en el oficio DAJ-IJ-2024-4832 del 25 de junio de 2024, debiendo notificarse en este sentido a los Departamentos Municipales correspondientes y al interesado.

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

Abg. Felipe Cabezas-Klaere
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
SECRETARÍA GENERAL

Elaborado por	Julio Mendieta Mora, Asistente Administrativo
Revisado por	Abg. Jaime Tejada Franco, Coordinador General 2 de la Secretaría General
Con copia:	Abd. Fernando Añazco Campoverde, Director de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones. Ing. Jorge Dillon Álvarez, Director Financiero





Memorándum Nro. DVC-2023-1483

Guayaquil, 11 de diciembre del 2023

PARA: Ing. Cristhian Banalcazar Oroscó
SUBDIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES USO DE SUELO Y URBANIZACIÓN

Ing. Jefferson Valverde Mantilla
JEFE DE CONTROL DE EDIFICACIONES, USO DE SUELO Y URBANIZACIONES

ASUNTO: Atención al Memorándum N.- DECAM-CEUS-2023-33080, Ref: Requerimiento N.- 2023-10194

De mi consideración:

En atención al memorándum DECAM-CEUS-2023-33080, suscrito por el Ing. Cristhian Banalcazar Oroscó, Subdirector de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones y el Ing. Jefferson Valverde Mantilla, Jefe de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones", mediante el cual solicitan; que, *"(...) se certifique el proceso de sociabilización realizado el 18 de octubre del 2023, mismo que servirá para que el proyecto se acoja al "Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial" (DUAE), por lo cual procedemos a enviar el informe presentado por el solicitante para su respectivo análisis y pronunciamiento."*; por tanto, esta dirección dentro del ámbito de sus competencias señala lo siguiente:

Sírvase encontrar Memorándum N.- DVC-AYP-2023-903, suscrito por el Sr. Santiago Zuñiga en calidad de Asistente de la Dirección de Vinculación con la Comunidad, quien en atención al Memorándum N.- DECAM-CEUS-2023-26823, suscrito por el Ing. Cristhian Banalcazar Oroscó, Subdirector de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones y el Ing. Jefferson Valverde Mantilla, Jefe de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones", mediante el cual solicitan; que, *"(...) se delegue a un representante de su dirección para que asista a la socialización a realizarse el martes 10 de octubre a las 17h30 (...)"*; informa sobre su asistencia a la sociabilización realizada efectivamente el 18 de octubre.

Al respecto se remite el Memorándum N.- DVC-AYP-2023-1040, infrascrito por el mismo servidor en el que se indica que; *"(...) se asistió a la socialización el miércoles 18 de octubre del presente año donde, funcionarios de Uribe Schwarzkopf, brindaron información a la comunidad referente al proyecto de "YOO gye", Primer Proyecto de Philippe Starck en Guayaquil."*

Por lo expuesto; y, en razón de lo solicitado, el mencionado servidor **CERTIFICA** lo siguiente:

"(...) se certifica la realización del proceso de sociabilización; en el oficio DVCAYP-2023-903, con fecha 20 de octubre del año en curso, suscrito por el presente; en atención al oficio DECAM-CEUS-2023-26823, desprende en su comunicación que, se asistió a la socialización el miércoles, 18 de octubre del presente año, donde funcionarios de Uribe Schwarzkopf, brindaron información a la comunidad referente al Proyecto de "YOO gye", Primer Proyecto de Philippe Starck en Guayaquil.", énfasis agregado.

**Memorándum Nro. DVC-2023-1483**

Guayaquil, 11 de diciembre del 2023

Conforme lo mencionado en el párrafo precedente, esta dependencia municipal informa que: el Sr. Santiago Zúñiga, en calidad de Asistente de la Dirección de Vinculación con la Comunidad, asistió a la sociabilización el miércoles, 18 de octubre del presente año, en compañía de delegados de Uribe Schwarzkopf, quienes brindaron información a la comunidad referente al Proyecto de "YOO gye", primer Proyecto de Philippe Starck en Guayaquil.

Con sentimiento de distinguida consideración.

Atentamente,

Econ. Tatiana Coronel Flores

DIRECTORA DE VINCULACIÓN CON LA COMUNIDAD

Anexos:

- DVC-AYP-2023-1040
- DECAM-CEUS-2023-33080
- Requerimiento N.- 2023-84567
- DVC-AYP-2023-903
- DECAM-CEUS-2023-26823
- Requerimiento N.- 2023-10194

ya/em/ec



Hoja 1/3
DVC-AYP-2023-903
Octubre, 20 del 2023

Econ.
Tatiana Coronel Flores
DIRECTORA DE VINCULACIÓN CON LA COMUNIDAD
En su despacho. –

De nuestras consideraciones:

Asunto: Atención al oficio DECAM-CEUS-2023-26823

En atención al requerimiento oficio DECAM-CEUS-2023-26823, suscrito por el Ing. Cristhian Benalcazar Oroscó, Subdirector de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones y el Ing. Jefferson Valverde Mantilla, Jefe de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones, donde se desprende en la comunicación “*se delegue a un representante de su dirección para que asista a la socialización a realizarse el martes 10 de octubre a las 17h30 o en su defecto se recomiende una nueva fecha de acuerdo a su disponibilidad.*”.

Al respecto cumplimos informar lo siguiente:

- Que, conforme lo dispuesto en el Art.93 de La Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones Del Cantón Guayaquil; **Proceso para acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales. Los Proyectos de Desarrollo Urbanos y/o Arquitectónicos que requieran acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónico Especiales deberán cumplir con lo siguiente:**
 1. *Previo a acogerse al proceso de calificación como Proyecto DUAE el o los propietarios deberán llevar a cabo la sociabilización del proyecto con la comunidad, lo cual deberá estar certificado por una notaría del Cantón de Guayaquil y constar en el expediente. A la socialización se deberá convocar a un representante por parte del GAD cantonal de Guayaquil. Este será designado por la DECAM que, dependiendo del caso, podrá solicitar colaboración a la Empresa Pública de Desarrollo, Acción Social DASE, Dirección de inclusión social, para personas con discapacidad, Dirección de la mujer, Dirección de Vinculación con la Comunidad u otras dependencias municipales.*
- Que, por tal motivo y, habiendo consultado la disponibilidad de los funcionarios de la Dirección a su cargo, se realizó la delegación al presente remitente, Sr. Santiago Zúñiga Unamuno, Asistente de Vinculación con la Comunidad, para la asistencia a la actividad en la fecha precitada.
- Que, se mantuvo contacto con el Sr. Jorge Arévalo, Coordinador de Proyectos de Uribe Schwarzkopf, a fin de confirmar la realización de la actividad en la fecha mencionada. Por consecuente, se reprogramó la fecha de la actividad, siendo el miércoles, 18 de octubre del presente año.
- Que, se asistió a la socialización el miércoles 18 de octubre del presente año donde, funcionarios de Uribe Schwarzkopf, brindaron información a la comunidad referente al proyecto de “YOO gye”, Primer Proyecto de Philippe Starck en Guayaquil.



Hoja 2/3

DVC-AYP-2023-903

Octubre, 20 del 2023

Base legal:**Gaceta Municipal No. 35 Sección Décima Sexta de la Dirección De Vinculación con la Comunidad:**

“Art. 264.- Son funciones de la Dirección de Vinculación con la Comunidad las siguientes:

- a. Mantener un registro de consejos barriales y casas comunales;*
- b. Fomentar la vinculación entre el GAM-G y la comunidad;*
- c. Fomentar la iniciativa de libre empresa en la comunidad;*
- d. Promover el liderazgo en las comunidades;*
- e. Promover el talento y desarrollo humano en las comunidades;*
- f. Asistir a las organizaciones sociales y estructuras comunitarias en el establecimiento de sus requerimientos; y*
- g. Cumplir con las demás funciones determinadas en leyes, ordenanzas y reglamentos correspondientes; así como las que administrativamente dispusiere la máxima autoridad.*

Recomendación

En virtud de lo expuesto, elevo a su conocimiento que, se asistió a la socialización el miércoles, 18 de octubre del presente año, donde funcionarios de Uribe Schwarzkopf, brindaron información a la comunidad referente al Proyecto de “YOO gye”, Primer Proyecto de Philippe Starck en Guayaquil.

Particular que comunico a usted para los fines pertinentes, se adjunta.

- Oficio DECAM-CEUS-2023-26823
- Fotos

Atentamente,

Sr. Santiago Zúñiga
Asistente DVC



Hoja 3/3
DVC-AYP-2023-903
Octubre, 20 del 2023

FOTOGRAFÍAS



FOTOGRAFÍAS



FOTOGRAFÍAS



6

Item	Descripción	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100