



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

GACETA OFICIAL

Administración
AQUILES ALVAREZ HENRIQUES
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Período 2023-2027

Guayaquil, viernes 23 de mayo de 2025 **No. 55**

Guayaquil: Plaza de la Administración 605 y República de Guayaquil

ÍNDICE

CONCEJO MUNICIPAL

Páginas

**ORDENANZA QUE CONTIENE
EL PLAN PARCIAL DE CAMBIO
DE NORMATIVA URBANÍSTICA
ESPECÍFICA DE LA DENSIDAD Y
UNIDADES DE VIVIENDA, EN EL ÁREA
DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL
PREDIO CON CÓDIGO CATASTRAL
96-0010-023-0-0-0, EN EL CUAL SE
DESARROLLARÁ EL PROYECTO
RESIDENCIAL GRAND VIEW2**



EL MUY ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO:

- QUE,** el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana.
- QUE,** el artículo 253 de la Constitución de la República del Ecuador establece que cada cantón tendrá un concejo cantonal, 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,** el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece que los Gobiernos Municipales tendrán como competencias exclusivas -entre otras- las de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; así como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. Para el 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, 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,** el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, es una persona jurídica de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera, con capacidad para realizar los actos jurídicos necesarios para el cumplimiento de sus funciones y competencias.
- QUE,** el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil tiene entre sus competencias exclusivas 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, le corresponde al alcalde ejercer la representación legal del GADM-G; así como ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva de la M. I. Municipalidad de Guayaquil.
- QUE,** el artículo 1 y 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, determinan el objeto de dicha normativa, el cual es fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, dentro de los cuales se define el derecho a edificar, que es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, concedido a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional.
- QUE,** el artículo 38 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, de conformidad con la ordenanza que se expida para el efecto, la que, al menos, garantizará la participación ciudadana y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.
- QUE,** la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil publicada en la gaceta oficial 44 de fecha 24 de enero de 2022, y en Registro Oficial, en su Edición Especial No. 87 del 30 de marzo del 2022 establece en el artículo 92, lo siguiente: *"Proyectos de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especiales.- Constituye una calificación otorgada a proyectos de escala arquitectónica y/o urbana, denominados (DUAE), de iniciativa pública, privada o mixta, que propongan usos y/o condiciones de aprovechamiento del suelo, particulares que no concuerdan con las establecidas en la normativa aplicable para la Subzona el predio donde se ubica..."*
- QUE,** la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019 - 2023; y del Plan De Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil, define en su artículo 31 los contenidos mínimos de los planes parciales; y, en su artículo 61, determina la obligatoriedad de aplicar un plan parcial para obtenerse un mayor aprovechamiento del suelo.

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

EXPIDE:



LA ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL DE CAMBIO DE NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECÍFICA DE LA DENSIDAD Y UNIDADES DE VIVIENDA, EN EL ÁREA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL PREDIO CON CÓDIGO CATASTRAL 96-0010-023-0-0-0, EN EL CUAL SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO RESIDENCIAL GRAND VIEW.

CAPÍTULO I

ABREVIATURAS, DEFINICIONES, OBJETO Y ÁMBITO DE LA ORDENANZA

Artículo 1.- Abreviaturas: A efectos de sintetizar la redacción y simplificar la referencia a conceptos y normas de preciso significado, se hace uso en la presente ordenanza de abreviaturas y siglas cuya equivalencia y significado se detallan a continuación.

CNEL: Corporación Nacional de Electricidad.

COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

DUA: Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial.

GAD: Gobierno Autónomo Descentralizado.

LOOTUGS: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

MIDUVI: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

PDOT: Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

PUGS: Planes de Uso y Gestión del Suelo.

SEGURA EP: Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad Guayaquil Segura EP.

ZR-VC: Zonificación denominada zona vía a la costa.

Artículo 2.- Definiciones:

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



crecimiento planificado, equitativo y equilibrado, enmarcado en la reconstrucción del tejido social y la reactivación económica.

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

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

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

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

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

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



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

Artículo 3.- Objeto: La presente Ordenanza que tiene por objeto un mayor aprovechamiento del suelo, que regula el **CAMBIO DE DENSIDAD y UNIDADES DE VIVIENDA**, a través de un plan parcial, en el área de actuación urbanística que contiene el predio signado con código catastral No. 96-0010-023-0-0-0, ubicado en el kilómetro 12,5 del sector denominado Vía a la Costa, donde se desarrollará el proyecto urbanístico que a partir del presente será denominado como “GRAND VIEW”.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 139.2 de la “Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023” y del Plan de Uso y Gestión del Suelo, el presente plan parcial mantiene como objetivo el complementar el proceso de regulación que se inició mediante la aprobación de la resolución técnica administrativa denominada **DESARROLLO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL (DUAЕ)**, notificado mediante oficio No. SMG-AAA-2024-01602 de fecha 31 de enero de 2024.

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

Artículo 4.- Ámbito de aplicación: El Plan Parcial se aplica en el área de actuación urbanística que contiene el predio signado con código catastral No. 96-0010-023-0-0-0, conforme lo establece la “ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL” (PDOT y PUGS). El área de actuación urbanística se implanta en el Distrito de Planificación 14 – Oeste, ubicado en la parroquia urbana Tarqui, clasificado como Suelo Urbano, Subclasificado como Suelo Urbano No Consolidado, inmerso en el Polígono de Intervención Territorial 14, cuyo tratamiento urbanístico corresponde a la Consolidación, con Uso de Suelo Residencial Densidad Baja, tipificado en la Zona Residencial Vía a la Costa (ZR-VC).

De acuerdo a la Historia de Dominio No. RPG-CHB-2025-000107928 emitida por el Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil con fecha 27 de febrero de 2025, CERTIFICA que el predio signado con código catastral No. 96-0010-023-0-0-0, consta en la base de datos de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, y tiene registrada la siguiente información: (Ver Anexo 1.2 del Documento Técnico de Diagnóstico Y Formulación)

LINDEROS		MENSURAS	
NORTE	SOLAR 27	CON:	178.36 m
SUR	CALLE PUBLICA	CON:	172.15 m



ESTE	SOLARES 27-29-24(01)Y 39	CON:	119.57+169.51-135.33= 424.41
OESTE	SOLARES 31(02)Y 31(01)	CON:	408.57 m
SUPERFICIE TOTAL = 72.564.34 m2			

CAPÍTULO II

DIAGNÓSTICO DE LAS CONDICIONES ACTUALES

Artículo 5.- Escala de diagnóstico: A fin de determinar la escala de diagnóstico para el presente Plan Parcial se establece un radio de intervención urbanística de 3 Km. a la redonda del área de actuación urbanística, analizando así el entorno del sector. (Ver anexo 1.1 de la Memoria Técnica)

Artículo 6.- La delimitación y características del área de la actuación urbana: La unidad de actuación urbanística en la que se encuentra inmerso el predio signado con código catastral No. 96-0010-023-0-0-0, conforme con el Certificado de Avalúos y Registro de Predio Urbano emitido por la Subdirección de Catastro, identificado con el No. 2024-223955 del 29 de julio del 2024 firmado por el Arq. Héctor Bolivar Pino Frugone – Coordinador General de Catastro y Avalúos, y el oficio DECAM-CAT-2023-7280 de fecha 20 de marzo de 2023 firmado por la Arq. Xiomar Veloz Bravo, Subdirectora de Catastro, y la Arq. Natasha Gámez Ayovi, Jefa de Catastro, registra los siguientes linderos y medidas: (Ver Anexo 1.3 del Documento Técnico de Diagnóstico Y Formulación)

LINDEROS		MENSURAS	
NORTE	SOLAR 27	CON:	178.36 m
SUR	CALLE PUBLICA	CON:	172.15 m
ESTE	SOLARES 24, (1) 27, 29, 39	CON:	424.41 m
OESTE	SOLARES 31 (1-2)	CON:	408.57 m
ÁREA SOLAR SUPERFICIE TOTAL = 72564.34 m2			

En base a lo expuesto en la “ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL”, (PDOT y PUGS), publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 1697 el 30 de septiembre de 2021, el área de actuación urbanística, la cual contiene el predio signado con código catastral No. 96-0010-023-0-0-0; presenta las siguientes características, en relación con las asignaciones de uso y gestión del suelo:

COMPONENTE ESTRUCTURANTE		
Anexo 1	Clasificación del Suelo del Cantón Guayaquil:	SUELO URBANO
Anexo 2.1	Subclasificación del Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal:	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO



COMPONENTE URBANÍSTICO		
Anexo 6.1	Polígonos de Intervención Territorial (PIT) y Tratamientos de la Cabecera Cantonal:	PIT 14: Tratamiento Urbanístico corresponde a CONSOLIDACIÓN
Anexo 7.2	Usos de Suelo Específicos de la Cabecera Cantonal:	USO RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA
Anexo 8.1	Subzonas de la Cabecera Cantonal:	ZONA RESIDENCIAL VÍA A LA COSTA (ZR-VC)

Artículo 7.- Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo con la normativa nacional y local vigente: Conforme con el Certificado de Avalúos y Registro de Predio Urbano emitido por la Subdirección de Catastro, identificado con el No. 2024-223955 del 29 de julio de 2024 firmado por el Arq. Héctor Bolívar Pino Frugone – Coordinador General de Catastro y Avalúos, se establece que el valor por metro cuadrado del área de actuación urbanística que contiene el predio signado con código catastral No. 96-0010-023-0-0-0, es de **\$50.00** (cincuenta dólares de los Estados Unidos de América). La mencionada área de actuación urbanística tiene un área total de terreno de **72,564.34 m²**, lo que resulta en un **AVALUÓ TOTAL DEL SOLAR por \$3,628,217.00** (Tres millones seiscientos veintiocho mil doscientos diecisiete dólares de los Estados Unidos de América).

Este cálculo se realiza en concordancia con la “ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO “2024-2025”, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 1208 el 27 de diciembre de 2023. En dicha Ordenanza se asignan los valores base por metro cuadrado de suelo para los predios urbanos del cantón Guayaquil, tal como se indica en los planos de valores de la memoria técnica de esta ordenanza. (Ver Anexo 2 del Documento Técnico de Diagnóstico Y Formulación).

Artículo 8.- Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención: Conforme al Certificado de Intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal Nacional y zonas intangibles y categorización ambiental para el proyecto Grand View No. MAATE-SUIA-RA-DZDG-2024-00697, de fecha 9 de febrero de 2024, en el cual indica en lo siguiente:

(...)

3.- RESULTADOS

*Del proceso automático ejecutado a las coordenadas geográficas registradas en el Sistema Único de Información Ambiental - SUIA, constantes en el anexo 1, se obtiene que el proyecto, obra o actividad CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, CIERRE Y ABANDONO DEL PROYECTO URBANÍSTICO THE VIEW, **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 **MINUTOCORP S.A.** del proyecto, obra o actividad; y de acuerdo al proceso de categorización ambiental automático en el sistema de Regularización y Control Ambiental del SUIA, se determina que:*



TIPO DE IMPACTO: BAJO.

CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, CIERRE Y ABANDONO DEL PROYECTO URBANÍSTICO THE VIEW, código CIU F4312.02.01, le corresponde: **REGISTRO AMBIENTAL**.

(...)

(Ver Anexo 3.6 del Documento Técnico de Diagnóstico Y Formulación).

De acuerdo con la **RESOLUCIÓN Nro. GADMG-SUIA-RA-2024-823** (Ver Anexo 3.7 de la Memoria Técnica), de fecha 21 de mayo de 2021, suscrito por Ing. José Adrián Zambrano Montesdeoca - Director de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes, resuelve lo siguiente:

(...)

Art.1 Otorgar el Registro Ambiental sobre la base del Plan de Manejo Ambiental definido por el operador a través del Sistema Único de Información Ambiental SUIA, para el proyecto, obra o actividad **CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, CIERRE Y ABANDONO DEL PROYECTO URBANÍSTICO THE VIEW**, ubicado/a en la provincia GUAYAS, Cantón GUAYAQUIL Parroquia GUAYAQUIL y cuya actividad del CIU corresponde a:

Actividad principal CIU: Movimiento de tierras: excavación, nivelación y ordenación de terrenos de construcción, excavación de zanjas, remoción de piedras, voladura, etcétera.

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

REGISTRO AMBIENTAL PARA EL PROYECTO OBRA O ACTIVIDAD CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, CIERRE Y ABANDONO DEL PROYECTO URBANÍSTICO THE VIEW, UBICADO/A EN EL CANTÓN GUAYAQUIL, PROVINCIA GUAYAS.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de GUAYAQUIL en su calidad de Autoridad Ambiental de Aplicación responsable en cumplimiento de sus responsabilidades establecidas en la Constitución de la República del Ecuador y en el Código Orgánico del Ambiente, de precautelar el interés público en lo referente a la preservación del Ambiente, la prevención de la contaminación ambiental y la garantía del desarrollo sustentable, confiere el presente Registro Ambiental a CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, CIERRE Y ABANDONO DEL PROYECTO URBANÍSTICO THE VIEW de código/s CIU:

Actividad principal: F4312.02.01

Actividad complementaria 1 CIU: F4100.20

En la persona de su Representante Legal, para que en sujeción al Registro Ambiental y Plan de Manejo Ambiental aprobado, ejecute el proyecto en los periodos establecidos.

OTORGA A:

MINUTOCORP S.A.



El Registro Ambiental emitido con Resolución No. GADMG-SUIA-RA-2024-823, faculta la ejecución del proyecto/obra/actividad, cumpliendo con la normativa ambiental aplicable, y sujeta a supervisión de la autoridad ambiental competente. El registro tendrá validez exclusivamente para la actividad seleccionada por el operador en el catálogo de actividades establecido en el SUIA.

Las características generales del proyecto/obra/actividad registrado son las siguientes:

DATOS TÉCNICOS:

Proyecto/Obra/Actividad:

Actividad principal CIU: Movimiento de tierras: excavación, nivelación y ordenación de terrenos de construcción, excavación de zanjas, remoción de piedras, voladura, etcétera.

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

.../...

En virtud de lo expuesto, CONCHA BECERRA DAVID EDUARDO, se obliga a lo siguiente:

- 1. Cumplir estrictamente con lo señalado en el Registro y Plan de Manejo Ambiental.*
- 2. Las actividades a ser ejecutadas, no podrán ser desarrolladas o realizadas, fuera del área autorizada que consta en el Certificado de Intersección (área geográfica).*
- 3. Presentar los informes ambientales de cumplimiento correspondientes a la evaluación del cumplimiento de la normativa ambiental vigente, plan de manejo ambiental y obligaciones derivadas de la autorización administrativa ambiental; en donde adicionalmente se incluirá los informes de monitoreo a las descargas, emisiones, calidad de los recursos naturales, que hayan sido establecidos en el Plan de Manejo Ambiental de acuerdo a los plazos establecidos en dicho instrumento.*
- 4. Previo a finalizar las actividades el operador deberá remitir a la Autoridad Ambiental Competente, para su aprobación la actualización del Plan de Cierre y Abandono aprobado en su plan de manejo ambiental, cuyo contenido se establece en el Art. 508 del Reglamento al Código Orgánico del Ambiente, o la normativa que lo reemplace.*
- 5. Realizar los monitoreos de las descargas y/o emisiones, calidad de los recursos naturales y aspectos sociales conforme lo establecido en el Plan de Manejo Ambiental y Normativa Ambiental Aplicable, o cuando la Autoridad Ambiental Competente lo determine pertinente.*
- 6. Presentar a la Autoridad Ambiental los Informes Ambientales de Cumplimiento, una vez cumplido el año de emitido el Registro Ambiental, y en lo posterior cada dos (2) años contados a partir de la presentación del primer informe ambiental de cumplimiento.*



7. *Proporcionar a la Autoridad Ambiental competente información veraz de todo lo declarado en el Registro y Plan de Manejo Ambiental, cuando se lo requiera.*
8. *Presentar la actualización al Plan de Manejo Ambiental, si la Autoridad Ambiental competente así lo requiera, como resultado de la aplicación de los mecanismos de control y seguimiento ambiental establecidos para el efecto.*
9. *Proporcionar las facilidades al personal técnico de la Autoridad Ambiental Competente para llevar a cabo monitoreos, y otras actividades de control y seguimiento ambiental en cumplimiento al Plan de Manejo Ambiental.*
10. *Cumplir con lo establecido en la normativa ambiental vigente a nivel Nacional y Local.*

El plazo de vigencia del presente Registro y Plan de Manejo Ambiental, es desde la fecha de su emisión hasta el término o finalización de la ejecución del proyecto, obra o actividad.

(...)

(Ver Anexo 3.7 del Documento Técnico de Diagnóstico Y Formulación).

Conforme a las disposiciones emitidas en el Memorando No. DUMCE-CEM-2025-6355 de fecha 22 de abril de 2025, suscrito por la Arq. Inés Santos Valarezo - Coordinadora General 2 de Control de Edificaciones y Control Minero (E), y la Ing. Janina Calle Torres - Jefe Departamental (E), el cual en su numeral "4.Conclusiones y Recomendaciones", indica lo siguiente:

(...)

- 4.1. *El polígono que forma el área del Plan Parcial del proyecto "GRAND VIEW", implantado en la cartografía de las concesiones mineras se observa que, se ubica a una distancia de 64 metros aproximadamente de la concesión minera "A GUAY EL HUAYCO".*
- 4.2. *Durante la inspección realizada el día 15 de abril de 2025 a las 10:13 am se evidencio que, en la (concesion minera "A GUAY EL HUAYCO") se encuentra en estado operativo.*
- 4.3. *Previo a la construcción del proyecto debe presentar documento habilitante notariado en el que indique un acuerdo entre el titular minero y el dueño del predio del Plan Parcial del proyecto "GRAND VIEW" en donde se indique que se van a respetar los frentes y distancias del lindero tanto de la concesión minera "A GUAY EL HUAYCO" como la del proyecto, a efecto de que no se vean afectados los derechos mineros del titular y el desarrollo del Plan Parcial del proyecto "GRAND VIEW".*
- 4.4. *Se sugiere una distancia de seguridad de 100 metros medidos desde el **borde o límite** del Plan Parcial del proyecto "GRAND VIEW" hacia el **frente de explotación** de la concesión minera "A GUAY EL HUAYCO".*
- 4.5. *De ser el caso de realizar trabajos de movimiento de tierra del Plan Parcial del proyecto "GRAND VIEW", dichos trabajos se realizarían únicamente dentro del predio con el código catastral No. 96-0010-023-0-0-0 que se encuentran aproximadamente a una distancia de 64 metros de la concesión minera "A GUAY EL HUAYCO" con título minero para **Materiales de Construcción**. En caso de que se cuente con la documentación para el inicio de obras del mismo, debe dar cumplimiento estricto a que todo el material que sea producto del corte y relleno siempre sea colocado dentro del mismo predio ya que de existir excedentes y que estos sean trasladados libremente fuera del predio, se estaría incurriendo en presunta*



minería ilegal, tal como lo establece el Artículo 81.- Actividad ilegal de materiales áridos y pétreos.

(...)

(Ver Anexo 3.9 del Documento Técnico de Diagnóstico Y Formulación)

Artículo 9.- Estructura predial: En el área de diagnóstico se puede evidenciar una variedad de morfologías de predios que reflejan tanto el desarrollo histórico y proceso de consolidación a través del tiempo, así como las condiciones específicas del terreno y el tipo de desarrollo urbano en la zona, abarcando en dicha área un total de 8.637 predios, entre los cuales el 2% que equivale a 215 predios, son públicos, los cuales pertenecen al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil; y, el 98% que equivale a 8.422, son predios privados, evidenciando de esta manera que el mayor porcentaje se centra en predios privados.

Si bien el desarrollo depende en gran medida de los actores privados, las decisiones sobre el uso del suelo, involucra una planificación participativa entre público-privado para un desarrollo planificado del sector en estudio.

Dentro de los tipos de morfologías de los predios inmersos en el área en estudio, se evidencio que predominan en un porcentaje del 95% los lotes residenciales tipo, los cuales ya pasaron por un proceso de transformación que se encuentran inmersos en urbanizaciones consolidadas. También se puede observar en un porcentaje del 5% que se encuentra una gran variedad morfológica de macro lotes como rectangulares regulares, macro lotes irregulares y macro lotes alargados, cada uno con implicaciones específicas para el diseño urbano y la distribución de los servicios.

El área de actuación urbanística del Plan Parcial se ubica en un macro lote regular, el cual tiene una superficie de 72,564.34 m² (7.2 ha) misma que colinda con varios macro lotes de diferentes características morfológicas, predominando la característica rectangular regular. (Ver Anexo 4 del Documento Técnico de Diagnóstico Y Formulación).

Artículo 10.- Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos:

10.1 Suelos Públicos.- El ámbito de diagnóstico del área de actuación urbanística del Plan Parcial Grand View comprende un radio de 3 Km., área en la cual se registran 8.637 predios, de los cuales 215 son públicos (GAD Municipal de Guayaquil), evidenciando que el mayor porcentaje, siendo este el 98%, se encuentran dentro de las urbanizaciones, las cuales cuentan con un reglamento interno, identificando un área total de 38.601.98 m² de suelo público que no se encuentra inmerso en urbanizaciones y no cuenta con edificación a la fecha.

10.2 Suelo Vacante.- Se pudo identificar en el ámbito de diagnóstico del área de actuación urbanística del Plan Parcial Grand View, 371 predios corresponden a Suelo Vacante, 4 predios son públicos (GAD Municipal de Guayaquil), y 367 son predios privados, evidenciando que el mayor porcentaje de predios, siendo este el 99%, son privados; y, el 1% restante, son públicos, identificando que los suelos vacantes tienen



características de macro lotes contrastándose con el suelo ocupado, los cuales tienen características de lotes residenciales tipo.

10.3 Previsión de Equipamiento.- En el área de diagnóstico del Plan Parcial Grand View, se puede evidenciar a 371 predios que corresponden a suelo vacante, en los cuales se pueden desarrollar equipamientos, ya sean de carácter público o privados, lo cual preverá el déficit de estos. (Ver Anexo 5 del Documento Técnico de Diagnóstico Y Formulación).

Con el objetivo de garantizar un suministro de energía continuo y seguro, el proyecto contempla la dotación de un área el cual se describe en la etapa 2 de las delimitaciones de las unidades de actuación urbanística del documento técnico del diagnóstico y formulación del plan parcial, la cual se encuentra estratégicamente ubicado dentro del área de actuación urbanística, en las proximidades de la garita de ingreso. La aprobación del terreno para la subestación eléctrica del proyecto Grand View que otorgó mediante oficio No. CNEL-GYE-ADM-2023-1140-O, estará destinado exclusivamente para dicho fin, diseñada para cubrir el 100% de la demanda energética futura del sector. (Ver Anexo 7.6 del Documento Técnico de Diagnóstico Y Formulación)

Artículo 11.- Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos: En el contexto del área de diagnóstico del Plan Parcial Grand View, se implantan vías perteneciente a la Estructura Vial Primaria de la Cabecera Cantonal, de acuerdo al Art. 91 de la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023; y, del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil (PDOT Y PUGS), estipula que las vías calificadas como V1' Vialidad Primaria, Vías Expresas Propuesta con un derecho de vía que fluctúa entre 30-70 metros, y V2 Vialidad Primaria, Vías Arteriales, con un derecho de vía preexistente de 90-100 metros.

Conforme con el Estudio de Impacto Vial (EIV) del proyecto "Plan Máster Urbanización The Garden" actualmente denominado "Gran View", aprobado por la Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil (ATM), ubicado en el predio con código catastral 096-0010-023, con frente a la calle A, que conecta con la Vía a la Costa, el promotor deberá cumplir obligatoriamente con las disposiciones emitidas mediante memorando No. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-253. (Ver Anexo 6.2, 6.3 del Documento Técnico de Diagnóstico Y Formulación)

Respecto a la distancia de ubicación de la garita de ingreso mencionada en el Estudio de Impacto Vial, el cual determina que la misma debe estar ubicada a 32 metros aproximadamente, corresponde detallar que estos fueron medidos desde la línea de lindero del predio hasta el centro de la garita; no obstante, es necesario mencionar que esta distancia deberá estar acorde a los parámetros indicados en el artículo 20.1 literal j) numeral 2 de la Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos publicada en Registro Oficial, en su Edición Especial No. 1689 del 21 de julio del 2021, la cual establece que la caseta de control de ingreso o cualquier otro sistema de identificación a implementarse, deberá situarse a no menos de 25,00m medidos a partir de la línea de lindero de la propiedad (retiro frontal hacia la vía principal de Ingreso de la Urbanización).



11.1 Espacios Públicos y Áreas Verdes: El proceso de desarrollo urbanístico en la Vía a la Costa ha promovido la implementación de áreas recreativas y parques al interior de desarrollos residenciales privados. Sin embargo, la oferta de espacios públicos de acceso universal continúa siendo limitado y presenta una distribución territorial heterogénea. En este contexto, infraestructuras ecológicas como el Bosque Protector Cerro Blanco adquieren una función estratégica en la conservación de la biodiversidad, el equilibrio ambiental y el fomento del ecoturismo sostenible en la zona.

Identificados los espacios públicos y las áreas verdes en el ámbito de diagnóstico del Plan Parcial, se registra un 60% (8.782.784m²) que corresponde al Bosque de Vegetación Protectora denominado “Cerro Blanco”, un 38% (5.636.387m²) que forma parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas denominada “Manglares del Salado”, y un 2% (336.600m²) que corresponde a áreas cedidas al municipio (ACM), área social, área verde, canchas deportivas, parques, canchas y plazas, los cuales se encuentran inmersos en las urbanizaciones. (Ver Anexo 6.4 de la Memoria Técnica)

El área de actuación urbanística contempla un total de 16.131.09 m² destinados a áreas verdes lo que representa el 22,40% de la superficie total del proyecto. Este valor supera el porcentaje mínimo de área verde exigido por las normativas locales y nacionales vigentes, que establece un mínimo del 15%.

Cabe destacar que este cálculo considera únicamente las áreas verdes netas, es decir, aquellas dedicadas exclusivamente a la vegetación. No obstante, el proyecto Grand View incorpora un diseño paisajístico integral, donde otras áreas de recreación y circulación, como los equipamientos comunitarios (club social, mirador, etc.), así como las zonas de estacionamiento y aceras, también incluyen arborización y jardinería.

11.2 Equipamiento y Servicios: En el ámbito de diagnóstico se implanta el área de actuación urbanística en la cual se ubica el Plan Parcial del proyecto Grand View, donde se han identificado diversos equipamientos esenciales que contribuyen al desarrollo y bienestar de la comunidad local, se han identificado un total de ciento diecisiete (117) equipamientos esenciales entre equipamientos sociales y equipamientos de servicio, observándose una infraestructura significativa en términos de recreación y deportes, esparcimiento y encuentro, comercio transporte, y con menor rango los equipamientos de educación y culto.

Sin embargo, se puede evidenciar la necesidad de reforzar el déficit de equipamientos de salud, seguridad, administración pública y servicios funerarios para garantizar una cobertura más equilibrada y sostenible. (Ver Anexo 6.6 de la Memoria Técnica)

Artículo 12.- Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad: En el área de diagnóstico correspondiente a la implantación de la Unidad de Actuación Urbanística, en la que se ubica el predio signado con código catastral No. 96-0010-023-0-0-0, se encuentran emitidas disposiciones y recomendaciones a través de los



informes técnicos de factibilidad emitidos por las empresas prestadoras de servicios, observando en los mismos la siguiente información:

12.1 Interagua: Disposiciones y recomendaciones emitidas por la Empresa Interagua mediante el oficio No.EOM-SCU-02800-2023, en la cual expone las Factibilidades de: Abastecimiento de Agua Potable, Aguas Servidas, Aguas Lluvias, además expone la Servidumbre de Aguas Lluvias, Tarifa por Servicio Técnico y Administrativo y las Recomendaciones Generales. (Ver Anexo 7.1 de la Memoria Técnica)

De acuerdo con el oficio No. EOM-SCU-09236-2023, emitido por la Empresa Interagua, dentro del cual indica que la factibilidad correspondiente al oficio No. EOM-SCU-02800-2023, fue emitida para el predio con código catastral No. 096-0010-023-0-0-1, independientemente del nombre comercial del proyecto.

Consideraciones emitidas por la Empresa Interagua, mediante el oficio No. EOM-SCU-00552-2024, en el cual comunica que el canal descrito en los oficios No. EOM-DO-03346-2023 y No. EOM-SCU-02800-2023, el cual atraviesa el predio en referencia, es viable de ser reubicado o reacondicionado, adaptándose a las condiciones del proyecto. (Ver Anexo 7.3 del Documento Técnico de Diagnóstico Y Formulación)

12.2 Corporación Nacional de Electricidad CENEL EP: Mediante oficio No. CNEL-GYE-COM-2023-0185-O, a través del cual expone el alcance al memorando No. CNEL-GYE-PLA-2023-0130-M sobre la Prefactibilidad del Proyecto Eléctrico “THE VIEW”, actualmente denominado “Grand View”, en el cual indica que la empresa MINUTOCORP S.A., manifestó la decisión de cambiar el nombre del proyecto eléctrico de “THE GARDEN” a “THE VIEW” actualmente denominado “GRAND VIEW”, sin alterar aspectos de ubicación y datos técnicos presentados, al tratarse de un cambio que no altera los datos técnicos y de ubicación presentados en primera instancia, se concluye que **ES FACTIBLE** dar el servicio de energía eléctrica a nivel de 13,8kV. para el proyecto eléctrico denominado “THE VIEW”, considerando las mismas conclusiones presentadas en el INFORME CNEL-GYE-PLA-TEC-021-2023. (Ver Anexo 7.5 del Documento Técnico de Diagnóstico Y Formulación)

Las condiciones para la aprobación del terreno para la subestación eléctrica del proyecto “The View”, actualmente denominado “Grand View”, emitidas se encuentran detalladas en el oficio No. CNEL-GYE-ADM-2023-1140-O. (Ver Anexo 7.6 del Documento Técnico de Diagnóstico Y Formulación)

En relación al trámite No. 14474940 – CPR 985, se deberán atender los procedimientos y regulaciones emitidas por la Corporación Nacional de Electricidad CENEL EP. (Ver Anexo 7.7 del Documento Técnico de Diagnóstico Y Formulación)

12.3 Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil: A través del oficio No. 2572-CGIP-BCBG-2023 de fecha 09 de noviembre del 2023, el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil puso a conocimiento que el usuario ingresó los planos urbanísticos/arquitectónicos y demás documentación del proyecto denominado “Conjunto Residencial The View”, actualmente denominado “Grand View”, mediante



la plataforma institucional, los cuales fueron revisados y aprobados. (Ver Anexo 7.8 del Documento Técnico de Diagnóstico Y Formulación)

A través del oficio No. DTSCI 202300580-CGIP-BCBG, de fecha 28 de noviembre del 2023, el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil detalla las Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios que deben ser aplicadas en el proyecto The View, actualmente denominado Grand View. (Ver Anexo 7.9 y 7.10 del Documento Técnico de Diagnóstico Y Formulación)

Mediante oficio DIP-BCBG-2025-244 de fecha 30 de enero de 2025, el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, considera factible extender el plazo de prórroga por VEINTICUATRO (24) MESES para el cumplimiento de las disposiciones técnicas de seguridad contra incendios. (Ver Anexo 7.11 del Documento Técnico de Diagnóstico Y Formulación)

12.4 Dirección de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales: Mediante oficio No. DACMSE-P-2023-4855 de fecha 06 de noviembre de 2023, son expuestas las consideraciones que deben ser aplicadas para el área de actuación urbanística, en la cual se detallan el Sistema de Recolección de Desechos Sólidos No Peligrosos y en el Reglamento para el Manejo de los Desechos Sólidos no Peligrosos a generar en la Urbanización The View, actualmente denominada Grand View, (Ver Anexo 7.13 del Documento Técnico de Diagnóstico Y Formulación)

Artículo 13.- Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo: Debido a la aprobación del **DESARROLLO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL (DUAЕ)**, notificado mediante oficio No. SMG-AAA-2024-01602 de fecha 31 de enero del 2024, el instrumento de mayor jerarquía para el presente plan parcial es la **“ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL”**, (PDOT y PUGS) publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 1697, del 30 de septiembre del 2021, es la normativa determinante de superior jerarquía en temas de Uso y Gestión de suelo vigente.

Artículo 14.- Condiciones de amenaza y riesgo: De conformidad con el oficio No. SEGURAEP-GGRR-JARM-2024-0007 con fecha del 22 de enero de 2024, elaborado por la Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad Guayaquil Segura EP, y en base a lo dispuesto en la Ordenanza de Actualización del Plan De Desarrollo Y Ordenamiento Territorial 2019-2023; y el Plan de Uso Y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil, (PDOT y PUGS), se concluye que, de acuerdo con el análisis de la información cartográfica, el área en la que se implanta el Proyecto Grand View, solar con código catastral No. 96-0010-023-0-0-0, se encuentra afectado por la presencia de un canal natural para drenaje pluvial que cruza el terreno del proyecto urbanístico; no obstante, de acuerdo con el oficio No. EOM-SCU-00522-2024 emitido por Interagua, se determinó que es viable la reubicación de dicho canal natural; por lo tanto, el área analizada presenta las condiciones propias para el desarrollo del proyecto urbanístico. (Ver Anexos 7.2 y 7.3 del Documento Técnico de Diagnóstico Y Formulación)



CAPÍTULO III

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

Artículo 15.- Modelo de ocupación del suelo, en concordancia con las determinantes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en el cual se defina con precisión los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana:

Los artículos 139, 144, 149 de la “ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL” (PDOT y PUGS), indica lo siguiente:

(...)

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

.../...

Art. 144. - Unidad de actuación urbanística.- Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios. Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad. Para ello, los planes de uso y gestión de suelo o los planes parciales determinarán la edificabilidad relacionada con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación y establecerán su programación temporal según los procedimientos definidos en esta LOOTUGS.

.../...

Art. 149. - Integración inmobiliaria. - La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios. En el caso que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Para incentivar el uso de este mecanismo el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos. Para la aplicación del instrumento de integración inmobiliaria, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil se acogerá a lo establecido en la LOOTUGS,



su reglamento y norma técnica que se expida y de ser necesario para su instrumentación dependiendo del caso emitirá una normativa complementaria a través de ordenanza municipal.

(...)

El objetivo principal del Plan Parcial es modificar la normativa de uso mediante el CAMBIO DE DENSIDAD Y UNIDADES DE VIVIENDA en el predio signado con código catastral No. 96-0010-023-0-0-0, cumpliendo con el marco normativo vigente a la fecha de ingreso de la solicitud del proceso de Plan Parcial, así como complementar la regulación que se inició mediante la aprobación de la resolución técnica administrativa denominada **DESARROLLO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL (DUAE)**, notificado mediante oficio No. SMG-AAA-2024-01602 de fecha 31 de enero del 2024. (Ver Anexo 10.1 y 10.2 de la Memoria Técnica)

Mediante oficio No. **SMG-AAA-2024-001602** de fecha 31 de enero del 2024, suscrito por el Abg. Felipe Cabezas-Klaere Secretario del Concejo Municipal Secretaría General, se pone a conocimiento lo siguiente:

(...)

*“el M. I Concejo Municipal de Guayaquil, en su Sesión Extraordinaria del día de hoy miércoles 31 de enero de 2024, resolvió por unanimidad de votos **APROBAR:** la calificación como Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), por cambio de densidad y unidades de vivienda del predio signado con el código catastral No. 96-0010-023-0-0-0, en el que se desarrollará el proyecto urbanístico “THE VIEW”, solicitado por LA Cía. ARAFISA S.A. Administradora de Fondos y Fidecomisos.*

(...)

De conformidad con el oficio referido, se establece que la unidad de actuación urbanística, que comprende el predio identificado con el código catastral No. 96-0010-023-0-0-0, tendrá la siguiente densidad y unidades de vivienda:

- | | |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| - DENSIDAD NETA: | 470 Hab./Ha. |
| - UNIDADES DE VIVIENDA: | 700 U. |
| - USO DE SUELO: | RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA |

A través de este plan parcial se busca promover el crecimiento vertical y el uso eficiente del suelo mediante una mayor integración de áreas verdes, con el objetivo de garantizar condiciones de habitabilidad más confortables, sostenibles y resilientes en el entorno urbano. Esta propuesta se alinea con los objetivos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Guayaquil, Eje 5: Ambiente, Riesgo y Cambio Climático, el cual su objetivo es apoyar en el desarrollo integral de los ciudadanos, implementando y mejorando áreas verdes promoviendo espacios de encuentro en el cantón Guayaquil, y el Eje 3: Administración, teniendo como objetivo Aumentar la cantidad de vivienda de interés social y promover proyectos y normativa que permitan garantizar el uso organizado del suelo, consolidando una urbe habitable, priorizando la implementación de proyectos y normativas orientadas al uso planificado del suelo, la protección de los ecosistemas y la consolidación de un modelo de desarrollo urbano sostenible.



CAPÍTULO IV

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

Artículo 16.- Mecanismo de Gestión de Suelo: El Plan Parcial que comprende la Unidad de Actuación Urbanística en la que se encuentra el predio identificado con el código catastral No. 96-0010-023-0-0-0, incorpora el mecanismo de gestión de suelo denominado "Integración inmobiliaria".

La integración inmobiliaria en el contexto de este proyecto residencial es un proceso fundamental, especialmente considerando la transformación del predio, que está dejando de ser una cantera de agregado pétreo para convertirse en una urbanización moderna y sostenible. Este mecanismo permite rediseñar y reorganizar un único predio grande para facilitar el desarrollo de infraestructura y equipamientos necesarios para el nuevo uso del suelo.

El objetivo principal de la integración inmobiliaria en este caso es optimizar el uso del suelo de un único predio y permitir la construcción de infraestructuras esenciales y equipamientos que beneficiarán a los futuros residentes. La transición de una cantera a una urbanización implica un cambio significativo en la configuración del terreno y el uso del suelo. Este rediseño permitirá una planificación más eficiente y la creación de espacios adecuados para viviendas, áreas comerciales, y zonas recreativas, respondiendo a las nuevas necesidades del área.

Artículo 17.- Delimitación de la unidad de actuación urbanística: Se ha establecido una unidad de actuación urbanística que integra el desarrollo de las 14 etapas del proyecto. Esta unidad abarca el área de actuación urbanística correspondiente al predio identificado con el código catastral No. 96-0010-023-0-0-0, el cual posee una superficie total de 72.564,34 m².

Dada las condiciones propias de este Plan Parcial, se establecen los siguientes objetivos y disposiciones:

- UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA: **UAU 1 (14 Etapas)**
- CÓDIGO CATASTRAL INMERSO: **96-0010-023-0-0-0**
- ÁREA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (M2): **72.564,34 m²**

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA		
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	OBJETIVOS	DISPOSICIONES PARA EL PROPIETARIO
UAU 1	Establecer normas urbanísticas claras y condiciones de edificabilidad adecuadas	Cumplir con lo establecido en el Plan Parcial en relación con la normativa urbanística y los parámetros de edificabilidad, especialmente en lo referente al cambio de densidad y unidades de vivienda.



	para garantizar un desarrollo ordenado y coherente del proyecto con el entorno. Objetivo general	Garantizar la provisión de sistemas públicos de soporte, como electricidad, agua potable (AAPP), aguas servidas (AASS) y aguas lluvias (AALL), para el Proyecto Grand View.
		Cumplir con las recomendaciones emitidas en los informes emitidos por las empresas prestadoras de servicios y direcciones municipales.
		Conservar y consolidar el criterio de diseño paisajístico, asegurando la permanencia del área destinada a zonas verdes, en cumplimiento de los principios de sostenibilidad ambiental y con el objetivo de aportar a la resiliencia ecológica, el confort urbano y la calidad de vida dentro del proyecto del Proyecto Grand View.

Artículo 18.- Reparto de Cargas y Beneficios: Las cargas y beneficios del presente plan parcial incorporan criterios de sostenibilidad ambiental tales como la gestión eficiente de recursos naturales, la planificación de zonas verdes, así como el diseño y la construcción de la estructura vial.

Para ello, se establecen las siguientes cargas:

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	CARGAS	BENEFICIOS
UAU 1	Pago de la Concesión Onerosa de Derechos, la cual se estipula en los oficios CAT-2024-0097, DECAM-CEUS-2024-285 y DF-2024-0238, contenidos en el oficio No. SMG-AAA-2024-001602.	Un mayor aprovechamiento del suelo en su densidad de 160 a 470 habitantes por hectárea y unidades de viviendas de 299 a 700, lo cual permite el desarrollo del Proyecto Grand View.
	Los propietarios del proyecto arquitectónico deberán diseñar y ejecutar específicamente la vía en el tramo frentista (lindero sur) a la unidad de actuación urbanística, que contiene el predio signado con código catastral No. 96-0010-023-0-0-0.	
	Área destinada para el funcionamiento de una subestación eléctrica, según la etapa dos del proyecto.	
	Reubicación del Canal, de acuerdo con los informes técnicos de factibilidad emitidos por las direcciones municipales y las empresas públicas competentes.	
	El proyecto desarrollará un mayor porcentaje de áreas verdes de las estipuladas en la Ley nacional vigente y las normas locales manteniendo su enfoque de sostenibilidad.	

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



Las cargas deberán ser ejecutadas y finalizadas en el tiempo de vigencia del presente plan parcial y serán consideradas como culminadas a través del Informe Técnico de conformidad de la obra, emitido por la Dirección General de Obras Públicas.

Artículo 19.- La normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo:

El área de actuación urbanística correspondiente al predio identificado con el código catastral No. 96-0010-023-0-0-0, se enmarca dentro de lo establecido en los artículos 17, 18, 19, 19.2; 40, 41, 41.1, 42, 42.1, 56 y 62 de la **Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 y del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil (PDOT y PUGS)**, publicada en la Gaceta Oficial N.º 37 del 10 de septiembre de 2021 y en el Registro Oficial N.º 1697, Edición Especial del 30 de septiembre de 2021.

De acuerdo con la memoria gráfica y anexos del PUGS, se identifican las siguientes asignaciones en materia de **Uso y Gestión del Suelo**, en la cual se encuentra implantada el área de actuación urbanística, tanto en el componente estructurante como en el componente urbanístico, conforme se detalla en las tablas y anexos a continuación:

COMPONENTE ESTRUCTURANTE		
Anexo 1	Clasificación del Suelo del Cantón Guayaquil:	SUELO URBANO
Anexo 2.1	Subclasificación del Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal:	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
COMPONENTE URBANÍSTICO		
Anexo 6.1	Polígonos de Intervención Territorial (PIT) y Tratamientos de la Cabecera Cantonal:	PIT 14: Tratamiento Urbanístico corresponde a CONSOLIDACIÓN
Anexo 7.2	Usos de Suelo Específicos de la Cabecera Cantonal:	USO RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA
Anexo 8.1	Subzonas de la Cabecera Cantonal:	ZONA RESIDENCIAL VÍA A LA COSTA (ZR-VC)

Se establece el cuadro normativo propuesto para la unidad de actuación urbanística, que incluye el predio identificado con el código catastral No. 96-0010-023-0-0-0, de acuerdo con los parámetros y disposiciones detalladas a continuación:



SUBZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO					CONDICIONES DE EDIFICACIÓN								
	EN LÍNEA DE LINDERO		TIPO DE EDIFICACIONES			CARACTERÍSTICAS DEL LOTE MÍNIMO		DENSIDAD NETA	UNIDADES DE VIVIENDA	INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN		RETIROS MÍNIMO		
	Con Soportal	Sin Soportal	Aislada	Adosada	Continua	Área m2	Frente ml	Hab. / Ha	U	COS	CUS	Frontal ml	Lateral ml	Posterior ml
ZR-VC	---	SI	SI	---	---	180	9	470	700	1/	1.60	1	1	1
1/: El resultado de este indicador es en base a la aplicación de los retiros del caso.														
ALTURA DEL LOTE: Será determinado por el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)														

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

CAPÍTULO V

MECANISMOS DE FINANCIACIÓN

Artículo 20.- Valor inicial del suelo que puede estar asignado por el valor catastral: Mediante el Certificado de Avalúos y Registro de Predio Urbano emitido por la Subdirección de Catastro, identificado con el No. 2024-223955 del 29 de julio del 2024 firmado por el Arq. Héctor Bolivar Pino Frugone – Coordinador General de Catastro y Avalúos, se detalla el valor de metro cuadrado del área de actuación urbanística que contiene el predio signado con código catastral No. 96-0010-023-0-0-0, la cual tiene un valor de **\$50.00**, teniendo en consideración que el área total del terreno es de **72,564.34 m²**. Con base al valor por metro cuadrado antes indicado, se calcula el **AVALUÓ DEL SOLAR** por **\$3,628,217.00** (Tres millones seiscientos veintiocho mil doscientos diecisiete dólares de los Estados Unidos de América), estos valores han sido considerados a la fecha del certificado antes mencionados.

Artículo 21.- Costo de construcción de infraestructura general y local: La inversión proyectada en el Proyecto Urbanístico es completamente privada y proviene del Fideicomiso CB. Este fideicomiso está constituido por las empresas Canver S.A. y Formaper S.A., ambas reconocidas como líderes en el sector de la construcción en el país.



A continuación, se presenta el presupuesto estimativo de inversión en la construcción del proyecto: (Ver Anexo 12.1 del Documento Técnico de Diagnóstico Y Formulación).

- La construcción de las vías al interior de la propuesta arquitectónica y sus respectivos sistemas de redes de servicios públicos, son responsabilidad del promotor del Plan parcial.
- La adecuación y el mantenimiento de las áreas verdes programadas al interior del área del Plan Parcial es responsabilidad del promotor del Plan parcial.

PROYECTO RESIDENCIAL: URBANIZACIÓN GRAND VIEW					
PRESUPUESTO FINANCIERO REFERENCIAL					
Ítem	Descripción	Unidad	Cantidad	Precio Unitario	Precio Total
1	Terreno	Glb	1.00	\$3,734,200.00	\$3,734,200.00
2	Urbanismo	Glb	1.00	\$8,029,795.58	\$8,029,795.58
3	Áreas Comunes (Amenities)	Glb	1.00	\$2,333,005.32	\$2,333,005.32
4	Vivienda	Glb	1.00	\$48,861,111.38	\$48,861,111.38
5	Estudios, diseños y permisos	Glb	1.00	\$1,222,934.00	\$1,222,934.00
6	Gerencia de proyecto	Glb	1.00	\$2,600,000.00	\$2,600,000.00
7	Gastos comerciales	Glb	1.00	\$4,459,419.00	\$4,459,419.00
8	Administración urbanización	Glb	1.00	\$396,396.00	\$396,396.00
9	Gastos legales	Glb	1.00	\$1,189,178.00	\$1,189,178.00
10	Gastos fiduciaria	Glb	1.00	\$129,100.00	\$129,100.00
11	Fiscalización	Glb	1.00	\$1,035,000.00	\$1,035,000.00
12	Impuestos	Glb	1.00	\$285,881.00	\$285,881.00
13	Intereses financieros	Glb	1.00	\$7,182,500.00	\$7,182,500.00
SUBTOTAL					\$81,458,520.28
IVA (15%)					\$12,218,778.04
TOTAL					\$93,677,298.32

Los costos presentados son referenciales y deberán ser ajustados durante la ejecución del plan parcial.



CAPÍTULO VI

MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y ASOCIACIÓN

Artículo 22.- Mecanismo de Participación Ciudadana: La socialización del proyecto The View, actualmente denominado Grand View, se llevó a cabo el 25 de agosto de 2023. A dicho evento asistió el Arq. Jonathan Barrezueta, técnico del DUOT y delegado de la Dirección de Control de Edificaciones y Administración Municipal (DECAM), en cumplimiento de lo establecido en el artículo 93 de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil. Dicho artículo dispone que en los procesos de socialización debe convocarse a un representante del GAD Cantonal de Guayaquil, quien será designado por la DECAM.

(...)

5.1. Convocatoria.

Se convocó a los moradores de vía a la costa mediante la Comunicación del Proyecto puerta a puerta entregando volantes, y, se ubicaron carteles en la entrada del proyecto, para que acudan el 25 de agosto de 2023, desde las 11:00 horas, a la socialización del Proyecto " The View", el evento se desarrollaría en el sitio donde está proyectada su construcción, solar 23 de la manzana 10 ubicado en el kilómetro 13 de la vía a la costa, cantón Guayaquil, Provincia del Guayas, con código catastral número 096-0010-023-0-0-0-1.

5.2. Socialización.

Se realizó la socialización del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial (PUAE) "The View", como estuvo previsto y se contó además con la presencia de:

Delegación del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guayaquil:

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

- Arq. Jonathan Barrezueta, Técnico DUOT

Notaría Pública:

- Ab. Andrea Ugalde Yanez (Notaría Cuadragésima Tercera del Cantón Guayaquil)

5.3. Bienvenida.

El Ing. Jhonny Ziade, dio la bienvenida a los moradores, explicando la importancia que tiene este proyecto para el desarrollo de la comunidad.

5.4. Constructora.

El señor ingeniero Rafael Coello, Gerente de Proyectos, explicó a la comunidad los aspectos técnicos arquitectónicos del proyecto "The View", respondiendo a lo largo del día las preguntas e inquietudes de la comunidad.

El señor Marlon Andrade, consultor ambiental explicó a los moradores durante la jornada, el plan de manejo ambiental del proyecto "The View".



5.5. Foro de preguntas y respuestas.

Preguntas:	Respuestas:
<i>Si la subestación eléctrica va a generar energía eléctrica solo para el proyecto o también se conectará otras urbanizaciones.</i>	<i>Solo para las urbanizaciones cercanas se tiene previsto que también se vinculara, pero el proyecto va a tener su propia subestación eléctrica.</i>
<i>Las canteras aledañas no afectarán en la contaminación del aire.</i>	<i>No porque se pondrá barreras vivas (árboles), alrededor de todo el proyecto y así mitigará el impacto de contaminación de aire.</i>
<i>El proyecto no está en una zona protegida.</i>	<i>El proyecto antes de ejecutarse se tendrá que obtener el certificado de intersección, por lo tanto, no interseca en ninguna zona de proyección del cantón Guayaquil.</i>
<i>Si el acceso al proyecto por donde se ubicará y si las vías serán pavimentadas.</i>	<i>El acceso del proyecto será por su lindero frontal y sus vías municipales de ingreso serán asfaltadas.</i>
<i>¿La capacidad del proyecto de cuánto es?</i>	<i>El proyecto se compone de 700 unidades de vivienda distribuidas en 8 edificios de diferentes alturas, que van desde 5 hasta 10 pisos.</i>

5.6. Horario de la Socialización.

El horario de la socialización fue 11:00am.

6. Conclusiones.

- En cumplimiento con la constitución del Ecuador y la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones, emitido por el GAD del cantón Guayaquil, para la participación ciudadana, el Proceso se cumplió según lo estipulado, utilizando las técnicas y todas las herramientas para el mejor desarrollo y conocimiento del proyecto.*
- Un total de 24 personas registradas en la ficha de socialización, manifestaron estar de acuerdo con el Proyecto de Urbano Arquitectónico Especial (PUAE) "The View", porque se va a construir sobre un cantera y eso eliminará la contaminación que se daba en el sector, mejorando la calidad de vida, a través de una construcción enfocada al cuidado del medio ambiente, el embellecimiento del sector, mayor plusvalía de las viviendas del sector, por lo tanto los moradores que acudieron a la socialización están de acuerdo en la construcción del Proyecto "The View".*

(...)

(Ver Anexo 13 del Documento Técnico de Diagnóstico Y Formulación).



Artículo 23.- Mecanismos de asociación: El Plan Parcial Grand View, se divide en las Unidades de Actuación Urbanística necesarias para la aplicación de los instrumentos de gestión que correspondan, debido a su morfología y características del plan parcial.

El área de actuación urbanística correspondiente al Proyecto Residencial Grand View posee una unidad de Actuación Urbanística integral (UAU 1), debido a su morfología y características del plan parcial.

CAPÍTULO VII

TIEMPO DE VIGENCIA O IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 24.- Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste: El Plan Parcial del Proyecto Residencial Grand View se formula con el objetivo de orientar un crecimiento urbano compacto, ordenado y sostenible, asegurando la articulación y coherencia territorial del sector en el cual se emplaza la unidad de actuación urbanística correspondiente al predio identificado con el código catastral No. 96-0010-023-0-0-0. En este ámbito se desarrollará el Proyecto Residencial Grand View.

La vigencia del presente Plan Parcial será de seis (6) años, contados a partir de la fecha de su publicación oficial, conforme al cronograma de ejecución de obras presentado por la constructora MINUTOCORP S.A. (Ver Anexo 15 Documento Técnico de Diagnóstico Y Formulación)

Artículo 25.- Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo: Dentro del desarrollo del proyecto residencial Grand View, el promotor deberá realizar el registro de construcción del proyecto, posterior a la aprobación del Plan Parcial por cambio de normativa urbanística específica de la DENSIDAD y UNIDADES DE VIVIENDA.

Artículo 26.- Gestión, administración e implementación del plan y ampliación de plazos: La vigencia del Plan Parcial, debido a su naturaleza de cambio de normativa urbanística específica de la DENSIDAD y UNIDADES DE VIVIENDA, será de seis (6) años, contados a partir de la fecha de su publicación oficial, este plazo se podrá ampliar hasta máximo seis (6) meses adicionales.

En caso de requerir una mayor extensión del plazo del presente Plan Parcial, el promotor deberá solicitar al Departamento de Ordenamiento Territorial dicha solicitud, a fin de generar una ampliación a la **ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL DE CAMBIO DE NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECÍFICA DE LA DENSIDAD Y UNIDADES DE VIVIENDA, EN EL ÁREA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL PREDIO CON CÓDIGO CATASTRAL 96-0010-023-0-0-0, EN EL CUAL SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO RESIDENCIAL GRAND VIEW.**

El presente parcial será reflejado en la actualización del PUGS conforme al próximo inicio de administración (2031-2035).



DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL

Artículo 27.- Documentos del plan parcial: El presente plan parcial está integrado por su memoria técnica, la misma que adjunta los siguientes documentos, los cuales constituyen su soporte técnico:

DIAGNÓSTICO DE LAS CONDICIONES ACTUALES		
ANEXO No.	ARTÍCULO O LITERAL DEL PLAN PARCIAL	CONTENIDO DEL DOCUMENTO, PLANO
Anexo 1:	La delimitación y características del área de la actuación urbana.	1.1 Plano de ubicación del predio con código catastral: No. 96-0010-023-0-0-0
		1.2 Certificado de Historia de Dominio No. RPG-CHB-2025-000107928.
		1.3 Certificado de Avalúos y Registro de Predio Urbano No. 2024-223955.
		1.4 Oficio de validación del predio mediante DECAM-CAT-2023-7280.
Anexo 2:	Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo con la normativa nacional y local vigente.	2. Plano de valor del suelo de acuerdo con la fecha de aprobación del DUAE y el Certificado de Avalúos y Registro de Predio Urbano No. 2024-223955.
Anexo 3:	Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.	3.1 Plano de estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato.
		3.2 Plano de Pendientes y Curvas de Nivel del ámbito del Plan Parcial.
		3.3 Levantamiento topográfico del área de actuación urbanística hasta la vía de acceso principal vía a la costa.
		3.4 Levantamiento topográfico del área de actuación urbanística.
		3.5 Mapa del Certificado de Intersección de Construcción, Operación, Mantenimiento, Cierre y Abandono del Proyecto Urbanístico The View MAATE-RA-2024-503144.
		3.6 Certificado de Intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal Nacional, Zonas Intangibles y Categorización Ambiental mediante MAATE-SUIA-RA-DZDG-2024-00697.
		3.7 Resolución Municipal No. GADMG-SUIA-RA-2024-823.
		3.8 Registro Ambiental MAATE-RA-2024-503144.
		3.9 Informe de la Coordinación General de Control de Edificaciones y Control Minero mediante Memorando No. DUMCE-CEM-2025-6355.
Anexo 4:	Estructura predial.	4. Plano de la Estructura Predial.



Anexo 5:	Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.	5. Mapa de Suelo Vacante Públicos y Privados.
Anexo 6:	Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.	6.1 Mapa de la Estructura Vial.
		6.2 Informe de la Empresa Pública Municipal de Tránsito de Guayaquil, mediante el memorando No. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-253 .
		6.3 Estudio de Impacto Vial EIV del Proyecto Grand View.
		6.4 Mapa de Espacios Públicos y Áreas Verdes inmersos en el ámbito de diagnóstico.
		6.5 Mapa de Servicios Básicos inmersos en el ámbito de diagnóstico.
		6.6 Mapa de Equipamientos inmersos en el ámbito de diagnóstico.
Anexo 7:	Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.	7.1 Informe de Interagua mediante oficio EOM-SCU-02800-2023 "Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado para la Urb. The Gardens"
		7.2 Informe de Interagua mediante oficio EOM-SCU-09236-2023 "Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado actualización del nombre The Gardens por The View.
		7.3 Informe de Interagua de Reubicación de Canal mediante oficio EOM-SCU-00552-2024 EOM-DO-03346-2023 y EOM-SCU-02800-2023 .
		7.4 Informe de Interagua mediante oficio EOM-SCU-001286012025 , aprobación del diseño de redes urbanización Grand View.
		7.4.1 Memoria Técnica del Plan Maestro del Sistema Hidrosanitario y sus Anexos (7.4.2, 7.4.3, 7.4.4, 7.4.5, 7.4.6, 7.4.7, 7.4.8, 7.4.9, 7.4.10)
		7.5 Prefactibilidad Proyecto Eléctrico THE VIEW, mediante oficio No. CNEL-GYE-COM-2023-0185-O .
		7.6 Aprobación del terreno para la subestación eléctrica del proyecto The View, actualmente denominado Grand View, mediante oficio CNEL-GYE-ADM-2023-1140-O .
		7.7 Aprobación del diseño eléctrico del proyecto Habitacional Grand View, mediante informe de la Corporación Nacional de Electricidad CENEL EP, trámite 14474940 – CPR 985 .
		7.8 Informe del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil mediante el oficio 2572-CGIP-BCBG-2023 .
		7.9 Informe del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil mediante el oficio DTSCI 202300580-CGIP-BCBG , el cual contiene la descripción del sistema de defensa contra incendios del proyecto.



**MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

		7.10Plano de la ubicación de los hidrantes DTSCI 202300580-CGIP-BCBG .
		7.11Informe del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil mediante el oficio DTSCI DIP-BCBG-2025-244 , el cual considera factible extender el plazo de prórroga.
		7.12Informe del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil mediante el oficio DTSCI DIP-BCBG 2025-320 , considera procedente la actualización del nombre del proyecto en estudio.
		7.13Informe de la Dirección de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales, mediante oficio DACMSE-P-2023-4855 .
Anexo 8:	Condiciones de amenaza y riesgo	8.1 Informe de la Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil SEGURA EP, mediante el oficio SEGURAEP-GGRR-2024-0071 .
		8.2 Informe de la Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil SEGURA EP, mediante el oficio SEGURAEP-GGRR-JARMACR-2024-007 .
MODELOS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA EL ÁREA DEL PLAN PARCIAL Y NORMATIVA URBANÍSTICA		
ANEXO No.	ARTÍCULO O LITERAL DEL PLAN PARCIAL	CONTENIDO DEL DOCUMENTO, PLANO
ANEXO 9:	Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio.	9.1 Mapa de Clasificación de Suelo, respecto al ámbito de estudio.
		9.2 Mapa de Subclasificación de Suelo, respecto al ámbito de estudio.
		9.3 Mapa de Polígono de Intervención Territorial – PIT, respecto al ámbito de estudio.
		9.4 Mapa de Usos Específicos, respecto al ámbito de estudio.
		9.5 Mapa de Subzonas de Edificación, respecto al ámbito de estudio.
ANEXO 10:	Mecanismo de gestión del suelo	10.1 Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), notificado mediante SMG-AAA-2024-01602 .
		10.2 Plano del Proyecto Grand View remitido mediante SMG-AAA-2024-01602 .
ANEXO 11:	Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística.	11.1 Plan Masa del Proyecto Gran View.
		11.2 Plan Maestro del Proyecto Gran View.
		11.3 Planos de las etapas que se desarrollan en las Unidad de Actuación Urbanística.



ANEXO 12:	Mecanismos de financiación.	12.1 Presupuesto Financiero Grand View.
		12.2 Presupuesto Referencial Grand View.
		12.3 Presupuesto del sistema Hidráulico-Sanitario.
ANEXO 13:	Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana según corresponda.	13. Acta de Constancia de la Socialización Notariada.
ANEXO 14:	Mecanismos de asociación.	14.1 Costos de Mantenimiento Grand View
		14.2 Planta Tipo, Propiedad Horizontal del Bloque de Viviendas del Proyecto Grand View.
		14.3 Cuadro General de Alícuotas.
		14.4 Cuadro de Alícuotas Desglosado.
ANEXO 15:	Tiempo de vigencia o implementación del plan.	15. Cronograma de vigencia o implementación del Proyecto Grand View.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Conforme al artículo 50 de la LOOTUGS, las cargas para la unidad de actuación urbanística que contiene el predio signado con código catastral No. 096-0092-001-0-0-0-1 detalladas en el Art. 18 de la presente ordenanza, deberán ser inscritas en la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil.

SEGUNDA. - Se deberá cumplir con lo establecido en la RESOLUCIÓN Nro. GADMG-SUIA-RA-2024-823 de fecha 21 de mayo de 2021, el Memorando No. DUMCE-CEM-2025-6355 de fecha 22 de abril de 2025, el oficio EOM-SCU-02800-2023 de fecha 18 de abril del 2023, oficio EOM-SCU-00552-2024 de fecha 17 de enero del 2024, el oficio EOM-SCU-001286012025 de fecha 02 de abril del 2025, el oficio DTSCI 202300580-CGIP-BCBG de fecha 28 de noviembre del 2023, y el oficio DACMSE-P-2023-4855 de fecha 06 de noviembre de 2023, así como con todas las condiciones descritas en las factibilidades emitidas.

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

TERCERA. - En caso de que el proyecto se realice alguna modificación que afecte a las factibilidades emitidas para el presente plan parcial se deberá proceder con su respectiva actualización y aplicación de las recomendaciones.



El proyecto Grand View del presente plan parcial deberá cumplir durante todo su proceso de desarrollo y ejecución con las recomendaciones emitidas por las entidades competentes.

CUARTA. – La DUMCE considerara para la vía denominada Calle 10A, la cual se implanta en el lindero sur de la unidad de actuación urbanística en la que se sitúa el presente Plan Parcial del proyecto Grand View, el derecho vial establecido en el estudio de impacto vial aprobado mediante el memorando EPMTMG-DPM-2023-3661 de la Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, para sus instrumentos de planificación y Ordenamiento Territorial de acuerdo con la normativa vigente, una vez aprobado el Plan Parcial.

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

SEXTA. - Este documento no constituye registro de construcción ni autorización de obra de ningún proyecto urbanístico. Las autorizaciones correspondientes deberán ser solicitadas a la Coordinación General de Control de Edificaciones y Control Minero, con posterioridad a la publicación de la presente Ordenanza en el Registro Oficial.

DISPOSICIÓN FINAL

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

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



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

**Aquiles Alvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL**



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

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

CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL DE CAMBIO DE NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECÍFICA DE LA DENSIDAD Y UNIDADES DE VIVIENDA, EN EL ÁREA DE ACTUACIÓN URBANISTICA DEL PREDIO CON CÓDIGO CATASTRAL 96-0010-023-0-0-0, EN EL CUAL SE DESARROLLARÁ EL**



PROYECTO RESIDENCIAL GRAND VIEW, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesión extraordinaria de fecha 8 de mayo de 2025 y sesión ordinaria de fecha 15 de mayo de 2025, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 20 de mayo de 2025



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

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO la ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL DE CAMBIO DE NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECÍFICA DE LA DENSIDAD Y UNIDADES DE VIVIENDA, EN EL ÁREA DE ACTUACIÓN URBANISTICA DEL PREDIO CON CÓDIGO CATASTRAL 96-0010-023-0-0-0, EN EL CUAL SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO RESIDENCIAL GRAND VIEW**, y para su vigencia ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial Municipal, y en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil.

Guayaquil, 20 de mayo de 2025



Aquiles Alvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial Municipal y en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil, de la **ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL DE CAMBIO DE NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECÍFICA DE LA DENSIDAD Y UNIDADES DE VIVIENDA, EN EL ÁREA DE ACTUACIÓN URBANISTICA DEL PREDIO CON CÓDIGO CATASTRAL 96-0010-023-0-0-0, EN EL CUAL SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO RESIDENCIAL GRAND VIEW**, el señor Aquiles Alvarez Henriques, Alcalde de Guayaquil, a los veinte días del mes de mayo del año 2025.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 20 de mayo de 2025



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



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE GUAYAQUIL**

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

**DOCUMENTO TÉCNICO DE DIAGNÓSTICO Y FORMULACIÓN
DEL PLAN PARCIAL PARA EL CAMBIO DE NORMATIVA
URBANÍSTICA ESPECÍFICA DE LA DENSIDAD Y UNIDADES DE
VIVIENDA, EN EL ÁREA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL
PREDIO CON CÓDIGO CATASTRAL 96-0010-023-0-0-0, DEL
PROYECTO RESIDENCIAL GRAND VIEW.**

GUAYAQUIL, 25 de abril de 2025



Índice

1. Diagnóstico de las condiciones actuales.	1
1.1. La delimitación y características del área de la actuación urbana.	1
1.1.1 Objeto del Plan Parcial:	1
1.1.2 Ámbito de aplicación:	1
1.2 Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo con la normativa nacional y local vigente.	1
1.3 Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.	1
1.4 Estructura predial.	2
1.5 Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.	2
1.5.1 Suelos Públicos	2
1.5.2 Suelo Vacante	2
1.5.3 Previsión de Equipamiento	2
1.6 Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.	2
1.6.1 Sistema Público de Soporte Referida a la Movilidad	2
1.6.2 Espacios Públicos y Áreas Verdes	3
1.6.3 Servicios Básicos	3
1.6.4 Equipamientos	3
1.7 Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.	3
1.8 Condiciones de amenaza y riesgo.	4
2. Modelos de ocupación del suelo para el área del plan parcial y normativa urbanística:	4
2.1 Modelo de ocupación del suelo, en concordancia con las determinantes del Plan de Desarrollo 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.	4
2.1.1 Objetivos y Directrices Urbanísticas del Proyecto Grand View	4
2.1.2 Objetivo General:	4
2.1.3 Objetivos Específicos:	4
2.1.4 Directrices Urbanísticas Específicas:	4
2.2 Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio:	4
2.2.1 Delimitación de afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoducto, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía entre otras.	4
2.3 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.	4
2.3.1 SISTEMA DE AGUA POTABLE	6
2.3.2 SISTEMA DE AGUAS SERVIDAS	6
2.3.3 SISTEMA DE AGUAS LLUVIAS	6
2.3.4 ÁREAS VERDES	7



2.3.5	EL SISTEMA VIAL PRINCIPAL Y SECUNDARIO
2.3.6	EQUIPAMIENTOS
2.4	El mejoramiento integral o renovación consideradas para la oferta de bienes servicios cuando existen. 84
2.4.2	Informe de Franja de amortiguamiento este.
2.5	La normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de us compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.....
2.6	Mecanismos de gestión del suelo:
2.7	Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística:
2.7.1	ETAPA 01: Instalaciones de Infraestructura Básica.
2.7.2	ETAPA 02: Urbanismo Subestación Eléctrica.
2.7.3	ETAPA 03: Vía Principal y Garita de Control.
2.7.4	ETAPA 04: Continuación de la Vía Principal
2.7.5	ETAPA 05: Áreas Verdes y Casa Club.....
2.7.6	ETAPA 06: Primer Condominio más zonas de parqueo
2.7.7	ETAPA 07: Áreas Verdes y Segundo Condominio.
2.7.8	ETAPA 08: Edificación Elevada y Áreas Verdes.
2.7.9	ETAPA 09: Edificación con Áreas Verdes y Estacionamientos.
2.7.10	ETAPA 10: Bloque 05 y Áreas Verdes.
2.7.11	ETAPA 11: Edificio para la Población Mayor y Casa Club.
2.7.12	ETAPA 12: Áreas recreativas y un bloque habitacional.....
2.7.13	ETAPA 13: Bloque en la Plataforma Alta con Áreas Verdes.
2.7.14	ETAPA 14: Área Comercial.
2.8	Mecanismos de financiación:
2.8.1	Costo de construcción de infraestructura general y local.
2.8.2	Reparto de Cargas y Beneficios
2.9	Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada de conformidad co establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana según corresponda:
2.10	Mecanismos de asociación:
2.10.1	Uso del Modelo de Gestión Inmobiliaria
2.10.2	Alcance del Modelo de Gestión Inmobiliaria
2.11	Tiempo de vigencia o implementación del plan:
2.11.1	Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste.
2.11.2	Los programas y proyectos urbanísticos que caracterizan específicamente los propósitos o operación y las prioridades de su desarrollo.
2.11.3	Procedimientos para la gestión, administración e implementación del plan y procedimie para ampliar plazos o sanciones donde corresponda.
3.	Documentos del plan parcial
4.	Firmas de Responsabilidad.....



Índice de Ilustraciones

Ilustración 1: Delimitación del área de diagnóstico del Plan Parcial Grand View.....	2
Ilustración 2: Estructura Predial del área de diagnóstico del Plan Parcial Grand View.....	2
Ilustración 3: Condiciones Físicas y Ambientales del área de diagnóstico.....	2
Ilustración 4: Curvas de Nivel y Pendientes del área de diagnóstico.....	2
Ilustración 5: Certificado de Intersección de Construcción, Operación, Mantenimiento, Cierre y Abandono d Proyecto Urbanístico The View.....	2
Ilustración 6: Estructura Predial del ámbito de diagnóstico.....	2
Ilustración 7: Suelo Vacante inmerso en el ámbito de diagnóstico.....	2
Ilustración 8: Sistema Vial Inmerso en el ámbito de diagnóstico.....	2
Ilustración 9: Distancia de ubicación de la garita de ingreso de acuerdo con el Estudio de Impacto Vial.....	2
Ilustración 10: Espacios Públicos y Áreas Verdes inmersas en el ámbito de diagnóstico.....	2
Ilustración 11: Servicios Básicos inmersos en el ámbito de diagnóstico.....	2
Ilustración 12: Equipamientos inmersos en el ámbito de diagnóstico.....	2
Ilustración 13: Ubicación del Proyecto Urbanístico The View.....	2
Ilustración 14: Análisis de las pendientes del Proyecto Urbanístico de The View.....	2
Ilustración 15: Vista Interna del proyecto (Lindero norte).....	2
Ilustración 16: Vista Interna del proyecto (Lindero este).....	2
Ilustración 17: Vista Interna del proyecto (Lindero oeste).....	2
Ilustración 18: Vista Interna del proyecto (Lindero Sur).....	2
Ilustración 19: Vista aérea del proyecto.....	2
Ilustración 20: Curvas de Intensidad Duración y Frecuencia.....	2
Ilustración 21: Señalización Horizontal y Vertical del Proyecto.....	2
Ilustración 22: Esquema de Sección de Vía a la Costa.....	2
Ilustración 23: Esquema de Sección de la Vía Pública de acceso al Proyecto.....	2
Ilustración 24: Sección de la Vía Pública de Acceso al Proyecto.....	2
Ilustración 25: Ubicación de acceso y salida del proyecto.....	2
Ilustración 26: Sección Típica de la Vía Corte A, acceso y salida.....	2
Ilustración 27: Sección Típica de la Vía Corte B.....	2
Ilustración 28: Sección Típica de la Vía Corte C.....	2
Ilustración 29: Flujo de ingresos al proyecto Grand View.....	2
Ilustración 30: Flujos de salidas del Proyecto Grand View.....	2
Ilustración 31: Anexo 1 Clasificación del Suelo del Cantón Guayaquil, el área de actuación urbanística e calificada como: SUELO URBANO. (Ver Anexo 9.1).....	2
Ilustración 32: Anexo 2.1Subclasificación del Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal, el área de actuaci urbanística es calificada como: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (Ver Anexo 9.2).....	2
Ilustración 33: Anexo 6.1 Polígonos de Intervención Territorial (PIT) y Tratamientos de la Cabecera Cantonal, área de actuación urbanística se implanta en el PIT 14 con Tratamiento Urbanístico de CONSOLIDACIÓN. (V Anexo 9.3).....	2
Ilustración 34: Anexo 7.2 Usos de Suelo Específicos de la Cabecera Cantonal, el área de actuación urbanístic se implanta en: USO RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA (Ver Anexo 9.4).....	2
Ilustración 35: Anexo 8.1 Subzonas de la Cabecera Cantonal, el área de actuación urbanística es tipificac como: ZONA RESIDENCIAL VÍA A LA COSTA (ZR-VC) (Ver Anexo 9.5).....	2
Ilustración 36: Plan Masa del Proyecto Gran View.....	2
Ilustración 37: Plan Maestro del Proyecto Gran View.....	2
Ilustración 38: Etapa 01 – Proyecto Grand View.....	2
Ilustración 39: Etapa 02 – Proyecto Grand View.....	2
Ilustración 40: Etapa 03 – Proyecto Grand View.....	2
Ilustración 41: Etapa 04 – Proyecto Grand View.....	2
Ilustración 42: Etapa 05 – Proyecto Grand View.....	10
Ilustración 43: Etapa 06 – Proyecto Grand View.....	10
Ilustración 44: Etapa 07 – Proyecto Grand View.....	10
Ilustración 45: Etapa 08 – Proyecto Grand View.....	10
Ilustración 46: Etapa 09 – Proyecto Grand View.....	10



Ilustración 47: Etapa 10 – Proyecto Grand View.....	
Ilustración 48: Etapa 11 – Proyecto Grand View.....	
Ilustración 49: Etapa 12 – Proyecto Grand View.....	
Ilustración 50: Etapa 13 – Proyecto Grand View.....	
Ilustración 51: Etapa 14 – Proyecto Grand View.....	
Ilustración 52: Presupuesto para la construcción del Sistema Hidráulico-Sanitario del proyecto Grand V	
Elaborado por el promotor (Ver Anexo 12.3)	
Ilustración 53: Planta Tipo Propiedad Horizontal. (Ver Anexo 14.2)	

Índice de Tablas

Tabla 1: Cuadro de linderos y Mensuras Historia de Dominio No. RPG-CHB-2025-000107928.....	
Tabla 2: Cuadro de linderos y Mensuras, Certificado de Avalúos y Registro de Predio Urbano.	
Tabla 3: Cuadro de linderos y Mensuras TOP-2023-0271.....	
Tabla 4: Concesiones Mineras Áridos y Pétreos.	
Tabla 5: Tamaño de predios por rangos, según su área.	
Tabla 6: Jerarquía Vial.....	
Tabla 7: Cantidad de Estacionamientos ofertados en el Proyecto.....	
Tabla 8: Áreas de construcción consideradas para cobro de valores por concepto de Revisión de Estudi	
Impacto Vial.....	
Tabla 9: Tipología De Equipamientos Esenciales.....	
Tabla 10: Cuadro de consumos por etapa.....	
Tabla 11: Detalles de las etapas residenciales.....	
Tabla 12: Etapa comercial.....	
Tabla 13: Cuadro de Uso de Suelo.....	
Tabla 14: Producción de Desechos Sólidos generados en el área residencial.....	
Tabla 15: Producción de Desechos Sólidos generados en el área comercial	
Tabla 16: Densidades por etapa del proyecto Grand View.....	
Tabla 17: Demanda de consumo de agua del proyecto Grand View.....	
Tabla 18: Diámetros de Medidor.....	
Tabla 19: Población por etapa.....	
Tabla 20: Cuadro de áreas residuales.....	
Tabla 21: Cálculo del Alcantarillado de Aguas Lluvias, Colectores Interiores.....	
Tabla 22: Cálculo del Alcantarillado de Aguas Lluvias, Colectores Interiores.....	
Tabla 23: Cálculo de canal para Aguas Lluvias.....	
Tabla 24: Coordenadas de nueva estructura.....	
Tabla 25: Cotas de canales existentes	
Tabla 26: Estacionamientos ofertados en el proyecto.....	
Tabla 27: Cuadro de uso de Suelos del proyecto Grand View.....	
Tabla 28: Componente Estructurante del Área de Actuación Urbanística.....	
Tabla 29: Componente Urbanístico del Área de Actuación Urbanística.....	
Tabla 30: Normativa propuesto para la unidad de actuación urbanística.....	
Tabla 31: Unidad de Actuación Urbanística.....	
Tabla 32: Cuadro de Uso de Suelos Cedidos.....	
Tabla 33: Presupuesto Financiero Referencial del Proyecto Residencial Grand View	
Tabla 34: Presupuesto Referencial del Proyecto Residencial Grand View.....	
Tabla 35: Cargas y Beneficios de la Unidad De Actuación Urbanística.....	
Tabla 36: Presupuesto Administración y Mantenimiento del proyecto Grand View.....	
Tabla 37: Cuadro de Alícuotas.....	
Tabla 38: Cuadro de Alícuotas Desglosado.....	



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

Abreviatura.

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

Definiciones.

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

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



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

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

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

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

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

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



Descripción del proyecto

Desde su concepción, el proyecto ha pasado por un proceso de evolución estratégica en su identidad comercial, reflejando no solo una mejora en su propuesta, sino también una optimización en su posicionamiento para el beneficio de sus futuros residentes. Inicialmente, el desarrollo fue concebido bajo el nombre The Gardens, enfatizando su integración con la naturaleza y el entorno verde que caracteriza la zona. Sin embargo, con el avance del diseño y los estudios de mercado, se identificó la necesidad de reforzar la percepción del proyecto como un desarrollo residencial de mayor alcance y exclusividad.

En respuesta a esta visión, el proyecto adoptó el nombre de The View, destacando las privilegiadas vistas que ofrece su ubicación. Esta actualización permitió consolidar su imagen como un espacio residencial que combina modernidad y armonía con el paisaje circundante. No obstante, tras un análisis más profundo del sector inmobiliario y con el fin de garantizar una identidad única, se optó por un ajuste final en su denominación, dando lugar a Grand View.

El nombre Grand View encapsula la esencia del proyecto en su máxima expresión: amplitud, exclusividad y una visión integral de bienestar para sus habitantes. Este cambio no fue producto del descuido, sino de un proceso meticuloso de optimización en la estrategia comercial, asegurando que el desarrollo mantenga una identidad diferenciada en el mercado y evitando cualquier posible confusión con otros proyectos de nombres similares. Gracias a esta evolución, Grand View no solo se posiciona como un referente en la zona, sino que también refleja la excelencia y el compromiso con la calidad que define cada aspecto del proyecto.

El proyecto Grand View presenta una densidad poblacional de 470 personas por hectárea, lograda mediante la construcción de viviendas multifamiliares que ocupan únicamente el 25% del terreno, permitiendo así una distribución equilibrada entre áreas edificadas y espacios verdes.

Como parte de su planificación sostenible, el proyecto destina 1.6 hectáreas de área verde neta dentro de su predio, las cuales se suman a las zonas naturales del entorno inmediato del cerro. Estas áreas albergan flora nativa, promoviendo la conservación de la biodiversidad y la integración del paisaje natural con el desarrollo urbano.

La densidad poblacional de Grand View se alinea con la de otros proyectos ubicados en la Vía a la Costa, reflejando la tendencia actual de desarrollos de densidad media-alta en Guayaquil. Este enfoque permite un uso más eficiente del suelo urbano, optimizando la cercanía a servicios esenciales como transporte, educación, salud y comercio, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de los residentes y reducir los tiempos de desplazamiento.

Grand View es un proyecto residencial multifamiliar que se desarrolla sobre un lote de 7,25 hectáreas, ubicado al este de la ciudad de Guayaquil. La propiedad se sitúa 300 metros al norte de la vía Ab. Jaime Nebot Velasco conocida como Vía a la Costa, a la altura del kilómetro 12,5, una de las principales arterias que conecta la ciudad con los balnearios de la provincia del Guayas. En el pasado, este terreno fue utilizado como cantera para la



extracción de material pétreo, lo que provocó un deterioro ambiental y paisajístico en el sector. Actualmente, el lote se encuentra registrado bajo el código catastral 096-0010-23-0-0-0-1, en una zona de alto y rápido crecimiento habitacional y comercial, adaptándose al contexto del sector Vía a la Costa.

Como parte de la evolución del plan parcial, se propone aumentar el número de unidades de vivienda de 299 a 700, garantizando que este crecimiento se implemente de manera planificada y sustentable. La viabilidad de esta ampliación ha sido evaluada en función de los criterios y estrategias planteadas en este documento, asegurando que el incremento de densidad no afecte negativamente el entorno urbanístico inmediato.

Densidad de vegetación:

El proyecto cuenta con un 22,40% (16.131,09 m²) de áreas verdes superando el porcentaje mínimo exigido por las normativas locales y nacionales vigentes, que establece un mínimo del 15% del suelo destinado para áreas verdes. Cabe destacar que este cálculo considera únicamente las áreas verdes netas, es decir, aquellas dedicadas exclusivamente a la vegetación. Sin embargo, Grand View incorpora un diseño paisajístico integral, donde otras áreas de recreación y circulación, como los equipamientos comunitarios (club social, mirador, etc.), así como las zonas de estacionamiento y aceras, también incluyen arborización y jardinería, como se evidencia en el máster plan del proyecto.

Justificación

El proyecto Grand View se presenta como una solución innovadora y sostenible para el crecimiento urbano de Guayaquil, alineándose con el concepto de densificación urbana. Su diseño busca optimizar el uso del espacio vertical para ofrecer viviendas de alta calidad, con todos los servicios y comodidades necesarias, sin comprometer la preservación del medioambiente. Destaca por su arquitectura moderna y funcional, que integra amplias áreas verdes y espacios comunes, fomentando un entorno saludable y agradable para sus residentes. Además, el proyecto tiene un impacto positivo en la comunidad, contribuyendo a la revalorización del suelo urbano y a la mejora de la calidad de vida en la zona.

El desarrollo consta de 700 unidades de vivienda, distribuidas en 8 edificios de distintas alturas, que varían entre 5 y 10 pisos. Cada departamento cuenta con un área promedio de 85m², ofreciendo una distribución eficiente con espacios naturalmente iluminados y ventilados. Además, el proyecto dispone de una serie de equipamientos diseñados para el bienestar de sus residentes, entre ellos, una casa club, un mirador y una garita de seguridad. También se ha destinado un lote exclusivo para áreas sociales, donde se ubican piscinas, canchas deportivas, juegos infantiles y zonas de descanso.

En cuanto a la sostenibilidad, Grand View incorpora infraestructuras esenciales como una subestación eléctrica, una planta de tratamiento de aguas residuales y un centro de acopio de desechos, garantizando un desarrollo respetuoso con el medioambiente. Finalmente, el proyecto incluye un lote comercial independiente, que ofrecerá servicios básicos tanto a los residentes como a la comunidad aledaña, consolidando su visión de un desarrollo integral y autosuficiente.



Objetivo del proyecto fin de uso y de desarrollo urbanístico

Objetivo del Proyecto

Desarrollar un proyecto residencial multifamiliar sostenible que optimice el uso del suelo mediante un esquema de densificación urbana planificada, garantizando una integración armónica con su entorno natural y urbano. Se busca proporcionar viviendas de alta calidad, con acceso a servicios esenciales y equipamientos comunitarios, fomentando una convivencia equilibrada entre infraestructura, áreas verdes, bienestar social y sostenibilidad.

Fin de Uso

El proyecto Grand View está diseñado para consolidarse como un desarrollo residencial de densidad media-alta, ofreciendo un entorno seguro, funcional y sostenible para sus habitantes. Se proyecta como una comunidad autosuficiente, con viviendas modernas, infraestructura de primer nivel y servicios que contribuyan al bienestar de los residentes, promoviendo un modelo de ciudad compacta y eficiente.

Objetivo de Desarrollo Urbanístico

Grand View tiene como objetivo aportar al desarrollo urbano de Guayaquil, promoviendo un crecimiento ordenado en la zona de Vía a la Costa mediante la creación de un espacio habitacional que:

- **Optimice el uso del suelo** a través de un diseño arquitectónico vertical, minimizando la expansión horizontal descontrolada.
- **Garantice el acceso a servicios básicos** como educación, salud, comercio y transporte, mejorando la conectividad y reduciendo tiempos de desplazamiento.
- **Integre áreas verdes y espacios recreativos** que contribuyan a la conservación del paisaje natural y la biodiversidad local.
- **Cumpla con normativas urbanísticas** y supere los estándares mínimos exigidos en términos de áreas verdes y equipamientos comunitarios.
- **Impulse la revalorización del suelo urbano**, generando un impacto positivo en el entorno y promoviendo un modelo de desarrollo sostenible.

Estudio del Impacto Urbano a ejecutar el plan parcial

Para la ejecución del Plan Parcial de Grand View, se llevó a cabo un Estudio de Impacto Urbano (EIU) con el propósito de evaluar cómo el desarrollo afectó su entorno inmediato y la infraestructura existente. Este análisis permitió determinar la viabilidad del proyecto y garantizar su integración sostenible en la ciudad, así como la implementación de medidas de mitigación para minimizar cualquier efecto negativo.



Impacto en la Movilidad y Conectividad Vial

El estudio analizó la capacidad de la red vial en la Vía a la Costa y sus intersecciones con los accesos principales al proyecto. Se realizaron estudios de flujo vehicular que evidenciaron la necesidad de optimizar la circulación en la zona. Como resultado, se implementarán mejoras en la señalización y se ajustaron los accesos para garantizar una movilidad fluida tanto para residentes como para el tráfico externo.

Asimismo, se evaluó la cobertura del transporte público, determinando su suficiencia para atender la demanda generada por el proyecto.

Impacto en la Infraestructura de Servicios Básicos

El análisis determinó que la infraestructura de abastecimiento de agua potable y saneamiento requería optimización para soportar la carga poblacional proyectada. En respuesta, se realizaron ampliaciones en la red hídrica y se diseñó la capacidad de la planta de tratamiento de aguas residuales, asegurando su eficiencia y cumplimiento con normativas ambientales.

En cuanto al suministro eléctrico, se verificó que la demanda del proyecto podía ser cubierta con la subestación eléctrica actual. También se implementaron estrategias para optimizar la gestión de residuos sólidos, garantizando que la capacidad del centro de acopio de desechos fuera suficiente para evitar problemas sanitarios.

Impacto Ambiental y Espacios Verdes

El estudio permitió identificar las áreas de conservación prioritarias y definir estrategias para mitigar el impacto en el ecosistema local. Se preservaron 1.6 hectáreas de áreas verdes netas, las cuales fueron integradas al paisaje urbano con la incorporación de flora nativa, favoreciendo la conservación de la biodiversidad y mejorando la calidad ambiental del sector.

Se evaluó además la gestión de aguas pluviales, determinando la capacidad del sistema de drenaje para prevenir inundaciones y erosión. Como resultado, se optimizó el diseño del canal enductado y se incorporaron soluciones de drenaje sostenible que mejoraron la infiltración del agua de lluvia. También se implementaron medidas de control de emisiones y ruido durante la construcción y operación del proyecto, minimizando el impacto ambiental.

Impacto Socioeconómico y Calidad de Vida

La ejecución del proyecto tendrá un impacto socioeconómico significativo, ya que generará un aumento en las plazas de trabajo, tanto durante la etapa de construcción como en su fase operativa. Asimismo, contribuirá a mejorar la calidad de vida de los residentes y del entorno inmediato, priorizando la inclusión de un mayor porcentaje de áreas verdes, lo que favorecerá el confort, la sostenibilidad y el incremento del índice de verde urbano en el sector.

Otro aspecto fundamental será el impacto en la plusvalía y la revalorización del suelo urbano. Se estudiará cómo el desarrollo de Grand View contribuirá a mejorar la infraestructura y el atractivo de la zona, promoviendo inversión en sectores comerciales y



de servicios. También se evaluará el impacto en la dinámica social, asegurando que el diseño del proyecto favorezca la integración comunitaria y el bienestar de los habitantes a través de espacios comunes como el club social, el mirador y las áreas recreativas.

Conclusión y Estrategias de Mitigación

Con base en los resultados del estudio, se implementaron diversas estrategias de mitigación para minimizar cualquier impacto negativo en la movilidad, la infraestructura, el medioambiente y la calidad de vida de los residentes. Entre estas medidas destacaron las mejoras en la red vial, la optimización de los sistemas de drenaje y saneamiento, la reforestación con especies nativas y la integración de espacios comunitarios para fomentar el bienestar social.

Finalmente, se establecieron mecanismos de seguimiento y monitoreo, lo que permitió evaluar el desempeño del proyecto a lo largo del tiempo y realizar ajustes cuando fue necesario. Gracias a estas acciones, Grand View no solo cumplió con los estándares urbanísticos y ambientales, sino que también contribuyó al desarrollo sostenible y ordenado de la ciudad.



1. Diagnóstico de las condiciones actuales.

El área de actuación urbanística del Plan Parcial Grand View se ubica en el sector conocido como Vía a la Costa, específicamente en el kilómetro 12.5, a 300 metros de la Av. Jaime Nebot Velasco. Mediante el diagnóstico, se analizará la situación actual del sector, identificando tanto sus potencialidades como sus limitaciones. Esto permitirá diseñar estrategias de ordenamiento territorial orientadas a un desarrollo sostenible.

Con la finalidad de generar un desarrollo urbano planificado, se establece un área de diagnóstico con un radio de 3km, como ámbito de análisis del área de actuación urbanística para el Plan Parcial GRAND VIEW, este ámbito permitirá elaborar un diagnóstico detallado en el contexto del Plan Parcial, el cual requiere modificar el **CAMBIO DE DENSIDAD Y UNIDADES DE VIVIENDA** en el área de actuación urbanística que contiene el predio signado con código catastral No. **96-0010-023-0-0-0**.

Conforme la “ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL” (PDOT y PUGS) publicada en la Gaceta Oficial No. 37 del 10 de septiembre del 2021, y en Registro Oficial No. 1697, Edición Especial del 30 de septiembre 2021. El área de actuación urbanística se encuentra ubicada, en el Distrito de Planificación 14 – Oeste, ubicado en la parroquia urbana Tarqui, clasificado como Suelo Urbano, Subclasificado como Suelo Urbano No Consolidado, inmerso en el Polígono de Intervención Territorial 14, cuyo tratamiento urbanístico corresponde a la Consolidación, con Uso de Suelo Residencial Densidad Baja, tipificado en la Zona Residencial Vía a la Costa (ZR-VC). (Ver Anexo 1.1):



Ilustración 1: Delimitación del área de diagnóstico del Plan Parcial Grand View.



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

1.1.1 Objeto del Plan Parcial:

El presente Plan Parcial tiene como objeto un mayor aprovechamiento del suelo, que regula el **CAMBIO DE DENSIDAD y UNIDADES DE VIVIENDA** del área de actuación urbanística en la cual contiene el predio signado con código catastral No. 96-0010-023-0-0-0 ubicado en el kilómetro 12,5 del sector denominado Vía a la Costa.

El objetivo del desarrollo de este plan parcial es complementar el proceso de regulación que se inició mediante la aprobación de la resolución técnica administrativa denominada **DESARROLLO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL (DUAE)**, notificado mediante SMG-AAA-2024-01602 de fecha 31 de enero del 2024. De acuerdo con lo establecido en el artículo 139.2 de la “Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023” y del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

El presente Plan Parcial no modifica el Componente Estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, tal como lo demanda la Ley Orgánica de Uso y Gestión del Suelo.

1.1.2 Ámbito de aplicación:

El Plan Parcial se encuentra inmerso en el área de actuación urbanística la cual se implanta el predio signado con código catastral No. 96-0010-023-0-0-0.

Los linderos y mensuras que delimitan el ámbito de aplicación del presente Plan Parcial se describen de acuerdo con lo detallado en la Historia de Dominio No. RPG-CHB-2025-000107928 con fecha 27 de febrero del 2025, el Certificado de Avalúos y Registro de Predio Urbano No. 2024-223955 del 29 de julio del 2024 y DECAM-CAT-2023-7280 de fecha 20 de marzo de 2023, resultando lo siguiente:

- De acuerdo con la Historia de Dominio No. No. RPG-CHB-2025-000107928 emitida por el Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil con fecha 27 de febrero del 2025, CERTIFICA que el predio signado con código catastral No. 96-0010-023-0-0-0, consta en la base de datos de la Empresa Pública Municipal Registro Municipal de la Propiedad de Guayaquil, y tiene registrada la siguiente información: (Ver Anexo 1.2)

LINDEROS		MENSURAS	
NORTE	SOLAR 27	CON:	178.36 m
SUR	CALLE PÚBLICA	CON:	172.15 m
ESTE	SOLARES 27-29-24(01)Y 39	CON:	119.57+169.51-135.33=424.41
OESTE	SOLARES 31 (02) Y 31 (01)	CON:	408.57 m
SUPERFICIE TOTAL = 72564.34 m2			

Tabla 1: Cuadro de linderos y Mensuras Historia de Dominio No. RPG-CHB-2025-000107928



- Conforme con el **Certificado de Avalúos y Registro de Predio Urbano** emitido por la Subdirección de Catastro, identificado con el No. 2024-223955 del 29 de julio del 2024 firmado por el Arq. Héctor Bolívar Pino Frugone – Coordinador General de Catastro y Avalúos, se detalla el cuadro de Linderos y Mensuras según Título de Propiedad del predio signado con código catastral No. 96-0010-023-0-0-0: (Ver Anexo 1.3)

LINDEROS		MENSURAS	
NORTE	SOLAR 27	CON:	178.36 m
SUR	CALLE PÚBLICA	CON:	172.15 m
ESTE	SOLARES 24, (1) 27, 29, 39	CON:	424.41 m
OESTE	SOLARES 31 (1-2)	CON:	408.57 m
ÁREA SOLAR SUPERFICIE TOTAL = 72564.34 m2			

Tabla 2: Cuadro de linderos y Mensuras, Certificado de Avalúos y Registro de Predio Urbano.

- En consideración al oficio **DECAM-CAT-2023-7280** de fecha 20 de marzo de 2023 firmado por la Arq. Xiomar Veloz Bravo, Subdirectora de Catastro, y la Arq. Natasha Gámez Ayovi, Jefa de Catastro, señala que se ha llevado a cabo la validación del levantamiento topográfico según memorando No. TOP-2023-0271 del predio en análisis: (Ver Anexo 1.4)

LINDEROS		MENSURAS	
NORTE	SOLAR 27	CON:	178.36 m
SUR	CALLE PÚBLICA	CON:	172.15 m
ESTE	SOLARES 27, 29, 24(01) Y 39	CON:	119.57 + 169.51 + 135.33 = 424.41 m
OESTE	SOLARES 31 (02) Y 31 (01)	CON:	408.57 m
SUPERFICIE TOTAL = 72564.34 m2			

Tabla 3: Cuadro de linderos y Mensuras TOP-2023-0271

De la revisión de los documentos antes detallados, la Historia de Dominio No. RPG-CHB-2025-000107928, el Certificado de Avalúos y Registro de Predio Urbano No. 2024-223955, y el oficio No. DECAM-CAT-2023-7280, se verifica que las tres fuentes coinciden plenamente en cuanto a los linderos, las mensuras y la superficie total del predio identificado con el código catastral No. 96-0010-023-0-0-0.

Los linderos y mensuras mencionados anteriormente contienen la distribución general del presente Plan Parcial.



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

En el ámbito de diagnóstico, y de acuerdo a la cartografía que contiene los valores por m² conforme a lo estipulado en la “ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DEL PREDIO URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL, PARA EL BIENIO “2024-2025”, en la cual se puede observar diferentes rangos de valores de avalúos prediales, evidenciándose un grupo de menor valor por m², el cual va desde los \$2.48m² hasta \$50.00m², estos predios tienen características de macro lotes y en su mayoría no cuentan con edificaciones, y otro grupo el cual va desde los \$128.57m² hasta \$506.85m² en los cuales se encuentran desarrolladas edificaciones principalmente proyectos residenciales, comerciales y equipamientos.

La unidad de actuación urbanística se encuentra implantada en un valor de \$50 m² al predio inmerso en el Plan Parcial. (Ver Anexo 2).

En conformidad con el certificado de Avalúo No. 2024-223955, con fecha de 29 de julio del 2024 suscrito por el Arq. Héctor Bolívar Pino Frugone Coordinación General de Catastro y Avalúos, en el cual indica que el valor de m² del Solar se encuentra en \$50, resultando un avalúo del solar de \$3,628,217.00.

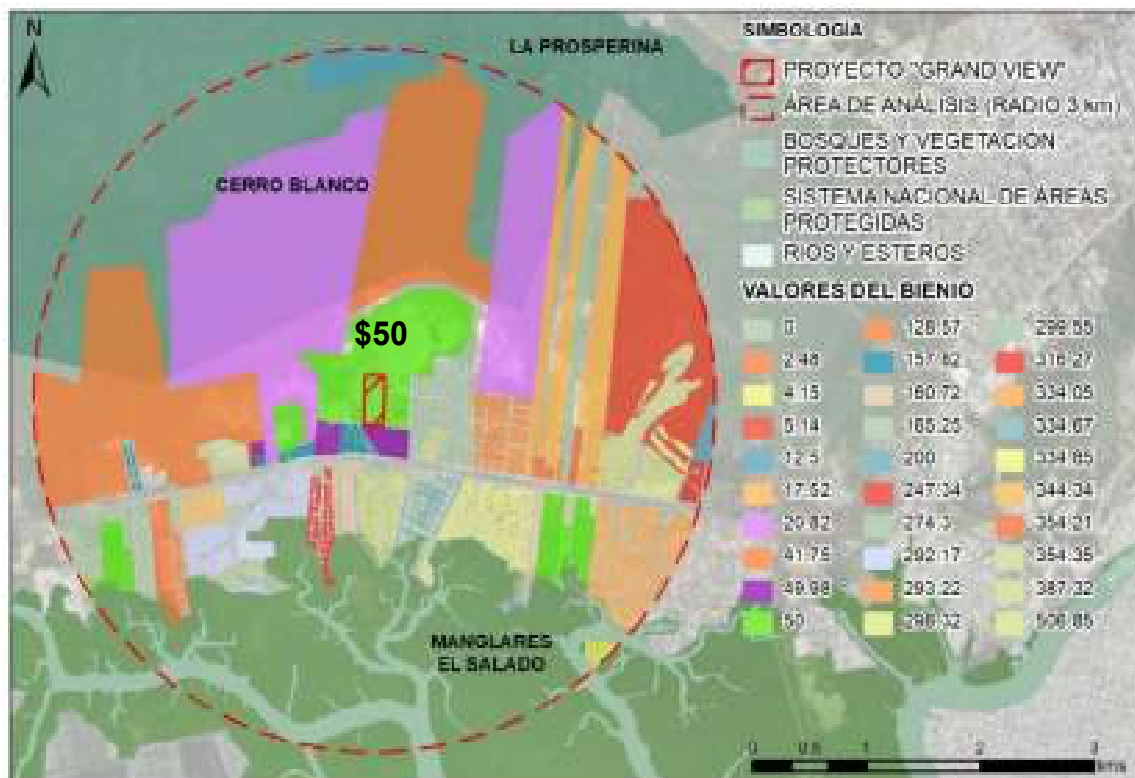


Ilustración 2: Estructura Predial del área de diagnóstico del Plan Parcial Grand View.



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

Dentro del área de diagnóstico, hacia el norte del área de actuación urbanística, se encuentra el Bosque de Vegetación Protectora (BVP) Cerro Blanco, declarado mediante Registro Oficial No. 180 el 28 de abril de 1989, con Resolución Ministerial No. 146, y Modificatoria el 6 de noviembre 2000.

Hacia el sur del área de actuación urbanística, cruzando la vía Ab. Jaime Nebot Velasco conocida como (Vía a la Costa), se encuentra, la Reserva de Producción Faunística Manglares El Salado (RPFMS), la cual es parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP). Está ubicada al noroeste del estuario del Golfo de Guayaquil y al suroeste de la ciudad de Guayaquil, declarado mediante Acuerdo No. 142 del 15 de enero del 2002 - Registro Oficial No. 5 del 22 de enero del 2003, y tiene las siguientes modificatorias: Registro Oficial No. 05 del 22 de enero del 2003; A.M. 045 del 27 marzo de 2003; A.M. 166 del 15 de feb del 2007; A.M. 158 del 7 de septiembre del 2010; A.M. 110 del 9 de agosto del 2012; A.M. 319 del 01 de octubre del 2014; A.M. 072 de 28 de junio del 2016; A.M. 018 del 21 de abril del 2017.(Ver Anexo 3.1)



Ilustración 3: Condiciones Físicas y Ambientales del área de diagnóstico.

Así también, en el ámbito de diagnóstico se encuentra una franja calificada como Zona Especial Extractiva Minera de Transición Ecológica (ZE-EMT), en la cual tiene un uso potencial de explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción, en la cual se implantan varias



concesiones mineras las mismas que se encuentran reguladas por la entidad competente la Agencia de Regulación y Control Minero (ARCOM) y se detallan a continuación:

CONCESIONES MINERAS ARIDOS Y PETREOS		
CENACA	LA LORENA II	EXPLOSA
LA LORENA	A GUAY EL HUAYCO	PROGRANSA
ESTANCIA CERRO AZUL	FRAGA	DIANA I
FIALSA	DECAL	SAN FRANCISCO
ESTANCIA CERRO AZUL AMPLI	LERIDA	LA LORENA V
EVADRIANA VI	TERRAPLEIN	LA LORENA IV
EVADRIANA VIII	A GUAY AMPLIACIÓN PRECON	

Tabla 4: Concesiones Mineras Áridos y Pétreos.

De las concesiones mineras antes mencionadas en la Tabla 8, las que se ubican en el contexto inmediato del área de actuación urbanística son las siguientes: Al norte A Guay el Huayco, Al este: Evadriana VI, La Lorena y al Oeste: Progransa, Terraplein, Lerida, Fraga, Explosa, entre otras.

Mediante el análisis de las curvas de nivel en el ámbito de diagnóstico, se puede evidenciar la variación de cotas entre la zona que está al norte del área de actuación urbanística la cual tiene una mayor elevación que la zona ubicada al sur del polígono en estudio. De igual forma se puede observar que en la zona norte se registran porcentajes de pendientes de muy fuertes a pendientes medias, y la zona sur del área de actuación urbanística se registran pendientes muy suaves y suaves. (Ver Anexo 3.2, 3.3, 3.4)



Ilustración 4: Curvas de Nivel y Pendientes del área de diagnóstico.



Con respecto a la unidad de actuación urbanística, según los informes técnicos adjuntos, se describen las siguientes condiciones ambientales y físicas:

Mediante el Sistema Único de Información Ambiental SUIA, se asigna al suscrito el Proyecto SUIA MAATE-RA-2024-503144, correspondiente a un Registro Ambiental "CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, CIERRE Y ABANDONO DEL PROYECTO URBANÍSTICO THE VIEW" actualmente denominado Grand View el mismo que contiene un Inventario (Censo) del Recurso Forestal ubicado en la Ciudadela Puerto Hondo de Vía a la Costa, cantón Guayaquil, provincia del Guayas. El cual indica que el Proyecto Gran View, **NO INTERSECA** con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Bosques y Vegetación Protectora, Patrimonio Forestal del Estado, ni otras áreas sujetas a conservación alguna. (Ver Anexo 3.5 y 3.6).

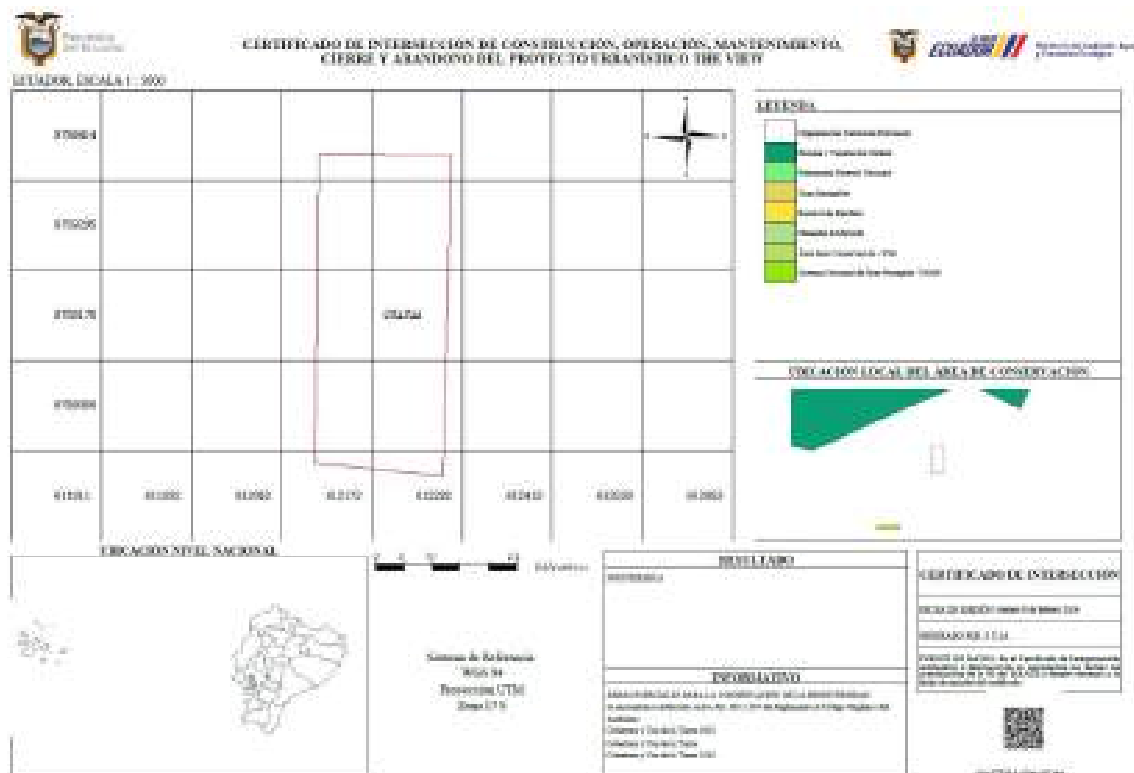


Ilustración 5: Certificado de Intersección de Construcción, Operación, Mantenimiento, Cierre y Abandono del Proyecto Urbanístico The View.

Certificado de Intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal Nacional, Zonas Intangibles y Categorización Ambiental.

Mediante el oficio **MAATE-SUIA-RA-DZDG-2024-00697**, de fecha 9 de febrero de 2024, se emitió el Certificado de Intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal Nacional, Zonas Intangibles y Categorización Ambiental. El informe señala que **NO INTERSECA** con el Sistema Nacional antes mencionado. Además, en dicho informe se asigna un impacto **BAJO** al proyecto, notificando la necesidad de acogerse a una **REGISTRO AMBIENTAL**. (Ver Anexo 3.6)



(...)

3.- RESULTADOS

*Del proceso automático ejecutado a las coordenadas geográficas registradas en el Sistema Único de Información Ambiental - SUIA, constantes en el anexo 1, se obtiene que el proyecto, obra o actividad CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, CIERRE Y ABANDONO DEL PROYECTO URBANÍSTICO THE VIEW, **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 **MINUTOCORP S.A.** del proyecto, obra o actividad; y de acuerdo al proceso de categorización ambiental automático en el sistema de Regularización y Control Ambiental del SUIA, se determina que:*

TIPO DE IMPACTO: BAJO.

CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, CIERRE Y ABANDONO DEL PROYECTO URBANÍSTICO THE VIEW, código CIU F4312.02.01, le corresponde: REGISTRO AMBIENTAL.

(...)

De acuerdo con la **RESOLUCIÓN Nro. GADMG-SUIA-RA-2024-823** (Ver Anexo 3.7), de fecha 21 de mayo de 2021, suscrito por Ing. José Adrián Zambrano Montesdeoca Director de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes, resuelve otorgar el **Registro Ambiental**. (Ver Anexo 3.8)

(...)

Art.1 Otorgar el Registro Ambiental sobre la base del Plan de Manejo Ambiental definido por el operador a través del Sistema Único de Información Ambiental SUIA, para el proyecto, obra o actividad CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, CIERRE Y ABANDONO DEL PROYECTO URBANÍSTICO THE VIEW, ubicado/a en la provincia GUAYAS, Cantón GUAYAQUIL Parroquia GUAYAQUIL y cuya actividad del CIU corresponde a:

Actividad principal CIU: Movimiento de tierras: excavación, nivelación y ordenación de terrenos de construcción, excavación de zanjas, remoción de piedras, voladura, etcétera.

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

REGISTRO AMBIENTAL PARA EL PROYECTO OBRA O ACTIVIDAD CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, CIERRE Y ABANDONO DEL PROYECTO URBANÍSTICO THE VIEW, UBICADO/A EN EL CANTÓN GUAYAQUIL, PROVINCIA GUAYAS.



El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de GUAYAQUIL en su calidad de Autoridad Ambiental de Aplicación responsable en cumplimiento de sus responsabilidades establecidas en la Constitución de la República del Ecuador y en el Código Orgánico del Ambiente, de precautar el interés público en lo referente a la preservación del Ambiente, la prevención de la contaminación ambiental y la garantía del desarrollo sustentable, confiere el presente Registro Ambiental a CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, CIERRE Y ABANDONO DEL PROYECTO URBANÍSTICO THE VIEW de código/s CIIU:

Actividad principal: F4312.02.01

Actividad complementaria 1 CIIU: F4100.20

En la persona de su Representante Legal, para que en sujeción al Registro Ambiental y Plan de Manejo Ambiental aprobado, ejecute el proyecto en los períodos establecidos.

OTORGA A:

MINUTOCORP S.A.

El Registro Ambiental emitido con Resolución No. GADMG-SUIA-RA-2024-823, faculta la ejecución del proyecto/obra/actividad, cumpliendo con la normativa ambiental aplicable, y sujeta a supervisión de la autoridad ambiental competente. El registro tendrá validez exclusivamente para la actividad seleccionada por el operador en el catálogo de actividades establecido en el SUIA.

Las características generales del proyecto/obra/actividad registrado son las siguientes:

DATOS TÉCNICOS:

Proyecto/Obra/Actividad:

Actividad principal CIIU: Movimiento de tierras: excavación, nivelación y ordenación de terrenos de construcción, excavación de zanjas, remoción de piedras, voladura, etcétera.

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

.../...

En virtud de lo expuesto, CONCHA BECERRA DAVID EDUARDO, se obliga a lo siguiente:

- 1. Cumplir estrictamente con lo señalado en el Registro y Plan de Manejo Ambiental.*
- 2. Las actividades a ser ejecutadas, no podrán ser desarrolladas o realizadas, fuera del área autorizada que consta en el Certificado de Intersección (área geográfica).*



3. *Presentar los informes ambientales de cumplimiento correspondientes a la evaluación del cumplimiento de la normativa ambiental vigente, plan de manejo ambiental y obligaciones derivadas de la autorización administrativa ambiental; en donde adicionalmente se incluirá los informes de monitoreo a las descargas, emisiones, calidad de los recursos naturales, que hayan sido establecidos en el Plan de Manejo Ambiental de acuerdo a los plazos establecidos en dicho instrumento.*
4. *Previo a finalizar las actividades el operador deberá remitir a la Autoridad Ambiental Competente, para su aprobación la actualización del Plan de Cierre y Abandono aprobado en su plan de manejo ambiental, cuyo contenido se establece en el Art. 508 del Reglamento al Código Orgánico del Ambiente, o la normativa que lo reemplace.*
5. *Realizar los monitoreos de las descargas y/o emisiones, calidad de los recursos naturales y aspectos sociales conforme lo establecido en el Plan de Manejo Ambiental y Normativa Ambiental Aplicable, o cuando la Autoridad Ambiental Competente lo determine pertinente.*
6. *Presentar a la Autoridad Ambiental los Informes Ambientales de Cumplimiento, una vez cumplido el año de emitido el Registro Ambiental, y en lo posterior cada dos (2) años contados a partir de la presentación del primer informe ambiental de cumplimiento.*
7. *Proporcionar a la Autoridad Ambiental competente información veraz de todo lo declarado en el Registro y Plan de Manejo Ambiental, cuando se lo requiera.*
8. *Presentar la actualización al Plan de Manejo Ambiental, si la Autoridad Ambiental competente así lo requiera, como resultado de la aplicación de los mecanismos de control y seguimiento ambiental establecidos para el efecto.*
9. *Proporcionar las facilidades al personal técnico de la Autoridad Ambiental Competente para llevar a cabo monitoreos, y otras actividades de control y seguimiento ambiental en cumplimiento al Plan de Manejo Ambiental.*
10. *Cumplir con lo establecido en la normativa ambiental vigente a nivel Nacional y Local.*

El plazo de vigencia del presente Registro y Plan de Manejo Ambiental, es desde la fecha de su emisión hasta el término o finalización de la ejecución del proyecto, obra o actividad.

(...)

Conforme el Memorando No. DUMCE-CEM-2025-6355 de fecha 22 de abril de 2025, suscrito por la Arq. Inés Santos Valarezo Coordinadora General 2 de Control de Edificaciones y Control Minero (E), y la Ing. Janina Calle Torres Jefe Departamental (E), el cual en sus conclusiones y recomendaciones indica lo siguiente: (Ver Anexo 3.9)

(...)

- 4.1. *El polígono que forma el área del Plan Parcial del proyecto "GRAND VIEW", implantado en la cartografía de las concesiones mineras se observa que, se ubica a una distancia de 64 metros aproximadamente de la concesión minera "A GUAY EL HUAYCO".*
- 4.2. *Durante la inspección realizada el día 15 de abril de 2025 a las 10:13 am se evidencio que, en la (concesion minera "A GUAY EL HUAYCO") se encuentra en estado operativo.*



- 4.3. *Previo a la construcción del proyecto debe presentar documento habilitante notariado en el que indique un acuerdo entre el titular minero y el dueño del predio del Plan Parcial del proyecto "GRAND VIEW" en donde se indique que se van a respetar los frentes y distancias del lindero tanto de la concesión minera "A GUAY EL HUAYCO" como la del proyecto, a efecto de que no se vean afectados los derechos mineros del titular y el desarrollo del Plan Parcial del proyecto "GRAND VIEW".*
- 4.4. *Se sugiere una distancia de seguridad de 100 metros medidos desde el **borde o límite** del Plan Parcial del proyecto "GRAND VIEW" hacia el **frente de explotación** de la concesión minera "A GUAY EL HUAYCO".*
- 4.5. *De ser el caso de realizar trabajos de movimiento de tierra del Plan Parcial del proyecto "GRAND VIEW", dichos trabajos se realizarían únicamente dentro del predio con el código catastral No. 96-0010-023-0-0-0 que se encuentran aproximadamente a una distancia de 64 metros de la concesión minera "A GUAY EL HUAYCO" con título minero para **Materiales de Construcción**. En caso de que se cuente con la documentación para el inicio de obras del mismo, debe dar cumplimiento estricto a que todo el material que sea producto del corte y relleno siempre sea colocado dentro del mismo predio ya que de existir excedentes y que estos sean trasladados libremente fuera del predio, se estaría incurriendo en presunta minería ilegal, tal como lo establece el Artículo 81.- Actividad ilegal de materiales áridos y pétreos.*

(...)

En conclusión, el ámbito de diagnóstico evidencia una interacción dinámica entre el desarrollo residencial y las áreas conservación ambiental. La presencia de áreas protegidas inmersa en el ámbito de diagnóstico, como el Bosque Protector Cerro Blanco (BVP) y la Reserva de Producción Faunística Manglares El Salado (RPFMS), la cual es parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), además de la presencia de varias concesiones mineras reguladas por la entidad competente la Agencia de Regulación y Control Minero (ARCOM), por lo cual se evidencia la necesidad de una gestión territorial integral que mitigue los impactos ambientales y promueva un equilibrio sostenible. Además, el sector se caracteriza por una topografía variable y la presencia de redes de drenaje natural.

En cuanto a la unidad de actuación urbanística, el cumplimiento de la normativa ambiental vigente y la validez del Registro Ambiental mediante RESOLUCIÓN Nro. GADMG-SUIA-RA-2024-823, y cumplir con las conclusiones y recomendaciones emitidas en el Memorando No. DUMCE-CEM-2025-6355, lo cual garantiza la sostenibilidad del plan parcial en su contexto territorial. Esto asegura que las actividades a desarrollarse cumplan con las medidas de mitigación adecuadas, preservando la armonía y sostenibilidad con el entorno inmediato.

1.4 Estructura predial.

En el área de diagnóstico del Plan Parcial Grand View, se puede evidenciar una variedad de morfologías de predios que reflejan tanto el desarrollo histórico y proceso de consolidación a través del tiempo como las condiciones específicas del terreno y el tipo de desarrollo urbano en la zona. Este tipo de análisis es esencial para comprender la estructura



del suelo y los desafíos asociados con la planificación y expansión de la infraestructura urbana. (Ver Anexo 4)

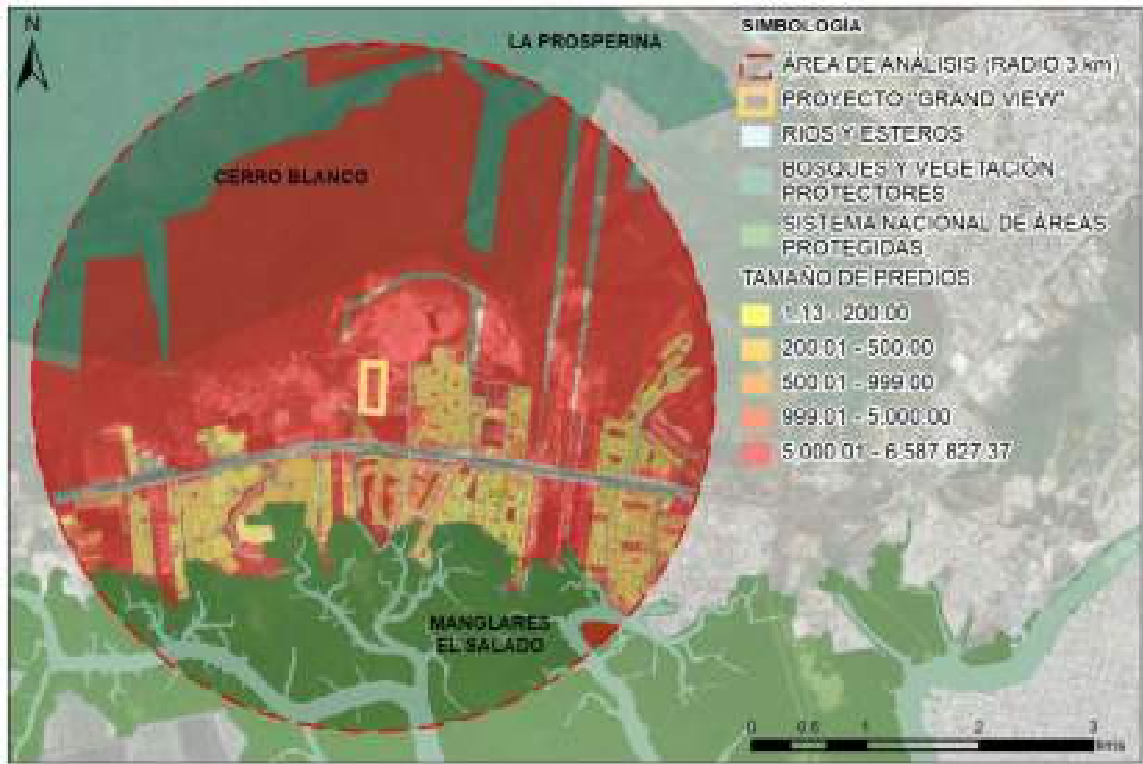


Ilustración 6: Estructura Predial del ámbito de diagnóstico.

Se puede evidenciar la existencia de los siguientes tamaños de predios:

ITEM	TAMAÑO DE PREDIOS (m2)	CANTIDAD
1	0.00 - 200.00	3.031
2	200.01 - 500.00	4.512
3	500.01 – 999.00	635
4	999,01 – 5,000.00	282
5	5,000,01 – 6,587.827,37	177
CANTIDAD TOTAL DE PREDIOS		8.637

Tabla 5: Tamaño de predios por rangos, según su área.

El área de diagnóstico abarca un total de 8.637 predios, entre los cuales el 2% (215 predios) son públicos, los cuales pertenecen al Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil, y el 98% (8.422 predios) son privados. Evidenciando un mayor porcentaje de predios privados, si bien el desarrollo depende en gran medida de los actores privados, las decisiones sobre el uso del suelo, involucra una planificación participativa entre público-privado para un desarrollo planificado del sector en estudio.



Dentro de los tipos de morfologías de los predios inmersos en el área en estudio, se evidencio que predominan en mayor porcentaje el 95% los lotes residenciales tipo, los cuales ya pasaron por un proceso de transformación y están inmersos en urbanizaciones consolidadas, también se puede observar en un menor porcentaje 5% que se encuentran una gran variedad morfológica de macro lotes como rectangulares regulares, macro lotes irregulares y macro lotes alargados, cada uno con implicaciones específicas para el diseño urbano y la distribución de los servicios.

El área de actuación urbanística del Plan Parcial se ubica en un macro lote regular el cual tiene una superficie de 72,564.34 m² (7.2 ha) la cual está colindante con varios macro lotes con diferentes características morfológicas predominando la rectangular regular.

1.5 Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.

1.5.1 Suelos Públicos

El ámbito de diagnóstico del área de actuación urbanística del Plan Parcial Grand View comprende un radio de 3 km, en la cual se registran 8.637 predios, de los cuales 215 son públicos (GAD Guayaquil), evidenciando que el mayor porcentaje 98% se encuentran dentro de las urbanizaciones las cuales tiene un reglamento interno, identificando un área total de 38.601.98m² de suelo público que no está inmersa en urbanizaciones y no cuenta con edificación a la fecha.

1.5.2 Suelo Vacante

Se pudo identificar en el ámbito de diagnóstico del área de actuación urbanística del Plan Parcial Grand View, 371 predios corresponden a Suelo Vacante, 4 predios son públicos (GAD Guayaquil), y 367 son predios privados, evidenciando que el mayor porcentaje son privados 99% y 1% son públicos, identificando que los suelos vacantes tienen características de macro lotes contrastándose con el suelo ocupado los cuales tienen características de lotes residenciales tipo. (Ver Anexo 5)



Ilustración 7: Suelo Vacante inmerso en el ámbito de diagnóstico.

1.5.3 Previsión de Equipamiento

En el área de diagnóstico del Plan Parcial Grand View, se puede evidenciar 371 predios que corresponden a suelo vacante, en los cuales se pueden desarrollar equipamientos, ya sean de carácter público o privados, lo cual preverá el déficit de estos.

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

1.6.1 Sistema Público de Soporte Referida a la Movilidad

En el contexto del área de diagnóstico del Plan Parcial Grand View, se implantan vías perteneciente a la Estructura Vial Primaria de la Cabecera Cantonal, de acuerdo al Art. 91 Sistema General Vial Urbano, de la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023; y, del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil (PDOT Y PUGS), estipula que las vías calificadas como V1' Vialidad Primaria, Vías Expresas Propuesta con un derecho de vía que fluctúa entre 30-70 metros, y V2 Vialidad Primaria, Vías Arteriales, con un derecho de vía preexistente de 90-100 metros, las cuales tienen las siguientes características:



JERARQUÍA VIAL								
CONECTIVIDAD	CLASIFICACIÓN	SUB-CLASIFICACIÓN VIAL		FUNCIÓN	DERECHO DE VÍA (m)	SECCIÓN DE DISEÑO	VELOCIDAD RECOMENDADA A URBANA	VELOCIDAD MÁXIMA EN CUMPLIMIENTO DE SEGURIDAD VIAL
CIUDAD	VIALIDAD PRIMARIA	V1'	VIAS EXPRESAS	Son la primera gran distribución dentro del perímetro urbano con recorridos largos y circulación rápida, multimodal, vehículos motorizados públicos y privados. A las vías expresas llega el flujo de transporte de las calles arteriales.	30-70m	Multimodal, prioridad para el transporte público de 4 ó más carriles por sentido de 3,50 m c/u. Puede incluir hasta 2 carriles de servicio de 3.00 m cada uno con velocidades de 50 km.h, uso permitido de carril de ciclovia, con aceras amplias de 4 m, con uso restringido del estacionamiento y con arbolado en aceras.	40 km/h	50 a 70 km/h
		V2	VIAS ARTERIALES	Son aquellas que llevan importantes volúmenes de tránsito entre distritos a velocidades medias, para el tránsito de transporte público y privado, permiten la conectividad desde las vías colectoras hacia las expresas.	20-30m	Multimodal, 4 carriles, 3,50 m para transporte publico, 3.00 m para transporte privado con aceras de min 2.50 m y uso permitido de ciclovia, con arbolado en acera.	40 km/h	50 a 70 km/h

Tabla 6: Jerarquía Vial.

Identificada la Red Vial Primaria, las cuales son categorizadas como V1', Vías Expresas Propuesta, tienen una extensión de 5.63 km, y la V2, Vías Arteriales, tienen una extensión de 5.76 Km. Dentro del ámbito de estudio se pudo identificar que colindante a la V2, vía denominada Ab. Jaime Nebot Velasco, existe un circuito de ciclo vía el cual tiene 5.74km de extensión. (Ver Anexo 6.1)



Ilustración 8: Sistema Vial Inmerso en el ámbito de diagnóstico.



Vialidad Primaria:

Las vías V1' y V2 son parte de la vialidad primaria, aquéllas que llevan importantes volúmenes de tránsito entre distritos a velocidades medias, para el tránsito de transporte público y privado, permitiendo la conectividad, estas vías están son asfaltadas y construidas con materiales duraderos para tener la capacidad de soportar altos volúmenes de tráfico, tanto en transporte liviano como de transporte pesado.

La avenida principal de acceso al proyecto Grand View es la vía denominada Ab. Jaime Nebot Velasco conocida como (Vía a la Costa), una de las principales arterias viales en Guayaquil, es transitada por una gran variedad de vehículos debido a su importancia como conexión entre la ciudad y diversas zonas residenciales, turísticas y comerciales. Entre los tipos de vehículos que circulan con frecuencia en esta vía se incluyen, Vehículos livianos, Transporte público y comercial, Vehículos de carga y maquinaria pesada, entre otros.

Desde la Ab. Jaime Nebot Velasco, existe una distancia de 590 metros, ingresando por una vía de tercer orden colindante a la Urbanización Portal El Sol, recorriendo una distancia de 300 metros hacia el norte, y una distancia de 290 hacia el oeste para llegar a la ubicación del proyecto.

De acuerdo con el diagnóstico de la unidad de actuación urbanística que contiene el predio identificado con el código catastral No. 96-0010-023-0-0-0, La Dirección de Planificación de la Movilidad de la Empresa Pública Municipal de Tránsito de Guayaquil, EP. mediante el memorando No. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-253 (Ver Anexo 6.2) en el cual se APRUEBA el Estudio de Impacto Vial EIV, (Ver Anexo 6.3) de fecha 13 de octubre de 2023, Elaborado por la Arq. Gabriela Giler M., revisado, aprobado y suscrito por la Ing. Laura Mazzini Martínez Jefe de Gestión de Autorizaciones y Servicios (E), en el cual en su conclusión indica lo siguiente:

(...)

De acuerdo con el análisis que antecede, la Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, conforme a nuestra competencia en tránsito, movilidad y seguridad vial APRUEBA el Estudio de Impacto Vial del proyecto urbanístico "Plan Máster Urbanización The Garden" que se desarrollará sobre el predio signado con código catastral No. 096-0010-023 frente a la calle A, la cual conecta al Km. 12,5 aproximadamente de Vía a la Costa sentido este-oeste; para tal efecto el promotor del proyecto deberá realizar a su costo lo siguiente:

- a) *Implementar las señales de tránsito vertical, horizontal y de seguridad vial conforme a las normas del reglamento ecuatoriano técnico INEN RTE-004 y conforme al plano de señalización de tránsito adjunto al presente informe. Disponer de un plan de mantenimiento para la señalización de tránsito horizontal y vertical; adoptar en el reglamento interno de la urbanización, el respeto a las señales de tránsito instalados en el proyecto.*
- b) *Construir las rampas de acceso a las aceras para las personas con movilidad reducida en cada cruce peatonal detallado en el plano de señales de tránsito.*
- c) *Implementar los estacionamientos de acuerdo con las exigencias de las ordenanzas vigentes y lo ofertado en la memoria técnica, considerando lo aprobado en el proyecto, los mismos que quedarán distribuidos como se detalla en la siguiente tabla:*



Descripción	Estacionamientos	Cantidad Ofertada
EDIFICIOS MULTIFAMILIARES	Residentes	700
	Visitantes	145
Movilidad unipersonal sostenible		12
Movilidad Reducida		35*
Vehículos Eléctricos		8*
Nota: Los valores con asterisco están incluidos en el total.		

Tabla 7: Cantidad de Estacionamientos ofertados en el Proyecto.

- d) Cumplir, que todo estacionamiento para visitante debe ser considerado como área común no vendible, en el caso de los predios declarados en régimen de propiedad horizontal.
- e) Gestionar con la M. I. Municipalidad de Guayaquil la construcción de la Calle A, vía principal de acceso al proyecto, o en su defecto, realizará la reconstrucción a su costo, tal como está señalado en las recomendaciones del Estudio de Impacto Vial, sobre el particular la ATM verificará su implementación previa autorización de venta de la etapa 1.
- f) Cumplir con la ubicación a 32,00 m. medidas desde la línea de lindero del predio, la ubicación de la garita e implementar un sistema de control de acceso para evitar colas generadas por visitantes que ocupan la vía pública.

El presente Estudio de Impacto Vial presento el análisis de la demanda habitacional del proyecto, es decir solo las áreas residenciales. Con relación a las áreas comerciales vendibles (A.C.V.), a futuro, una vez definido los usos para este espacio, deberán presentar el respectivo EIV a esta Institución.

El Promotor/Propietario del Proyecto urbanístico "Plan Master Urbanización The Garden", ha cumplido con el pago de los valores por concepto del trámite "Revisión de Estudio de Impacto Vial", por los 149.266,73 m² de construcción conforme a lo detallado en la siguiente tabla:

CUADRO DE ÁREA DE CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO	
Descripción	Área (m ²)
Edificación (Bloque 1 al Bloque 8)	89,359.59
Vías, Aceras y Áreas de Estacionamientos	11,108.11
Otras Edificaciones	3,566.58
TOTAL	104,034.28

Tabla 8: Áreas de construcción consideradas para cobro de valores por concepto de Revisión de Estudio de Impacto Vial

La Empresa Pública Municipal de Tránsito y de Movilidad de Guayaquil EP, en coordinación con la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, verificará el cumplimiento de lo solicitado previo Entrega-recepción del Proyecto urbanístico "Plan Máster Urbanización The Garden".

(...)



En conclusión, se debe cumplir con las conclusiones emitidas en el Estudio de Impacto Vial (EIV) para la unidad de actuación urbanística en la cual se ubica el proyecto "Plan Máster Urbanización The Garden" actualmente denominado "Gran View", aprobado por la Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil (ATM), ubicado en el predio con código catastral 096-0010-023.

Respecto a la distancia de ubicación de la garita de ingreso mencionada en el Estudio de Impacto Vial, el cual determina debe estar ubicada a 32 metros aproximadamente, corresponde detallar que estos fueron medidos desde la línea de lindero del predio hasta el centro de la garita, no obstante es necesario mencionar que esta distancia deberá estar acorde a los parámetros indicados en la Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos vigente a la fecha, en su artículo **20.1 Red Vial literal j) inciso 2)** establece que la caseta de control de ingreso, o cualquier otro sistema de identificación a implementarse, deberá situarse a no menos de 25,00m medidos a partir de la línea de lindero de la propiedad (retiro frontal hacia la vía principal de Ingreso de la Urbanización).



Ilustración 9: Distancia de ubicación de la garita de ingreso de acuerdo con el Estudio de Impacto Vial.

1.6.2 Espacios Públicos y Áreas Verdes

El proceso de desarrollo urbanístico en la Vía a la Costa ha promovido la implementación de áreas recreativas y parques al interior de desarrollos residenciales privados. Sin embargo, la oferta de espacios públicos de acceso universal continúa siendo limitado y presenta una distribución territorial heterogénea. En este contexto, infraestructuras ecológicas como el Bosque Protector Cerro Blanco adquieren una función estratégica en la conservación de la biodiversidad, el equilibrio ambiental y el fomento del ecoturismo sostenible en la zona.



Identificados los espacios públicos y las áreas verdes en el ámbito de diagnóstico del Plan Parcial, se registran 60% (8.782.784m²) que corresponden al Bosque de Vegetación Protectora denominado Cerro Blanco, 38% (5.636.387m²) forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas denominada Manglares del Salado y 2% (336.600m²) corresponden a áreas cedidas al municipio (ACM), área social, área verde, canchas deportivas, parques, canchas y plazas los cuales se encuentran inmersos en las urbanizaciones. (Ver Anexo 6.4)

El área de actuación urbanística contempla un total de 16.131.09 m² destinados a áreas verdes lo que representa el 22,40% de la superficie total del proyecto. Este valor supera el porcentaje mínimo de área verde exigido por las normativas locales y nacionales vigentes, que establece un mínimo del 15%.

Cabe destacar que este cálculo considera únicamente las áreas verdes netas, es decir, aquellas dedicadas exclusivamente a la vegetación. No obstante, el proyecto Grand View incorpora un diseño paisajístico integral, donde otras áreas de recreación y circulación, como los equipamientos comunitarios (club social, mirador, etc.), así como las zonas de estacionamiento y aceras, también incluyen arborización y jardinería.



Ilustración 10: Espacios Públicos y Áreas Verdes inmersas en el ámbito de diagnóstico.



1.6.3 Servicios Básicos

El crecimiento urbanístico en la Vía a la Costa ha impulsado la ampliación de servicios básicos; no obstante, persisten brechas en cobertura y calidad, especialmente en el abastecimiento de agua potable y saneamiento. En respuesta, se han implementado sistemas alternativos como plantas de tratamiento descentralizadas, evidenciando la necesidad de una planificación integral de infraestructura.

En el área de diagnóstico territorial se puede evidenciar la cobertura de los servicios públicos de soporte como: redes agua potable, alcantarillado, aguas servidas, redes eléctricas, alumbrado público, recolección de basura, internet, enfocada principalmente en las zonas que se encuentran urbanizadas, y para las zonas que están planificadas para ser urbanizadas aún no están dotadas totalmente de todos los servicios básicos. (Ver Anexo 6.5)



Ilustración 11: Servicios Básicos inmersos en el ámbito de diagnóstico.

El área de actuación urbanística se divide en 14 etapas, entre las cuales la segunda etapa estará enfocada en el desarrollo urbanístico del lote destinado a una subestación eléctrica, infraestructura estratégica para garantizar un suministro eléctrico confiable y eficiente que responda a las necesidades futuras del sector en desarrollo.

1.6.4 Equipamientos

Conforme 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).



(...)

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

24.3.1. Clasificación. –

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

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

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

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

(...)



Ilustración 12: Equipamientos inmersos en el ámbito de diagnóstico.



En el ámbito de diagnóstico se implanta el área de actuación urbanística en la cual se ubica el Plan Parcial del proyecto Grand View, donde se han identificado diversos equipamientos esenciales que contribuyen al desarrollo y bienestar de la comunidad local.

A continuación, se detallan las categorías de equipamientos:

TIPOLOGÍA DE EQUIPAMIENTOS ESENCIALES	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES	CANTIDAD
Educación	6
Salud	0
Esparcimiento y encuentro	26
Recreativo y deportes	50
EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS	CANTIDAD
Seguridad	0
Administración Pública	0
Servicios Funerarios	0
Transporte	15
TOTAL	117

Tabla 9: Tipología De Equipamientos Esenciales.

En el radio de diagnóstico se ha identificado un total de ciento diecisiete equipamientos esenciales entre equipamientos sociales y equipamientos de servicio, observándose una infraestructura significativa en términos de recreación y deportes, esparcimiento y encuentro, comercio transporte, y con menor rango los equipamientos de educación y culto.

Sin embargo, se puede evidenciar la necesidad de reforzar el déficit de equipamientos de salud, seguridad, administración pública y servicios funerarios para garantizar una cobertura más equilibrada y sostenible. (Ver Anexo 6.6)

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

En el área de diagnóstico correspondiente a la implantación de la Unidad de Actuación Urbanística, en la que se ubica el predio signado con código catastral No. 96-0010-023-0-0-0, de acuerdo con los informes técnicos de factibilidad emitidos por las empresas prestadoras de servicios, se observan los siguientes detalles:

La Empresa Interagua, mediante el oficio EOM-SCU-02800-2023 (Ver Anexo 7.1), de fecha 18 de abril del 2023, suscrito por el Ing. Jeffrey Barberán, Gerente de Constructores y Urbanizadores de Interagua, expuso lo siguiente con relación al predio en análisis:

(...)

El proyecto en consulta está ubicado en el Km. 13 Vía a la Costa, en el predio con código catastral N° 096-0010-023-0-0-1 con un área total de 72.564,34 m2.

El proyecto refiere a la construcción de un proyecto urbanístico, el cual distribuye su consumo con el siguiente detalle:



CUADRO DE CONSUMOS					
Descripción	Cantidad	Densidad	Unidad	Dotación (l/hab/día)	Caudal (l/día)
<i>Etapa 1</i>	76	4,80	hab.	220 l/hab/día	80.256
<i>Etapa 2</i>	92	4,80	hab.	220 l/hab/día	97.152
<i>Etapa 3</i>	120	4,80	hab.	220 l/hab/día	126.720
<i>Etapa 4</i>	128	4,80	hab.	220 l/hab/día	135.168
<i>Etapa 5</i>	24	4,80	hab.	220 l/hab/día	25.344
<i>Etapa 6</i>	92	4,80	hab.	220 l/hab/día	97.152
<i>Etapa 7</i>	92	4,80	hab.	220 l/hab/día	97.152
<i>Etapa 8</i>	76	4,80	hab.	220 l/hab/día	80.256
<i>Casa Club</i>	2.988,86	-	m2	3 l/m2/día	8.966,58
<i>Área Verde</i>	20.068,30	-	m2	4 l/m2/día	80.273,20
<i>Área Comercial</i>	257,40	-	m2	10 l/m2/día	2.574
TOTAL DE CAUDAL DEMANDA PROYECTO: 831.013,78 l/día					
QMH = 19,24 l/s					

Tabla 10: Cuadro de consumos por etapa.

FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE

Para el caudal medio estimado por el consultor para el proyecto, correspondiente a 9,62 l/s, indicamos lo siguiente:

El abastecimiento de la demanda solicitada está condicionada a la futura implementación de la PTAP Chongón.

Una vez entre en operación y funcionamiento la PTAP Chongón, se deberá ingresar la solicitud de actualización a la presente factibilidad para analizar la disponibilidad de agua.

El promotor deberá considerar la implementación de la infraestructura necesaria para asegurar el adecuado abastecimiento interno del proyecto.

Se recomienda coordinar directamente con el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil la revisión periódica del sistema contra incendios a fin de cumplir con las Ordenanzas Municipales vigentes.

En el caso de que las Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios, indiquen la implementación de hidrantes, es importante mencionar que mientras se encuentren a nombre de terceros y no del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, generan una vez activados: 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

Actualmente en esta área no existen redes de alcantarillado sanitario; por lo cual debe considerar la implementación de un SDARD para la Urbanización, de tal manera que previo a la descarga de los cauces del drenaje de las cuencas de aguas lluvias, cumpla con los parámetros que determina la Norma Ambiental Vigente, tal como se muestra en la tabla de parámetros permisibles de descarga anexa; este sistema deberá ser presentado a nuestra Gerencia de Tratamiento y AA.SS.

Deberá tener en cuenta que de acuerdo a las condiciones topográficas del predio en consulta, los sistemas de alcantarillado sanitario deberán estar orientados a la cota más baja del terreno por lo que deberá asegurar que previo a la descarga a los drenajes de AALL, se realice la ubicación del SDARD.



De manera adicional, se recomienda que el sistema cuente con espacio que permita la implementación de módulos adicionales que puedan ser requeridos para mejorar la eficiencia del sistema.

Por lo anterior se recomienda que el sistema alternativo deberá estar ubicado dentro de los terrenos propios de los predios, para lo cual se deberá dejar una faja de separación entre las áreas edificadas y el sistema alternativo a fin de mitigar impactos ambientales. Dicha ubicación deberá tener el respectivo visto bueno de la Dirección de Ambiente del Municipio.

También se tendrá en cuenta que a futuro las redes del proyecto, se deberán conectar al sistema principal a desarrollar para este sector, por lo que los sistemas de descarga deben prever la conexión adecuada, con orientación de la descarga hacia vía de acceso principal de la Lotización.

Para el caso de que las áreas del proyecto consideren locales cuyo efluente genere alta carga orgánica (ejemplo restaurantes o locales de comida rápida) o esté fuera del rango de efluentes de origen doméstico, estas descargas deberán ser consideradas dentro de los diseños del Sistema Alternativo de descarga.

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

FACTIBILIDAD DE AGUAS LLUVIAS

Por la situación topográfica del área en consulta, se deberá contar con un estudio integral del drenaje de aguas lluvias del sector a fin de orientar sus descargas hacia los cauces y cuencas en la cota más baja del predio en consulta, teniendo en cuenta, dentro de los estudios y diseños, las cuencas y sub cuencas de las áreas propias y principalmente aquellas que son de paso obligado, para los cuales se deberá garantizar la continuidad y la capacidad de los mismos. (Ver lámina FALC-2023-051).

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.

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

SERVIDUMBRE DE AGUAS LLUVIAS

El predio en consulta podría encontrarse afectado por la servidumbre del canal natural ubicado junto al proyecto; por lo anterior, para poder determinar con exactitud la afectación por la mencionada servidumbre a la actualidad, el usuario deberá ingresar la solicitud para obtener el certificado de afectación de servidumbre mediante los canales de atención virtual de Interagua, se adjuntan requisitos. (Ver lámina FALC-2023-051).

TARIFA POR SERVICIO TÉCNICO Y ADMINISTRATIVO

Por la consulta de factibilidad para el área de 72.564,34 m² se adjunta la factura correspondiente por el trámite realizado.



RECOMENDACIONES GENERALES

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

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

Esta factibilidad tiene vigencia de dos años a partir de su fecha de expedición, al término de este plazo, las condiciones del sistema de abastecimiento de agua potable y los parámetros actualmente entregados, podrían variar; por lo cual deberá solicitar la actualización correspondiente, a través de nuestra página Web: www.interagua.com.ec opción: Trámites en Línea / Urbanizadores y Constructores.

(...)

Mediante oficio EOM-SCU-09236-2023 (Ver Anexo 7.2) de fecha 17 de noviembre del 2023 suscrito por el Ing. Jeffrey Barberán, Gerente de Constructores y Urbanizadores de Interagua, realiza un alcance al oficio EOM-SCU-02800-2023 sobre la "FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO PARA URB. THE GARDENS" denominado a la fecha del oficio "THE VIEW", en el cual expresa lo siguiente con relación al predio en análisis:

(...)

Con relación a la comunicación en referencia, nos permitimos informar que la factibilidad correspondiente al oficio EOM-SCU-02800-2023, fue emitida para el predio con código catastral N° 096-0010-023-0-0-1, independientemente del nombre comercial del proyecto.

Al mantenerse las condiciones técnicas presentadas en la solicitud inicial, se ratifican los términos emitidos en el oficio EOM-SCU-02800-2023, mismos que aplican para el proyecto actualmente denominado "The VIEW".

(...)

Mediante oficio EOM-SCU-00552-2024 (Ver Anexo 7.3) de fecha 17 de enero del 2024 suscrito por el Ing. Jeffrey Barberán, Gerente de Constructores y Urbanizadores de Interagua, sobre la reubicación del canal de Aguas Lluvias, del proyecto The View, en el cual expresa lo siguiente:

(...)

*En atención al oficio en referencia, nos permitimos comunicar que el canal descrito en los oficios EOM-DO-03346-2023 y EOM-SCU-02800-2023 y que atraviesa el predio en referencia, **es viable de ser reubicado o reacondicionado**, adaptándose a las condiciones del proyecto, siempre y cuando se consideren las siguientes puntualizaciones:*

- *La propuesta presentada deberá asegurar la continuidad y el manejo adecuado de las aportaciones que maneja el canal existente, más aquellas que pudiera incorporar el proyecto a ser desarrollado. Por lo anterior, se ratifica que se deberán considerar las áreas señaladas en los informes emitidos y las recomendaciones realizadas durante las reuniones efectuadas.*



- *Previo al inicio del proyecto, se deberá contar con los diseños aprobados incluyendo cualquier modificación a realizarse en el canal, debiendo ajustarse a los criterios y especificaciones vigentes en Interagua y considerando la servidumbre correspondiente.*
- *En caso de que la modificación del recorrido del canal, o su servidumbre, afecte a un tercero, se deberá contar con la autorización y aceptación correspondiente de parte del afectado.*

Se deja constancia que el presente documento, no constituye autorización para la intervención en el canal, ni para la ejecución de obras, las cuales se podrán realizar cuando se cuente con la aprobación de los diseños y la supervisión correspondiente.

(...)

La Empresa Interagua, mediante el oficio EOM-SCU-001286012025 (Ver Anexo 7.4), de fecha de 2 de abril del 2025, suscrito por el Ing. Jeffrey Barberán, Gerente de Constructores y Urbanizadores de Interagua, expuso lo siguiente con relación al predio en análisis:

(...)

*Respecto al sistema de AAPP, esta aprobación y el abastecimiento del proyecto están condicionadas a la implementación y operación de la **PTAP Chongón** y a una presión en el punto de ingreso de 1,50 bar, por lo cual el proyecto deberá de implementar en caso de ser necesario, la infraestructura que permita asegurar la presión a nivel de usuario de 15 mca.*

Con relación a las descargas de aguas residuales domésticas, la presente aprobación corresponde a las redes del proyecto, el sistema de tratamiento final está siendo manejado de forma independiente y deberá estar completamente aprobado previo a la emisión del informe del 50% de avance de obra del proyecto.

Con relación al sistema de AALL, y de acuerdo a las reuniones de trabajo efectuadas, se deja establecido que esta aprobación corresponde a la canalización de los sistemas hasta el punto de descarga más cercano al proyecto, sin embargo, el adecuado manejo de estas descargas requieren una intervención en la tubería D= 750mm HA existente en la Vía a la Costa que deberá ser reemplazada una vez realizado el respectivo análisis hidráulico, actividades que se deberán ejecutar previo a la recepción del proyecto y cuya ejecución deberá ser realizada a costo del interesado.

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

Por lo tanto, sírvase remitirnos la memoria técnica y los planos del proyecto, debidamente firmados (de forma electrónica) a la dirección de correo electrónico constructores-urbani@veolia.com.

La aprobación del proyecto tiene vigencia de dos años a partir de su fecha de expedición. Se deja establecido que esta aprobación no constituye autorización para construcción de obras y de conexión, las cuales podrán llevarse a cabo una vez se firme el contrato de fiscalización de obras hidrosanitarias, adicionalmente, todos los materiales y productos de los sistemas hidrosanitarios, deberán contar con la validación y autorización de la supervisión de Interagua.

(...)



La memoria técnica para la unidad de actuación urbanística en la que se sitúa el proyecto Grand View, descrito el Plan Maestro del Sistema Hidrosanitario la cual contiene el Sistema de Agua Potable, el Sistema de Agua Servida y el Sistema de Aguas Lluvias y las Especificaciones Técnicas de las Instalaciones Hidráulicas - Sanitarias. (Ver Anexo 7.4.1, 7.4.2, 7.4.3, 7.4.4, 7.4.5, 7.4.6, 7.4.7, 7.4.8, 7.4.9, 7.4.10)

Mediante oficio No. CNEL-GYE-COM-2023-0185-O (Ver Anexo 7.5) de fecha 01 de diciembre del 2023, suscrito por el Mgs. Luis Alfredo Aguirre Sánchez, Director Comercial, Encargado - GYE, mediante el cual expone el alcance al memorando CNEL-GYE-PLA-2023-0130-M sobre la Prefactibilidad Proyecto Eléctrico THE VIEW, actualmente denominado Grand View, en el cual expresa lo siguiente:

(...)

*Mediante memorando Nro. CNEL-GYE-PLA-2023-0130-M, con fecha 23 de marzo del 2023, y como adjunto el **INFORME CNEL-GYE-PLA-TEC-021-2023**, se manifestó que es factible suministrar el servicio público de energía eléctrica a nivel de 13,8 kV. Al **PROYECTO ELÉCTRICO THE GARDEN**.*

*Mediante oficio GP-2023-11-008, con fecha 6 de Noviembre del 2023, el Sr. David Concha Neme, en calidad de apoderado general de la empresa MINUTOCORP S.A., manifestó la decisión de cambiar el nombre del proyecto eléctrico de **"THE GARDEN"** a **"THE VIEW"**, sin alterar aspectos de ubicación y datos técnicos presentados.*

*Por consiguiente, al tratarse de un cambio que no altera los datos técnicos y de ubicación presentados en primera instancia, se concluye que ES FACTIBLE dar el servicio de energía eléctrica a nivel de 13,8kV. para el proyecto eléctrico denominado "THE VIEW", considerando las mismas conclusiones presentadas en el **INFORME CNEL-GYE-PLA-TEC-021-2023**.*

*Cabe mencionar que el período de vigencia de esta prefactibilidad está definido considerando la fecha 24 de marzo del 2023, la cual corresponde al **Oficio Nro. CNEL-GYE-COM-2023-0045-O**, enviado por la Dirección Comercial a la proyectista Ing. Sandra Tumbaco.*

(...)

Mediante oficio No. CNEL-GYE-ADM-2023-1140-O (Ver Anexo 7.6) de fecha 20 de diciembre del 2023, suscrito por el Ing. Jhon Alex Burbano Gallegos, Administrador de CNEL, Encargado - GYE, mediante el cual expone las condiciones para la aprobación del terreno para la subestación eléctrica del proyecto The View, actualmente denominado Grand View, en el cual expresa lo siguiente:

(...)

En atención al oficio No. CNEL-GYE-SGR-2023-16445-E, ingresado con fecha 14 de diciembre de 2023, sobre la propuesta de terreno para la subestación eléctrica del proyecto THE VIEW, en el cual se presentan el plano de implantación del diseño de pavimentos, plan urbanístico, plano de la fachada de la garita de ingreso, etc.

*Mediante memorando No. CNEL-GYE-PLA-2023-0130-M de 23 de marzo de 2023, se manifestó que es factible suministrar el servicio público de energía eléctrica a nivel de 13,8 kV. Al **PROYECTO ELÉCTRICO THE GARDEN (THE VIEW)**. El cual considera una demanda máxima 5.48 MW al año 2028.*



En el oficio 16445, la empresa constructora del proyecto THE VIEW, MINUTOCORP, menciona las características del terreno propuesto para la implementación de una subestación eléctrica, el cual comprende unas dimensiones de 1136 m².

La Corporación Nacional de Electricidad, Unidad de Negocio Guayaquil, acepta la propuesta del terreno para la implementación de la subestación eléctrica, bajo las siguientes condiciones:

El proyecto deberá contemplar un carril de ingreso de 4.80 metros de ancho libre, que será exclusivo para el Benemérito Cuerpo de Bomberos de la ciudad de Guayaquil y para CNEL EP, el mismo no tendrá cubierta ni ningún elemento constructivo sobre el carril exclusivo.

Parterre interrumpido con un ancho libre de 17.22 metros, dejando un espacio de maniobra libre entre aceras de 24.50 metros, para facilitar el ingreso de vehículos pesados (carros canastas, grúas, etc.), con sus respectivos radios de giro extralargos de ser el caso.

Se debe garantizar el libre acceso del personal de CNEL EP, y sus vehículos pesados para que las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo, de la subestación se ejecuten de forma ágil.

(...)

De acuerdo con el informe de la Corporación Nacional de Electricidad CNEL EP, trámite 14474940 – CPR 985, (Ver Anexo 7.7) de fecha 8 de octubre de 2024, suscrito por el Ing. Franz Gordillo Villacís, Profesional de Proyectos de Redes – GYE, sobre la aprobación del diseño eléctrico del proyecto Habitacional Grand View, en el cual expresa lo siguiente:

(...)

En atención al trámite 14474940 de la Ing. Sandra Tumbaco Merchán, de fecha 16 de septiembre del 2024 donde solicita la aprobación del diseño eléctrico del proyecto Habitacional Grand View ubicado en el km. 12.5 Vía a la Costa, le comunico que la Sección de Diseños Eléctricos dando cumplimiento al procedimiento PR-TEC-CTR-002 V-04, Procedimiento para la aprobación, permiso de inicio de construcción, recepción y energización de proyectos eléctricos, y considerando que la información de la memoria técnica y planos, cumplen con las normas técnicas exigidas, aprueba el siguiente proyecto:

- CPR 985-# 14474940 Grand View

La demanda total aprobada para el proyecto 4815 Kw. y será atendido desde el alimentador Puerto Hondo S/E Cerro Blanco.

- *Dentro de la ejecución del proyecto el contratista deberá atender los siguientes procedimientos y regulaciones:*
- *Procedimiento PR-TEC-CTR-002 V-04 "Procedimiento para la aprobación, permiso de inicio de construcción, recepción y energización de proyectos eléctricos".*
- *Regulación Nro. ARCONEL001/18, denominada "Franjas de servidumbre en líneas de servicio de energía eléctrica y distancias de seguridad entre las redes eléctricas y edificaciones" con resolución Nro. ARCONEL-0 18/18.*



- *Regulación Nro. ARCONEL-001/20, denominada "Distribución y comercialización de energía eléctrica" con resolución Nro. ARCONEL-006/20 de fecha 19 de junio de 2020.*
- *Regulación Nro. ARCERNNR-007/23, denominada "Marco normativo para la Prestación del Servicio de Alumbrado Público General", con resolución Nro. ARCERNNR-020/23 de fecha 22 de junio 2023.*

Para conocimiento de todos los procedimientos y regulaciones enunciadas en la presente comunicación, se adjuntan los siguientes links para su descarga:

- <https://www.reculacionelectrica.gob.ec/regulaciones/>
- https://www.cnelep.gob.ec/wp-content/uploads/2020/07/literal_a3_regulaciones_y_procedimientos_internos.pdf

Con el objetivo de verificar que durante la etapa de construcción se cumpla con las especificaciones técnicas de materiales, equipos y constructivas aprobadas en el presente proyecto eléctrico, el promotor deberá comunicar mediante oficio el inicio de la construcción y solicitar a la Dirección Comercial de CNEL EP UN GYE, la designación de un ingeniero para supervisar en la parte técnica este proyecto, conforme al formulario FO-TEC-CTR-003, supervisión que se realizará hasta la recepción y energización de las redes eléctricas, la cual debe ser solicitada de acuerdo al Formulario FO-TEC-CTR-004.

(...)

El Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil mediante el oficio 2572-CGIP-BCBG-2023 (Ver Anexo 7.8), suscrito por el Arq. Christopher Parker Graf, Director General de Ingeniería y Proyectos, el 09 de noviembre del 2023, expuso lo siguiente con relación al predio en análisis:

(...)

*En atención al oficio DECAM-CEUS-2023-30061, adjunto a solicitud No. 52301915 relacionado al proyecto denominado "**CONJUNTO RESIDENCIAL THE VIEW**", ubicado en la ciudad de Guayaquil, Puerto Hondo, calle PÚBLICA, Km. 14.5 vía a la Costa Mz. 10 Sl. 23; al respecto comunicamos lo siguiente:*

*Con fecha 26 de octubre de 2023, el usuario ingresó los planos urbanísticos/arquitectónicos y demás documentación del proyecto denominado "**CONJUNTO RESIDENCIAL THE VIEW**", a través de la plataforma institucional mismos que fueron revisados y aprobados; actualmente se están desarrollando las Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios No. 202300580-CGIP-BCBG.*

(...)

De acuerdo con el informe del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil mediante el oficio DTSCI 202300580-CGIP-BCBG (Ver Anexo 7.9 y 7.10), suscrito por el Arq. Christopher Parker Graf, Director General de Ingeniería y Proyectos, el 28 de noviembre del 2023, expuso lo siguiente con relación al predio en análisis:

(...)

1. De conformidad con la normativa vigente, no se podrá ocupar el conjunto residencial, ni se podrán realizar actividades comerciales en la misma, hasta que la obra denominada "CONJUNTO RESIDENCIAL THE VIEW**" haya obtenido el certificado de inspección final**



y el permiso de ocupación respectivo, previo cumplimiento de la totalidad de las Disposiciones Técnicas contra incendios.

2. La edificación no podrá obtener el permiso de funcionamiento anual sin haber obtenido previamente el Certificado de Inspección Final y el respectivo Permiso de Ocupación.

El Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil conforme a lo estipulado en la Ley de Defensa Contra Incendios, según su artículo 53 y el **Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios** en su artículo 122, tiene potestad legal para emitir las recomendaciones contra incendios contenidas en este documento.

Son de cumplimiento obligatorio para las edificaciones que requieren el visto bueno del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, en cuanto a prevención y seguridad contra incendios se refiere.

El plazo de vigencia y cumplimiento de las Disposiciones Técnicas Contra Incendios es **improrrogable**. El incumplimiento del plazo otorgado y las disposiciones contenidas en este documento, podría acarrear la sanción de **multas** de hasta quince (15) salarios básicos unificados, de acuerdo a los artículos 252 de Código Orgánico Administrativo y 35 de la Ley de Defensa Contra Incendios.

Le recordamos que el incumplimiento de las medidas de seguridad contra incendios se considera una contravención de tercera clase de conformidad con el numeral 1 del artículo 395 del Código Orgánico Integral Penal.

IMPORTANTE:

Para todos los casos de instalación o sistema centralizado de GLP, el usuario deberá obtener el Permiso respectivo otorgado por el Benemérito Cuerpo de Bomberos, de acuerdo al "Instructivo para la Comercialización de Gas Licuado de Petróleo a Instalaciones Centralizadas" publicado en el Registro Oficial No. 435 del 10 de febrero del 2015.

DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE DEFENSA CONTRA INCENDIOS DEL PROYECTO DENOMINADO "CONJUNTO RESIDENCIAL THE VIEW" UBICADO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL, PUERTO HONDO, KM. 14.5 VÍA A LA COSTA, CALLE A, MANZANA 10, SOLAR 23.

Las presentes disposiciones son exclusivamente para las vías de circulación de las áreas residenciales y no incluyen recomendaciones para tanque(s) estacionarios de GLP, ni para condominios, locales comerciales (ACM), casa club (equipamiento), subestación eléctrica (equipamiento) los cuales deben realizar trámite independiente.

Esta urbanización ha sido proyectada para uso de condominios, lo cual da: 43.957,84 m² de área residencial y 937,85 m² de área comercial; 12.052,94 m² ACM para áreas verdes; 11.657,41 m² ACM para vías y aceras; 1.518,57 m² de equipamiento para casa club; 1.128,24 m² de equipamiento para subestación eléctrica y 768,45 m² de equipamiento para planta de tratamiento de aguas residuales y 543.04 m² de área de afectación; dando un área total de 72.564,34 m² de terreno.

De acuerdo a las normas de Prevención y Seguridad Contra Incendios vigentes establecidas por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, se dispone mantener el Sistema Hidráulico (E1) a base de hidrantes, el mismo que se encuentra graficado en los planos arquitectónicos presentados por el interesado y descritas a continuación en las siguientes Disposiciones Técnicas.



A. VÍAS DE ACCESO

LAS VÍAS DE ACCESO A LA URBANIZACIÓN Y TODO ACCESO INTERNO POR DONDE INGRESARÁN LAS UNIDADES DEL BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL EN CASO DE EMERGENCIA, DEBERÁN TENER UN ANCHO MÍNIMO NO INFERIOR A 4.20 M. EN LA VÍA DE ENTRADA Y 4.20 M. EN LA VÍA DE SALIDA Y UN ESPACIO LIBRE VERTICAL NO INFERIOR A 4.50 M. LOS MISMOS QUE NO DEBERÁN SER OBSTRUIDOS.

B. SISTEMA HIDRÁULICO DE DEFENSA CONTRA INCENDIOS (E1)

1. HIDRANTES

Los hidrantes deberán instalarse en lugares accesibles para los vehículos del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil. Su ubicación estará sujeta a la verificación por parte de Interagua.

Con las presentes disposiciones técnicas de seguridad contra incendios, deberá acercarse a la brevedad posible al DEPARTAMENTO DE CONSTRUCTORES Y URBANIZADORES de INTERAGUA, a fin de obtener el plano de redes de AA.PP. del sector donde se proyecta ubicar el hidrante y luego coordinar con LA COORDINACIÓN DE INGENIERÍA Y PROYECTOS DEL BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL la ubicación final del mismo. Una vez definida la ubicación exacta del hidrante, INTERAGUA procederá con los trámites que correspondan para su instalación.

1.1. DESCRIPCIÓN

Los Hidrantes Contra Incendios son dispositivos conectados a las tuberías de agua potable dispuestos para suministrar a través de ellos agua hacia el interior de las mangueras contra Incendios del Benemérito Cuerpo de Bomberos, con el objeto de poder disponer del agua que se necesite.

Es uno de los Sistemas de distribución de agua que se utilizarán para facilitar la toma de agua y la conexión de mangueras de 2½”.

Estos hidrantes deberán ubicarse en lugares accesibles para los vehículos del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, se instalarán **OCHO (8) HIDRANTES**, ubicado de acuerdo a lo diseñado (Graficado) en el plano de implantación general con la simbología de un círculo y una cruz inscrita de color rojo y estará debidamente señalizado y pintado de color rojo.

(...)

Mediante oficio DIP-BCBG-2025-244 (Ver Anexo 7.11) de fecha 30 de enero de 2025, suscrito por el Arq. Christopher Parker Graf, Director General de Ingeniería y Proyectos, del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, en el cual considera factible extender el plazo de prórroga expresando lo siguiente:

(...)

En atención al trámite No. 52500139, mediante el cual solicita prórroga para el cumplimiento de las Disposiciones Técnicas emitidas para la **“BLOQUE 1 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL THE VIEW”**, ubicada en la ciudad de Guayaquil, Puerto Hondo, Vía a la Costa y calle Pública, mz. 10 sl. 13; al respecto comunicamos lo siguiente:



Con fecha 28 de noviembre de 2023 se emitieron Disposiciones Técnicas de Seguridad contra Incendios No. 202300580-CGIP-BCBG; en las mismas se recomendó implementar un Sistema Hidráulico (E1) a base de Hidrantes, total ocho (8) unidades.

Revisada su petición, consideramos **FACTIBLE** extender el plazo de prórroga por **VEINTICUATRO (24) MESES** para el cumplimiento de las disposiciones técnicas de seguridad contra incendios.

Se les recuerda que no podrá ocupar el conjunto residencial, ni se podrán realizar actividades comerciales, hasta que haya obtenido certificado de inspección final y permiso de ocupación, previo cumplimiento de la totalidad de las disposiciones técnicas contra incendios.

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

(...)

Mediante oficio DIP-BCBG-2025-320 (Ver Anexo 7.12) de fecha 10 de febrero de 2025, suscrito por el Arq. Christopher Parker Graf, Director General de Ingeniería y Proyectos, del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, considera procedente la actualización del nombre del proyecto en estudio, en el cual expresa siguiente:

(...)

En atención a la solicitud No. 52500181, referente a la solicitud de actualización del nombre de la edificación para la edificación actualmente denominada "**BLOQUE 1 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL THE VIEW**", ubicada en la ciudad de Guayaquil, Puerto Hondo, Vía a la Costa y calle Pública, mz. 10 sl. 13; al respecto y de acuerdo a la revisión efectuada, comunicamos lo siguiente:

Con fecha 28 de noviembre de 2023 se emitieron Disposiciones Técnicas de Seguridad contra Incendios No. 202300580-CGIP-BCBG; en las mismas se recomendó implementar un Sistema Hidráulico (E1) a base de Hidrantes, total ocho (8) unidades.

Con fecha 30 de enero de 2025 se emitió oficio DIP-BCBG-2025-244 mediante el cual se otorgó una extensión de plazo por veinticuatro (24) meses.

Efectuada la revisión de la petición adjunta, consideramos **PROCEDENTE** su solicitud y en consecuencia se realizará la actualización del nombre de la edificación en nuestro sistema informático por "**CONJUNTO RESIDENCIAL GRAND VIEW**".

(...)

Mediante oficio DACMSE-P-2023-4855 (Ver Anexo 7.13) de fecha 06 de noviembre de 2023, suscrito por Fernando Cornejo Valdez, Director a la fecha de la Dirección de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales, en el cual expresa siguiente:

(...)

En atención al memorando epigrafiado en la referencia y una vez revisada la documentación presentada por los Abogados. Oscar Enaez Blum y William Núñez López, Representantes de la Compañía ARAFISA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, mediante requerimiento # 001-2023-89486, solicita la Aprobación del Sistema de recolección de desechos Sólidos No Peligrosos del Proyecto Urbanístico



'THE VIEW', por la cual se establece lo siguiente con respecto al Sistema de Recolección de Desechos Sólidos No Peligrosos del Proyecto Urbanístico.

El Proyecto Urbanístico "THE VIEW", se encuentra ubicado en la Parroquia Tarqui, Sector Cerro Azul, hacia la calle pública s/n, y la avenida 70 NO (a la altura de la Avenida Jaime Nebot Velasco (vía Guayaquil-Salinas km. 72.5)), Manzana # 0070, Solar # 002, con código catastral # 96-0010-002.

El Proyecto Urbanístico "THE VIEW", ocupará un área total de 88,163.15m² y estará conformado por ocho (8) condominios residenciales y una (1) área comercial comerciales, divididas en:

PROYECTO URBANÍSTICO RESIDENCIAL "THE VIEW"		
Condominios Multifamiliares	Niveles	Departamentos
I	10	76
II	10	92
III	10	120
IV	10	128
V	5	24
VI	10	92
VII	10	92
VIII	10	76
TOTAL		700

Tabla 11: Detalles de las etapas residenciales.

PROYECTO URBANÍSTICO RESIDENCIAL "THE VIEW"		
Etapas	Manzana	Área Comercial (m ²)
I	-	937.85
TOTAL		937.85

Tabla 12: Etapa comercial.

El término "desechos sólidos" en este documento se referirá a los desechos sólidos no peligrosos.

La propuesta de recolección de desechos sólidos domiciliarios adjunta en el memorando No. DECAM-CEUS-2023-30120 de octubre 25 del 2023, contiene lo siguiente:

- Memoria Descriptiva del Proyecto Urbanístico "THE VIEW".
- Plano de Implantación General del Proyecto Urbanístico "THE VIEW".
- Plano Urbanístico de las VI Etapas del Proyecto Urbanístico "THE VIEW".

Al respecto me permito indicar que el Ing. Jonathan Tejada, Supervisor de Planificación, procedió a la revisión y elaboración del expediente donde se indica lo siguiente con relación al Sistema de Recolección de Desechos Sólidos No Peligrosos del Proyecto Urbanístico "THE VIEW", la misma que comprende 7 Condominios Multifamiliares de diez niveles, 1 Condominio Multifamiliar de cinco niveles, con un total de 700 departamentos y un área comercial de aproximadamente 937.85m².

PROPUESTA DEL SISTEMA DE RECOLECCIÓN DEL PROYECTO URBANISTICO "THE VIEW"

1.- En el Plano de Implantación General del Proyecto Urbanístico "THE VIEW", se presenta el Cuadro de Distribución del Uso de Suelo el Proyecto.



CUADRO DE USOS DE SUELO PROYECTO URBANÍSTICO RESIDENCIAL "THE VIEW"		
DESCRIPCIÓN	ÁREAS (M²)	PORCENTAJE(%)
ÁREA RESIDENCIAL	43.957,84	61.03
ÁREA COMERCIAL	937.85	1.30
ÁREAS VERDES	12.052,94	16.74
ÁREAS COMUNES	1.518.57	2.11
SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	1.128.24	1.57
PLANTA DE TRATAMIENTO / C. DE ACOPIO	768.45	1.07
VÍAS, ACERAS	11.657,40	16.19
TOTAL DEL PROYECTO "THE VIEW"	72.021,29	100.00

Tabla 13: Cuadro de Uso de Suelo

2.- El Proyecto Urbanístico "THE VIEW", está conformado por las siguientes vías:

La vía principal V3A de 26.90 metros de ancho de derecho de vía, está conformada por dos carriles de circulación de 9.70 metros de ancho de calzada cada uno, dos aceras de 2.00 metros de ancho, más un área verde de 1.00 metros a cada lado de la vía y un parterre central de 1.50 metros de ancho.

3.- El Urbanizador propone la construcción de un Centro de Acopio, (constituido por un Galpón, para el área residencial y para el área comercial) de desechos sólidos no peligrosos para la disposición externa de los desechos sólidos a fin de que el Operador del Servicio de Recolección no ingrese al interior del área residencial.

Mientras el Urbanizador no entregue el Centro de Acopio de desechos sólidos no peligrosos a los propietarios y se haya conformado la Administración de la Asociación de Propietarios de la Urbanización "THE VIEW", el costo de la implementación del sistema de recolección interna de desechos sólidos, operación y mantenimiento será cubierto por el Urbanizador.

Una vez que se haya conformado la Asociación de Propietarios correspondiente a el área residencial de la Urbanización "THE VIEW" de los ocho (VIII) Condominios y el área comercial, ésta implementará el sistema de recolección interna de la Urbanización, en base al diseño que para el efecto haya realizado el Urbanizador, el cuál será entregado a la Administración. El costo de la implementación del sistema de recolección interna de desechos sólidos, su operación y mantenimiento será cubierto por la Asociación de Propietarios.

El servicio de recolección interno deberá recoger los desechos sólidos en cada condominio, todos los días en horarios pre-establecidos a fin de no permitir su acumulación y llevarlos al Centro de Acopio de desechos sólidos no peligrosos correspondiente a la Urbanización.

Del mismo modo se implementará el sistema de recolección interna para el área comercial, a cargo de la administración.

ANÁLISIS DEL CENTRO DE ACOPIO DE DESECHOS SÓLIDOS DE LA URBANIZACIÓN "THE VIEW".



4.- Para el cálculo del volumen de desechos sólidos del Centro de Acopio, se ha considerado lo siguiente:

La Urbanización "THE VIEW". en sus ocho (VIII) Condominios, contendrá setecientos (700) departamentos, de acuerdo a lo indicado en la Memoria Descriptiva del Sistema de Recolección de Desechos Sólidos No Peligrosos, presentada por el Urbanizador.

En base a los setecientos (700) departamentos, y considerando cinco (5) habitantes en cada vivienda, la población de la Urbanización "THE VIEW" serán de 2,402 habitantes.

La Producción Per Capita de desechos sólidos por persona y por día que se estima va a tener la Urbanización "THE VIEW", es de 0.85 kg.

PRODUCCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS GENERADOS EN EL ÁREA RESIDENCIAL "THE VIEW".			
Descripción	Número de habitantes	Producción (Ton. /día)	Producción (Ton. / frecuencia 3)
Hab. Viviendas	2.388	2.03	6.09
Personas Servicio	14	0.01	0.03
Visitas Transitorias	150	0.02	0.06
Parqueos, Jardines, Patios y Área Social	845	0.04	0.12
TOTAL APROXIMADO			6.30

Tabla 14: Producción de Desechos Sólidos generados en el área residencial "The View".

PRODUCCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS GENERADOS EN EL ÁREA COMERCIAL "THE VIEW".				
Descripción	Número de Personas Perm.	Número Personas Trans.	Producción (Ton. /día)	Producción (Ton. /frecuencia 3)
Locales comerciales	15	150	0.04	0.12
Locales Restaurantes	5	60	0.02	0.06
Oficina	7	20	0.01	0.03
Parqueos	-	10	0.00	0.00
TOTAL APROXIMADO				0.21

Tabla 15: Producción de Desechos Sólidos generados en el área comercial "The View".

Para el Centro de Acopio del área residencial y comercial de desechos sólidos no peligrosos de la Urbanización "THE VIEW", el promotor a proyectado usar un (1) contenedor de 29m³, considerando una frecuencia de recolección de tres (3): Los días lunes, miércoles y viernes en Horario Diurno, de acuerdo a la proyección estimada, para el área residencial y comercial el cual será incorporado al Centro de Acopio.

Si la generación proyectada, aumentará de manera tal de necesitar un contenedor más de 29m³ este será implantado en el área destinada para el Centro de Acopio del área residencial y comercial a cargo del Promotor.

Su implementación debe realizarse de acuerdo a la generación de desechos, de acuerdo al desarrollo de los condominios y por consiguiente incremento en la generación de desechos sólidos no peligrosos.



5.- El Urbanizador ha destinado un área de 232.20 m² (esto es 10.80 metros de ancho x 21.50 metros de fondo), área dispuesta para la ubicación del Centro de Acopio de desecho sólidos no peligrosos, en la cual se alojará el contenedor roll/on roll/off de 29 m³, para el área residencial y el área Comercial, el cual estará ubicado en la vía principal de ingreso a la Urbanización a 600 metros de la vía a la costa km. 19, (ANEXO I).

6.- El Centro de Acopio de la Urbanización "THE VIEW" área residencial y comercial, será construido, implementado, operado y mantenido par el Urbanizador del Proyecto, a su costo. Una vez que el Urbanizador entregue el Centro de Acopio a los propietarios será responsabilidad de la Asociación de Propietarios de la Urbanización y de la administración del área comercial, con Personería Jurídica o de la Administración responsable legalmente designada para el efecto aprobada por el Ministerio de Inclusión Económica y Social, la operación y el mantenimiento del Centro de Acopio.

7.- En el Centro de Acopio Final el Urbanizador construirá un galpón para alojar un (1) contenedor de 29m³ necesario de acuerdo a la generación total del Proyecto (área residencial y comercial). Se adjunta diseño básico del Centro de Acopio de almacenamiento temporal de desechos sólidos no peligrosos. (ANEXO II).

(...)

1.8 Condiciones de amenaza y riesgo.

En el ámbito de diagnóstico del área de intervención urbanística, situada en el sector Vía a la Costa, se ha identificado un entorno caracterizado por la coexistencia de usos residenciales, comerciales, ambientales y extractivos. Esta configuración territorial genera una serie de condiciones de amenaza y riesgo dentro de un radio de análisis de 3 kilómetros.

La proximidad a zonas de actividad minera, así como la presencia de elementos naturales relevantes como cauces de escorrentía y el Bosque Protector Cerro Blanco, representa retos significativos en términos de sostenibilidad ambiental y en la implementación de medidas de mitigación de impactos.

Las principales amenazas derivan de la morfología del terreno, especialmente por la presencia de pendientes pronunciadas y procesos de escorrentía pluvial, los cuales se intensifican durante la época invernal. A estos factores se suma la influencia de las actividades extractivas cercanas.

Mediante el oficio SEGURAEP-GGRR-2024-0071 (Ver Anexo 8.1) con fecha 22 de enero de 2024, suscrito por el Ing. Alex Anchundia Peláez Gerente de Gestión de Riesgos Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil SEGURA EP, mediante el cual notifica el informe técnico SEGURA EP-GGRR-JARMACR-2024-007 (Ver Anexo 8.2) de fecha 22 de enero de 2024, en donde consta el análisis de riesgo en base al cual se requiere la aplicación de las recomendaciones que constan en dicho informe el cual expresa lo siguiente:

(...)

El área del Proyecto Urbanístico The View se ubica al oeste de la ciudad de Guayaquil específicamente sobre el km 12.5 de la Vía a la Costa (Fig. 1). Este polígono abarca una



extensión de 7.25 ha y se implanta en el predio de código catastral 096-0010-23-0-0-0-1.



Ilustración 13: Ubicación del Proyecto Urbanístico The View.

3. ANÁLISIS

La superficie del polígono propuesto para el desarrollo del Proyecto Urbanístico The View presenta dos aspectos que deben ser analizados en relación con la identificación de ÁREAS DE RIESGO: Las afectaciones causadas por los canales naturales para drenaje pluvial que cruzan el polígono; y las áreas con pendientes pronunciadas (>30%).

3.1. SERVIDUMBRE DE CANALES NATURALES PARA DRENAJE PLUVIAL

En el sector, se identifica la presencia de un canal natural de drenaje pluvial que cruza la parte central del polígono en dirección de oeste a este (Fig. 12). Tanto este canal natural como su área de servidumbre impactan en las superficies dentro del polígono.

En respuesta a esta situación, los promotores del Proyecto Urbanístico han planteado la construcción de un nuevo canal que seguirá el lindero oeste del polígono, destinado a canalizar las aguas pluviales recolectadas hacia un canal abierto que corre de manera paralela a la vía al sur del terreno.

3.2. ANÁLISIS DE PENDIENTES

El área analizada se encuentra al sur de la cordillera Chongón-Colonche y anteriormente funcionó como una cantera de material pétreo, lo que ha dado lugar a una topografía caracterizada por cortes de cantera y plataformas con pendientes pronunciadas en algunos sectores del polígono.

En particular, el sector norte del polígono exhibe pendientes que superan el 30% (Fig. 2), lo que, de acuerdo con el numeral 118.2 del Art. 118 de la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Guayaquil, son **suelos no aptos para urbanizar**. Estas áreas con pendientes superiores al 30% representan aproximadamente el 11% del área total del polígono del Proyecto Urbanístico.



Ilustración 14: Análisis de las pendientes del Proyecto Urbanístico de The View.

La distribución restante de las pendientes se muestra en la **Fig. 13**, destacando que la mayor parte de la superficie del polígono (alrededor del 63%) presenta **suelos aptos para urbanizar** a costos convenientes, especialmente en el sector sur del Proyecto Urbanístico.

Debido a la característica topografía de la zona, los promotores del Proyecto Urbanístico The View han planificado la construcción de múltiples muros de contención y taludes. Además, los responsables del informe geológico han recomendado diferentes distancias de retiro con respecto a los bordes de los taludes en función del ángulo de inclinación del talud de corte (5 m en el escenario más favorable).

4. CONCLUSIONES:

El área analizada se ve afectada por la presencia de un **canal natural** para drenaje pluvial que cruza el terreno del Proyecto Urbanístico. Sin embargo, de acuerdo con el oficio EOM-SCU-00552-2024 de Interagua, la **reubicación** de dicho canal natural es **viable**.

En torno al 11% de la superficie del proyecto presenta pendientes mayores al 30%, lo que se califica como **suelos no aptos para urbanizar** de acuerdo con el numeral 118.2 del Art. 118 de la misma Ordenanza. Un porcentaje igual de superficie del proyecto presenta pendientes entre 0 y 2%, lo que es calificado como **suelos de difícil drenaje, de urbanización no deseable**.

Con base a estas observaciones, el área analizada presenta condiciones propicias para el desarrollo del Proyecto Urbanístico The View.

5. RECOMENDACIONES:

Se recomienda que los diseños para los muros de contención y taludes propuestos cumplan con lo dispuesto en el Art. 123 de la Ordenanza de Actualización del Plan de



Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Guayaquil. También se sugiere que estos diseños sean revisados por la Subdirección de Estudios y Proyectos de Obras Públicas.

(...)

El promotor deberá cumplir con las conclusiones y recomendaciones para la unidad de actuación urbanísticas en la cual se sitúa el proyecto Grand View, emitidas mediante el informe técnico SEGURA EP-GGRR-JARMACR-2024-007, el cumplimiento de estas disposiciones es indispensable para la aprobación y ejecución del proyecto, en concordancia con la normativa urbanística vigente.



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

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

Los artículos 139, 144, 149 de la “ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL” (PDOT y PUGS), indica lo siguiente:

(...)

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

.../...

Art. 144. - Unidad de actuación urbanística.- Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios. Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad. Para ello, los planes de uso y gestión de suelo o los planes parciales determinarán la edificabilidad relacionada con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación y establecerán su programación temporal según los procedimientos definidos en esta LOOTUGS.

.../...

Art. 149. - Integración inmobiliaria. - La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios. En el caso que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Para incentivar el uso de este mecanismo el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos. Para la aplicación del instrumento de integración inmobiliaria, el Gobierno Autónomo



Descentralizado Municipal de Guayaquil se acogerá a lo establecido en la LOOTUGS, su reglamento y norma técnica que se expida y de ser necesario para su instrumentación dependiendo del caso emitirá una normativa complementaria a través de ordenanza municipal.

(...)

2.1.1 Objetivos y Directrices Urbanísticas del Proyecto Grand View

El objetivo principal del Plan Parcial es modificar la normativa de uso mediante el CAMBIO DE DENSIDAD Y UNIDADES DE VIVIENDA en el predio signado con código catastral No. 96-0010-023-0-0-0 cumpliendo con el marco normativo vigente, a la fecha de ingreso de la solicitud del proceso de Plan Parcial, y complementar la regulación que se inició mediante la aprobación de la resolución técnica administrativa denominada **DESARROLLO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL (DUAE)**, notificado mediante SMG-AAA-2024-01602 de fecha 31 de enero del 2024. (Ver Anexo 10.1 y 10.2)

2.1.2 Objetivo General:

- Promover el crecimiento vertical y el uso eficiente del suelo mediante una mayor integración de áreas verdes, con el objetivo de garantizar condiciones de habitabilidad más confortables, sostenibles y resilientes en el entorno urbano. Esta propuesta se alinea con los objetivos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Guayaquil, principalmente en el Eje 3: Administración del sistema de Asentamientos Humanos el cual tiene como objetivo promover proyectos y normativas que permitan garantizar el uso organizado del suelo, consolidando una urbe habitable, y el Eje 5: Ambiente, Riesgo y Cambio Climático del sistema Sociocultural teniendo como objetivo apoyar en el desarrollo integral de los ciudadanos, implementando y mejorando áreas verdes promoviendo espacios de encuentro en el cantón Guayaquil.

2.1.3 Objetivos Específicos:

Integración Inmobiliaria y Reordenamiento del Suelo:

- Optimizar la distribución de cargas y beneficios entre las áreas públicas y privadas, asegurando un equilibrio entre la inversión privada y el desarrollo de infraestructura y servicios públicos.

Componente Sociocultural y Asentamientos Humanos:

- Integrar un modelo de asentamiento urbano sostenible, con una distribución equilibrada entre espacios residenciales, comerciales, recreativos y de equipamiento.
- Diseñar áreas urbanas que favorezcan la cohesión social dentro de la unidad de actuación urbanística, promoviendo la convivencia y el acceso equitativo a servicios y espacios públicos.



- Priorizar el desarrollo de infraestructuras con criterios de accesibilidad universal y seguridad urbana, garantizando la movilidad para todas las personas, incluidas aquellas con discapacidad.

2.1.4 Directrices Urbanísticas Específicas:

1. **Uso del suelo eficiente y equitativo:** Diseño urbano basado en un Plan Parcial, asegurando la integración funcional del proyecto con su entorno.
2. **Fomentar el incremento del porcentaje de Índice Verde Urbano (IVU):** Incorporación de parques, plazas, senderos y áreas verdes para el bienestar de la comunidad.
3. **Vialidad y conectividad optimizadas:** Implementación de un diseño vial jerarquizado, con accesos seguros, estacionamientos estratégicos y facilidades para el transporte público y no motorizado.
4. **Fomento de la sostenibilidad y resiliencia urbana:** Incorporación de criterios ambientales como arborización densa, drenajes sostenibles y eficiencia energética en infraestructuras.
5. **Densificación en altura:** Implementar estrategias de densificación vertical con el objetivo de fomentar un modelo de desarrollo urbano más compacto, eficiente y sostenible, optimizando el uso del suelo.

2.2 Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio:

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

De acuerdo con el análisis realizado en el área de actuación urbanística que comprende al predio signado con código catastral No. 96-0010-023-0-0-0, se determinaron las siguientes delimitaciones emitidas por las entidades competentes:

- Interagua mediante oficio EOM-SCU-00552-2024, señala la delimitación correspondiente al canal que atraviesa el predio. (Ver Anexo 7.3)
- Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil SEGURA EP, mediante oficio SEGURAEP-GGRR-2024-0071, que establece la delimitación de la presencia de un canal natural y por las pendientes que presentan la superficie del proyecto. (Ver Anexo 8.1)
- La Coordinación General de Control de Edificaciones y Control Minero mediante el Memorando DUMCE-CEM-2025-6355, la cual indica la proximidad de la concesión minera "A GUAY EL HUAYCO" (Ver Anexo 3.9)



A continuación, se detallan estas delimitaciones:

Mediante oficio EOM-SCU-00552-2024 (Ver Anexo 7.3) de fecha 17 de enero del 2024 suscrito por el Ing. Jeffrey Barberán, Gerente de Constructores y Urbanizadores de Interagua, sobre la reubicación del canal de Aguas Lluvias, del proyecto The View, en el cual expresa lo siguiente:

(...)

*En atención al oficio en referencia, nos permitimos comunicar que el canal descrito en los oficios EOM-DO-03346-2023 y EOM-SCU-02800-2023 y que atraviesa el predio en referencia, **es viable de ser reubicado o reacondicionado**, adaptándose a las condiciones del proyecto, siempre y cuando se consideren las siguientes puntualizaciones:*

- La propuesta presentada deberá asegurar la continuidad y el manejo adecuado de las aportaciones que maneja el canal existente, más aquellas que pudiera incorporar el proyecto a ser desarrollado. Por lo anterior, se ratifica que se deberán considerar las áreas señaladas en los informes emitidos y las recomendaciones realizadas durante las reuniones efectuadas.*
- Previo al inicio del proyecto, se deberá contar con los diseños aprobados incluyendo cualquier modificación a realizarse en el canal, debiendo ajustarse a los criterios y especificaciones vigentes en Interagua y considerando la servidumbre correspondiente.*
- En caso de que la modificación del recorrido del canal, o su servidumbre, afecte a un tercero, se deberá contar con la autorización y aceptación correspondiente de parte del afectado.*

Se deja constancia que el presente documento, no constituye autorización para la intervención en el canal, ni para la ejecución de obras, las cuales se podrán realizar cuando se cuente con la aprobación de los diseños y la supervisión correspondiente.

(...)

Mediante el oficio SEGURAEP-GGRR-2024-0071 (Ver Anexo 8.1) con fecha 22 de enero de 2024, suscrito por el Ing. Alex Anchundia Peláez Gerente de Gestión de Riesgos Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil SEGURA EP, mediante el cual notifica el informe técnico SEGURA EP-GGRR-JARMACR-2024-007 (Ver Anexo 8.2) de fecha 22 de enero de 2024, en donde consta el análisis de riesgo en base al cual se requiere la aplicación de las recomendaciones que constan en dicho informe el cual expresa lo siguiente:

(...)

4. CONCLUSIONES:

*El área analizada se ve afectada por la presencia de un **canal natural** para drenaje pluvial que cruza el terreno del Proyecto Urbanístico. Sin embargo, de acuerdo con el oficio EOM-SCU-00552-2024 de Interagua, la **reubicación** de dicho canal natural es **viable**.*

*En torno al 11% de la superficie del proyecto presenta pendientes mayores al 30%, lo que se califica como **suelos no aptos para urbanizar** de acuerdo con el numeral 118.2 del Art. 118 de la misma Ordenanza. Un porcentaje igual de superficie del proyecto*



presenta pendientes entre 0 y 2%, lo que es calificado como **suelos de difícil drenaje, de urbanización no deseable**.

Con base a estas observaciones, el área analizada presenta condiciones propicias para el desarrollo del Proyecto Urbanístico The View.

5. RECOMENDACIONES:

Se recomienda que los diseños para los muros de contención y taludes propuestos cumplan con lo dispuesto en el Art. 123 de la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Guayaquil. También se sugiere que estos diseños sean revisados por la Subdirección de Estudios y Proyectos de Obras Públicas.

(...)

Conforme el Memorando No. DUMCE-CEM-2025-6355 de fecha 22 de abril de 2025, suscrito por la Arq. Inés Santos Valarezo Coordinadora General 2 de Control de Edificaciones y Control Minero (E), y la Ing. Janina Calle Torres Jefe Departamental (E), el cual en sus conclusiones y recomendaciones indica lo siguiente: (Ver Anexo 3.9)

(...)

- 4.1. El polígono que forma el área del Plan Parcial del proyecto "GRAND VIEW", implantado en la cartografía de las concesiones mineras se observa que, se ubica a una distancia de 64 metros aproximadamente de la concesión minera "A GUAY EL HUAYCO".
- 4.2. Durante la inspección realizada el día 15 de abril de 2025 a las 10:13 am se evidencio que, en la (concesion minera "A GUAY EL HUAYCO") se encuentra en estado operativo.
- 4.3. Previo a la construcción del proyecto debe presentar documento habilitante notariado en el que indique un acuerdo entre el titular minero y el dueño del predio del Plan Parcial del proyecto "GRAND VIEW" en donde se indique que se van a respetar los frentes y distancias del lindero tanto de la concesión minera "A GUAY EL HUAYCO" como la del proyecto, a efecto de que no se vean afectados los derechos mineros del titular y el desarrollo del Plan Parcial del proyecto "GRAND VIEW".
- 4.4. Se sugiere una distancia de seguridad de 100 metros medidos desde el **borde o límite** del Plan Parcial del proyecto "GRAND VIEW" hacia el **frente de explotación** de la concesión minera "A GUAY EL HUAYCO".
- 4.5. De ser el caso de realizar trabajos de movimiento de tierra del Plan Parcial del proyecto "GRAND VIEW", dichos trabajos se realizarían únicamente dentro del predio con el código catastral No. 96-0010-023-0-0-0 que se encuentran aproximadamente a una distancia de 64 metros de la concesión minera "A GUAY EL HUAYCO" con título minero para **Materiales de Construcción**. En caso de que se cuente con la documentación para el inicio de obras del mismo, debe dar cumplimiento estricto a que todo el material que sea producto del corte y relleno siempre sea colocado dentro del mismo predio ya que de existir excedentes y que estos sean trasladados libremente fuera del predio, se estaría incurriendo en presunta minería ilegal, tal como lo establece el Artículo 81.- Actividad ilegal de materiales áridos y pétreos.

(...)



Como resultado del análisis efectuado y de los informes técnicos emitidos por las entidades competentes, se concluye que el desarrollo del Proyecto Urbanístico Grand View deberá acogerse de manera estricta a las factibilidades, condicionamientos y recomendaciones establecidas por Interagua, la Empresa Pública Municipal SEGURA EP y la Coordinación General de Control de Edificaciones y Control Minero. En este sentido, será necesario obtener la aprobación de los diseños definitivos relacionados con la reubicación del canal de aguas lluvias; garantizar el cumplimiento de los criterios técnicos respecto a las pendientes del terreno y medidas de contención; así como formalizar, mediante documento notariado, el acuerdo entre el titular de la concesión minera “A GUAY EL HUAYCO” y el promotor del proyecto, en el que se respeten las distancias de seguridad y derechos mineros. El cumplimiento integral de estas disposiciones es condición indispensable para asegurar la viabilidad técnica, jurídica y operativa del proyecto en concordancia con la normativa vigente.

A continuación, se presentan imágenes del terreno donde se desarrollará el proyecto urbanístico Grand View.



Ilustración 15: Vista Interna del proyecto (Lindero norte)



Ilustración 16: Vista Interna del proyecto (Lindero este)



Ilustración 17: Vista Interna del proyecto (Lindero oeste)



Ilustración 18. Vista Interna del proyecto (Lindero Sur)



Ilustración 19: Vista aérea del proyecto.



2.3 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.

(...)

76.4 Sistema de Áreas Verdes y Espacio Público. – Con el objeto de dimensionar y establecer la cantidad de áreas verdes por habitante (m^2 de áreas verdes/habitante), se realizó un análisis espacial de las áreas verdes de la cabecera cantonal, el cual consta en el Anexo B de la presente ordenanza. Se determinó que Índice Verde Urbano (IVU) para la cabecera corresponde a 8.32 m^2 /hab. Sin embargo, en virtud de lo estipulado en el Art. 10 inciso B, el cantón Guayaquil se acogerá a un IVU de 9 m^2 /hab.

.../...

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

76.3.1 Tipos del Sistema General de Equipamientos. – Por sus características son los siguientes:

- a) Salud
- b) Educación
- c) Cultura
- d) Abasto y comercio
- e) Inclusión social
- f) Recreación y áreas verdes
- g) Esparcimiento y encuentro
- h) Culto
- i) Servicios Funerarios
- j) Servicios de Administración Pública
- k) Seguridad
- l) Transporte
- m) Aprovechamiento
- n) Protección animal

A partir de estos tipos, se establecen otros factores a considerar como el establecimiento, el radio de influencia y la población base servida.

(...)

La Empresa Interagua, mediante el oficio EOM-SCU-001286012025 (Ver Anexo 7.4), de fecha de 2 de abril del 2025, suscrito por el Ing. Jeffrey Barberán, Gerente de Constructores y Urbanizadores de Interagua, expuso lo siguiente con relación al predio en análisis:

(...)

Respecto al sistema de AAPP, esta aprobación y el abastecimiento del proyecto están condicionadas a la implementación y operación de la **PTAP Chongón** y a una presión en el punto de ingreso de 1,50 bar, por lo cual el proyecto deberá de implementar en caso de ser necesario, la infraestructura que permita asegurar la presión a nivel de usuario de 15 mca.



Con relación a las descargas de aguas residuales domésticas, la presente aprobación corresponde a las redes del proyecto, el sistema de tratamiento final está siendo manejado de forma independiente y deberá estar completamente aprobado previo a la emisión del informe del 50% de avance de obra del proyecto.

Con relación al sistema de AALL, y de acuerdo a las reuniones de trabajo efectuadas, se deja establecido que esta aprobación corresponde a la canalización de los sistemas hasta el punto de descarga más cercano al proyecto, sin embargo, el adecuado manejo de estas descargas requieren una intervención en la tubería D= 750mm HA existente en la Vía a la Costa que deberá ser reemplazada una vez realizado el respectivo análisis hidráulico, actividades que se deberán ejecutar previo a la recepción del proyecto y cuya ejecución deberá ser realizada a costo del interesado.

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

Por lo tanto, sírvase remitirnos la memoria técnica y los planos del proyecto, debidamente firmados (de forma electrónica) a la dirección de correo electrónico constructores-urbani@veolia.com.

La aprobación del proyecto tiene vigencia de dos años a partir de su fecha de expedición. Se deja establecido que esta aprobación no constituye autorización para construcción de obras y de conexión, las cuales podrán llevarse a cabo una vez se firme el contrato de fiscalización de obras hidrosanitarias, adicionalmente, todos los materiales y productos de los sistemas hidrosanitarios, deberán contar con la validación y autorización de la supervisión de Interagua.

(...)

A continuación, se detalla memoria técnica para la unidad de actuación urbanística en la que se sitúa el proyecto Grand View, descrito el Plan Maestro del Sistema Hidrosanitario la cual contiene el Sistema de Agua Potable, el Sistema de Agua Servida y el Sistema de Aguas Lluvias y las Especificaciones Técnicas de las Instalaciones Hidráulicas - Sanitarias. (Ver Anexo 7.4.1, 7.4.2, 7.4.3, 7.4.4, 7.4.5, 7.4.6, 7.4.7, 7.4.8, 7.4.9, 7.4.10)

2.3.1 SISTEMA DE AGUA POTABLE

2.3.1.1 Generalidades. –

El sistema de agua potable para el abastecimiento de la urbanización estará condicionada a la construcción de la PTAP Chongón, tal como indica el oficio de factibilidad otorgada por Interagua. (Ver Anexo 7.1)

Todas las válvulas de compuerta o seccionamiento estarán contenidas en una cámara de válvulas, según detalles tipo de Interagua.

2.3.1.2 Población. -

Se ha establecido una densidad de 4.8 habitantes por solar, de manera que se espera tener una población de saturación igual a:



Descripción	Cantidad	Densidad	Unidad	Total
Etapas 1	76	4,80	Hab.	364
Etapas 2	92	4,80	Hab.	441
Etapas 3	120	4,80	Hab.	576
Etapas 4	128	4,80	Hab.	614
Etapas 5	24	4,80	Hab.	115
Etapas 6	92	4,80	Hab.	441
Etapas 7	92	4,80	Hab.	441
Etapas 8	76	4,80	Hab.	364
Total	700			3356

Tabla 16: Densidades por etapa del proyecto Grand View.

El área aproximada de la Urbanización es de 7.25 Ha, y conociendo el total de habitantes obtenemos una densidad aproximada de 462 Hab/Ha.

2.3.1.3 Consumo. -

El consumo de agua potable se calculó considerando una demanda en función del número de habitantes. Para el cálculo se establece una densidad de 4.8 personas por bloque de edificación, aplicando una dotación de 220 lts/hab x día:

Descripción	Cantidad	Densidad	Unidad	Dotación (l/hab/día)	Caudal (l/día)
Etapas 1	76	4,8	hab.	220 l/hab/día	80.256
Etapas 2	92	4,8	hab.	220 l/hab/día	97.152
Etapas 3	120	4,8	hab.	220 l/hab/día	126.720
Etapas 4	128	4,8	hab.	220 l/hab/día	135.168
Etapas 5	24	4,8	hab.	220 l/hab/día	25.344
Etapas 6	92	4,8	hab.	220 l/hab/día	97.152
Etapas 7	92	4,8	hab.	220 l/hab/día	97.152
Etapas 8	76	4,8	hab.	220 l/hab/día	80.256
Casa Club	2988,86	-	m2	3 l/m2/día	8.966,58
Área Verde	20068,3	-	m2	4 l/m2/día	80.273,20
Área Comercial	257,4	-	m2	10 l/m2/día	2.574,00
TOTAL, DE CAUDAL DEMANDA PROYECTO					831.013,78

Tabla 17: Demanda de consumo de agua del proyecto Grand View.

El consumo de agua potable medio diario determinado es igual a: **qmd = 9.61 l/s.**

De manera que:

Caudal Medio Diario (qmd) = 831.013,78 L/día	=	9.61 L/s.
Caudal Máximo Diario (QMD) = 150% qmd	=	14.42 L/s.
Caudal Máximo Horario (QMH) = 200% qmd	=	19.24 L/s.



2.3.1.4 Medidor de Agua Potable. -

El medidor de agua potable se ha diseñado en función del caudal máximo horario, de acuerdo con la curva dada por el fabricante aprobado por Interagua y según la ubicación que se indica en el plano correspondiente.

Para obtener un valor estimado del medidor se ha considerado la siguiente tabla:

DIÁMETRO		CLASE	CAUDALES (l/s)			
Pulg.	mm		Clase A	Clase B	Clase C	Clase D
1/2"	15	B	0.03	0.43	0.0333	0.0063
1/2"	15	C	0.03	0.43	0.0063	0.0042
3/4"	20	B	1.39	0.69	0.0556	0.0179
3/4"	20	C	1.39	0.69	0.0104	0.0059
1"	25	B	1.94	0.97	0.0778	0.0194
1"	25	C	1.94	0.97	0.0146	0.0097
1 1/2"	40	B	5.56	2.78	0.1222	0.0556
1 1/2"	40	C	5.56	2.78	0.0417	0.0278
2"	50	B	8.33	4.17	0.0333	0.1250
2"	50	C	8.33	4.17	0.0625	0.0250
2 1/2"	65	B	13.89	6.94	1.3889	0.2083
2 1/2"	65	C	11.11	5.56	0.0833	0.0333
3"	80	B	22.22	11.11	2.2222	0.3333
3"	80	C	16.67	8.33	0.1250	0.0500
4"	100	B	33.33	16.67	3.3333	0.5000
4"	100	C	27.78	13.89	0.2083	0.0833
5"	125	B	55.56	27.78	5.5556	0.8333
6"	150	B	83.33	41.67	8.3333	1.2500
8"	200	B	166.67	83.33	17.8889	2.0833

Tabla 18: Diámetros de Medidor.

Se ha escogido un medidor de Ø4" clase C. de diámetro para un caudal de 19.24 l/seg., el cual será instalado por Interagua en el punto de conexión otorgado en la factibilidad (Oficio EOM-SCU-02800-2023). (Ver Anexo 7.1).

2.3.1.5 Trazado de la Red de Distribución. -

La conexión está condicionada a la construcción de la PTAP Chongón, de la cual se proyecta una tubería de conducción de Ø160mm PEAD. A lo largo de esta tubería tendremos diámetros de Ø90mm y Ø110mm que suministrarán el agua potable a cada etapa como se puede observar en el plano SAN-01. (Ver Anexo 7.4.2)

El abastecimiento de agua potable de cada lote será directo al de la red principal de agua potable del proyecto.

Los collarines y guías no podrán ser instalados por parte del promotor, esto será competencia de Interagua.

La red de distribución de agua potable cuenta con válvulas de control, válvula reguladora de presión de manera que se pueda obtener la presión sugerida en la factibilidad de 3 bares, caudalímetro y un medidor general de Ø4" los cuales su instalación será competencia de Interagua, tal como indica el plano SAN-01. (Ver Anexo 7.4.2)



2.3.1.6 Cálculo de la Red de Distribución. –

El cálculo hidráulico de la red de distribución se hace dimensionando las tuberías para que tengan capacidad de abastecer la demanda máxima horaria de la población de saturación, cuyo valor es de aproximadamente de 19.24 l/seg.

El equilibrio hidráulico de la red de distribución se establece con la aplicación del método de Hardy Cross; calculando las pérdidas de carga en el circuito principal con la fórmula de Hazen & Williams. También se usaron además las tablas preparadas por los proveedores de la tubería a instalarse, que consideran un coeficiente de $C = 140$ para nuestro caso se tendrán en cuenta materiales similares a: Tubería de alta densidad HD PE100 SERIE 8 – SDR17 PN-10 – 1 MPa 145 PSI.

2.3.1.7 Diagrama de Flujo. –

El diagrama de flujo se muestra en el plano correspondiente y fue utilizado para realizar los cálculos en la red de agua potable plano SAN-04. (Ver Anexo 7.4.5).

2.3.1.8 Conclusión. –

El sistema operará satisfactoriamente ya que se han considerado todos los parámetros de diseño. En el plano respectivo se puede observar el diámetro y ubicación de tuberías, ubicación de válvulas, accesorios, niveles de calles en el sistema.

Las tuberías de agua potable irán bajo la acera, se ha comprobado que no existan interferencias con otros sistemas.

2.3.1.9 Hidrante. –

Para el combate contra incendios se ha previsto de 8 hidrantes, el mismo que será instalado en la Avenida de acceso principal y distribuidos en el plan maestro tal como indica las disposiciones del BCBG (202300580-CGIP-BCBG), de manera que sea accesible para los vehículos del Benemérito Cuerpo de Bomberos (Ver Anexo 7.4.2).

De esta manera los hidrantes propuestos conectados a la red de abastecimiento de agua potable en urbanizaciones o ciudadelas servirán para suministrar agua a los vehículos auto-bomba, lo cual requiere una presión de 10 mca.

La conexión del hidrante se realizará por medio de una tubería de Ø90mm con su respectiva válvula de compuerta y medidor de control de Ø3”.

Cada hidrante tendrá dos bocas de salida tipo macho de 2-1/2” y una salida de 4”, todas las bocas de salida con roscas tipo NH con sus respectivas tapas.



2.3.2 SISTEMA DE AGUAS SERVIDAS

2.3.2.1 Descripción del sistema. -

El desalojo de las aguas servidas de la urbanización GRAND VIEW se lo efectuará mediante el colector principal hasta la estación de bombeo ubicada en el ingreso frontal junto a la Estación de generación de energía. El colector principal del Plan Maestro tendrá diámetros de Ø220mm y tramo final de Ø280mm, que va hasta la estación de bombeo, tal como se indica en el plano SAN-02. (Ver Anexo 7.4.3).

Cabe mencionar que el diseño de la estación de bombeo de aguas servidas del proyecto se presentara posteriormente a la aprobación de este estudio.

2.3.2.2 Bases de Diseño. -

Los caudales de aportación neta de aguas residuales se establecen en función de la población de saturación y la dotación de agua potable, 220 l/hab./día.

Se establece un coeficiente de retorno del 80% adecuado para áreas residenciales en las que el agua potable tiene varios usos.

Se ha considerado un factor de mayoración con la formula $F = (18 + \sqrt{P}) / (4 + \sqrt{P})$ (HARMON) para determinar el caudal máximo promedio.

2.3.2.3 Población. -

Se ha establecido una densidad de 4.8 habitantes por vivienda, de manera que se espera tener una población de saturación igual a:

Descripción	Cantidad	Densidad	Unidad	Total
Etapa 1	76	4,80	Hab.	364
Etapa 2	92	4,80	Hab.	441
Etapa 3	120	4,80	Hab.	576
Etapa 4	128	4,80	Hab.	614
Etapa 5	24	4,80	Hab.	115
Etapa 6	92	4,80	Hab.	441
Etapa 7	92	4,80	Hab.	441
Etapa 8	76	4,80	Hab.	364
Total	700			3356

Tabla 19: Población por etapa.

2.3.2.4 Cálculo Hidráulico. -

El flujo en las tuberías será a gravedad, por lo que se utiliza la fórmula de Manning que para tubería de sección circular o canales abiertos se expresa en los siguientes términos:

$$V = \frac{R^{\frac{2}{3}} \times S^{\frac{1}{2}}}{n} \quad Q = V \times A$$



Q = caudal [lts/seg]
R = radio hidráulico (área de la sección mojada / perímetro mojado)
A = área de la sección
s = pendiente de la tubería [adimensional]
n = coeficiente de rugosidad [adimensional]

La velocidad supera la mínima de 0.60 m/seg para las tuberías, con la finalidad de evitar sedimentación de partículas. El cálculo de diámetro y pendientes de tuberías se hace considerando los aspectos económicos de excavación, topografía y relleno.

Con respecto al caudal de aguas ilícitas e infiltración se ha considerado un consumo de 0.15 lts/s-Ha respectivamente.

2.3.2.5 Trazado de la red. -

El trazado ha considerado la facilidad para operar y dar mantenimiento, cuando la profundidad desde el acabado de la calle o acera y el lomo del tubo es menor a un metro esta debe ser protegida con hormigón armado.

El trazado, diámetro de tuberías y pendientes se indican en el plano respectivo SAN-02. (Ver Anexo 7.4.3).

Proyecto: Urbanización Grand View

Dotación: 220 l/per/día

Player: Yoshinori Kondo		2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032		2033		2034		2035		2036		2037		2038		2039		2040		2041		2042		2043		2044		2045		2046		2047		2048		2049		2050		2051		2052		2053		2054		2055		2056		2057		2058		2059		2060		2061		2062		2063		2064		2065		2066		2067		2068		2069		2070		2071		2072		2073		2074		2075		2076		2077		2078		2079		2080		2081		2082		2083		2084		2085		2086		2087		2088		2089		2090		2091		2092		2093		2094		2095		2096		2097		2098		2099		2100		2101		2102		2103		2104		2105		2106		2107		2108		2109		2110		2111		2112		2113		2114		2115		2116		2117		2118		2119		2120		2121		2122		2123		2124		2125		2126		2127		2128		2129		2130		2131		2132		2133		2134		2135		2136		2137		2138		2139		2140		2141		2142		2143		2144		2145		2146		2147		2148		2149		2150		2151		2152		2153		2154		2155		2156		2157		2158		2159		2160		2161		2162		2163		2164		2165		2166		2167		2168		2169		2170		2171		2172		2173		2174		2175		2176		2177		2178		2179		2180		2181		2182		2183		2184		2185		2186		2187		2188		2189		2190		2191		2192		2193		2194		2195		2196		2197		2198		2199		2200		2201		2202		2203		2204		2205		2206		2207		2208		2209		2210		2211		2212		2213		2214		2215		2216		2217		2218		2219		2220		2221		2222		2223		2224		2225		2226		2227		2228		2229		2230		2231		2232		2233		2234		2235		2236		2237		2238		2239		2240		2241		2242		2243		2244		2245		2246		2247		2248		2249		2250		2251		2252		2253		2254		2255		2256		2257		2258		2259		2260		2261		2262		2263		2264		2265		2266		2267		2268		2269		2270		2271		2272		2273		2274		2275		2276		2277		2278		2279		2280		2281		2282		2283		2284		2285		2286		2287		2288		2289		2290		2291		2292		2293		2294		2295		2296		2297		2298		2299		2300		2301		2302		2303		2304		2305		2306		2307		2308		2309		2310		2311		2312		2313		2314		2315		2316		2317		2318		2319		2320		2321		2322		2323		2324		2325		2326		2327		2328		2329		2330		2331		2332		2333		2334		2335		2336		2337		2338		2339		2340		2341		2342		2343		2344		2345		2346		2347		2348		2349		2350		2351		2352		2353		2354		2355		2356		2357		2358		2359		2360		2361		2362		2363		2364		2365		2366		2367		2368		2369		2370		2371		2372		2373		2374		2375		2376		2377		2378		2379		2380		2381		2382		2383		2384		2385		2386		2387		2388		2389		2390		2391		2392		2393		2394		2395		2396		2397		2398		2399		2400		2401		2402		2403		2404		2405		2406		2407		2408		2409		2410		2411		2412		2413		2414		2415		2416		2417		2418		2419		2420		2421		2422		2423		2424		2425		2426		2427		2428		2429		2430		2431		2432		2433		2434		2435		2436		2437		2438		2439		2440		2441		2442		2443		2444		2445		2446		2447		2448		2449		2450		2451		2452		2453		2454		2455		2456		2457		2458		2459		2460		2461		2462		2463		2464		2465		2466		2467		2468		2469		2470		2471		2472		2473		2474		2475		2476		2477		2478		2479		2480		2481		2482		2483		2484		2485		2486		2487		2488		2489		2490		2491		2492		2493		2494		2495		2496		2497		2498		2499		2500		2501		2502		2503		2504		2505		2506		2507		2508		2509		2510		2511		2512		2513		2514		2515		2516		2517		2518		2519		2520		2521		2522		2523		2524		2525		2526		2527		2528		2529		2530		2531		2532		2533		2534		2535		2536		2537		2538		2539		2540		2541		2542		2543		2544		2545		2546		2547		2548		2549		2550		2551		2552		2553		2554		2555		2556		2557		2558		2559		2560		2561		2562		2563		2564		2565		2566		2567		2568		2569		2570		2571		2572		2573		2574		2575		2576		2577		2578		2579		2580		2581		2582		2583		2584		2585		2586		2587		2588		2589		2590		2591		2592		2593		2594		2595		2596		2597		2598		2599		2600		2601		2602		2603		2604		2605		2606		2607		2608		2609		2610		2611		2612		2613		2614		2615		2616		2617		2618		2619		2620		2621		2622		2623		2624		2625		2626		2627		2628		2629		2630		2631		2632		2633		2634		2635		2636		2637		2638		2639		2640		2641		2642		2643		2644		2645		2646		2647		2648		2649		2650		2651		2652		2653		2654		2655		2656		2657		2658		2659		2660		2661		2662		2663		2664		2665		2666		2667		2668		2669		2670		2671		2672		2673		2674		2675		2676		2677		2678		2679		2680		2681		2682		2683		2684		2685		2686		2687		2688		2689		2690		2691		2692		2693		2694		2695		2696		2697		2698		2699		2700		2701		2702		2703		2704		2705		2706		2707		2708		2709		2710		2711		2712		2713		2714		2715		2716		2717		2718		2719		2720		2721		2722		2723		2724		2725		2726		2727		2728		2729		2730		2731		2732		2733		2734		2735		2736		2737		2738		2739		2740		2741		2742		2743		2744		2745		2746		2747		2748		2749		2750		2751		2752		2753		2754		2755		2756		2757		2758		2759		2760		2761		2762		2763		2764		2765		2766		2767		2768		2769		2770		2771		2772		2773		2774		2775		2776		2777		2778		2779		2780		2781		2782		2783		2784		2785		2786		2787		2788		2789		2790		2791		2792		2793		2794		2795		2796		2797		2798		2799		2800		2801		2802		2803		2804		2805		2806		2807		2808		2809		2810		2811		2812		2813		2814		2815		2816		2817		2818		2819		2820		2821		2822		2823		2824		2825		2826		2827		2828		2829		2830		2831		2832		2833		2834		2835		2836		2837		2838		2839		2840		2841		2842		2843		2844		2845		2846		2847		2848		2849		2850		2851		2852		2853		2854		2855		2856		2857		2858		2859		2860		2861		2862		2863		2864		2865		2866		2867		2868		2869		2870		2871		2872		2873		2874		2875		2876		2877		2878		2879		2880		2881		2882		2883		2884		2885		2886		2887		2888		2889		2890		2891		2892		2893		2894		2895		2896		2897		2898		2899		2900		2901		2902		2903		2904		2905		2906		2907		2908		2909		2910		2911		2912		2913		2914		2915		2916		2917		2918		2919		2920		2921		2922		2923		2924		2925		2926		2927		2928		2929		2930		2931		2932		2933		2934		2935		2936		2937		2938		2939		2940		2941		2942		2943		2944		2945		2946		2947		2948		2949		2950		2951		2952		2953		2954		2955		2956		2957		2958		2959		2960		2961		2962		2963		2964		2965		2966		2967		2968		2969		2970		2971		2972		2973		2974		2975		2976		2977		2978		2979		2980		2981		2982		2983		2984		2985		2986		2987		2988		2989		2990		2991		2992		2993		2994		2995		2996		2997		2998		2999		3000		3001		3002		3003		3004		3005		3006		3007		3008		3009		3010		3011		3012		3013		3014		3015		3016		3017		3018		3019		3020		3021		3022		3023		3024		3025		3026		3027		3028		3029		3030		3031		3032		3033		3034		3035		3036			
-------------------------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	--	--

Tabla 20: Cuadro de áreas residuales.



2.3.3 SISTEMA DE AGUAS LLUVIAS.

2.3.3.1 Descripción. –

El diseño de un sistema de drenaje está relacionado con la determinación de los niveles de las calles del área a urbanizar.

El aspecto económico es uno de los principales factores en el diseño del sistema de aguas lluvias a emplearse, por tal motivo se ha modelado un sistema de drenaje mediante cunetas, sumideros y dos colectores generales de aguas lluvias.

Se ha considerado puntos altos a lo largo de las vías donde sea necesario, se ha estimado una pendiente del 3% aprox. hacia las cunetas. Las cunetas cuentan con una pendiente longitudinal que puede variar de 0.2% – 0.4%, hacia los sumideros dobles que se conectan mediante tirantes de Ø335mm y pendiente mínima de 1% a los colectores. Además, se ha aprovechado la topografía del terreno para determinar las pendientes longitudinales en las vías y cunetas.

Los colectores principales tendrán diámetros de Ø975mm PVC y descargarán el caudal generado por la urbanización cabe recalcar que en base a oficio SMGAAA-2024-18412 el alcance de la ejecución de la obra THE GRAND VIEW, es hasta las cámaras antes mencionadas (M2 y M4) ubicadas en la vía principal. Para este estudio se ha contemplado colectores que la descarga de los colectores será hacia un canal proyectado junto a la vía de dos carriles y este a su vez hacia el canal existente, esta vía a futuro pasará a ser de 4 carriles por lo que el canal proyectado pasará a ser un ducto cajón a futuro. Se adjunta la memoria del canal y del ducto cajón.

Adicional se proyectó un canal rectangular longitudinal del lado izquierdo del predio, para captar un aporte que se acordó con Interagua de 14.00 Ha, este termina en una cámara (M2) ubicado en la vía principal.

2.3.3.2 Criterio de Diseño. -

Para la determinación de los caudales efectivos que aportarán al sistema se utiliza el método racional, sabiendo que:

$$Q = C I A$$

De donde:

- Q = son los caudales que escurren al sistema
- C = el coeficiente de escurrimiento
- I = la intensidad en lluvia en mm/h
- A = el área aportante, en hectáreas.

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

El coeficiente de escurrimiento "C" considerado en el proyecto es del 80%.



La fórmula utilizada para encontrar el parámetro correspondiente a la intensidad de lluvia es la siguiente:

$$I = \frac{521.00}{t^{0.49} + 1.49}$$

De donde:

I = intensidad máxima (mm/h)

t = tiempo de concentración en min. (6min.)

T = Periodo de retorno en años (10)

Para efectos de cálculos se parte con t = 6 minutos (tiempo de concentración inicial de la lluvia) que guarda relación con las características típicas del área.

Las áreas de aportación se obtuvieron de los planos de implantación general y sus escurrimientos se definen con los niveles de calles y cunetas proyectadas, esto se define en el plano SAN-06. (Ver Anexo 7.4.7).



Ilustración 20: Curvas de Intensidad Duración y Frecuencia.

2.3.3.3 Cálculo hidráulico. -

El flujo en las tuberías será a gravedad, por lo que se utiliza la fórmula de Manning para el diseño hidráulico de las tuberías de alcantarillado, para la tubería de sección circular o canales abiertos la fórmula de Manning se expresa en los siguientes términos:



De donde:

Q = caudal [lts / seq.]

R = radio hidráulico (área de la sección mojada / perímetro mojado)

A = área de la sección

s = pendiente de la tubería [adimensional]

n = coeficiente de rugosidad [adimensional]

$n = 0.011$ para PVC y 0.013 para H.A.

Los valores que corresponden a las pérdidas de energía por transición se despreciaron debido a que según el análisis estos valores son mínimos.

La velocidad mínima permitida en las tuberías de los colectores es la velocidad a tubería llena considerada como de auto limpieza y es de 0.90 m/seg.

La velocidad máxima permitida será de 8 m/s en PVC y hasta de 4.5 m/s en Hormigón. La relación tirante / diámetro (Y / D = tirante de agua dividido para diámetro de la tubería) para el diseño de los colectores se ha considerado un valor máximo o igual a 0.75 m / m, lo que en una relación q/Q daría como resultado $q/Q = 0.85$.

[illegible]

Tabla 21: Cálculo del Alcantarillado de Aguas Lluvias, Colectores Interiores.

[illegible]

Tabla 22: Cálculo del Alcantarillado de Aguas Lluvias, Colectores Interiores.

2.3.3.4 Canal existente de aguas lluvias a reconformar. –

Debido a la necesidad de descargar las aguas lluvias ubicadas aguas arriba del proyecto se ha optado por la implementación de un canal de aguas lluvias ubicado en sentido longitudinal en la parte izquierda del proyecto, tomando en consideración la topografía recibida por parte del promotor y teniendo en cuenta las áreas de aportación provenientes aguas arriba (14.00 Ha). El canal proyectado será rectangular de hormigón, como se puede evidenciar en el plano de detalle SAN-03. (Ver Anexo 7.4.4).

ENTRIFIED CANAL PARS ACQUIS-FLUOR
CORRAL CANAL LATERAL AFFECTION GRAN-FLUOR

[illegible]

Tabla 23: Cálculo de canal para Aguas Lluvias.

2.3.3.5 . - Diseño de Canal Exterior. –

La ejecución del diseño se lo ha realizado de acuerdo con la información arquitectónica contenida en los planos, lo suministrado por el proyectista de la obra, mediante las inspecciones realizadas en el sitio y en base a la experiencia en este tipo de estudios, habiéndose observado las disposiciones de la Dirección Provincial de Salud y siguiendo las



normas del TULSMA. Además, se ha tomado información para el diseño contenida en el oficio de la factibilidad otorgada por Interagua (Oficio EOM-SCU-02800-2023).

Se diseña un sistema de drenaje pluvial que sea funcional, técnico y económico que permita la evacuación de aguas lluvias de manera que cumpla con los criterios de la factibilidad de servicio de Interagua.

Se ha diseñado un canal abierto de tierra en el margen izquierdo de la vía de acceso exterior de la urbanización como se puede observar en el plano TVW-01 (Ver Anexo 7.4.8). Se ha considerado el área de aportación del proyecto y la aportación del sector influyente en la nueva estructura, datos coordinados con el departamento de Constructores y Urbanizadores de Interagua. Se plantea un canal abierto de tierra con una longitud de $L=388.70\text{m}$

En coordinación con Interagua se determina la necesidad de extender el canal hasta la esquina de la vía de ingreso de la urbanización en el sentido Este con el objetivo de realizar una división de caudales para la descarga prevista por el área de aportación del proyecto. En los cruces de vías se proponen ducto cajón.

Las coordenadas geo-referenciadas para el trazado del canal a diseñar se muestran en la siguiente tabla:

Position X	Position Y
612604.281	9759003.227
612604.182	9758990.083
612622.910	9759003.149
612217.064	9759032.439
612326.054	9759020.273
612476.490	9759004.857

Tabla 24: Coordenadas de nueva estructura

Las áreas de aportación se obtuvieron de los planos de implantación general y sus escurrimientos se definen con los niveles de calles y cunetas proyectadas en los planos aprobados del proyecto y en la topografía del sector. El área de aportación total que se ha determinado como cuenca de aportación para la estructura a diseñar es 27.43 Ha.

2.3.3.6 Infraestructura Existente. -

De acuerdo con los criterios de la factibilidad de servicio de Interagua emitida mediante oficio EOM-SCU-02800-2023, se determina la descarga de los sistemas de aguas lluvias a los sistemas de canales existentes en el sector.

Se realizaron levantamientos topográficos para los canales de drenaje existentes más cercanos al área de estudio.



Se identifican dos canales que se encuentran en cada margen de la vía de acceso que conecta con la vía a la Costa. Se los ha denominado Canal #1 y Canal #2. La capacidad y evaluación hidráulica de estos canales no es parte del alcance de este diseño y será propuesta la solución por parte de Interagua.

Las cotas levantadas para estos canales a las cuales se ha dirigido la descarga del canal a diseñar son las que se indican en la siguiente tabla:

Descripción	Cota de terreno msnm	Cota de solera msnm
Canal #1	9,42	7,84
Canal #2	9,30	7,75

Tabla 25: Cotas de canales existentes

En atención al trámite 14474940 de la Ing. Sandra Tumbaco Merchán, de fecha 16 de septiembre del 2024 donde solicita la aprobación del diseño eléctrico del proyecto Habitacional Grand View ubicado en el km. 12.5 Vía a la Costa, le comunico que la Sección de Diseños Eléctricos dando cumplimiento al procedimiento PR-TEC-CTR-002 V-04, Procedimiento para la aprobación, permiso de inicio de construcción, recepción y energización de proyectos eléctricos, y considerando que la información de la memoria técnica y planos, cumplen con las normas técnicas exigidas, aprueba el siguiente proyecto:

(...)

- CPR 985 - # 14474940 Grand View

La demanda total aprobada para el proyecto 4815 Kw. y será atendido desde el alimentador Puerto Hondo S/E Cerro Blanco.

Dentro de la ejecución del proyecto el contratista deberá atender los siguientes procedimientos y regulaciones:

- *Procedimiento PR-TEC-CTR-002 V-04 "Procedimiento para la aprobación, permiso de inicio de construcción, recepción y energización de proyectos eléctricos".*
- *Regulación Nro. ARCONEL-001/18, denominada "Franjas de servidumbre en líneas de servicio de energía eléctrica y distancias de seguridad entre las redes eléctricas y edificaciones", con resolución Nro. ARCONEL-018/18.*
- *Regulación Nro. ARCONEL-001/20, denominada "Distribución y comercialización de energía eléctrica", con resolución Nro. ARCONEL-006/20 de fecha 19 de junio de 2020.*
- *Regulación Nro. ARCERNNR-007/23, denominada "Marco normativo para la Prestación del Servicio de Alumbrado Público General", con resolución Nro. ARCERNNR-020/23 de fecha 22 de junio 2023.*

Para conocimiento de todos los procedimientos y regulaciones enunciadas en la presente comunicación, se adjuntan los siguientes links para su descarga:



- <https://www.regulacionelectrica.gob.ec/regulaciones/>
- https://www.cnelep.gob.ec/wp-content/uploads/2020/07/literal_a3-regulaciones_y_procedimientos_internos.pdf

Con el objetivo de verificar que durante la etapa de construcción se cumpla con las especificaciones técnicas de materiales, equipos y constructivas aprobadas en el presente proyecto eléctrico, el promotor deberá comunicar mediante oficio el inicio de la construcción y solicitar a la Dirección Comercial de CNEL EP UN GYE, la designación de un ingeniero para supervisar en la parte técnica este proyecto, conforme al formulario FO-TEC-CTR-003, supervisión que se realizará hasta la recepción y energización de las redes eléctricas, la cual debe ser solicitada de acuerdo al Formulario FO-TEC-CTR-004.

(...)

2.3.4 ÁREAS VERDES

El proyecto supera el porcentaje mínimo de área verde exigido por las normativas locales y nacionales vigentes, que establece un mínimo del 15% del suelo destinado a vegetación. Cabe destacar que este cálculo considera únicamente las áreas verdes netas, es decir, aquellas dedicadas exclusivamente a la vegetación. Sin embargo, Grand View incorpora un diseño paisajístico integral, donde otras áreas de recreación y circulación, como los equipamientos comunitarios (club social, mirador, etc.), así como las zonas de estacionamiento y aceras, también incluyen arborización y jardinería. Si se toma en cuenta toda la superficie que incorpora elementos verdes, el porcentaje total de áreas verdes asciende al 25% del suelo aproximadamente, como se evidencia en el máster plan del proyecto.

El proyecto busca minimizar el impacto ambiental de la construcción, por lo que contempla una huella edificable no mayor al 25% del terreno. De esta manera, se garantiza que el área permeable del suelo sea mayor al 75%, lo cual permite que el agua de lluvia se infiltre y se eviten inundaciones. Además, el proyecto aprovecha el espacio vertical para densificar la edificación, lo que ayuda a tener un área verde mucho mayor al mínimo requerido por la normativa. Esta área verde se compone de especies nativas y adaptables al clima, lo que permite desarrollar un proyecto más ambientalmente agradable para los residentes y el entorno inmediato.

El sendero promoverá su uso para fines recreativos y de movilidad interna dentro del proyecto, facilitando el desplazamiento entre diferentes áreas de manera segura y agradable. Además, al fomentar la actividad física y el contacto con la naturaleza, el sendero contribuirá significativamente al bienestar y la salud de los residentes.



2.3.5 EL SISTEMA VIAL PRINCIPAL Y SECUNDARIO



Ilustración 21: Señalización Horizontal y Vertical del Proyecto.

Mediante oficio No. EPMTMG-SG-PL-2023-503 del 16 de octubre de 2023, la Econ. Paola Cárdenas Valencia, Secretaría General, de la Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil EP, trasladó el memorando No. EPMTMG-DPM-2023-3661 del 13 de octubre de 2023, emitido por el Econ. Manuel Cansing Burgos en calidad de Director de Planificación de la Movilidad (E), y la Ing. Laura Mazzini M., Jefe de Gestión de Autorizaciones y Servicios (E), donde indican lo siguiente:

$$(\dots)$$

CONCLUSIÓN. –

*De acuerdo con el análisis que antecede, la Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, conforme a nuestra competencia en tránsito, movilidad y seguridad **APRUEBA** el Estudio de Impacto Vial del proyecto Urbanístico "Plan Máster Urbanización The Garden" a implementarse en los predios con códigos catastrales No. 96-0010-023 frente a calle A, la cual conecta al km.12,5 de la vía a Costa sentido este-oeste; para el efecto el promotor del proyecto a su costo deberá realizar lo siguiente:*

Implementar las señales de tránsito vertical, horizontal y de seguridad vial conforme a las normas de reglamento ecuatoriano técnico INEN RTE-004 y conforme al plano de señalización de tránsito adjunto al presente informe. Disponer de un plan de



mantenimiento para la señalización de tránsito horizontal y vertical, adoptar en el reglamento interno de la urbanización, el respeto a las señales de tránsito instalados en el proyecto.

Construir las rampas de acceso para las personas con movilidad reducida en cada cruce peatonal, conforme al plano de señales de tránsito.

Implementar los estacionamientos de acuerdo con las exigencias de las ordenanzas vigentes y lo ofertado en la memoria técnica, considerando lo aprobado en el proyecto, los mismos que quedarán distribuidos como se detalla en la siguiente tabla:

Descripción	Estacionamientos	Cantidad Ofertada
EDIFICIOS MULTIFAMILIARES	Residentes	700
	Visitantes	145
Movilidad unipersonal sostenible		12
Movilidad Reducida		35*
Vehículos Eléctricos		8*
Nota: Los valores con asterisco están incluidos en el total.		

Tabla 26: Estacionamientos ofertados en el proyecto.

- Cumplir, que todo estacionamiento para visitante debe ser considerado como área no vendible, en el caso de los predios declarados en régimen de propiedad horizontal.*
- Gestionar con la M.I. Municipalidad de Guayaquil la construcción de la Calle A, vía principal de acceso al proyecto, o en su defecto, realizará la construcción a su costo, tal como está señalado en las recomendaciones del Estudio de Impacto Vial, sobre el particular la ATM verificará su implementación previa autorización de venta de la etapa 1.*
- Cumplir con la ubicación a 32.00m medidas desde la línea de lindero del predio, la ubicación de la garita e implementar un sistema de control de acceso para evitar colas generadas por visitantes que ocupan la vía pública.*

(...)

Se propone un proyecto residencial compuesto por 8 etapas constructivas, cada una de ellas con un edificio multifamiliar de mediana densidad los cuales se encontrarán estrechamente relacionados entre las demás etapas y compartirán los equipamientos del proyecto, los cuales se encuentran conectados por una red vial sencilla y eficiente.

2.3.5.1 VÍAS

Las vías internas del proyecto residencial se diseñaron respetando y aprovechando las características naturales del terreno, adaptándose a las plataformas y la topografía existentes. Este enfoque permite que las vías sigan un recorrido orgánico, facilitando una integración armónica con las edificaciones que se irán construyendo. Cada una de estas edificaciones se incorpora de manera fluida en las áreas de implantación, creando un entorno cohesionado y funcional.

Las vías secundarias se desarrollan dentro de cada etapa del proyecto, ofreciendo acceso y circulación alrededor de las amplias zonas de estacionamiento. Estas áreas de estacionamiento están adornadas con una densa arborización, lo que no solo mejora el aspecto estético del entorno, sino que también proporciona sombra y confort a los residentes y visitantes.



Estas calles secundarias cumplen una función adicional como un sistema permeable de recolección de agua. La superficie de estas vías permite la infiltración de agua de lluvia, ayudando a reducir el escurrimiento superficial y promoviendo la recarga de los acuíferos locales. Además, se ha implementado un sistema de captación de agua que recoge y almacena el exceso de agua de lluvia. Esta agua captada puede ser utilizada para el riego de las áreas verdes y otras necesidades no potables del proyecto, contribuyendo a la sostenibilidad y eficiencia hídrica del desarrollo.

El proyecto conecta con la Vía a la Costa (eje vial E-40) a través de la calle pública. La Vía a la Costa cuenta con las siguientes características conforme al levantamiento en campo realizado.

- Ancho total de la calzada: 38,60 m;
- Ancho de carril: 3,60 m, posee 3 carriles por sentido
- Parterre central de 12 m;
- Espaldón: 2,50 m.

Esta vía tiene una superficie de rodadura en buen estado, construida de pavimento flexible con las características antes descritas, cuyo acceso hacia el proyecto estará a nivel de calzada; de libre acceso a través de giro derecho.

Con respecto a la sección transversal del eje vial (Ver Imagen 4), se presenta un corte acorde al lineamiento horizontal, este permite definir la disposición y dimensiones de los elementos que forman la vía, el punto correspondiente a la sección y su relación con el terreno natural.



Ilustración 22: Esquema de Sección de Vía a la Costa.

Elaborado por: Equipo consultor.

La calle pública a la cual conecta de manera directa desde la vía a la Costa hacia el proyecto cuenta con una dimensión de 7,00 m aproximadamente de estructura pavimento flexible en estado de deterioro, cuya sección se muestra a continuación.



Ilustración 23: Esquema de Sección de la Vía Pública de acceso al Proyecto.

Elaborado por: Equipo consultor.



La vía pública cuenta con un ancho de 7,00 m, no cuenta con cunetas ni aceras, así también no se contempla señalización vertical y horizontal. Esta vía cuenta con una longitud aproximada de 400 m desde la vía a la Costa, posterior a esta se conecta con la calle de conexión directa al proyecto.

La vía sobre la cual el proyecto conecta de manera directa será construida conforme a la necesidad, esta vía se encuentra proyectada con dos carriles por sentido de 6,60 m, parterre central de 1,50 m y aceras de 2,00 m por sentido respectivamente.

La vía se encontrará en función de la planificación del Municipio, manteniendo los parámetros de diseño conforme al PDOT y PUGS, contando con una sección tipo como se muestra a continuación:

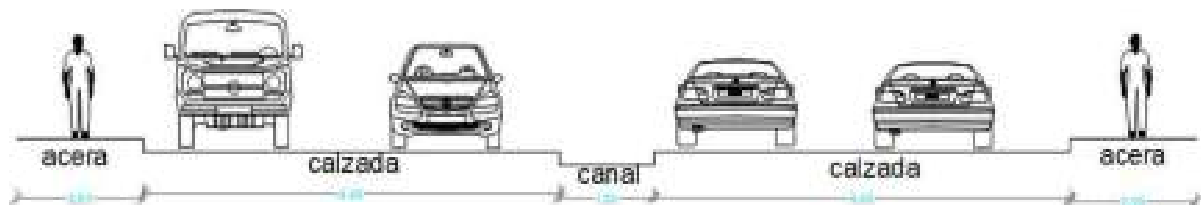


Ilustración 24: Sección de la Vía Pública de Acceso al Proyecto.

Elaborado por: Equipo consultor.

- Dicha sección contempla:
- Aceras de 2,00 m
- Dos carriles por sentido de 3,30 m
- Zona de canal 1.5 m

Las vías públicas aledañas al proyecto, se buscará de manera conjunta con los promotores del sector y el Municipio de Guayaquil, la ampliación de estas, así como también la construcción de calles completas con la inclusión de aceras, bordillos y de ser el caso ciclo vías.

La DUMCE considerara para la vía denominada Calle 10A, la cual se implanta en el lindero sur de la unidad de actuación urbanística en la que se sitúa el presente Plan Parcial del proyecto Grand View, el derecho vial establecido en el estudio de impacto vial aprobado mediante el memorando EPMTMG-DPM-2023-3661 de la Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, para sus instrumentos de planificación y Ordenamiento Territorial de acuerdo con la normativa vigente, una vez aprobado el Plan Parcial.

2.3.5.2 VÍAS DE ACCESO

La unidad de actuación urbanística contará con un acceso de entrada y salida, los cuales se ubican en la parte frontal del mismo, con conexión directa hacia la vía pública que se realizará la construcción, esta vía interna de acceso y salida es de 7,00 m conforme al plano del proyecto, cuenta con una garita ubicada a 30,00 m aproximadamente del filo del lindero del predio.

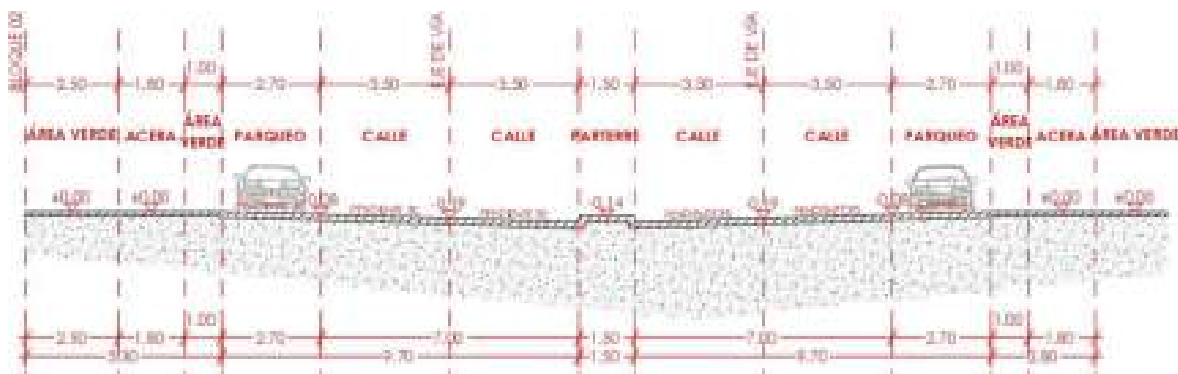


En la garita se contemplan tres carriles de acceso y dos carriles de salidas divididas por un control, estas cuentan con 3,50 m de ancho por carril tanto en el acceso como en la salida del proyecto.



*Ilustración 25: Ubicación de acceso y salida del proyecto.
Elaborado por: Equipo consultor.*

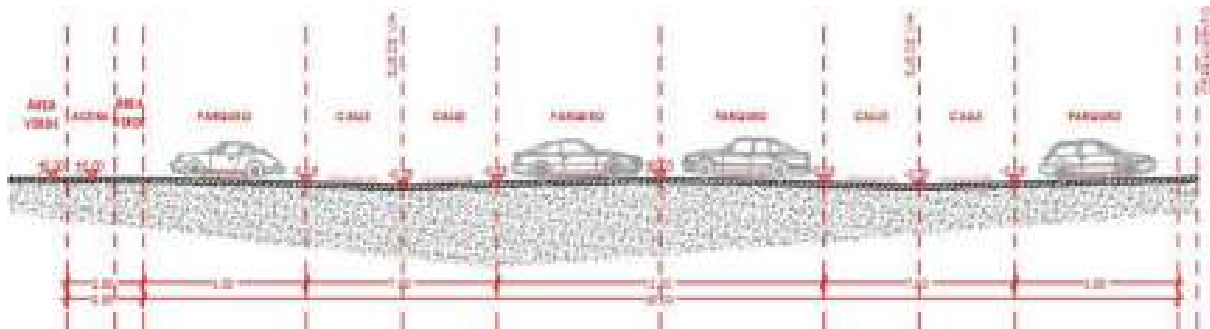
El proyecto internamente conforme al plano contempla los tipos de calles que se contemplan a continuación en las imágenes:



*Ilustración 26: Sección Típica de la Vía Corte A, acceso y salida.
Elaborado por: Equipo consultor.*

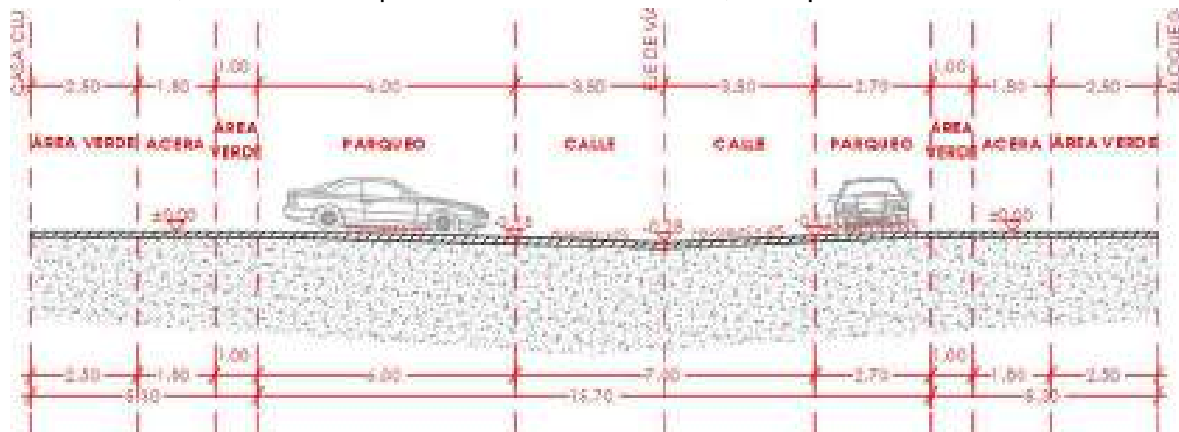


Esta vía conecta principalmente el acceso y salida del proyecto, contempla un ancho de 7.00 m por sentido de circulación, 2.70 m de área de parqueo, 1.5 m de ancho de parterre, aceras de 1.80 m y áreas verdes.



*Ilustración 27. Sección Típica de la Vía Corte B.
Elaborado por: Equipo consultor.*

Esta es una sección típica de las calles de circulación en los espacios de estacionamiento de los edificios, cuenta con espacios de circulación de 7,00 m por sentido.



*Ilustración 28: Sección Típica de la Vía Corte C.
Elaborado por: Equipo consultor.*

Esta calle presenta la sección típica sobre la calle principal de conexión entre los condominios, cuenta con 3.50 m de ancho de circulación vehicular por sentido, de igual forma se mantienen aceras de 1.80 las cuales de acuerdo con su cota de ubicación respecto a la vía permite el acceso universal, y áreas de parqueos como se muestra en la imagen.

El proyecto conecta de manera directa con Vía a la Costa a través de la Calle Pública 1 y de la Calle 70 NO, cuya distancia entre la intersección con la Vía a la Costa y el Acceso del Proyecto es de aproximadamente 500 m; todos los accesos se realizarán en dirección hacia el Oeste (hacia Chongón) de igual forma las salidas.

2.3.5.3 FLUJO DE INGRESO

Como se indicó anteriormente, el acceso hacia el proyecto se encuentra planteada en la parte frontal con conexión directa de la Vía Pública, todo acceso se realiza desde la Vía a la Costa en dirección Este – Oeste y posterior tomando cualquiera de las Vías Públicas en



dirección Sur – Norte, y posterior en sentido Este – Oeste u Oeste – Este por medio de la calle a ser realizada la apertura y rehabilitada, como se muestra en la imagen siguiente.

Para el acceso de los flujos que provienen del Oeste (desde Chongón), se tendrá que tomar el retorno ubicado a 1.500 m aproximadamente hacia el Este del ingreso hacia el Proyecto.



*Ilustración 29: Flujo de ingresos al proyecto Grand View.
Elaborado por: Equipo técnico.*

2.3.5.4 FLUJO DE SALIDA

El proyecto cuenta con una salida con conexión hacia la Vía Pública que conecta de manera directa con la Vía a la Costa. Todas las salidas se las realizarán en dirección hacia el Sur por medio de la Vía Pública 1 o la Vía Pública 70NO, todos los flujos tomarán la Vía a la Costa en dirección hacia el Oeste (hacia Chongón), para aquellos flujos que quieran tomar la dirección hacia el Este (hacia Guayaquil) deberán realizar el retorno ubicado a 2.500 m aproximadamente de la ubicación del proyecto.



*Ilustración 30: Flujos de salidas del Proyecto Grand View.
Elaborado por: Equipo técnico.*



2.3.6 EQUIPAMIENTOS

Con base en la información del Geoportal del GAD Municipal de Guayaquil, se observó que en el entorno del predio se encuentran urbanizaciones compuestas por viviendas unifamiliares y multifamiliares, las mismas que integran áreas sociales y de esparcimientos. Además, cabe destacar la presencia de unidades educativas con nivel de educación inicial, básica y bachillerato, así como el desarrollo de varias plazas comerciales.

A su vez, el proyecto residencial está diseñado para ofrecer a sus residentes no solo un entorno de vida cómodo y moderno, sino también soluciones sostenibles y eficientes para la gestión de recursos y servicios esenciales. Con este objetivo en mente, se han integrado diversos equipamientos que garantizarán un funcionamiento óptimo y amigable con el medio ambiente.

Entre estos se destacan una avanzada planta de tratamiento de desechos sólidos, una subestación eléctrica capaz de satisfacer la totalidad de la demanda energética del proyecto, y un cuarto de acopio de desechos destinado a la correcta gestión y reciclaje de residuos. Estos equipamientos no solo mejorarán la calidad de vida de los residentes, sino que también contribuirán significativamente a la sostenibilidad y eficiencia del desarrollo.

2.3.6.1 Planta de Tratamiento de Aguas Residuales

El proyecto residencial contará con una planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR), diseñada específicamente para el manejo, tratamiento y disposición adecuada de las aguas servidas generadas por las actividades domésticas, comerciales y recreativas del conjunto habitacional.

2.3.6.2 Subestación Eléctrica

Con el objetivo de garantizar un suministro de energía continuo y seguro, el proyecto contempla la dotación de un predio de 1.128,24m², estratégicamente ubicado dentro del área de actuación urbanística, en las proximidades de la garita de ingreso. Este predio, aprobado por la empresa competente CNEL mediante el oficio CNEL-GYE-ADM-2023-1140-O (ver Anexo 7.5), estará destinado exclusivamente a la implementación de una subestación eléctrica, diseñada para cubrir el 100% de la demanda energética futura del sector.

2.3.6.3 Cuarto de Acopio de Desechos

Adicionalmente, el proyecto dispondrá de un cuarto de acopio de desechos, estratégicamente ubicado para facilitar el acceso y uso por parte de los residentes y el personal de mantenimiento. En este espacio se realizará la clasificación y almacenamiento de los residuos según su tipo y destino, como papel, plástico, vidrio, metal y residuos orgánicos. Este proceso de segregación en origen es fundamental para el correcto tratamiento posterior de los desechos, reduciendo la contaminación ambiental y optimizando los procesos de reciclaje y reutilización.



2.3.6.4 Amenities

El proyecto residencial ofrecerá a sus residentes una amplia variedad de amenities, diseñadas para mejorar su calidad de vida y proporcionarles espacios comunes que brinden servicios y beneficios adicionales. Estas instalaciones están pensadas para satisfacer las necesidades de esparcimiento, deporte, relajación y trabajo de los residentes, creando un entorno completo y atractivo.

Club Social

El club social será uno de los principales atractivos del proyecto, un espacio elegante y amplio donde los residentes podrán disfrutar de diversas actividades recreativas y deportivas. Este club contará con:

- **Canchas Deportivas:** Instalaciones para la práctica de fútbol, tenis, básquetbol y otros deportes, ofreciendo un lugar ideal para el ejercicio y la competencia amistosa.
- **Piscina:** Una piscina moderna y refrescante, perfecta para relajarse, nadar y disfrutar del sol en un entorno seguro y cómodo.
- **Zonas de Barbacoa:** Áreas equipadas para hacer barbacoas, donde los residentes podrán reunirse con familia y amigos, disfrutando de momentos de convivencia al aire libre.
- **Área de Juegos Infantiles:** Un espacio dedicado al entretenimiento de los niños, con juegos y actividades diseñadas para su diversión y desarrollo.

Gimnasio

Para aquellos que desean mantenerse en forma sin salir del proyecto, habrá un gimnasio privado equipado con máquinas y accesorios de última generación. Este gimnasio ofrecerá un ambiente cómodo y bien equipado para realizar rutinas de ejercicio y actividades físicas variadas.

Amenities Exclusivas por Edificio

Además de los amenities comunes, cada edificio dentro del proyecto tendrá sus propias amenidades exclusivas, diseñadas para proporcionar aún más comodidad y opciones de entretenimiento a sus residentes:

- **Salas de Cine:** Espacios diseñados para disfrutar de películas y series en una pantalla grande y con sonido envolvente, creando una experiencia cinematográfica en casa.
- **Salones Infantiles:** Áreas especiales para celebrar cumpleaños y fiestas infantiles, equipadas con juegos, decoración y servicios de animación para asegurar la diversión de los más pequeños.
- **Coworking:** Espacios de trabajo modernos y cómodos, diseñados para fomentar la creatividad y la colaboración, perfectos para aquellos que trabajan desde casa y necesitan un entorno profesional y conectado.



2.3.6.5 Mirador

El proyecto contará con un mirador ubicado en la parte más alta del terreno, diseñado para ofrecer una experiencia de contemplación única. Desde este punto, los residentes podrán disfrutar de la belleza del entorno verde recuperado, con vistas panorámicas que abarcan la naturaleza circundante y más allá. El mirador no solo servirá como un lugar de relajación, sino también como un espacio para apreciar la biodiversidad y el esfuerzo de conservación realizado en el área.

El diseño arquitectónico del mirador se integrará perfectamente con el paisaje, utilizando materiales naturales y sostenibles como madera reciclada y piedra local. Esto garantizará que el mirador no solo sea estéticamente agradable, sino también ambientalmente responsable. Además, se incorporarán elementos de diseño que fomenten la comodidad y la accesibilidad, como bancos ergonómicos, barandillas seguras y senderos accesibles para personas con movilidad reducida.

El mirador será también un punto de encuentro y convivencia para los residentes. Se planificarán actividades comunitarias y eventos sociales, como observación de estrellas, picnics y talleres de fotografía de naturaleza, que aprovecharán este espacio para fortalecer los lazos entre los vecinos y fomentar un sentido de comunidad.

2.3.6.6 Área Comercial

La zona comercial del proyecto estará estratégicamente ubicada junto al ingreso principal, asegurando fácil acceso tanto para los residentes como para los visitantes. Esta área comercial será un vibrante centro de actividad, diseñado para satisfacer una amplia gama de necesidades diarias y mejorar la calidad de vida de los habitantes.

Esta zona comercial servirá para brindar servicios complementarios a los residentes, tales como restaurantes, cafeterías, farmacias, tiendas, bancos y otros. Así mismo, esta zona comercial fomentará la dinámica comercial de la zona y promoverá los usos mixtos urbanos, generando mayor actividad económica y social.

El diseño de la zona comercial será moderno y funcional, con amplios espacios para caminar, áreas de descanso y una arquitectura que invita a la interacción social. También se incluirán facilidades de acceso y estacionamiento suficiente para garantizar una experiencia cómoda y sin inconvenientes para todos los usuarios.

2.3.6.7 Sendero

El sendero peatonal del proyecto será una característica destacada, proporcionando un recorrido escénico a través de la diversa topografía del terreno. Este sendero no solo conectará diferentes áreas del proyecto, sino que también ofrecerá una experiencia inmersiva en la naturaleza.

El sendero se extenderá a lo largo de cuatro plataformas con diferentes alturas y pendientes, ofreciendo vistas variadas y emocionantes en cada tramo. Los residentes podrán disfrutar de una caminata que combina ejercicio, recreación y contacto con la naturaleza.



A lo largo del sendero, se establecerán varios puntos de interés visuales, incluyendo:

- **Miradores:** Espacios elevados que ofrecerán vistas espectaculares del entorno, perfectos para la fotografía y la observación de la fauna y flora locales.
- **Áreas de Descanso:** Zonas equipadas con bancos, mesas de picnic y sombra, donde los caminantes pueden relajarse y disfrutar del paisaje.
- **Señalización Informativa:** Puntos con información educativa sobre la biodiversidad, la historia local y los esfuerzos de conservación, enriqueciendo la experiencia de los usuarios.

El sendero promoverá su uso para fines recreativos y de movilidad interna dentro del proyecto, facilitando el desplazamiento entre diferentes áreas de manera segura y agradable. Además, al fomentar la actividad física y el contacto con la naturaleza, el sendero contribuirá significativamente al bienestar y la salud de los residentes.

CUADRO DE USO DE SUELO DEL PROYECTO GRAND VIEW				
ÁREA MACROLOTE:			72,564.33 m ²	
ÁREA DE AFECTACIÓN:			543.04 m ²	
ÁREA MACROLOTE NETA:			72,021.29 m ²	
DESCRIPCIÓN		ÁREA (m ²)	PORCENTAJE	
ÁREA VENDIBLES	SOLARES BLOQUES	14,767.74	20.50%	38.09%
	SOLAR COMERCIAL	829.81	1.15%	
	SOLAR SUB-ESTACIÓN	1,128.24	1.57%	
	SOLAR PARQUEOS	10,703.78	14.86%	
ACM	VÍAS - ACERA	21,042.43	29.22%	56.60%
	PARQUEOS VISITANTES	3,042.61	4.22%	
	ÁREA VERDE	16,131.09	22.40%	
	EQ 02 - PTAR	547.60	0.76%	
ÁREA COMÚN PRIVATIVA	EQ 01 - CTO BASURA	242.55	0.34%	5.32%
	EQ 03 - CTO DATOS	24.40	0.03%	
	EQ 04 - CTO BOMBAS 1	16.00	0.02%	
	EQ 05 - CTO BOMBAS 2	9.80	0.01%	
	EQ 06 - PADEL	503.64	0.70%	
	EQ 07 - CTO BOMBAS 3	19.20	0.03%	
	EQ 08 - MIRADOR	129.25	0.18%	
	EQ 09 - GARITA	32.25	0.04%	
	EQ 10 - CASA CLUB Y CANCHA	2,850.90	3.96%	
TOTAL		72,021.29	100.00%	100.00%

Tabla 27: Cuadro de uso de Suelos del proyecto Grand View.



Las áreas y porcentajes presentados podrán ser ajustados durante la ejecución del plan parcial.

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

El proyecto Grand View representa un caso ejemplar de renovación urbana y mejoramiento integral, donde un terreno previamente utilizado como cantera para la extracción de agregados ha sido transformado en una urbanización sostenible, integrando un equilibrio entre la construcción de viviendas, espacios públicos y una amplia extensión de áreas verdes. Esta intervención no solo responde a la necesidad de mejorar las condiciones de vida de sus futuros habitantes, sino que también impulsa la revalorización de la zona, incorporando principios de urbanismo táctico y desarrollo sostenible.

La intervención en este terreno ha supuesto un cambio significativo en su uso y función. Antes, la actividad minera generó un impacto ambiental negativo, afectando tanto la estabilidad del suelo como el ecosistema circundante. Hoy, Grand View ha convertido este espacio degradado en un entorno habitable de alta calidad, donde la planificación urbana ha priorizado la integración con el paisaje, la eficiencia energética y el aprovechamiento de los recursos naturales.

2.4.1.1 Aprovechamiento de la Topografía y Manejo de Aguas Pluviales

El terreno presenta una topografía variable, con diferencias de altura entre 4 y 8 metros divididas en cuatro plataformas principales. Este relieve natural ha sido aprovechado para diseñar espacios diferenciados que optimizan la circulación del aire, maximizan las vistas y garantizan una distribución eficiente de las edificaciones. Además, la pendiente ascendente hacia el norte facilita la evacuación natural de aguas pluviales, evitando la acumulación de humedad y reduciendo riesgos de erosión.

Uno de los elementos clave en la gestión hidráulica del terreno es el canal de aguas pluviales que atraviesa el predio en sentido oeste-este, captando y dirigiendo el agua hacia la vía principal de acceso. Durante la planificación del proyecto, se consideró este canal como un componente esencial del sistema de drenaje urbano, garantizando su correcto funcionamiento mediante soluciones de ingeniería que aseguran una evacuación eficiente del agua de lluvia.

2.4.1.2 Condiciones del Suelo y Estrategias de Estabilización

El suelo del proyecto presenta una composición variable, con predominancia de roca meteorizada en la mayor parte del terreno. Sin embargo, en ciertas áreas, especialmente en la zona norte, se detectaron depósitos de coluvio sobre roca y relleno no compactado, resultado de los movimientos de tierra previos cuando el terreno funcionaba como cantera. Para garantizar la seguridad estructural del proyecto, estas áreas han sido sometidas a procesos de remoción, estabilización y mejoramiento del suelo, permitiendo la construcción de edificaciones con cimientos sólidos y resistentes.



2.4.1.3 Optimización Urbana: Orientación Solar y Ventilación Natural

La disposición de las edificaciones dentro del proyecto responde a un enfoque bioclimático, donde la orientación de los edificios ha sido cuidadosamente estudiada para maximizar el confort térmico y reducir el consumo energético. Se ha priorizado una orientación Este-Oeste, minimizando la incidencia directa del sol en las fachadas principales. En aquellos casos donde no ha sido posible seguir esta disposición, se han implementado tratamientos especiales en fachadas, como terrazas, aleros y balcones, que funcionan como elementos de protección solar pasiva, reduciendo la ganancia térmica en los interiores.

Además, el proyecto ha considerado la influencia de los vientos predominantes del Suroeste, diseñando la separación entre edificios para permitir un flujo de aire constante a través de los espacios intermedios. Esta estrategia fomenta la ventilación natural, contribuyendo a la reducción de temperaturas internas y mejorando el confort climático de los residentes. Adicionalmente, la cercanía del proyecto a una zona montañosa ha permitido aprovechar los vientos secundarios descendentes, favoreciendo la renovación del aire y mejorando la calidad ambiental del conjunto.

2.4.1.4 Uso de Materiales y Eficiencia Energética

En términos constructivos, se ha seleccionado una combinación de muros portantes de hormigón armado, los cuales ofrecen no solo resistencia estructural, sino también propiedades de aislamiento térmico que minimizan la transmisión de calor al interior de las viviendas. A esto se suma un diseño eficiente de ventanas, que permite el ingreso controlado de luz natural sin comprometer el confort térmico.

Por otro lado, el diseño urbano incorpora un componente clave de infraestructura verde, con la integración de extensas áreas arborizadas que cumplen una doble función: mejorar la calidad del aire y generar sombra natural, reduciendo el impacto del calor y contribuyendo a la eficiencia energética del proyecto.

2.4.1.5 Renovación Urbana y Creación de Espacios Públicos de Calidad

El proyecto no solo se centra en la construcción de viviendas, sino que también ha priorizado la creación de espacios públicos y equipamientos comunitarios que transforman el área en un entorno habitable y funcional. La inclusión de zonas recreativas, parques, senderos y plazas promueve la interacción social y mejora la calidad de vida de los residentes.

Además, Grand View ha superado el porcentaje mínimo de áreas verdes exigido por las normativas municipales, destinando una proporción significativa del terreno a espacios naturales. Estas áreas no solo cumplen un rol estético, sino que también contribuyen a la recuperación ecológica del sector, favoreciendo la biodiversidad y promoviendo un entorno más saludable para la comunidad.

2.4.1.6 Un Modelo de Urbanismo Sostenible

La transformación de un terreno previamente utilizado como cantera en una urbanización sostenible y bien planificada demuestra que Grand View es un modelo de renovación



urbana con impacto positivo. A través de intervenciones estratégicas en el suelo, el diseño arquitectónico, la infraestructura verde y la planificación de espacios públicos, el proyecto ha logrado convertir un espacio degradado en una comunidad moderna y funcional.

Este enfoque integral no solo mejora las condiciones de vida de sus habitantes, sino que también establece un precedente en la planificación urbana de Guayaquil, promoviendo un modelo de ciudad compacta, sostenible y resiliente, donde la calidad del entorno y la eficiencia de los recursos son prioritarias.

2.4.2 Informe de Franja de amortiguamiento este.

El presente informe tiene como objetivo definir y justificar la franja de amortiguamiento ambiental necesaria para mitigar los posibles riesgos derivados de la proximidad de una cantera al oeste del proyecto de urbanización "Grand View". Esta franja de amortiguamiento es una medida preventiva y correctiva para minimizar los impactos ambientales y garantizar la seguridad y calidad de vida de los futuros residentes.

a) Evaluación de Riesgos Potenciales

Los principales riesgos asociados con la proximidad de una cantera incluyen:

1. **Contaminación Acústica:** Ruido generado por la maquinaria y explosiones.
2. **Vibraciones:** Derivadas de las actividades de extracción y transporte.
3. **Polvo y Partículas en Suspensión:** Emisiones de polvo y partículas que pueden afectar la calidad del aire.
4. **Deslizamientos y Estabilidad del Terreno:** Posibles deslizamientos de tierra y rocas debido a las actividades de extracción.
5. **Impacto Visual y Paisajístico:** Alteración del paisaje y vista del entorno natural.

b) Medidas de Mitigación Propuestas

Definición de la Franja de Amortiguamiento

Se recomienda establecer una franja de amortiguamiento de al menos 100 metros entre las máquinas operativas de la cantera y el edificio más cercano a la cantera de la urbanización. Esta franja puede ajustarse según la topografía y la naturaleza de las actividades de la cantera.

Barreras Naturales

1. Plantación de Vegetación Densa:

- **Especies Arbóreas y Arbustivas:** Selección de especies nativas de crecimiento rápido y alta densidad foliar, como pinos, eucaliptos, y cipreses, que pueden actuar como barreras naturales.
- **Cercas Vivas:** Instalación de cercas vivas con arbustos perennes que complementen las barreras arbóreas, proporcionando una capa adicional de protección contra el ruido y el polvo.



2. Muros de Contención:

- **Diseño y Construcción:** Muros de contención de concreto reforzado para evitar deslizamientos de tierra. Estos deben ser diseñados para soportar las cargas dinámicas de las actividades de la cantera.
- **Drenaje Adecuado:** Incorporación de sistemas de drenaje para evitar la acumulación de agua detrás de los muros, lo que podría comprometer su estabilidad.

Control de Polvo

1. Riego Regular:

- **Frecuencia:** Programación de riego diario en caminos y áreas expuestas, especialmente durante los periodos secos y ventosos.
- **Equipamiento:** Uso de cisternas en cada una de las etapas constructivas, con su respectivo sistema de riego equipados con aspersores para garantizar una cobertura uniforme.

2. Coberturas Temporales:

- **Materiales:** Uso de lonas, mallas o cubiertas de plástico para cubrir pilas de material, especialmente durante la construcción, el transporte y almacenamiento.

3. Vegetación Protectora:

- **Cinturones Verdes:** Creación de cinturones verdes con vegetación resistente al polvo alrededor de las áreas expuestas de la cantera.
- **Siembra de Cubiertas Vegetales:** Plantación de cubiertas vegetales de rápido crecimiento en áreas desnudas para estabilizar el suelo y reducir la erosión eólica.

Monitoreo y Vigilancia

1. Monitoreo de Ruido y Vibraciones:

- **Frecuencia de Monitoreo:** Realización de mediciones continuas o periódicas, para evaluar las fluctuaciones en los niveles de ruido y vibraciones.

2. Inspecciones Periódicas:

- **Revisión de la Estabilidad del Terreno:** Inspecciones periódicas para evaluar la estabilidad de taludes y muros de contención.
- **Evaluación de la Eficacia de las Barreras:** Revisión periódica de la eficacia de las barreras vegetales y pantallas acústicas, ajustando las estrategias según sea necesario.

3. Informe de Resultados:

- **Reportes Regulares:** Generación de informes periódicos sobre los niveles de ruido, vibraciones y calidad del aire, que se compartirán con los residentes y autoridades locales.



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

El área de actuación urbanística correspondiente al predio identificado con el código catastral No. 96-0010-023-0-0-0, se enmarca dentro de lo establecido en los artículos 17, 18, 19, 19.2; 40, 41, 41.1, 42, 42.1, 56 y 62 de la **Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 y del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil (PDOT y PUGS)**, publicada en la Gaceta Oficial N.º 37 del 10 de septiembre de 2021 y en el Registro Oficial N.º 1697, Edición Especial del 30 de septiembre de 2021.

De acuerdo con la memoria gráfica y anexos del PUGS, se identifican las siguientes asignaciones en materia de **Uso y Gestión del Suelo**, en la cual se encuentra implantada el área de actuación urbanística, tanto en el componente estructurante como en el componente urbanístico, conforme se detalla en las tablas y anexos a continuación:

COMPONENTE ESTRUCTURANTE		
Anexo 1	Clasificación del Suelo del Cantón Guayaquil:	SUELO URBANO
Anexo 2.1	Subclasificación del Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal:	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Tabla 28: Componente Estructurante del Área de Actuación Urbanística.

COMPONENTE URBANÍSTICO		
Anexo 6.1	Polígonos de Intervención Territorial (PIT) y Tratamientos de la Cabecera Cantonal:	PIT 14: Tratamiento Urbanístico corresponde a CONSOLIDACIÓN
Anexo 7.2	Usos de Suelo Específicos de la Cabecera Cantonal:	USO RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA
Anexo 8.1	Subzonas de la Cabecera Cantonal:	ZONA RESIDENCIAL VÍA A LA COSTA (ZR-VC)

Tabla 29: Componente Urbanístico del Área de Actuación Urbanística.



Ilustración 31: Anexo 1 Clasificación del Suelo del Cantón Guayaquil, el área de actuación urbanística es calificada como: SUELO URBANO. (Ver Anexo 9.1)



Ilustración 32: Anexo 2.1 Subclasificación del Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal, el área de actuación urbanística es calificada como: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (Ver Anexo 9.2)



Ilustración 33: Anexo 6.1 Polígonos de Intervención Territorial (PIT) y Tratamientos de la Cabecera Cantonal, el área de actuación urbanística se implanta en el PIT 14 con Tratamiento Urbanístico de CONSOLIDACIÓN. (Ver Anexo 9.3)



Ilustración 34: Anexo 7.2 Usos de Suelo Específicos de la Cabecera Cantonal, el área de actuación urbanística se implanta en: USO RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA (Ver Anexo 9.4)



Ilustración 35: Anexo 8.1 Subzonas de la Cabecera Cantonal, el área de actuación urbanística es tipificada como: ZONA RESIDENCIAL VÍA A LA COSTA (ZR-VC) (Ver Anexo 9.5)

De conformidad con el artículo 42 de la Ordenanza antes mencionada PDOT y PUGS, que tratan sobre los PIT de Suelo Urbano en la Cabecera Cantonal de Guayaquil, el predio se encuentra ubicado en el PIT-14, calificado como Uso Residencial Densidad Baja y tipificado como Zona Residencial Vía a la Costa (ZR-VC).

Mediante oficio No. SMG-AAA-2024-001602 de fecha 31 de enero del 2024 (Ver Anexo 10.1, 10.2), suscrito por el Abg. Felipe Cabezas-Klaere Secretario del Concejo Municipal Secretaría General, se pone a conocimiento lo siguiente:

(...)

el M. I Concejo Municipal de Guayaquil, en su Sesión Extraordinaria del día de hoy miércoles 31 de enero de 2024, resolvió por unanimidad de votos **APROBAR**: la calificación como Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUA-E), por cambio de densidad y unidades de vivienda del predio signado con el código catastral No. 96-0010-023-0-0-0, en el que se desarrollará el proyecto urbanístico "THE VIEW", solicitado por LA Cía. ARAFISA S.A. Administradora de Fondos y Fidecomisos.

(...)



De conformidad con el oficio referido, se establece que la unidad de actuación urbanística, que comprende el predio identificado con el código catastral No. 96-0010-023-0-0-0, tendrá la siguiente densidad y unidades de vivienda:

- **DENSIDAD NETA:** 470 Hab./Ha.
- **UNIDADES DE VIVIENDA:** 700 U.
- **USO DE SUELO:** RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA

Se establece el cuadro normativo propuesto para la unidad de actuación urbanística, que incluye el predio identificado con el código catastral No. 96-0010-023-0-0-0, de acuerdo con los parámetros y disposiciones detalladas a continuación:

SUBZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO					CONDICIONES DE EDIFICACIÓN								
	EN LÍNEA DE LINDERO		TIPO DE EDIFICACIONES			CARACTERÍSTICAS DEL LOTE MÍNIMO		DENSIDAD NETA	UNIDADES DE VIVIENDA	INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN		RETIROS MÍNIMO		
	Con Soportal	Sin Soportal	Aislada	Adosada	Continua	Área m ²	Frente ml	Hab. / Ha	U	COS	CUS	Frontal ml	Lateral ml	Posterior ml
ZR-VC	---	SI	SI	---	---	180	9	470	700	1/	1.60	1	1	1
1/: El resultado de este indicador es en base a la aplicación de los retiros del caso.														
ALTURA DEL LOTE: Será determinado por el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)														

Tabla 30: Normativa propuesto para la unidad de actuación urbanística.

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



2.6 Mecanismos de gestión del suelo:

El Plan Parcial que comprende a la Unidad de Actuación Urbanística en la que se encuentra el predio identificado con el código catastral No. 96-0010-023-0-0-0, incorpora el mecanismo de gestión de suelo denominado **"Integración inmobiliaria"**, la cual se detalla a continuación.

La integración inmobiliaria en el contexto de este proyecto residencial es un proceso fundamental, especialmente considerando la transformación del predio, que está dejando de ser una cantera de agregado pétreo para convertirse en un área residencial moderna y sostenible. Este mecanismo permite rediseñar y reorganizar un único predio grande para facilitar el desarrollo de infraestructura y equipamientos necesarios para el nuevo uso del suelo.

El objetivo principal de la integración inmobiliaria en este caso es optimizar el uso del suelo de un único predio y permitir la construcción de infraestructuras esenciales y equipamientos que beneficiarán a los futuros residentes. La transición de un área de extracción minera a un uso residencial implica un cambio significativo en la configuración del terreno y el uso del suelo. Este rediseño permitirá una planificación más eficiente y la creación de espacios adecuados para viviendas, áreas comerciales, y zonas recreativas, respondiendo a las nuevas necesidades del área.

El procedimiento para la integración inmobiliaria comienza con un análisis detallado del predio, considerando la topografía del terreno, las condiciones del suelo y su potencial de desarrollo en el nuevo contexto urbano. Este análisis ayudará a identificar las áreas más adecuadas para diferentes tipos de usos, como residenciales, comerciales y recreativos. Posteriormente, se desarrollará un plan maestro que reorganice el predio en bloques funcionales y manejables, facilitando la implementación de infraestructura y servicios.

Una vez desarrollado el plan maestro, se procederá con la valorización del predio, considerando tanto su valor actual como su potencial de desarrollo tras la transformación. Este paso es crucial para asegurar una distribución equitativa de beneficios, especialmente en términos de valor de mercado y oportunidades de desarrollo. Con el plan y la valorización en mano, se iniciará la ejecución del rediseño del predio, que incluirá la construcción de vías, servicios públicos, áreas verdes y equipamientos comunitarios.

El rediseño del predio no solo optimiza el uso del suelo, sino que también facilita la planificación y ejecución de proyectos de desarrollo a gran escala. En la nueva urbanización, se priorizará la creación de un entorno que favorezca la calidad de vida de los residentes, con infraestructuras modernas y sostenibles que antes no eran necesarias o posibles en el contexto de una cantera. Este enfoque integrado permite una transformación coherente y eficiente del predio, alineándolo con las nuevas demandas urbanísticas y sociales del área.

La integración inmobiliaria ofrece numerosos beneficios para el proyecto. Permite un aprovechamiento más eficiente del suelo disponible, facilitando la construcción de infraestructuras y servicios que antes no eran posibles debido a la naturaleza del predio



como cantera. Además, asegura que el proceso de transformación sea equitativo y transparente, evitando conflictos y promoviendo un desarrollo ordenado. La reorganización y reconfiguración del predio también incrementa su valor de mercado, beneficiando económicamente a los propietarios y promoviendo una urbanización sostenible. En última instancia, este mecanismo contribuye significativamente a la transformación del predio, alineando su uso con las nuevas demandas urbanísticas y sociales del área.

2.7 Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística:

El Plan Parcial contiene una unidad de actuación urbanística, la cual corresponde al proyecto Grand View (Ver Anexos 11.1 y 11.2), se desarrollará en varias etapas, cada una cuidadosamente planificada para optimizar los procesos constructivos y reducir al mínimo el impacto ambiental.

La presente memoria descriptiva expone de manera detallada cada una de las fases del proyecto, incluyendo las instalaciones y servicios que se implementarán en cada etapa, así como las medidas de mitigación ambiental previstas, especialmente en atención a la proximidad de una cantera ubicada al oeste del área de intervención.



Ilustración 36: Plan Masa del Proyecto Gran View.

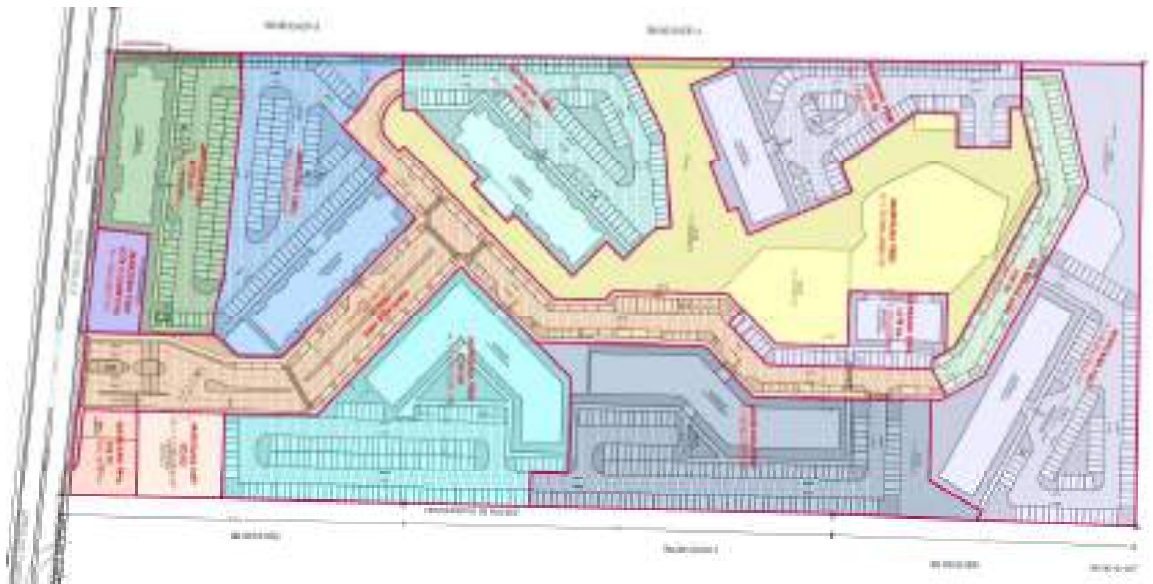


Ilustración 37: Plan Maestro del Proyecto Gran View.

A continuación, se describen las 14 etapas que conforman el área de actuación urbanística del proyecto Grand View, las cuales en conjunto constituyen una unidad de actuación urbanística integral. (Ver Anexo 11.4)

2.7.1 ETAPA 01: Instalaciones de Infraestructura Básica.

La primera etapa del proyecto Grand View se centrará en la construcción de dos instalaciones clave situadas en el frente del proyecto: el cuarto de basura y la planta de tratamiento de aguas residuales. Estas instalaciones son fundamentales para garantizar una gestión adecuada de residuos y el tratamiento eficiente de las aguas residuales, contribuyendo así a la sostenibilidad y salubridad de la urbanización.



Ilustración 38: Etapa 01 – Proyecto Grand View.



2.7.2 ETAPA 02: Urbanismo Subestación Eléctrica.

La segunda etapa del proyecto se centrará en el urbanismo del lote destinado para la subestación eléctrica, una infraestructura crucial para garantizar el suministro eléctrico confiable y eficiente futuro del sector en desarrollo. Esta etapa se llevará a cabo con acceso directo desde la vía principal del proyecto, facilitando la construcción y el mantenimiento de la instalación.

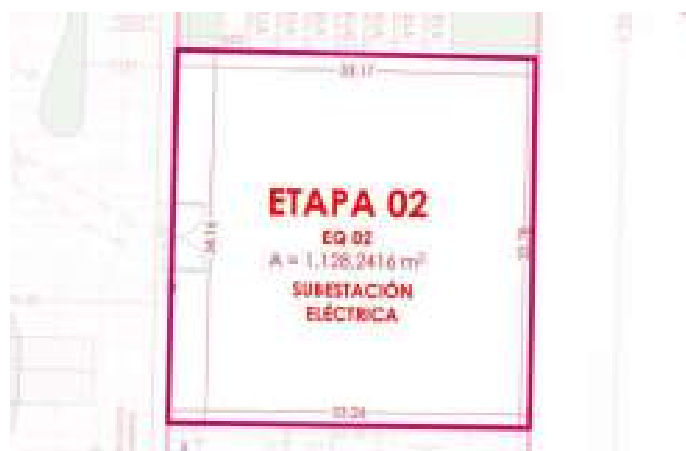


Ilustración 39: Etapa 02 – Proyecto Grand View.

2.7.3 ETAPA 03: Vía Principal y Garita de Control.

La tercera etapa del proyecto se centrará en la construcción del primer segmento de la vía principal y la garita de control. Esta etapa es crucial para establecer la infraestructura vial y de seguridad que dará acceso y control al interior del proyecto, asegurando un entorno ordenado y seguro para los residentes.

El primer segmento de la vía principal se extenderá desde la avenida exterior hasta el frente del Lote 06, finalizando justo antes de un aumento significativo en la pendiente de la vía principal interna del proyecto. Esta vía contará con cinco carriles en la zona de la garita de control: dos de salida y tres de ingreso, siendo uno de los carriles de ingreso exclusivo para vehículos de emergencia, como bomberos y para CNEL (Corporación Nacional de Electricidad).

A lo largo de la vía se incluirán áreas de estacionamiento dedicadas para visitantes, proporcionando comodidad y accesibilidad. Además, la vía estará bordeada por una densa arborización, mejorando el paisaje urbano y proporcionando sombra. En su primer tramo, contará con una división central con un parterre, separando los cuatro carriles iniciales (dos de salida y dos de ingreso), lo que contribuirá a una circulación ordenada y segura.

La garita de control, situada al inicio del tramo de la vía principal, será un punto de acceso y seguridad clave para la urbanización. La garita estará equipada con sistemas avanzados de seguridad, incluyendo barreras automáticas, cámaras de vigilancia y sistemas de intercomunicación para la verificación de visitantes y residentes. Su diseño funcional



permitirá un flujo de tráfico eficiente y seguro, minimizando las demoras y garantizando un acceso controlado al interior del proyecto.

Para garantizar la seguridad vial, se instalará señalización adecuada a lo largo de la vía, incluyendo señales de velocidad, direcciones y precauciones, junto con un sistema de iluminación eficiente que asegure la visibilidad y seguridad durante la noche. Además, se adoptarán medidas ambientales como la selección de especies de árboles nativos y de rápido crecimiento para la arborización, contribuyendo a la biodiversidad local y proporcionando beneficios ambientales como la reducción de la contaminación del aire y el control del ruido. La gestión de aguas pluviales será otra prioridad, con la instalación de sistemas de drenaje para manejar eficientemente las aguas pluviales, evitando inundaciones y erosión del suelo.

En cuanto a los estacionamientos para visitantes, estarán diseñados para ser fácilmente accesibles desde la vía principal, con suficiente espacio para acomodar una cantidad adecuada de vehículos sin obstruir el flujo de tráfico. Estas medidas asegurarán que la tercera etapa del proyecto "Grand View" se enfoque en establecer una infraestructura vial y de control necesaria para garantizar un acceso seguro y eficiente al desarrollo, proporcionando un entorno bien gestionado para los residentes y visitantes de la urbanización.

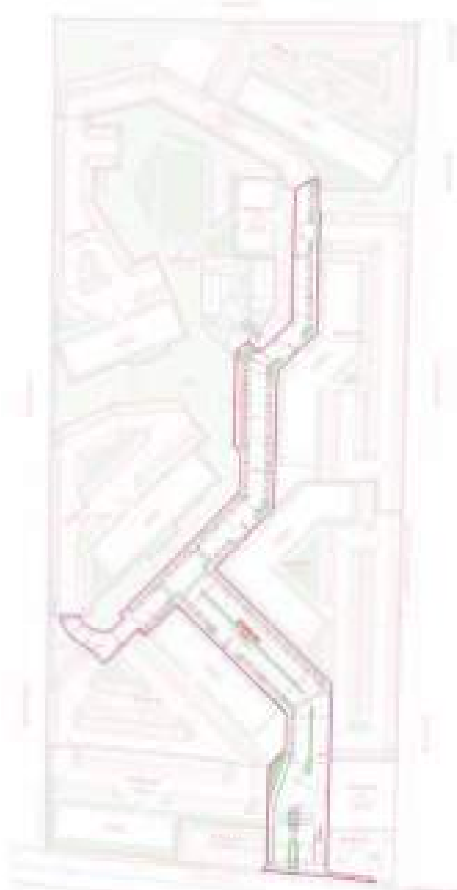


Ilustración 40: Etapa 03 – Proyecto Grand View



2.7.4 ETAPA 04: Continuación de la Vía Principal

La cuarta etapa del proyecto de urbanización abarca la continuación de la vía principal, comenzando desde el punto donde finaliza la tercera etapa. Esta sección es esencial para completar la infraestructura vial del proyecto, proporcionando una conexión fluida y eficiente dentro de la urbanización.

En esta etapa, la vía principal consta de dos carriles, uno en cada dirección, lo que permite un tráfico bidireccional sencillo y ordenado. Esta configuración vial es adecuada para el volumen de tráfico anticipado, asegurando una circulación vehicular segura y sin congestiones.

A lo largo de su longitud, esta sección de la vía principal está flanqueada por estacionamientos para visitantes y una densa arborización. La combinación de estacionamientos y arborización a lo largo de esta sección de la vía principal refleja un enfoque equilibrado entre funcionalidad y estética, creando un entorno agradable y acogedor para los residentes y visitantes de "Grand View". Además, estas características complementan las medidas de sostenibilidad y mejora ambiental implementadas en etapas anteriores del proyecto.

La finalización de esta etapa consolidará la infraestructura vial interna de la urbanización, asegurando que todas las áreas del proyecto estén interconectadas de manera eficiente y accesible. Con la implementación de esta fase, "Grand View" dará un paso significativo hacia la realización de un desarrollo residencial moderno y bien planificado, donde la calidad de vida y la sostenibilidad son prioridades fundamentales.



Ilustración 41: Etapa 04 – Proyecto Grand View



2.7.5 ETAPA 05: Áreas Verdes y Casa Club

La quinta etapa del proyecto "Grand View" se caracteriza por la creación de espacios recreativos y de esparcimiento para los residentes. Esta etapa se divide en dos lotes, uno destinado a áreas verdes y el otro a la casa club, proporcionando una variedad de servicios y actividades para mejorar la calidad de vida de los habitantes.

En el primer lote, se encuentran las principales áreas verdes del proyecto. Este espacio incluye un extenso sendero para trekking, diseñado para que los residentes puedan disfrutar de caminatas en un entorno natural. Además, cuenta con una cancha de fútbol 6, proporcionando un lugar para la práctica de deportes y actividades físicas. En la plataforma más alta del proyecto, se ubica un mirador que ofrece vistas panorámicas del entorno, convirtiéndose en un punto de atracción para los residentes y visitantes que buscan relajarse y disfrutar del paisaje.

El segundo lote está destinado a la casa club, una instalación clave para el ocio y la socialización dentro de la urbanización. La casa club está equipada con diversas áreas de barbacoa, donde los residentes pueden organizar reuniones y disfrutar de comidas al aire libre. También cuenta con piscinas, proporcionando un lugar para la recreación acuática y el ejercicio. Además, incluye zonas de uso compartido, como salones para eventos, áreas de descanso y otras instalaciones de servicios que fomentan la comunidad y el disfrute colectivo.

Estas áreas están diseñadas no solo para ofrecer opciones de recreación y deporte, sino también para fomentar un sentido de comunidad y bienestar entre los residentes. La integración de espacios verdes y áreas de esparcimiento en la quinta etapa subraya el compromiso del proyecto "Grand View" con la creación de un entorno residencial que equilibra la vida urbana con el contacto con la naturaleza y las actividades recreativas.

Con la implementación de esta fase, "Grand View" continuará avanzando hacia su objetivo de ser una urbanización moderna y completa, donde los residentes puedan disfrutar de una amplia gama de servicios y actividades en un entorno seguro y bien planificado.

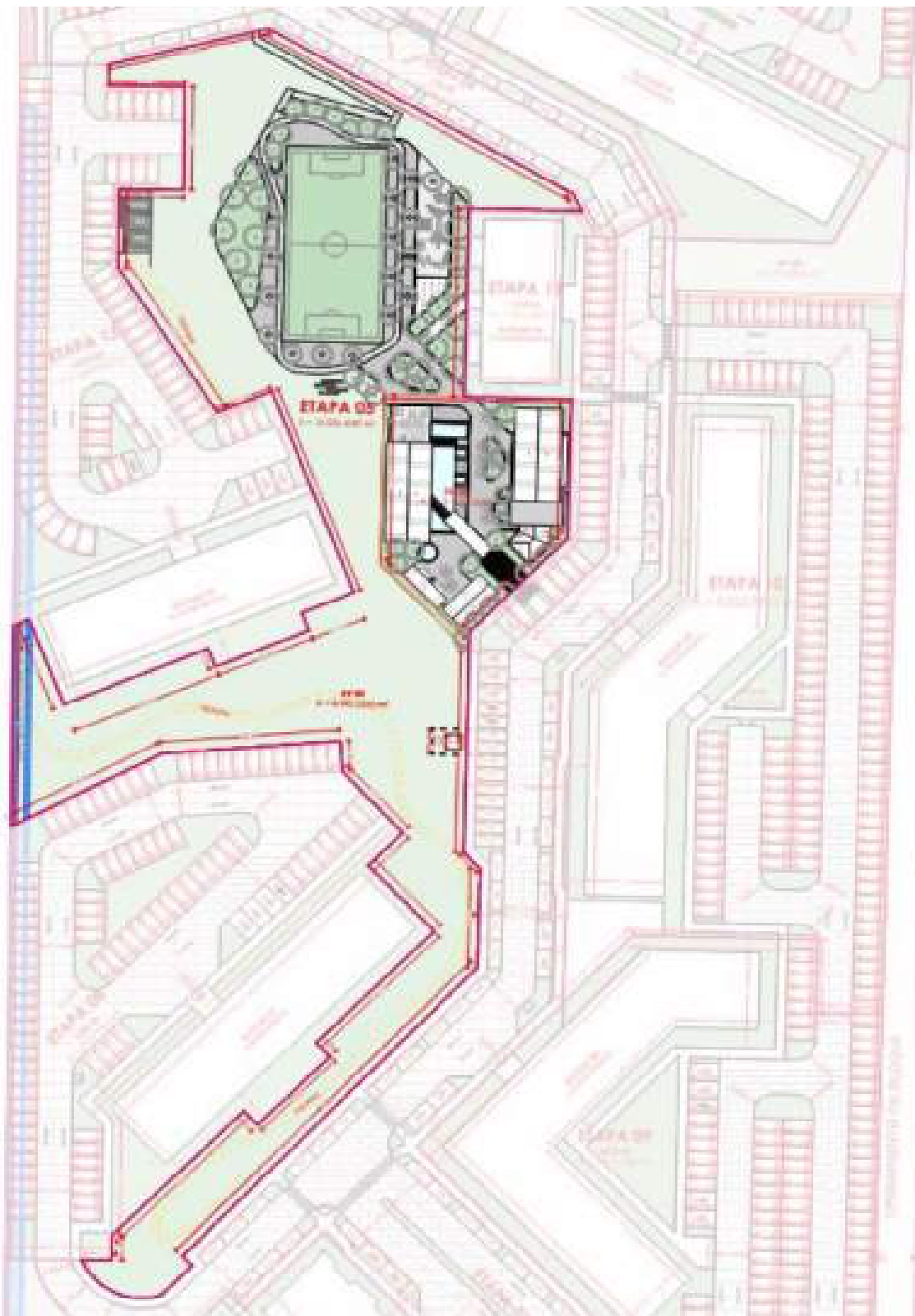


Ilustración 42: Etapa 05 – Proyecto Grand View



2.7.6 ETAPA 06: Primer Condominio más zonas de parqueo

La sexta etapa del proyecto "Grand View" se enfoca en la construcción de un edificio de diez pisos que albergará 81 unidades habitacionales. Esta etapa está diseñada para proporcionar viviendas modernas y cómodas, con todas las facilidades necesarias para una vida urbana de calidad.

Cada una de las 81 unidades habitacionales cuenta con un parqueo privado, asegurando que todos los residentes tengan acceso a un espacio de estacionamiento dentro de la misma etapa. Además, se han destinado 11 parqueos para visitas, de los cuales 4 están reservados para personas con discapacidades y 1 está dedicado a la carga de vehículos eléctricos, reflejando el compromiso del proyecto con la accesibilidad y la sostenibilidad.

Esta etapa también incluye un cuarto de equipos eléctricos y de datos, que garantizará la conectividad y el suministro eléctrico adecuado para todos los residentes. Además, se ha previsto un pequeño cuarto de bombas, esencial para el mantenimiento y funcionamiento eficiente de los sistemas de agua del edificio.

Las áreas verdes de esta etapa están arboladas, creando un entorno agradable y natural para los residentes. La iluminación del entorno se logrará mediante postes de 8 metros de altura, que proporcionarán una iluminación adecuada y segura durante las horas nocturnas.

Un aspecto significativo de esta etapa es la presencia de un canal de aguas pluviales enductado que pasa por uno de sus linderos. Este canal es parte integral del sistema de gestión de aguas pluviales del proyecto, asegurando que las aguas sean manejadas de manera eficiente y sostenible, evitando problemas de inundación y erosionando el suelo.

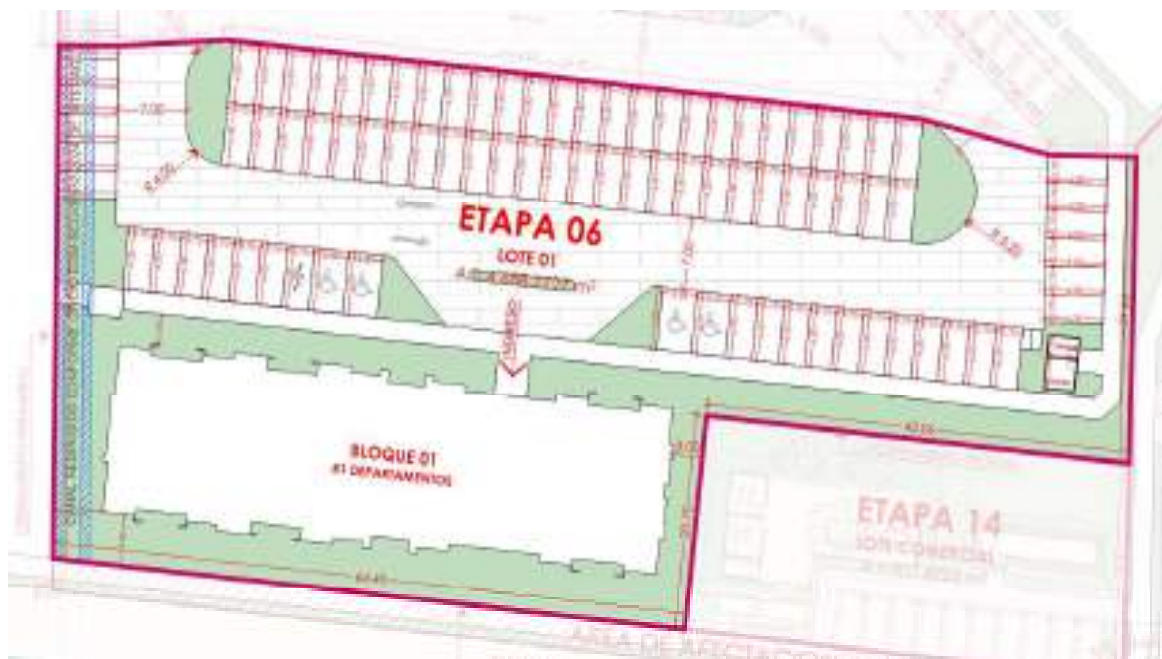


Ilustración 43: Etapa 06 – Proyecto Grand View.



2.7.7 ETAPA 07: Áreas Verdes y Segundo Condominio.

La séptima etapa del proyecto Grand View, se caracteriza por la inclusión de dos lotes con finalidades diferentes pero complementarias, enfocándose en la integración de espacios habitacionales y áreas verdes que promuevan el bienestar y la calidad de vida de los residentes.

El primer lote está destinado exclusivamente a áreas verdes, proporcionando un espacio natural dentro de la urbanización. Estas áreas verdes están diseñadas para ofrecer un lugar de recreación y descanso, contribuyendo a la mejora del entorno y la calidad del aire, así como proporcionando un espacio para actividades al aire libre.

En el segundo lote, se ubicará el segundo edificio del proyecto, el cual albergará 90 departamentos. Cada departamento contará con un estacionamiento privado, asegurando que todas las familias residentes tengan acceso a un espacio de estacionamiento conveniente y seguro. Este enfoque garantiza que los residentes disfruten de la comodidad y seguridad de tener sus vehículos cerca de sus viviendas.

Las áreas verdes alrededor del edificio están cuidadosamente planificadas para crear un entorno agradable y estéticamente atractivo. Estas zonas ajardinadas no solo mejoran la vista y el ambiente, sino que también proporcionan espacios adicionales para el ocio y la socialización entre los residentes.

La combinación de un edificio de alta densidad con amplias áreas verdes en la séptima etapa refleja un diseño urbano equilibrado que prioriza tanto la habitabilidad como la sostenibilidad. Con esta etapa, el proyecto "Grand View" avanza en su visión de crear una urbanización moderna y bien planificada, donde los residentes pueden disfrutar de una vida cómoda y conectada con la naturaleza.

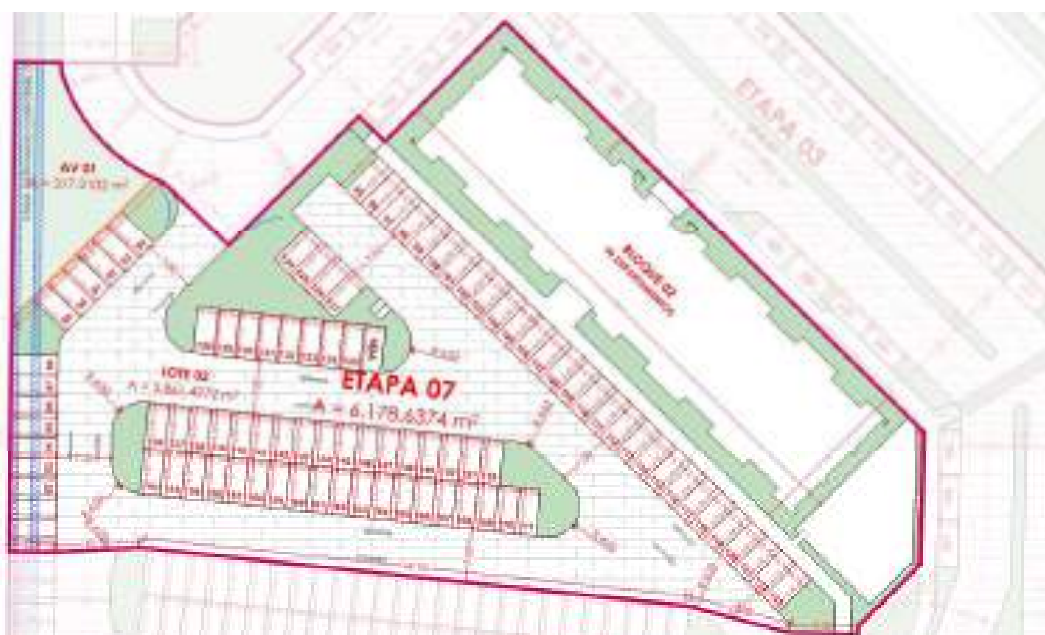


Ilustración 44: Etapa 07 – Proyecto Grand View.



2.7.8 ETAPA 08: Edificación Elevada y Áreas Verdes.

La octava etapa del proyecto "Grand View" se centra en la construcción de una edificación que mantiene la misma área de implantación que el bloque 02, pero con una plataforma elevada respecto a las etapas anteriores. Esta fase está diseñada para ofrecer una solución habitacional adicional con características específicas que integran funcionalidad y estética.

La edificación de esta etapa contará con 92 departamentos, cada uno con su propio estacionamiento privado, asegurando comodidad y seguridad para los residentes. Además, se han previsto 3 espacios de estacionamiento dedicados para personas con discapacidades y 1 espacio para la carga de vehículos eléctricos, promoviendo la accesibilidad y la sostenibilidad dentro del proyecto.

El acceso a esta fase se realiza mediante una rampa que eleva la plataforma del edificio sobre las etapas anteriores, creando una transición suave y eficiente entre los distintos niveles de la urbanización. Esta solución de diseño no solo facilita el acceso, sino que también mejora la integración del edificio con el paisaje circundante.

La vía que rodea esta etapa está delimitada por áreas verdes, enriquecidas con numerosos árboles que contribuyen al embellecimiento del entorno y al bienestar ambiental. Estas áreas verdes no solo mejoran la estética del área, sino que también proporcionan espacios recreativos y de descanso para los residentes.

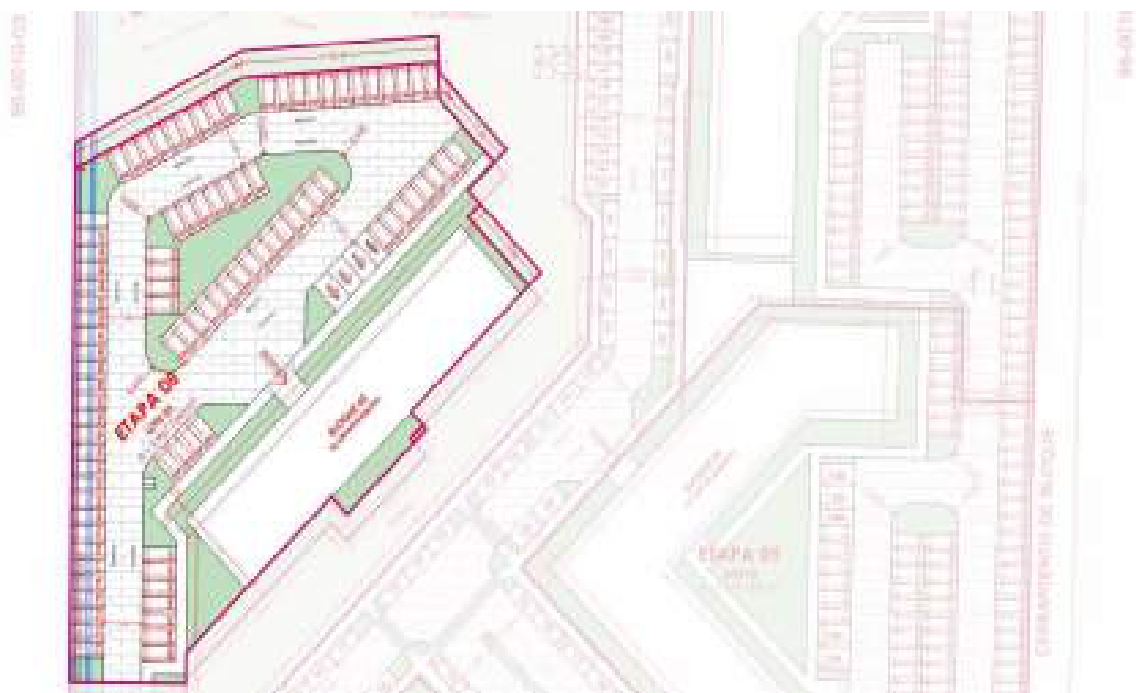


Ilustración 45: Etapa 08 – Proyecto Grand View



2.7.9 ETAPA 09: Edificación con Áreas Verdes y Estacionamientos.

La novena etapa del proyecto Grand View se dedica a la construcción de una edificación de gran escala, que albergará un total de 119 departamentos. Esta etapa está diseñada para ofrecer una amplia capacidad habitacional y asegurar que todos los residentes y visitantes cuenten con facilidades adecuadas de estacionamiento.

Cada uno de los 119 departamentos contará con su propio estacionamiento privado, garantizando la comodidad y seguridad de los residentes. Además, se han previsto 16 espacios de estacionamiento para visitantes, con 4 de estos espacios reservados para personas con discapacidad y 1 destinado a la carga de vehículos eléctricos. Estas medidas reflejan un compromiso con la accesibilidad y la sostenibilidad, adaptándose a las necesidades diversas de los residentes y sus visitantes.

El entorno de la edificación está cuidadosamente planificado para integrar áreas verdes que rodean la vía principal. Estas áreas verdes incluyen espacios ajardinados que delimitan las aceras y los radios de giro, mejorando tanto la estética como la funcionalidad del área. Los árboles plantados en estas zonas no solo enriquecen el paisaje, sino que también proporcionan sombra y contribuyen a la reducción de la contaminación del aire.

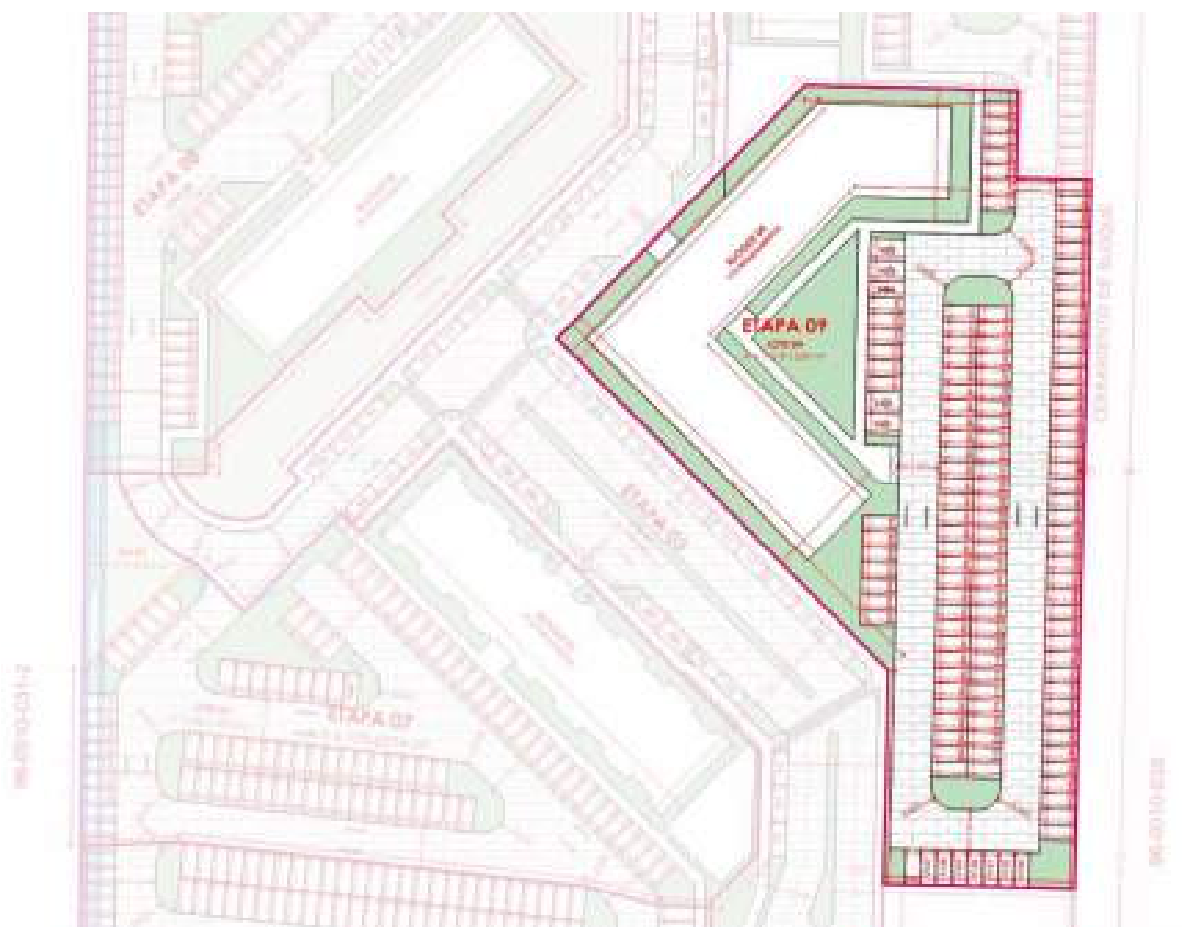


Ilustración 46: Etapa 09 – Proyecto Grand View.



2.7.10 ETAPA 10: Bloque 05 y Áreas Verdes.

La décima etapa del proyecto "Grand View" está centrada en la construcción del bloque 05, el más grande del proyecto, destinado a proporcionar viviendas para 127 familias. Este bloque representa una de las fases clave del desarrollo, ofreciendo una solución habitacional amplia y bien equipada para los residentes.

Cada uno de los 127 departamentos del bloque 05 cuenta con su propio estacionamiento privado, asegurando que cada familia disponga de un espacio de estacionamiento seguro y conveniente. Esta característica es fundamental para mantener el orden y la comodidad dentro del área residencial.

El diseño de la vía que rodea el bloque 05 incluye áreas verdes extensas que delimitan las aceras y los radios de giro. Estas áreas verdes están adornadas con árboles que no solo embellecen el paisaje, sino que también contribuyen a la sostenibilidad del proyecto. Los árboles plantados en estas zonas proporcionan sombra, mejoran la calidad del aire y complementan el entorno natural del proyecto, creando un ambiente más agradable y saludable para los residentes.

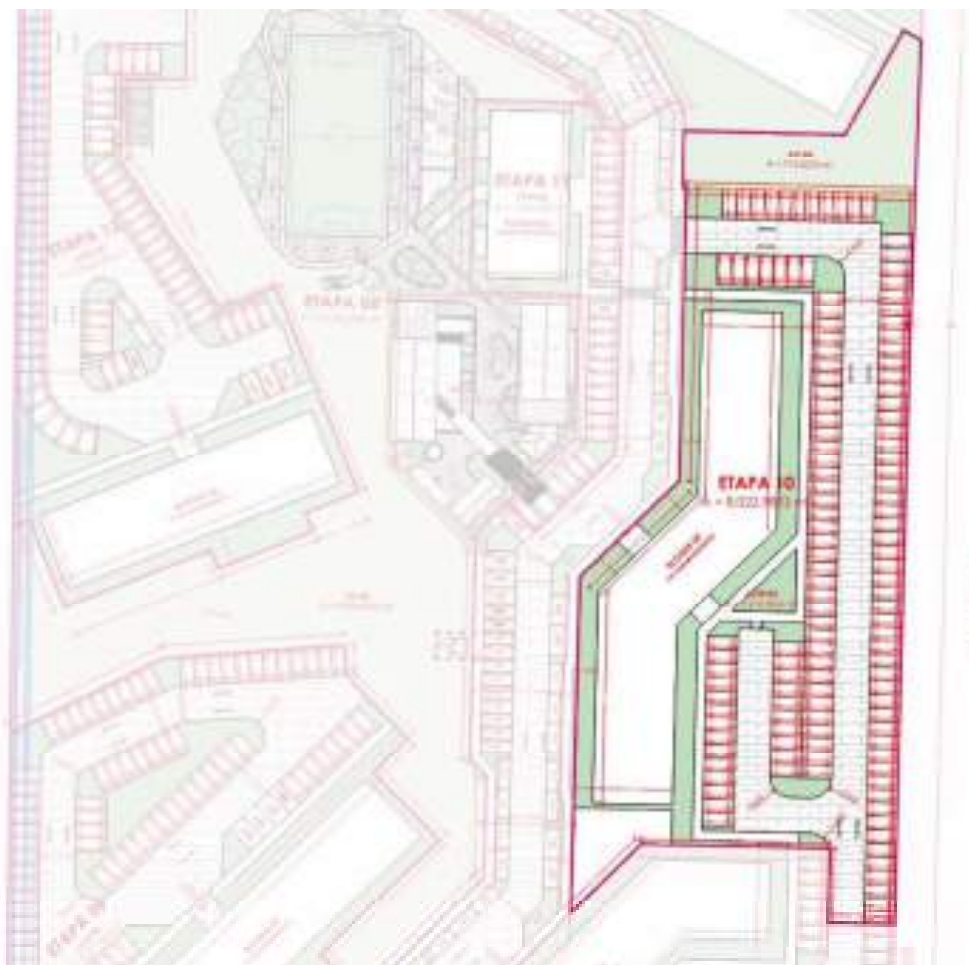


Ilustración 47: Etapa 10 – Proyecto Grand View.



2.7.11 ETAPA 11: Edificio para la Población Mayor y Casa Club.

La undécima etapa del proyecto "Grand View" se centra en la construcción del edificio más pequeño del desarrollo, diseñado específicamente para proporcionar viviendas a la población mayor. Este edificio, con 5 pisos de altura, albergará 24 departamentos que están destinados a ofrecer un entorno cómodo y accesible para los residentes de edad avanzada.

Ubicado junto a la casa club, este edificio permite a los residentes mayores aprovechar al máximo las instalaciones y servicios de este amenity. La proximidad a la casa club es especialmente beneficiosa, ya que les brinda acceso fácil a áreas recreativas, espacios de socialización, y otras comodidades diseñadas para el esparcimiento y la comodidad.

La inclusión de este edificio dentro del proyecto refleja un enfoque inclusivo y adaptado a las necesidades de diferentes grupos demográficos, asegurando que la urbanización "Grand View" sea un entorno adecuado para todos sus residentes. Con la undécima etapa, se refuerza el compromiso del proyecto con la creación de una comunidad diversificada y bien equipada para ofrecer una alta calidad de vida a todos sus habitantes.

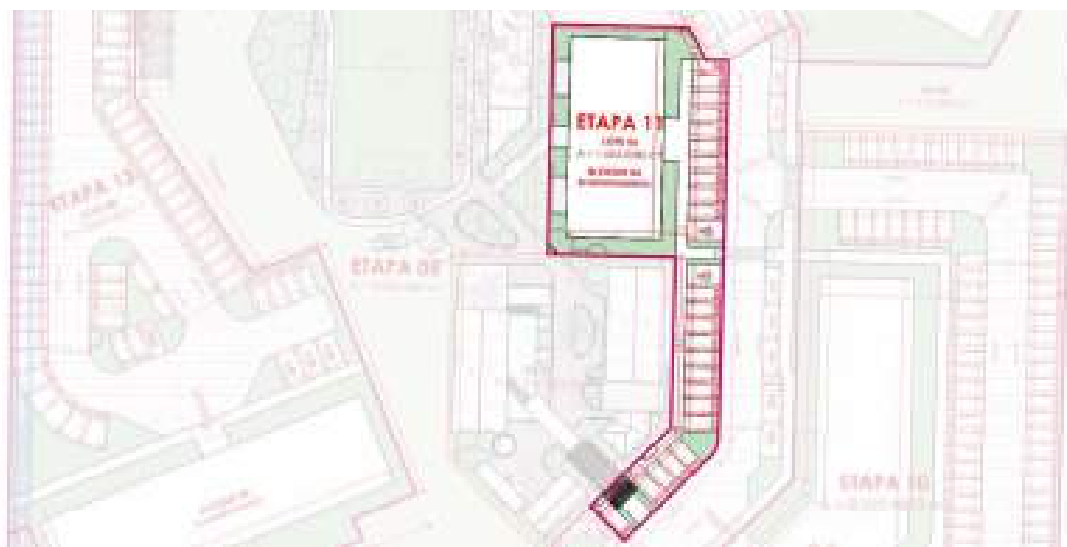


Ilustración 48: Etapa 11 – Proyecto Grand View.

2.7.12 ETAPA 12: Áreas recreativas y un bloque habitacional.

La duodécima etapa del proyecto "Grand View" está diseñada para enriquecer la urbanización con una combinación de áreas recreativas y un nuevo bloque habitacional, integrando funcionalidad y bienestar en el entorno residencial.

El primer lote de esta etapa está destinado a una extensa área verde que proporciona un espacio natural y relajante para los residentes. Dentro de este lote, se ha construido una cancha de pádel, equipada con una zona de descanso para que los usuarios puedan disfrutar de momentos de esparcimiento y socialización. Este espacio está pensado para fomentar la actividad física y ofrecer un lugar de encuentro y recreación para todos los miembros de la comunidad.



El segundo lote alberga un bloque de 91 departamentos, distribuidos en 10 pisos. Cada uno de estos departamentos dispone de un estacionamiento privado, asegurando comodidad y seguridad para los residentes. Además, se han previsto 3 espacios de estacionamiento dedicados para personas con discapacidades y un espacio adicional con punto eléctrico para la carga de vehículos eléctricos, reafirmando el compromiso con la accesibilidad y la sostenibilidad.

La vía que rodea el bloque está complementada con áreas verdes y una densa arborización. Estas áreas verdes no solo embellecen el entorno, sino que también proporcionan sombra y mejoran la calidad del aire, contribuyendo a un ambiente más saludable y agradable para los residentes.

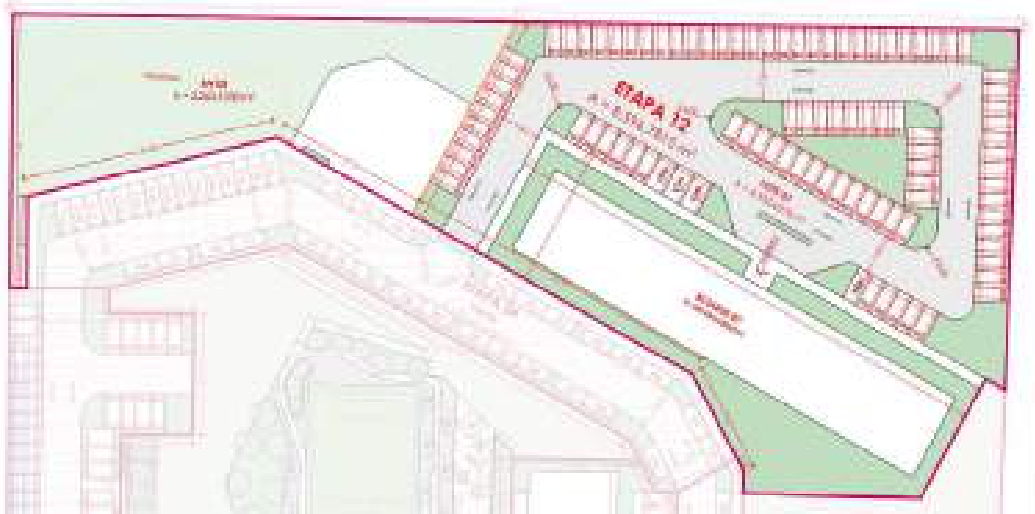


Ilustración 49: Etapa 12 – Proyecto Grand View.

2.7.13 ETAPA 13: Bloque en la Plataforma Alta con Áreas Verdes.

La décima tercera etapa del proyecto "Grand View" está situada en la plataforma más alta del desarrollo, brindando a este bloque unas vistas panorámicas privilegiadas del proyecto y sus alrededores. Esta etapa se ha diseñado para maximizar el disfrute visual y proporcionar un entorno residencial de alta calidad.

El bloque de esta etapa consta de 76 departamentos, cada uno con su parqueo privado, garantizando así que los residentes dispongan de un espacio de estacionamiento seguro y accesible. Esta disposición asegura una experiencia de vida cómoda y práctica para todos los habitantes del bloque.

La vía que rodea esta etapa está cuidadosamente planificada e incluye áreas verdes extensas y aceras amplias. Estas áreas verdes no solo embellecen el entorno, sino que también contribuyen al bienestar general al ofrecer espacios de recreación y descanso. Además, una de las aceras conduce directamente al mirador ubicado en la plataforma más alta, permitiendo a los residentes y visitantes disfrutar de vistas panorámicas espectaculares.

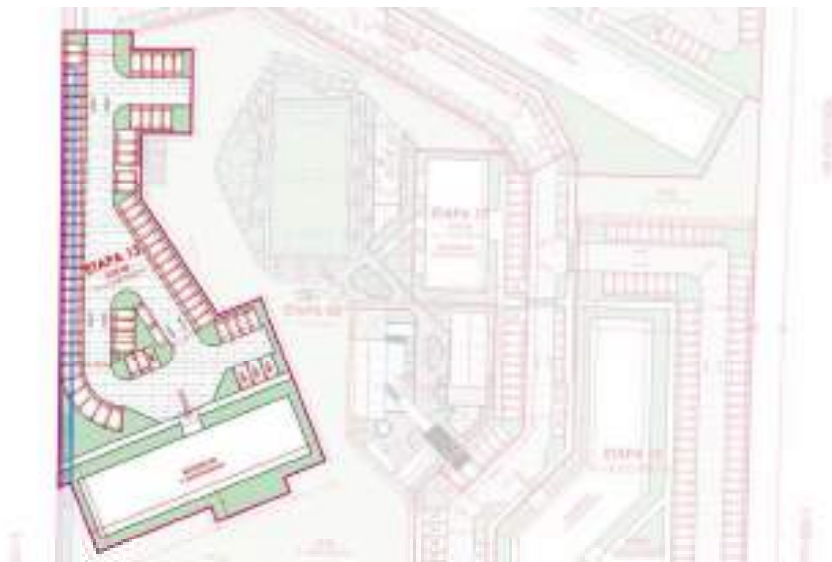


Ilustración 50: Etapa 13 – Proyecto Grand View.

2.7.14 ETAPA 14: Área Comercial.

La décima cuarta etapa del proyecto "Grand View" está destinada a la instalación de espacios comerciales, ubicándose estratégicamente en el frente del proyecto, fuera del cerramiento perimetral. Esta ubicación proporciona una visibilidad destacada y un acceso conveniente tanto para los residentes del proyecto como para el público en general.

El área comercial abarca un total de 907.67 m², que incluye tanto los espacios de venta como los espacios de estacionamiento necesarios para los clientes y visitantes. Esta etapa está diseñada para ofrecer un entorno adecuado para el desarrollo de diversas actividades comerciales, contribuyendo a la vitalidad económica del proyecto y proporcionando servicios adicionales para la comunidad.

El diseño y la planificación de esta etapa buscan integrar los espacios comerciales de manera armónica con el entorno urbano, asegurando que se complementen adecuadamente con las características residenciales y las áreas verdes circundantes del proyecto "Grand View". Esta integración permitirá que la etapa comercial se convierta en un componente funcional y atractivo dentro de la urbanización, mejorando la oferta de servicios y contribuyendo al dinamismo general del desarrollo.



Ilustración 51: Etapa 14 – Proyecto Grand View.



Conforme a lo detallado, se ha conformado una unidad de actuación urbanística que integra el desarrollo de las 14 etapas del proyecto. Esta unidad abarca el área de actuación urbanística correspondiente al predio identificado con el código catastral No. 96-0010-023-0-0-0, el cual posee una superficie total de 72.564,34 m².

Dada las condiciones propias de este Plan Parcial, se establecen los siguientes objetivos y disposiciones:

- UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA: **UAU 1 (14 Etapas)**
- CÓDIGO CATASTRAL INMERSO: **96-0010-023-0-0-0**
- ÁREA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (M2): **72.564,34 m²**

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA		
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	OBJETIVOS	DISPOSICIONES PARA EL PROPIETARIO
UAU 1	Establecer normas urbanísticas claras y condiciones de edificabilidad adecuadas para garantizar un desarrollo ordenado y coherente del proyecto con el entorno. Objetivo general	Cumplir con lo establecido en el Plan Parcial en relación con la normativa urbanística y los parámetros de edificabilidad, especialmente en lo referente al cambio de densidad y unidades de vivienda.
		Garantizar la provisión de sistemas públicos de soporte, como electricidad, agua potable (AAPP), aguas servidas (AASS) y aguas lluvias (AALL), para el Proyecto Grand View.
		Cumplir con las recomendaciones emitidas en los informes emitidos por las empresas prestadoras de servicios y direcciones municipales.
		Conservar y consolidar el criterio de diseño paisajístico, asegurando la permanencia del área destinada a zonas verdes, en cumplimiento de los principios de sostenibilidad ambiental y con el objetivo de aportar a la resiliencia ecológica, el confort urbano y la calidad de vida dentro del proyecto del Proyecto Grand View.

Tabla 31: Unidad de Actuación Urbanística.

2.8 Mecanismos de financiación:

Mediante la Consulta de Uso de Suelo y al Geoportal del GAD Municipal se establece que el predio se encuentra en la zona Residencial Vía a la Costa. A su vez, el Certificado de Avalúos y Registro de Predio Urbano, emitido por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro Avalúos y Control Interno (DECAM), en el cual expresa:

Código Catastral	096-0010-023-0-0-0-1
Valor del Solar M2	\$50.00
Área Neta	72564.34



Para determinar la cuantificación del suelo público a ceder, se siguieron estrictamente los estándares urbanísticos subsidiarios y las normativas locales vigentes. Estos estándares establecen los porcentajes y áreas específicas de terreno que deben destinarse a espacios públicos, infraestructuras y equipamientos comunitarios, asegurando un desarrollo urbanístico equilibrado y sostenible. La cuantificación exacta del suelo público a ceder se calculó en función de la superficie total del proyecto y las regulaciones aplicables, garantizando que se cumplan todas las disposiciones legales y se contribuya al bienestar y la calidad de vida de la comunidad.

CUADRO DE USO DE SUELO CEDIDOS				
ÁREA MACROLOTE:		72,564.33 m ²		
ÁREA DE AFECTACIÓN:		543.04 m ²		
ÁREA MACROLOTE NETA:		72,021.29 m ²		
DESCRIPCIÓN		ÁREA (m ²)	PORCENTAJE	
ACM	VÍAS - ACERA	21,042.43	29.22%	56.60%
	PARQUEOS VISITANTES	3,042.61	4.22%	
	ÁREA VERDE	16,131.09	22.40%	
	EQ 02 - PTAR	547.60	0.76%	

Tabla 32: Cuadro de Uso de Suelos Cedidos

Las áreas y porcentajes presentados podrán ser ajustados durante la ejecución del plan parcial.

2.8.1 Costo de construcción de infraestructura general y local.

La inversión proyectada en el Proyecto Urbanístico es completamente privada y proviene del Fideicomiso CB. Este fideicomiso está constituido por las empresas Canver S.A. y Formaper S.A., ambas reconocidas como líderes en el sector de la construcción en el país. A continuación, se presenta el presupuesto estimativo de inversión en la construcción del proyecto, detallado en el (Ver Anexo 12.1, 12.2, 12.3).

- La construcción de las vías al interior de la propuesta arquitectónica y sus respectivos sistemas de redes de servicios públicos, son responsabilidad del promotor del Plan parcial.
- La adecuación y el mantenimiento de las áreas verdes programadas al interior del área del Plan Parcial es responsabilidad del promotor del Plan parcial.



PROYECTO RESIDENCIAL: URBANIZACIÓN GRAND VIEW					
PRESUPUESTO FINANCIERO REFERENCIAL					
Ítem	Descripción	Unidad	Cantidad	Precio Unitario	Precio Total
1	Terreno	Glb	1.00	\$3,734,200.00	\$3,734,200.00
2	Urbanismo	Glb	1.00	\$8,029,795.58	\$8,029,795.58
3	Áreas Comunes (Amenities)	Glb	1.00	\$2,333,005.32	\$2,333,005.32
4	Vivienda	Glb	1.00	\$48,861,111.38	\$48,861,111.38
5	Estudios, diseños y permisos	Glb	1.00	\$1,222,934.00	\$1,222,934.00
6	Gerencia de proyecto	Glb	1.00	\$2,600,000.00	\$2,600,000.00
7	Gastos comerciales	Glb	1.00	\$4,459,419.00	\$4,459,419.00
8	Administración urbanización	Glb	1.00	\$396,396.00	\$396,396.00
9	Gastos legales	Glb	1.00	\$1,189,178.00	\$1,189,178.00
10	Gastos fiduciaria	Glb	1.00	\$129,100.00	\$129,100.00
11	Fiscalización	Glb	1.00	\$1,035,000.00	\$1,035,000.00
12	Impuestos	Glb	1.00	\$285,881.00	\$285,881.00
13	Intereses financieros	Glb	1.00	\$7,182,500.00	\$7,182,500.00
SUBTOTAL					\$81,458,520.28
IVA (15%)					\$12,218,778.04
TOTAL					\$93,677,298.32

Tabla 33: Presupuesto Financiero Referencial del Proyecto Residencial Grand View
Elaborado por el promotor el 30/07/2027 (Ver Anexo 12.1)

PRESUPUESTO REFERENCIAL URBANIZACIÓN GRAND VIEW					
ITEM	DETALLE	UNIDAD	CANTIDAD	P.U.	TOTAL
1.0	SISTEMA DE AGUA POTABLE				
1.01	Excavación de Zanja para Tubería y Cámaras de Válvulas	m³	702.0	\$ 4.92	\$ 3,453.84
1.02	Relleno compactado con Cama de Arena	m³	186.0	\$ 21.00	\$ 3,906.00
1.03	Relleno compactado con Material Importado	m³	190.9	\$ 14.22	\$ 2,714.60
1.04	Relleno compactado con Material de Sitio	m³	326.0	\$ 4.55	\$ 1,483.30
1.05	Desalojo de Material Sobrante	m³	488.8	\$ 6.04	\$ 2,952.36
1.06	Suministro e instalación de Tubería Distribución y acces. Pead 1,0 mpa D= 63 mm	ml	126.0	\$ 9.95	\$ 1,253.70
1.07	Suministro e instalación de Tubería Distribución y acces. Pead 1,0 mpa D= 90 mm	ml	120.0	\$ 14.91	\$ 1,789.20
1.08	Suministro e instalación de Tubería Distribución y acces. Pead 1,0 mpa D= 110 mm	ml	228.0	\$ 20.40	\$ 4,651.20
1.09	Suministro e instalación de Tubería Distribución y acces. Pead 1,0 mpa D= 160 mm	ml	408.0	\$ 31.35	\$ 12,790.80
1.10	Pruebas hidrostática de presión en tuberías de AAPP incl. desinfección	ml	882.0	\$ 1.30	\$ 1,146.60



1.11	Hormigón simple $f'c = 180 \text{ kg/cm}^2$ en Bloque de Anclajes	u	40.0	\$ 47.75	\$ 1,910.00
1.12	Suministro e instalación de Válvulas de compuerta $D=63\text{mm}$ (incl.: uniones bridadas)	u	2.0	\$ 297.24	\$ 594.48
1.13	Suministro e instalación de Válvulas de compuerta $D=90\text{mm}$ (incl.: uniones bridadas)	u	6.0	\$ 402.29	\$ 2,413.74
1.14	Suministro e instalación de Válvulas de compuerta $D=160\text{mm}$ (incl.: uniones bridadas)	u	3.0	\$ 647.31	\$ 1,941.93
1.15	Suministro e instalación de Válvulas de compuerta $D=160\text{mm}$ para purga (incl.: uniones bridadas)	u	3.0	\$ 868.63	\$ 2,605.89
1.16	Cámara de Válvulas de Hormigón Armado $f'c=210 \text{ kg/cm}^2$	u	14.0	\$ 800.79	\$ 11,211.06
1.17	Suministro e instalación de Válvulas de Aire 2" (incl. Caja pequeña)	u	1.0	\$ 415.47	\$ 415.47
1.18	Conexión a Plan maestro	u	1.0	\$ 455.30	\$ 455.30
	Subtotal				\$ 57,689.47
2.0	SISTEMA DE AGUAS SERVIDAS				
2.01	Excavación de Zanja para Tubería, cajas de registro y cámaras	m^3	3077.0	\$ 4.92	\$ 15,138.84
2.02	Relleno compactado con Material de Sitio	m^3	2148.0	\$ 4.55	\$ 9,773.40
2.03	Relleno compactado con Material Importado fino	m^3	576.0	\$ 14.22	\$ 8,190.72
2.04	Relleno recubrimiento con piedra 3/4"	m^3	187.0	\$ 29.69	\$ 5,552.03
2.05	Desalojo de Material Sobrante	m^3	1207.7	\$ 6.04	\$ 7,294.51
2.06	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA $D=160\text{mm}$	ml	438.0	\$ 12.51	\$ 5,479.38
2.07	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA $D=220\text{mm}$	ml	1074.0	\$ 18.18	\$ 19,525.32
2.08	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA $D=250\text{mm}$	ml	642.0	\$ 23.54	\$ 15,112.68
2.09	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA $D=335\text{mm}$	ml	54.0	\$ 33.82	\$ 1,826.28
2.10	Cámar AA.SS. TIPO I H.A. $8" \leq \varnothing \leq 16"$ $H=2,00\text{m}$ profundidad	u	12.0	\$ 2,547.49	\$ 30,569.88
2.11	Cajas de Registro de H.S. Con tapa H.A.	u	74.0	\$ 430.99	\$ 31,893.26
2.12	Pruebas de continuidad de flujo en tuberías de AASS	ml	2208.0	\$ 1.89	\$ 4,173.12
2.13	Conexión a PTAR	u	1.0	\$ 688.28	\$ 688.28
	Subtotal				\$ 155,217.70
3.0	SISTEMA DE AGUAS LLUVIAS				
3.01	Excavación de Zanja para Tubería, sumideros y cámaras	m^3	3134.0	\$ 4.92	\$ 15,419.28



3.02	Relleno compactado con Material de Sitio	m³	1664.0	\$ 4.55	\$ 7,571.20
3.03	Relleno compactado con Material Importado fino	m³	919.0	\$ 14.22	\$ 13,068.18
3.04	Relleno recubrimiento con piedra 3/4"	m³	144.0	\$ 29.69	\$ 4,275.36
3.05	Desalojo de Material Sobrante	m³	1911.0	\$ 6.04	\$ 11,542.44
3.06	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=760mm	ml	240.0	\$ 144.23	\$ 34,615.20
3.07	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=650mm	ml	150.0	\$ 110.58	\$ 16,587.00
3.08	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=540mm	ml	312.0	\$ 81.63	\$ 25,468.56
3.09	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=440mm	ml	60.0	\$ 54.41	\$ 3,264.60
3.10	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=280mm	ml	516.0	\$ 23.54	\$ 12,146.64
3.11	Cámara de AA.LL TIPO II H.A. 18" ≤ Ø ≤ 30" Hprom.=1,50 m	u	16.0	\$ 3,039.34	\$ 48,629.44
3.12	Cajas de Registro de H.S. Con tapa H.A.	u	14.0	\$ 430.99	\$ 6,033.86
3.14	Sumidero Horizontal Simple de H.S. f'c 210 kg/cm²	u	15.0	\$ 567.64	\$ 8,514.60
3.15	Sumidero Horizontal Doble de H.S. f'c 210 kg/cm²	u	17.0	\$ 926.01	\$ 15,742.17
3.16	Pruebas de continuidad de flujo en tuberías de AALL	ml	1278.0	\$ 1.92	\$ 2,453.76
3.17	Conexión a cámara existente de PM de AALL	u	2.0	\$ 688.28	\$ 1,376.56
	SUBTOTAL				\$ 226,708.85
	TOTAL DE PRESUPUESTO				\$ 439,616.02
	IVA			12%	\$ 52,753.93
	TOTAL DE PRESUPUESTO				\$ 492,369.95

Tabla 34: Presupuesto Referencial del Proyecto Residencial Grand View
Elaborado por el promotor (Ver Anexo 12.2)



PROYECTO: URBANISTICO - GRAND VIEW PRESUPUESTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA HIDRÁULICO-SANITARIO PLANILLA DE RUBROS, CANTIDADES Y PRECIOS UNITARIOS					
ITEM	DETALLE	UNIDAD	CANTIDAD	P.U.	TOTAL
1.0	SISTEMA DE AGUA POTABLE				
1.01	Excavación de Zanja para Tubería y Cámaras de Válvulas	m³	702.0	\$4.92	\$3,453.84
1.02	Relleno compactado con Cama de Arena	m³	186.0	\$21.00	\$3,906.00
1.03	Relleno compactado con Material Importado	m³	190.9	\$14.22	\$2,714.60
1.04	Relleno compactado con Material de Sitio	m³	326.0	\$4.55	\$1,483.30
1.05	Desalojo de Material Sobrante	m³	488.8	\$6.04	\$2,952.36
1.06	Suministro e instalación de Tubería Distribución y acces. Pead 1,0 mpa D= 63 mm	ml	126.0	\$9.95	\$1,253.70
1.07	Suministro e instalación de Tubería Distribución y acces. Pead 1,0 mpa D= 90 mm	ml	120.0	\$14.91	\$1,789.20
1.08	Suministro e instalación de Tubería Distribución y acces. Pead 1,0 mpa D= 110 mm	ml	228.0	\$20.40	\$4,651.20
1.09	Suministro e instalación de Tubería Distribución y acces. Pead 1,0 mpa D= 160 mm	ml	408.0	\$31.35	\$12,790.80
1.10	Pruebas hidrostática de presión en tuberías de AAPP incl. desinfección	ml	882.0	\$1.30	\$1,146.60
1.11	Hormigón simple f'c= 180 kg/cm2 en Bloque de Anclajes	u	40.0	\$47.75	\$1,910.00
1.12	Suministro e instalación de Válvulas de compuerta D=63mm (incl.: uniones bridadas)	u	2.0	\$297.24	\$594.48
1.13	Suministro e instalación de Válvulas de compuerta D=90mm (incl.: uniones bridadas)	u	6.0	\$402.29	\$2,413.74
1.14	Suministro e instalación de Válvulas de compuerta D=160mm (incl.: uniones bridadas)	u	3.0	\$647.31	\$1,941.93
1.15	Suministro e instalación de Válvulas de compuerta D=160mm para purga (incl.: uniones bridadas)	u	3.0	\$868.63	\$2,605.89
1.16	Cámara de Válvulas de Hormigón Armado f'c=210 kg/cm2	u	14.0	\$800.79	\$11,211.06
1.17	Suministro e instalación de Válvulas de Aire 2" (incl. Caja pequeña)	u	1.0	\$415.47	\$415.47
1.18	Conexión a Plan maestro	u	1.0	\$455.30	\$455.30
Subtotal					\$57,689.47
2.0	SISTEMA DE AGUAS SERVIDAS				
2.01	Excavación de Zanja para Tubería, cajas de registro y cámaras	m³	3077.0	\$4.92	\$15,138.84
2.02	Relleno compactado con Material de Sitio	m³	2148.0	\$4.55	\$9,773.40
2.03	Relleno compactado con Material Importado fino	m³	576.0	\$14.22	\$8,190.72
2.04	Relleno recubrimiento con piedra 3/4"	m³	187.0	\$29.69	\$5,552.03
2.05	Desalojo de Material Sobrante	m³	1207.7	\$6.04	\$7,294.51
2.06	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=160mm	ml	438.0	\$12.51	\$5,479.38
2.07	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=220mm	ml	1074.0	\$18.18	\$19,525.32



2.08	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=250mm	ml	642.0	\$23.54	\$15,112.68
2.09	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=335mm	ml	54.0	\$33.82	\$1,826.28
2.10	Cámara AA.SS. TIPO I H.A. 8" $\leq \varnothing \leq 16"$ H=2,00m profundidad	u	12.0	\$2,547.49	\$30,569.88
2.11	Cajas de Registro de H.S. Con tapa H.A.	u	74.0	\$430.99	\$31,893.26
2.12	Pruebas de continuidad de flujo en tuberías de AASS	ml	2208.0	\$1.89	\$4,173.12
2.13	Conexión a PTAR	u	1.0	\$688.28	\$688.28
Subtotal					\$155,217.70
3.0	SISTEMA DE AGUAS LLUVIAS				
3.01	Excavación de Zanja para Tubería, sumideros y cámaras	m ³	3134.0	\$4.92	\$15,419.28
3.02	Relleno compactado con Material de Sitio	m ³	1664.0	\$4.55	\$7,571.20
3.03	Relleno compactado con Material Importado fino	m ³	919.0	\$14.22	\$13,068.18
3.04	Relleno recubrimiento con piedra 3/4"	m ³	144.0	\$29.69	\$4,275.36
3.05	Desalojo de Material Sobrante	m ³	1911.0	\$6.04	\$11,542.44
3.06	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=760mm	ml	240.0	\$144.23	\$34,615.20
3.07	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=650mm	ml	150.0	\$110.58	\$16,587.00
3.08	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=540mm	ml	312.0	\$81.63	\$25,468.56
3.09	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=440mm	ml	60.0	\$54.41	\$3,264.60
3.10	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=280mm	ml	516.0	\$23.54	\$12,146.64
3.11	Cámara de AA.LL TIPO II H.A. 18" $\leq \varnothing \leq 30"$ Hprom.=1,50 m	u	16.0	\$3,039.34	\$48,629.44
3.12	Cajas de Registro de H.S. Con tapa H.A.	u	14.0	\$430.99	\$6,033.86
3.14	Sumidero Horizontal Simple de H.S. f'c 210 kg/cm ²	u	15.0	\$567.64	\$8,514.60
3.15	Sumidero Horizontal Doble de H.S. f'c 210 kg/cm ²	u	17.0	\$926.01	\$15,742.17
3.16	Pruebas de continuidad de flujo en tuberías de AALL	ml	1278.0	\$1.92	\$2,453.76
3.17	Conexión a cámara existente de PM de AALL	u	2.0	\$688.28	\$1,376.56
Subtotal					\$226,708.85
TOTAL DE PRESUPUESTO					\$439,616.02
IVA 12%					\$52,753.93
TOTAL DE PRESUPUESTO					\$492,369.95

Ilustración 52: Presupuesto para la construcción del Sistema Hidráulico-Sanitario del proyecto Grand View, Elaborado por el promotor (Ver Anexo 12.3)

Los costos presentados son referenciales y deberán ser ajustados durante la ejecución del plan parcial.



2.8.2 Reparto de Cargas y Beneficios

Las cargas y beneficios del presente plan parcial incorporan criterios de sostenibilidad ambiental tales como la gestión eficiente de recursos naturales, la planificación de zonas verdes, así como el diseño y la construcción de la estructura vial.

Para ello, se establecen las siguientes cargas:

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	CARGAS	BENEFICIOS
UAU 1	Pago de la Concesión Onerosa de Derechos, la cual se estipula en los oficios CAT-2024-0097, DECAM-CEUS-2024-285 y DF-2024-0238, contenidos en el oficio No. SMG-AAA-2024-001602.	Un mayor aprovechamiento del suelo en su densidad de 160 a 470 habitantes por hectárea y unidades de viviendas de 299 a 700, lo cual permite el desarrollo del Proyecto Grand View.
	Los propietarios del proyecto arquitectónico deberán diseñar y ejecutar específicamente la vía en el tramo frentista (lindero sur) a la unidad de actuación urbanística, que contiene el predio signado con código catastral No. 96-0010-023-0-0-0.	
	Área destinada para el funcionamiento de una subestación eléctrica, según la etapa dos del proyecto.	
	Reubicación del Canal, de acuerdo con los informes técnicos de factibilidad emitidos por las direcciones municipales y las empresas públicas competentes.	
	El proyecto desarrollará un mayor porcentaje de áreas verdes de las estipuladas en la Ley nacional vigente y las normas locales manteniendo su enfoque de sostenibilidad.	

Tabla 35: Cargas y Beneficios de la Unidad De Actuación Urbanística.

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

Las cargas deberán ser ejecutadas y finalizadas en el tiempo de vigencia del presente plan parcial y serán consideradas como culminadas a través del Informe Técnico de conformidad de la obra, emitido por la Dirección General de Obras Públicas.



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

Conforme con la Ordenanza complementaria al PUGS la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, publicada en el Registro Oficial - Edición Especial No. 87, el miércoles 30 de marzo de 2022, establece:

(...)

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

1. *Previo a acogerse al proceso de calificación como Proyecto DUAE el o los propietarios deberán llevar a cabo la sociabilización del proyecto con la comunidad, lo cual deberá estar certificado por una notaría del Cantón de Guayaquil y constar en el expediente. A la sociabilización se deberá convocar a un representante por parte del GAD cantonal de Guayaquil. Este será designado por la DECAM que, dependiendo del caso, podrá solicitar colaboración a la Empresa Pública de Desarrollo, Acción Social DASE, Dirección de inclusión social, para personas con discapacidad, Dirección de la mujer, Dirección de Vinculación con la Comunidad u otras dependencias municipales.*

(...)

Mediante oficio **DUPOT-2023-8258** de octubre 20 del 2023, el Arq. Luis Saltos E., Director de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial a la fecha, manifestó que *"...en virtud de lo expuesto y conforme al oficio AG-AAA-2023-2677 donde se solicita se delegue un funcionario de la dirección DUPOT para la socialización del proyecto Residencial Multifamiliar "The View", se constató que dicha actividad reúne los requisitos dentro de los parámetros establecido por la Ordenanza General de Edificación y Construcciones para la calificación de acogerse como PROYECTO DE REGIMEN DE DESARROLLO URBANO ARQUITECTONICO ESPECIAL (DUAE)...."*

La socialización del proyecto The View, actualmente denominado Grand View, se llevó a cabo el 25 de agosto de 2023. A dicho evento asistió el Arq. Jonathan Barrezueta, técnico del DUOT y delegado de la Dirección de Control de Edificaciones y Administración Municipal (DECAM), en cumplimiento de lo establecido en el artículo 93 de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil. Dicho artículo dispone que en los procesos de socialización debe convocarse a un representante del GAD Cantonal de Guayaquil, quien será designado por la DECAM.

A continuación, se detalla el informe de socialización del proyecto The View, actualmente denominado Grand View: (Ver Anexo 13)



(...)

5.1. Convocatoria.

Se convocó a los moradores de vía a la costa mediante la Comunicación del Proyecto puerta a puerta entregando volantes, y, se ubicaron carteles en la entrada del proyecto, para que acudan el 25 de agosto de 2023, desde las 11:00 horas, a la socialización del Proyecto "The View", el evento se desarrollaría en el sitio donde está proyectada su construcción, solar 23 de la manzana 10 ubicado en el kilómetro 13 de la vía a la costa, cantón Guayaquil, Provincia del Guayas, con código catastral número 096-0010-023-0-0-0-1.

5.2. Socialización.

Se realizó la socialización del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial (PUAE) "The View", como estuvo previsto y se contó además con la presencia de:

Delegación del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guayaquil:

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

- Arq. Jonathan Barrezuela, Técnico DUOT

Notaría Pública:

- Ab. Andrea Ugalde Yanez (Notaría Cuadragésima Tercera del Cantón Guayaquil)

5.3. Bienvenida.

El Ing. Jhonny Ziade, dio la bienvenida a los moradores, explicando la importancia que tiene este proyecto para el desarrollo de la comunidad.

5.4. Constructora.

El señor ingeniero Rafael Coello, Gerente de Proyectos, explicó a la comunidad los aspectos técnicos arquitectónicos del proyecto "The View", respondiendo a lo largo del día las preguntas e inquietudes de la comunidad.

El señor Marlon Andrade, consultor ambiental explicó a los moradores durante la jornada, el plan de manejo ambiental del proyecto "The View".

5.5. Foro de preguntas y respuestas.

Preguntas:	Respuestas:
Si la subestación eléctrica va a generar energía eléctrica solo para el proyecto o también se conectará otras urbanizaciones.	Solo para las urbanizaciones cercanas se tiene previsto que también se vinculara, pero el proyecto va a tener su propia subestación eléctrica.
Las canteras aledañas no afectarán en la contaminación del aire.	No porque se pondrá barreras vivas (árboles), alrededor de todo el proyecto y así mitigará el impacto de contaminación de aire.



<i>El proyecto no está en una zona protegida.</i>	<i>El proyecto antes de ejecutarse se tendrá que obtener el certificado de intersección, por lo tanto, no interseca en ninguna zona de proyección del cantón Guayaquil.</i>
<i>Si el acceso al proyecto por donde se ubicará y si las vías serán pavimentadas.</i>	<i>El acceso del proyecto será por su lindero frontal y sus vías municipales de ingreso serán asfaltadas.</i>
<i>¿La capacidad del proyecto de cuánto es?</i>	<i>El proyecto se compone de 700 unidades de vivienda distribuidas en 8 edificios de diferentes alturas, que van desde 5 hasta 10 pisos.</i>

5.6. Horario de la Socialización.

El horario de la socialización fue 11:00am.

6. Conclusiones.

- En cumplimiento con la constitución del Ecuador y la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones, emitido por el GAD del cantón Guayaquil, para la participación ciudadana, el Proceso se cumplió según lo estipulado, utilizando las técnicas y todas las herramientas para el mejor desarrollo y conocimiento del proyecto.*
- Un total de 24 personas registradas en la ficha de socialización, manifestaron estar de acuerdo con el Proyecto de Urbano Arquitectónico Especial (PUAE) "The View", porque se va a construir sobre un cantera y eso eliminará la contaminación que se daba en el sector, mejorando la calidad de vida, a través de una construcción enfocada al cuidado del medio ambiente, el embellecimiento del sector, mayor plusvalía de las viviendas del sector, por lo tanto los moradores que acudieron a la socialización están de acuerdo en la construcción del Proyecto "The View".*

(...)

2.10 Mecanismos de asociación:

El área de actuación urbanística correspondiente al Proyecto Res Grand View posee una unidad de Actuación Urbanística integral (UAU 1), debido a su morfología y características del plan parcial.

El Modelo de Gestión, aplicado a la operación del Proyecto Residencial Grand View es la **Integración Inmobiliaria**, modelo de gestión crucial para el éxito del proyecto residencial, ya que proporciona un enfoque estructurado y profesional para la venta de las 700 unidades habitacionales distribuidas en 8 edificios. Este modelo asegura que todas las actividades relacionadas con la comercialización, promoción, y venta de las unidades se realicen de manera eficiente y efectiva. La importancia radica en su capacidad para maximizar el valor del proyecto, optimizar el tiempo de venta, y asegurar una experiencia positiva para los compradores.



2.10.1 Uso del Modelo de Gestión Inmobiliaria

El modelo de gestión inmobiliaria se aplica en varias etapas del proceso de venta:

1. **Estudio de Mercado:** Realizar un análisis detallado del mercado para comprender la demanda, las tendencias, y el perfil de los potenciales compradores. Esto ayuda a establecer estrategias de precios y promoción adecuadas.
2. **Planificación y Estrategia de Marketing:** Diseñar y ejecutar campañas de marketing que promuevan las unidades habitacionales. Esto incluye la creación de materiales promocionales, la publicidad en diversos medios (digitales y tradicionales), y la organización de eventos de lanzamiento y visitas guiadas.
3. **Gestión de Ventas:** Implementar un sistema de gestión de ventas que permita el seguimiento detallado de cada prospecto, desde el primer contacto hasta el cierre de la venta. Esto incluye la atención personalizada, la negociación de contratos, y la asistencia en el proceso de financiamiento.
4. **Atención al Cliente:** Proporcionar un servicio postventa que incluya la resolución de dudas, la gestión de documentos, y el seguimiento de la satisfacción del cliente. Un buen servicio postventa puede mejorar la reputación del proyecto y fomentar recomendaciones.
5. **Optimización de Recursos:** Utilizar herramientas tecnológicas para la gestión eficiente de los recursos humanos y materiales involucrados en el proceso de venta. Esto incluye el uso de software de gestión inmobiliaria, bases de datos de clientes, y plataformas de marketing digital.

2.10.2 Alcance del Modelo de Gestión Inmobiliaria

El alcance del modelo de gestión inmobiliaria abarca varios aspectos clave:

1. **Comercialización Integral:** Abarca desde la identificación de mercados objetivo hasta la implementación de estrategias de marketing y la gestión de ventas. Esto asegura que cada unidad habitacional se promueva y venda de manera efectiva.
2. **Crecimiento de la Marca:** A través de una estrategia de marketing coherente y efectiva, el modelo ayuda a establecer y fortalecer la marca del proyecto, aumentando su visibilidad y atracción en el mercado.
3. **Optimización Financiera:** El modelo de gestión inmobiliaria también se enfoca en la optimización de los recursos financieros, asegurando que los costos de comercialización se mantengan dentro del presupuesto y que se maximicen los ingresos por ventas.
4. **Mejora Continua:** Incluye mecanismos para la evaluación continua del proceso de venta y la implementación de mejoras basadas en el feedback de los clientes y las tendencias del mercado. Esto permite ajustar las estrategias y mejorar los resultados.
5. **Sostenibilidad y Responsabilidad:** El modelo de gestión también incorpora prácticas sostenibles y responsables, asegurando que la comercialización y venta



de las unidades habitacionales se realicen de manera ética y respetuosa con el medio ambiente.

En resumen, el modelo de gestión inmobiliaria es fundamental para la comercialización exitosa de las 700 unidades habitacionales del proyecto. Su importancia, uso, y alcance se reflejan en la capacidad para gestionar eficientemente el proceso de venta, optimizar los recursos, y proporcionar una experiencia positiva a los compradores, lo que en última instancia contribuye al éxito y la sostenibilidad del proyecto.

La estructura operativa es:

1. **Proyecto Residencial “Grand View”** – 8 Condominios con propiedad horizontal.
2. 100% de los departamentos serán vendibles:
 - a. Período de venta por 5 años, a un precio estimado de US. \$1650.00 cada metro cuadrado de unidad habitacional.
 - b. Alícuota de Mantenimiento del proyecto, a un precio estimado de US. \$1.50 por cada metro cuadrado de cada unidad habitacional del proyecto.
3. **Administración de “Grand View”**, para garantizar la operación de la urbanización, se estructurará la administración basados en los siguientes recursos:
 - a. Administrador Profesional
 - b. Seguridad y control de accesos
 - c. Mantenimiento
 - d. Limpieza

Los costos presentados son referenciales y deberán ser ajustados durante la ejecución del plan parcial. (Ver Anexo 14.1)

PRESUPUESTO ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PROYECTO GRAND VIEW			
DESCRIPCIÓN	MENSUAL	ANUAL	TOTAL %
INGRESO POR ALÍCUOTAS	\$ 90,854.84	\$1.090.258,09	
I. GASTOS ADMINISTRATIVOS			
DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA	\$3,600.00	\$43,200.00	11,45%
ADMINISTRADOR	\$2,500.00	\$30,000.00	
AUXILIARES	\$3,600.00	\$43,200.00	
ASESORÍA LEGAL	\$700.00	\$8,400.00	
TOTAL PARCIAL	\$10,400.00	\$124,800.00	
II. SERVICIOS BÁSICOS			
ENERGÍA ELÉCTRICA	\$3,600.00	\$43,200.00	6,71%
AGUA POTABLE	\$2,500.00	\$30,000.00	
TOTAL PARCIAL	\$6,100.00	\$73,200.00	
III. SEGURIDAD			
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE SEGURIDAD	\$24,850.00	\$298,200.00	28,45%
PROGRAMA DE ACCESO	\$1,000.00	\$12,000.00	
TOTAL PARCIAL	\$25,850.00	\$310,200.00	



IV. LIMPIEZA			
SERVICIO DE LIMPIEZA	\$5,000.00	\$60,000.00	16,07%
SUMINISTROS DE	\$350.00	\$4,200.00	
CONTROL DE PLAGAS	\$250.00	\$3,000.00	
MANTE	\$4,000.00	\$48,000.00	
MANTENIMIENTO DE JARD	\$5,000.00	\$60,000.00	
TOTAL PARCIAL	\$14,600.00	\$175,200.00	
V. MANTENIMIENTO			
MANT. ASCENSORES	\$3,000.00	\$36,000.00	8,37%
MANT. GENERADORES	\$300.00	\$3,600.00	
MANTE	\$500.00	\$6,000.00	
ALUMBRADO/INSTALACIONES ELECT	\$350.00	\$4,200.00	
METRO	\$583.34	\$7,000.08	
MANTENIMIENTO DEL AIRE	\$250.00	\$3,000.00	
MANT. Y REP. INSTALACIONES,	\$166.67	\$2,000.00	
TECHOS/FACHADA/PUERTAS	\$666.67	\$8,000.00	
SISTEMAS SANITARIOS	\$200.00	\$2,400.00	
MANTENIMIENTO PTARD	\$1,140.00	\$13,680.00	
CERCO ELÉCTRICO	\$200.00	\$2,400.00	
VARIOS	\$250.00	\$3,000.00	
TOTAL PARCIAL	\$7,606.67	\$91,280.00	
VI. VARIOS			
AMORTIZACIÓN	\$3,000.00	\$36,000.00	3,85%
VAR	\$250.00	\$3,000.00	
DEPRECIACIONES	\$250.00	\$3,000.00	
TOTAL PARCIAL	\$3,500.00	\$42,000.00	

Tabla 36: Presupuesto Administración y Mantenimiento del proyecto Grand View.

Propiedad Horizontal, se tramitará ante la M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL la correspondiente declaratoria de sometimiento del proyecto residencial “Grand View” al régimen de PROPIEDAD HORIZONTAL una vez que cada uno de los condominios estén por concluir, estableciéndose la relación de alícuotas de los diferentes bloques y áreas que lo componen; quedando el 100% de las alícuotas de “Grand View” distribuidas de acuerdo con las tablas que se muestran a continuación:



Ilustración 53: Planta Tipo Propiedad Horizontal. (Ver Anexo 14.2)



El CUADRO DE ALÍCUOTAS (tentativo y global) en que se dividiría el Proyecto Residencial “Grand View”, (Ver Anexo 14.3).

CUADRO DE ALICUOTAS DEL PROYECTO: GRAND VIEW			
ÁREA DE TERRENO	72,564.34 m ²		
ESTRUCTURAS	UTIL (m2)	ALICUOTA	COMÚN (m2)
IMPLANTACION EDIFICIO 1	7,338.01	12.11%	1,699.86
IMPLANTACION EDIFICIO 2	8,134.30	13.43%	1,844.30
IMPLANTACION EDIFICIO 3	8,265.76	13.65%	1,555.88
IMPLANTACION EDIFICIO 4	9,655.92	15.94%	1,710.88
IMPLANTACION EDIFICIO 5	10,305.05	17.01%	1,825.90
IMPLANTACION EDIFICIO 6	1,947.41	3.22%	345.05
IMPLANTACION EDIFICIO 7	8,175.92	13.50%	1,538.95
IMPLANTACION EDIFICIO 8	6,497.52	10.73%	1,188.97
LOTE COMERCIAL	250.00	0.41%	657.67
TOTALES	60,569.89	100%	73,094.76

Tabla 37: Cuadro de Alícuotas.

CUADRO DE ALICUOTAS DESGLOSADO DEL PROYECTO: GRAND VIEW				
ESTRUCTURAS	CONSTRUCCIÓN	UTIL	ALICUOTA	COMÚN
CONDOMINIO 1				
PLANTA BAJA	867.19	907.45	1.52%	-40.26
PLANTA ALTA 1	889.95	687.33	1.15%	202.62
PLANTA ALTA 2	928.08	749.11	1.26%	178.97
PLANTA ALTA 3	929.60	751.77	1.26%	177.83
PLANTA ALTA 4	929.60	751.77	1.26%	177.83
PLANTA ALTA 5	929.60	751.77	1.26%	177.83
PLANTA ALTA 6	929.60	751.77	1.26%	177.83
PLANTA ALTA 7	930.26	690.21	1.16%	240.05
PLANTA ALTA 8	858.06	687.07	1.15%	170.99
PLANTA ALTA 9	854.24	609.76	1.02%	244.48
TOTAL EDIFICIO 1	9037.87	7338.01	12.32%	1699.86
CONDOMINIO 2				
PLANTA BAJA	1086.69	917.64	1.54%	169.05
PLANTA ALTA 1	1117.96	879.24	1.48%	238.72
PLANTA ALTA 2	1157.49	940.11	1.58%	217.38
PLANTA ALTA 3	1159.92	950.51	1.60%	209.41
PLANTA ALTA 4	1116.83	950.51	1.60%	166.32
PLANTA ALTA 5	1116.83	913.60	1.53%	203.23
PLANTA ALTA 6	1114.46	942.81	1.58%	171.65
PLANTA ALTA 7	913.94	690.02	1.16%	223.92



PLANTA ALTA 8	691.42	525.62	0.88%	165.80
PLANTA ALTA 9	503.06	396.11	0.66%	106.95
TOTAL EDIFICIO 2	9978.60	8106.17	13.61%	1872.43
CONDOMINIO 3 (Referencial)				
PLANTA BAJA	982.16	826.58	1.39%	155.59
PLANTA ALTA 1	982.16	826.58	1.39%	155.59
PLANTA ALTA 2	982.16	826.58	1.39%	155.59
PLANTA ALTA 3	982.16	826.58	1.39%	155.59
PLANTA ALTA 4	982.16	826.58	1.39%	155.59
PLANTA ALTA 5	982.16	826.58	1.39%	155.59
PLANTA ALTA 6	982.16	826.58	1.39%	155.59
PLANTA ALTA 7	982.16	826.58	1.39%	155.59
PLANTA ALTA 8	982.16	826.58	1.39%	155.59
PLANTA ALTA 9	982.16	826.58	1.39%	155.59
TOTAL EDIFICIO 3	9821.64	8265.76	13.88%	1555.88
CONDOMINIO 4 (Referencial)				
PLANTA BAJA	1136.68	965.59	1.62%	171.09
PLANTA ALTA 1	1136.68	965.59	1.62%	171.09
PLANTA ALTA 2	1136.68	965.59	1.62%	171.09
PLANTA ALTA 3	1136.68	965.59	1.62%	171.09
PLANTA ALTA 4	1136.68	965.59	1.62%	171.09
PLANTA ALTA 5	1136.68	965.59	1.62%	171.09
PLANTA ALTA 6	1136.68	965.59	1.62%	171.09
PLANTA ALTA 7	1136.68	965.59	1.62%	171.09
PLANTA ALTA 8	1136.68	965.59	1.62%	171.09
PLANTA ALTA 9	1136.68	965.59	1.62%	171.09
TOTAL EDIFICIO 4	11366.80	9655.92	16.21%	1710.88
CONDOMINIO 5 (Referencial)				
PLANTA BAJA	1213.10	1030.51	1.73%	182.59
PLANTA ALTA 1	1213.10	1030.51	1.73%	182.59
PLANTA ALTA 2	1213.10	1030.51	1.73%	182.59
PLANTA ALTA 3	1213.10	1030.51	1.73%	182.59
PLANTA ALTA 4	1213.10	1030.51	1.73%	182.59
PLANTA ALTA 5	1213.10	1030.51	1.73%	182.59
PLANTA ALTA 6	1213.10	1030.51	1.73%	182.59
PLANTA ALTA 7	1213.10	1030.51	1.73%	182.59
PLANTA ALTA 8	1213.10	1030.51	1.73%	182.59
PLANTA ALTA 9	1213.10	1030.51	1.73%	182.59
TOTAL EDIFICIO 5	12130.95	10305.05	17.30%	1825.90
CONDOMINIO 6 (Referencial)				



PLANTA BAJA	229.25	194.74	0.33%	34.51
PLANTA ALTA 1	229.25	194.74	0.33%	34.51
PLANTA ALTA 2	229.25	194.74	0.33%	34.51
PLANTA ALTA 3	229.25	194.74	0.33%	34.51
PLANTA ALTA 4	229.25	194.74	0.33%	34.51
TOTAL EDIFICIO 6	1146.23	973.71	1.63%	172.53
CONDOMINIO 7 (Referencial)				
PLANTA BAJA	971.49	817.59	1.37%	153.89
PLANTA ALTA 1	971.49	817.59	1.37%	153.89
PLANTA ALTA 2	971.49	817.59	1.37%	153.89
PLANTA ALTA 3	971.49	817.59	1.37%	153.89
PLANTA ALTA 4	971.49	817.59	1.37%	153.89
PLANTA ALTA 5	971.49	817.59	1.37%	153.89
PLANTA ALTA 6	971.49	817.59	1.37%	153.89
PLANTA ALTA 7	971.49	817.59	1.37%	153.89
PLANTA ALTA 8	971.49	817.59	1.37%	153.89
PLANTA ALTA 9	971.49	817.59	1.37%	153.89
TOTAL EDIFICIO 7	9714.87	8175.92	13.73%	1538.95
CONDOMINIO 8 (Referencial)				
PLANTA BAJA	768.65	649.75	1.09%	118.90
PLANTA ALTA 1	768.65	649.75	1.09%	118.90
PLANTA ALTA 2	768.65	649.75	1.09%	118.90
PLANTA ALTA 3	768.65	649.75	1.09%	118.90
PLANTA ALTA 4	768.65	649.75	1.09%	118.90
PLANTA ALTA 5	768.65	649.75	1.09%	118.90
PLANTA ALTA 6	768.65	649.75	1.09%	118.90
PLANTA ALTA 7	768.65	649.75	1.09%	118.90
PLANTA ALTA 8	768.65	649.75	1.09%	118.90
PLANTA ALTA 9	768.65	649.75	1.09%	118.90
TOTAL EDIFICIO 8	7686.49	6497.52	10.91%	1188.97
LOTE COMERCIAL	250.00	250.00	0.42%	657.67
TOTALES	71133.46	59568.06	100%	12223.07

Tabla 38: Cuadro de Aícuotas Desglosado.



2.11 Tiempo de vigencia o implementación del plan:

2.11.1 Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste.

El **Plan Parcial del Proyecto Grand View** se formula con el objetivo de orientar un crecimiento urbano compacto, ordenado y sostenible, asegurando la articulación y coherencia territorial del sector en el cual se emplaza la unidad de actuación urbanística correspondiente al predio identificado con el código catastral No. 96-0010-023-0-0-0. En este ámbito se desarrollará el **Proyecto Residencial Grand View**.

La vigencia del presente Plan Parcial será de **seis (6) años**, contados a partir de la fecha de su publicación oficial, conforme al cronograma de ejecución de obras presentado por la constructora **MINUTOCORP S.A.** (Ver Anexo 15).

2.11.2 Los programas y proyectos urbanísticos que caracterizan específicamente los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo.

En el marco del desarrollo del **Plan Parcial del Proyecto Grand View**, los programas y proyectos urbanísticos contemplados responden a los lineamientos definidos para garantizar un crecimiento planificado y articulado del territorio.

2.11.3 Procedimientos para la gestión, administración e implementación del plan y procedimientos para ampliar plazos o sanciones donde corresponda.

En caso de requerir una mayor extensión del plazo del presente Plan Parcial, el promotor deberá solicitar al Departamento de Ordenamiento Territorial dicha solicitud, a fin de generar una ampliación a la **ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL DE CAMBIO DE NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECÍFICA DE LA DENSIDAD Y UNIDADES DE VIVIENDA, EN EL ÁREA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL PREDIO CON CÓDIGO CATASTRAL 96-0010-023-0-0-0, EN EL CUAL SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO RESIDENCIAL GRAND VIEW.**

Las sanciones procederán conforme a las normativas vigentes.

La vigencia del **Plan Parcial**, debido a su naturaleza como instrumento de modificación de la densidad y número de unidades de vivienda del área de actuación urbanística, será de **seis (6) años**, contados a partir de la fecha de su publicación oficial. Este cambio será incorporado en la actualización del **Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS)**, conforme al próximo período de administración municipal (2031–2035).

3. Documentos del plan parcial

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



DIAGNÓSTICO DE LAS CONDICIONES ACTUALES		
ANEXO No.	ARTÍCULO O LITERAL DEL PLAN PARCIAL	CONTENIDO DEL DOCUMENTO, PLANO
Anexo 1:	La delimitación y características del área de la actuación urbana.	1.1 Plano de ubicación del predio con código catastral: No. 96-0010-023-0-0-0
		1.2 Certificado de Historia de Dominio No. RPG-CHB-2025-000107928.
		1.3 Certificado de Avalúos y Registro de Predio Urbano No. 2024-223955.
		1.4 Oficio de validación del predio mediante DECAM-CAT-2023-7280.
Anexo 2:	Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo con la normativa nacional y local vigente.	2. Plano de valor del suelo de acuerdo con la fecha de aprobación del DUAE y el Certificado de Avalúos y Registro de Predio Urbano No. 2024-223955.
Anexo 3:	Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.	3.1 Plano de estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato.
		3.2 Plano de Pendientes y Curvas de Nivel del ámbito del Plan Parcial.
		3.3 Levantamiento topográfico del área de actuación urbanística hasta la vía de acceso principal vía a la costa.
		3.4 Levantamiento topográfico del área de actuación urbanística.
		3.5 Mapa del Certificado de Intersección de Construcción, Operación, Mantenimiento, Cierre y Abandono del Proyecto Urbanístico The View MAATE-RA-2024-503144.
		3.6 Certificado de Intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal Nacional, Zonas Intangibles y Categorización Ambiental mediante MAATE-SUIA-RA-DZDG-2024-00697.
		3.7 Resolución Municipal No. GADMG-SUIA-RA-2024-823.
		3.8 Registro Ambiental MAATE-RA-2024-503144.
		3.9 Informe de la Coordinación General de Control de Edificaciones y Control Minero mediante Memorando No. DUMCE-CEM-2025-6355.
Anexo 4:	Estructura predial.	4. Plano de la Estructura Predial.
Anexo 5:	Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.	5. Mapa de Suelo Vacante Públicos y Privados.
Anexo 6:	Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios	6.1 Mapa de la Estructura Vial.



	públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.	6.2 Informe de la Empresa Pública Municipal de Tránsito de Guayaquil, mediante el memorando No. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-253 .
		6.3 Estudio de Impacto Vial EIV del Proyecto Grand View.
		6.4 Mapa de Espacios Públicos y Áreas Verdes inmersos en el ámbito de diagnóstico.
		6.5 Mapa de Servicios Básicos inmersos en el ámbito de diagnóstico.
		6.6 Mapa de Equipamientos inmersos en el ámbito de diagnóstico.
Anexo 7:	Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.	7.1 Informe de Interagua mediante oficio EOM-SCU-02800-2023 "Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado para la Urb. The Gardens"
		7.2 Informe de Interagua mediante oficio EOM-SCU-09236-2023 "Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado actualización del nombre The Gardens por The View."
		7.3 Informe de Interagua de Reubicación de Canal mediante oficio EOM-SCU-00552-2024 EOM-DO-03346-2023 y EOM-SCU-02800-2023 .
		7.4 Informe de Interagua mediante oficio EOM-SCU-001286012025 , aprobación del diseño de redes urbanización Grand View.
		7.4.1 Memoria Técnica del Plan Maestro del Sistema Hidrosanitario y sus Anexos (7.4.2, 7.4.3, 7.4.4, 7.4.5, 7.4.6, 7.4.7, 7.4.8, 7.4.9, 7.4.10)
		7.5 Prefactibilidad Proyecto Eléctrico THE VIEW, mediante oficio No. CNEL-GYE-COM-2023-0185-O .
		7.6 Aprobación del terreno para la subestación eléctrica del proyecto The View, actualmente denominado Grand View, mediante oficio CNEL-GYE-ADM-2023-1140-O .
		7.7 Aprobación del diseño eléctrico del proyecto Habitacional Grand View, mediante informe de la Corporación Nacional de Electricidad CENEL EP, trámite 14474940 – CPR 985 .
		7.8 Informe del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil mediante el oficio 2572-CGIP-BCBG-2023 .
		7.9 Informe del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil mediante el oficio DTSCI 202300580-CGIP-BCBG , el cual contiene la descripción del sistema de defensa contra incendios del proyecto.
		7.10 Plano de la ubicación de los hidrantes DTSCI 202300580-CGIP-BCBG .

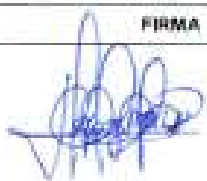


		7.11 Informe del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil mediante el oficio DTSCI DIP-BCBG-2025-244 , el cual considera factible extender el plazo de prórroga.
		7.12 Informe del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil mediante el oficio DTSCI DIP-BCBG-2025-320 , considera procedente la actualización del nombre del proyecto en estudio.
		7.13 Informe de la Dirección de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales, mediante oficio DACMSE-P-2023-4855 .
Anexo 8:	Condiciones de amenaza y riesgo	8.1 Informe de la Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil SEGURA EP, mediante el oficio SEGURAEP-GGRR-2024-0071 .
		8.2 Informe de la Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil SEGURA EP, mediante el oficio SEGURAEP-GGRR-JARMACR-2024-007 .
MODELOS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA EL ÁREA DEL PLAN PARCIAL Y NORMATIVA URBANÍSTICA		
ANEXO No.	ARTÍCULO O LITERAL DEL PLAN PARCIAL	CONTENIDO DEL DOCUMENTO, PLANO
ANEXO 9:	Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio.	9.1 Mapa de Clasificación de Suelo, respecto al ámbito de estudio.
		9.2 Mapa de Subclasificación de Suelo, respecto al ámbito de estudio.
		9.3 Mapa de Polígono de Intervención Territorial – PIT, respecto al ámbito de estudio.
		9.4 Mapa de Usos Específicos, respecto al ámbito de estudio.
		9.5 Mapa de Subzonas de Edificación, respecto al ámbito de estudio.
ANEXO 10:	Mecanismo de gestión del suelo	10.1 Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), notificado mediante SMG-AAA-2024-01602 .
		10.2 Plano del Proyecto Grand View remitido mediante SMG-AAA-2024-01602 .
ANEXO 11:	Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística.	11.1 Plan Masa del Proyecto Gran View.
		11.2 Plan Maestro del Proyecto Gran View.
		11.3 Planos de las etapas que se desarrollan en las Unidad de Actuación Urbanística.
ANEXO 12:	Mecanismos de financiación.	12.1 Presupuesto Financiero Grand View.
		12.2 Presupuesto Referencial Grand View.



		12.3 Presupuesto del sistema Hidráulico-Sanitario.
ANEXO 13:	Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana según corresponda.	13. Acta de Constancia de la Socialización Notariada.
ANEXO 14:	Mecanismos de asociación.	14.1 Costos de Mantenimiento Grand View
		14.2 Planta Tipo, Propiedad Horizontal del Bloque de Viviendas del Proyecto Grand View.
		14.3 Cuadro General de Alicuotas.
		14.4 Cuadro de Alicuotas Desglosado.
ANEXO 15:	Tiempo de vigencia o implementación del plan.	15. Cronograma de vigencia o implementación del Proyecto Grand View.

4. Firmas de Responsabilidad

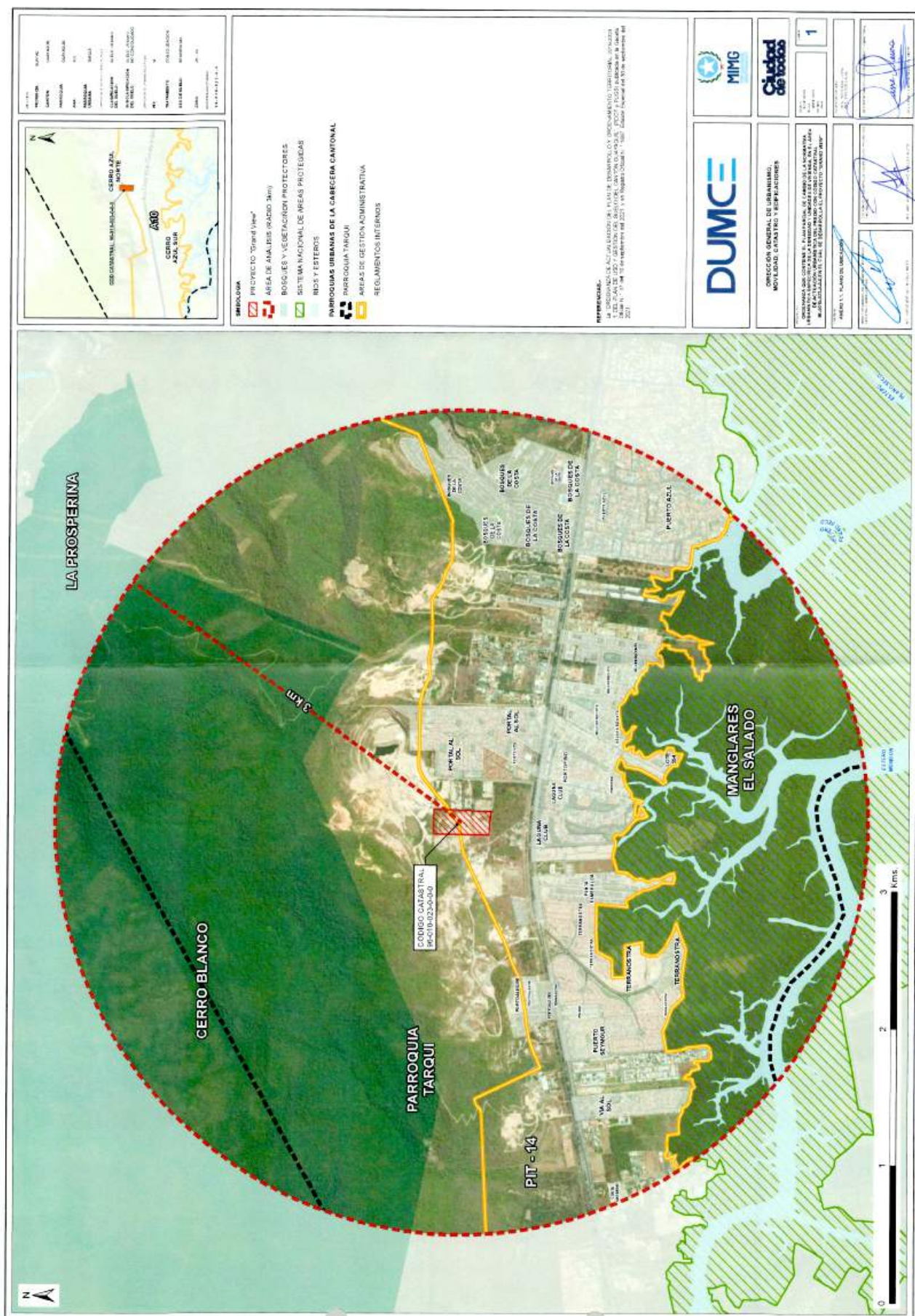
NOMBRES Y APELLIDOS		CARGO	FIRMA
Elaborado por:	Arq. Fernando López	Técnico Municipal	
Supervisado por:	Arq. Ciro Mera Ciler	Coordinador General 2	
Revisado por:	Arq. Lissete Llerena Sandoval, Mgr.	Jefe Departamental de Ordenamiento Territorial	
Aprobado por:	Ing. Abg. Andrés Ponce Anzueto, Mgr.	Coordinador General de Planificación, Proyectos y Ordenamiento Territorial	
Adjunto:	Anexos del Documento Técnico de Diagnóstico y Formulación del Plan Parcial Grand View		
Con copia:	Ing. Jorge Aníbal Muñoz, Mgr. Abg. Fernando Suárez V. Archivos DUMCE	Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones Coordinador General de Control y Procesos Legales	



ANEXOS



ANEXO 1.1





ANEXO 1.2



CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000107928

CÓDIGO CATASTRAL No. 96-0010-023-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 96-0010-023-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR Y EDIFICACIÓN 23 DE LA MANZANA 10 UBICADO EN LA CIUDADELA PUERTO HONDO, PARROQUIA TARQUI. NORTE: SOLAR 27 CON 178,36 METROS. SUR: CALLE PÚBLICA CON 172,15 METROS. ESTE: SOLARES 27-29-24(01)Y 39 CON 119.57+169.51-135.33= 424.41 METROS. OESTE: SOLARES 31(02)Y 31(01) CON 408.57 METROS. ÁREA: 72.564.34 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

RUC 0993378683001

FIDEICOMISO MERCANTIL CB

Estado: ACTIVO

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte: SOLAR 27, con 178.3600 mts.
Sur: C.PUBLICA, con 172.1500 mts.
Este: SOLAR 24(1)-27-29-39, con 424.4100 mts.
Oeste: SOLAR 31(1-2), con 408.5700 mts.

Área en Escrituras:	72564.34 mts2.	Alumbrado:	SI
Fondo en Escrituras:	424.41 mts2.	Alcantarillado:	NO
Área en Levantamiento:	72564.34 mts2.	Agua Potable:	SI
Fondo en Levantamiento:	425.10 mts2.	Red Telefónica:	SI
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	Pavimentación:	NO
Estado:	CONSTRUIDO	Bordillo:	NO
Uso:	INDUSTRIAL	Acera:	NO
Frente en Escritura:	172.15 mts		
Frente 1:	172.15 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Solicitante:
RUC-0993378683001-FIDEICOMISO MERCANTIL CB

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
27/02/2025 15:04	28/05/2025 15:04	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20006509		\$ 17,63





3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1	2023/abr./24	Propiedades	ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES	
Tomo:	17			
No. Inscripción:	8417			
No. Repertorio:	18348			
Cantón:	Guayaquil			
Origen:	Notaría Cuadragésima Primera			
Oficio:	-			
Esc./Pro./Res.:	2023/abr./13 -			
Observación:	ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES: ELEMENTO: INMUEBLE: LINDEROS, MENSURAS Y EL ÁREA TOTAL: "(...) CLÁUSULA TERCERA: DECLARACIÓN JURAMENTADA PARA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES: Postulados los antes descritos antecedentes, YO, JORGE EDUARDO TORAL ZEVALLOS, en mi calidad de Gerente General de la Compañía ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, y esta as u vez en su calidad de representante legal del FIDEICOMISO MERCANTIL CB, tal como lo acredita el Nombramiento adjunto como documento habilitante, declara la actualización de los datos registrales, con los antecedentes nuevos linderos, mensuras y el área total del antes mencionado bien inmueble, que según la validación de lo declarado en el Levantamiento Topográfico que determina y según consta de los documentos DECAM-CAT-2023-7280, de fecha veinte de marzo del dos mil veintitrés, que consta el levantamiento topográfico según TOP-2023-0271; se verificó que no guardan relación con los linderos Norte, Sur, Este y Oeste, mensuras y áreas o superficie, siendo lo correcto los linderos, dimensiones y área total según el levantamiento topográfico los siguientes linderos y dimensiones: NORTE: SOLAR 27 CON 178,36 METROS. SUR: CALLE PÚBLICA CON 172,15 METROS. ESTE: SOLARES 27-29-24(01)Y 39 CON 119.57+169.51-135.33= 424.41 METROS. OESTE: SOLARES 31(0-2)Y 31(01) CON 408.57 METROS. AREA: 72.564.34 METROS CUADRADOS. SEGÚN EXPEDIENTES ADJUNTOS. DECLARO con la actualización de datos registrales que debe se ser exacta, y que deben decir como consta en el actual LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DECAM-CAT-2023-7280 adjunto, y según TOP-2023-0271; Por esta razón, el FIDEICOMISO DECLARANTE, conviene en DECLARAR LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES DEL BIEN INMUEBLE con los actuales y siguientes linderos, mensuras y el área total, que se hace constar dentro de los documento habilitantes adjuntos."(...).			
Partes:	Titular	0993378683001	FIDEICOMISO MERCANTIL CB	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	869	2023/ene./12	8469	8469

No. 2	2023/ene./12	Propiedades	FIDEICOMISO MERCANTIL	
Tomo:	2			
No. Inscripción:	869			
No. Repertorio:	1276			
Cantón:	Milagro			

Solicitante:
RUC-0993378683001-FIDEICOMISO MERCANTIL CB

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión: 27/02/2025 15:04 Fecha de Vencimiento: 28/05/2025 15:04 Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL No. de Solicitud: 20006509 No. Comprobante de Pago: Valor: \$ 17,63





Origen: Notaría Primera

Oficio: -

Esc./Pro./Res.: 2022/dic./29 -

Observación: "CLÁUSULA CUARTA: OBJETO Y FINALIDAD: Con los antecedentes expuestos, las partes declaran que el presente contrato tiene como objeto de la constitución de un FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO que ejercerá la actividad empresarial siguiente: Servir como mecanismo idóneo para administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones establecidas en este contrato con el fin de coadyuvar al desarrollo, construcción, terminación y comercialización del PROYECTO INMOBILIARIO. EL FIDEICOMISO que se constituye mediante este instrumento, será el titular de la totalidad de los BIENES FIDEICOMITIDOS que conformen el patrimonio autónomo, siendo éste administrado de acuerdo con las instrucciones que constan de este contrato y aquellas que impartan los BENEFICIARIOS, según sea el caso, mediante comunicación escrita en dicho sentido". "CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- PLAZO: El presente FIDEICOMISO MERCANTIL tendrá el plazo de duración necesario para el cumplimiento de su finalidad; plazo que no será superior a los ochenta años, pudiendo terminarse por cualquier de las causales determinadas en el presente contrato o por decisión del beneficiario; y, si son dos o más beneficiarios por decisión unánime de estos". "CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- TERMINACIÓN: Este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos o causales. DOCE.UNO.- Por el cumplimiento de su objeto o finalidad. DOCE.DOS.- Haberse presentado la solicitud escrita dirigida a la FIDUCIARIA conjuntamente por los BENEFICIARIOS, solicitando la terminación del FIDEICOMISO. DOCE.TRES.- Por imposibilidad absoluta de desarrollar su objeto o el fin propuesto. DOCE.CUATRO.- Por sentencia ejecutoriada o laudo arbitral que así lo determine. DOCE.CINCO.- Por renuncia de la Fiduciaria y por las demás causales determinadas en el presente contrato y en la ley".

Partes:

Constituyente	0990006695001	CAN VER CIA LTDA	GUAYAQUIL
Constituyente	0992363002001	FORMAPER S.A.	SAMBORONDÓN
Adquirente	0993378683001	FIDEICOMISO MERCANTIL CB	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	4797	1994/jul./11	870	870

No. 3	2022/sep./20	Gravámenes	CANCELACIÓN - DE HIPOTECA	
Tomo:	41			
No. Inscripción:	19777			
No. Repertorio:	54432			
Cantón:	Guayaquil			
Origen:	Notaría Quincuagésima Octava			
Oficio:	-			
Esc./Pro./Res.:	2022/sep./14 -			
Observación:				
Partes:				
	Deudor Hipotecario	0990006695001	CAN-VER CIA. LTDA.	GUAYAQUIL
	Acreedor	0990379017001	BANCO BOLIVARIANO C.A.	GUAYAQUIL

Solicitante:
RUC-0993378683001-FIDEICOMISO MERCANTIL CB

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión: 27/02/2025 15:04 Fecha de Vencimiento: 28/05/2025 15:04 Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL No. de Solicitud: 20006509 No. Comprobante de Pago: Valor: \$ 17,63





Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	4797	1994/jul./11	20011	20011
Gravámenes	16911	2013/sep./30	20011	20011

No. 4	2013/sep./30	Gravámenes	HIPOTECA - ABIERTA
Tomo:	87		
No. Inscripción:	16911		
No. Repertorio:	28775		
Cantón:	Guayaquil		
Origen:	Notaría Trigésima Quinta		
Oficio:	-		
Esc./Pro./Res.:	2013/sep./05 -		
Observación:	Linderos y medidas del inmueble actualizados según Certificado de Avalúos y Registro de predio urbano 440457 de fecha 02 de septiembre de 2013		
Partes:	Deudor Hipotecario	0990006695001	CAN-VER CIA. LTDA. GUAYAQUIL
	Acreedor	0990379017001	BANCO BOLIVARIANO C.A. GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	4797	1994/jul./11	43139	43140

No. 5	1994/jul./11	Propiedades	COMPRAVENTA
Tomo:	172		
No. Inscripción:	4797		
No. Repertorio:	12481		
Cantón:	Guayaquil		
Origen:	Notaría Décimo Quinta		
Oficio:	-		
Esc./Pro./Res.:	1992/dic./23 -		
Observación:			
Partes:	Comprador	0990006695001	CAN-VER CIA. LTDA. GUAYAQUIL
	Vendedor	0990382654001	CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA. GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	2252	1991/mar./19	130803	130838

Solicitante:
RUC-0993378683001-FIDEICOMISO MERCANTIL CB

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión: 27/02/2025 15:04 Fecha de Vencimiento: 28/05/2025 15:04 Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL No. de Solicitud: 20006509 No. Comprobante de Pago: Valor: \$ 17,63





No. 6	1991/mar./19	Propiedades	COMPRVENTA	
Tomo:	61			
No. Inscripción:	2252			
No. Repertorio:	2406			
Cantón:	Guayaquil			
Origen:	Notaría Cuarta			
Oficio:	-			
Esc./Pro./Res.:	1990/dic./28 -			
Observación:				
Partes:				
	Vendedor	0990150850001	INMOBILIARIA BARCELONA IBSA S.A.	GUAYAQUIL
	Comprador	0990382654001	CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	1220	1969/mar./22	49525	49556
Tomos Separados	16	1990/jul./03	49525	49556

No. 7	1990/jul./03	Tomos Separados	PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS	
Tomo:	16			
No. Inscripción:	16			
No. Repertorio:	12730			
Cantón:	Guayaquil			
Origen:	Notaría Cuarta			
Oficio:	-			
Esc./Pro./Res.:	1990/mar./20 -			
Observación:				
Partes:				
	Propietario	0990150850001	INMOBILIARIA BARCELONA IBSA S.A.	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	1220	1969/mar./22	385	412

No. 8	1969/mar./22	Propiedades	ADJUDICACIÓN POR LIQUIDACIÓN	
Tomo:	10			
No. Inscripción:	1220			
No. Repertorio:	4219			
Cantón:	Guayaquil			
Origen:	Notaría			

Solicitante:
RUC-0993378683001-FIDEICOMISO MERCANTIL CB

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión: 27/02/2025 15:04
Fecha de Vencimiento: 28/05/2025 15:04
Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL

No. de Solicitud: 20006509
No. Comprobante de Pago: Valor: \$ 17,63





Oficio: -

Esc./Pro./Res.: 1968/dic./09 -

Observación: Adjudicación por la Liquidación de la COMPAÑÍA EXPORTADORES UNIDOS C.A. a favor de la INMOBILIARIA BARCELONA S.A. del Lote número UNO o sea la Hacienda Barcelona o Santa Lucia ubicada en el sitio Palobamba de la parroquia Chongón del cantón Guayaquil, efectuada por el Liquidador señor Isidro Romero Sánchez el 23 de Junio de 1967 y protocolizada en el registro a cargo del notario Doctor GUSTAVO FALCONI LEDESMA. INMOBILIARIA BARCELONA S.A. constituye la necesaria SERVIDUMBRE DE TRANSITO sobre el camino actualmente existente en la Hacienda Barcelona que partiendo de la carretera Guayaquil - Salinas llega hasta la villa Granollers.

Partes: Adjudicatario 0990150850001 INMOBILIARIA BARCELONA IBSA S.A. GUAYAQUIL

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 27 de febrero del 2025 15:04.



Firmado electrónicamente por:

**ABG. ANDRÉS FRANCISCO
PARRA GUILLÉN, MGS.**

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

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

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000107928 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

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

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

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

Solicitante:
RUC-0993378683001-FIDEICOMISO MERCANTIL CB

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
27/02/2025 15:04	28/05/2025 15:04	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20006509		\$ 17,63





pago de la obligación principal, como la hipoteca; e, interdicciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

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

Solicitante:
RUC-0993378683001-FIDEICOMISO MERCANTIL CB

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

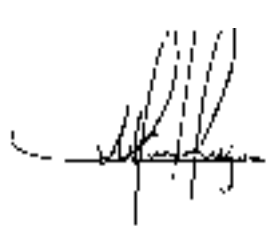
Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
27/02/2025 15:04	28/05/2025 15:04	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20006509		\$ 17,63





ANEXO 1.3

**CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO**

Solicitante		Certificado N° : 2024 - 223955
Cédula :	0993378683001	Fecha/Hora Emisión : 29/JUL/2024 - 9:35
Nombre :	FIDEICOMISO MERCANTIL CB FIDEICOMISO MERCANTIL CB	Válido Hasta : 27/SEP/2024
Código Catastral :	096-0010-023-0-0-0-1	
NOMBRES REGISTRADOS		
Cédula	Nombre	
0993378683001	FIDEICOMISO MERCANTIL CB	
DATOS DEL PREDIO		
Ciudadela/Cooperativa/Barrio PTO HONDO	Dirección C.PUBLICA	Manzana 10
		Solar 23
		Parroquia TARQUI
DATOS SEGUN TÍTULO DE PROPIEDAD		
Otorgado en GUAYAQUIL	Notaría PRIMERA	Repertorio 1276
		Fecha Inscripción 12-ENE-2023
		Nº Reg. Propiedad 869
		Matrícula Inmobiliaria 0
LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD		
NORTE SOLAR 27	CON 178.36 mts.	SUR C.PUBLICA 172.15 mts.
ESTE SOLAR 24(1)-27-29-39	CON 424.41 mts.	OESTE SOLAR 31(1-2) 408.57 mts.
		FORMA DEL SOLAR IRREGULAR
		ÁREA SOLAR 72564.34
AVALÚO DE LA PROPIEDAD		
VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL -	ALÍCUOTA EN PROP. HORIZONTAL 0	VALOR m2 DEL SOLAR \$50.00
		AVALUO DEL SOLAR \$*****3,628,217.00
CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS		
ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCIÓN
0	332.00	EDIF. RESIDENCIAL 7
		VALOR m2 CONST. \$420.00
		AVALUO DE CONSTRUCCION \$*****139,440.00
TOTAL CONSTRUCCIÓN: \$*****139,440.00		
VALOR DE LA PROPIEDAD \$*****3,767,657.00		
REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	---	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN
		VIGENCIA
OBSERVACIONES: Usuario: JOHJARFC FIDEICOMISO MERCANTIL CB* ACTUALIZACION DE DATOS REGISTRALES INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ESTE CANTON EL 24-04-2023.		
 ARQ. HECTOR BOLIVAR PINO FRUGONE COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que recepen este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec		
- Este documento NO certifica la propiedad del bien. - Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.		



ANEXO 1.4



Dirección de
Control de Edificaciones,
Catastro, Avalúo y Control
Muebles

DECAM-CAT-2023-7280
Guayaquil, 20 de marzo de 2023

Señores

ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS
Ciudad. –

En atención al requerimiento **012-2023-9418** en el que solicita se realice la validación de lo declarado en el levantamiento topográfico, del predio signado con el código catastral **96-0010-023-0-0-0**, ubicado en la Parroquia Tarqui firmado por el responsable Técnico Ing. **Carlos Alfonso Bustamante Chamoun** con Registro Senescyt: 1006-04-517067, adjunto encontrará la inspección realizada por la Jefatura de Topografía, según memorando **TOP-2023-0271** del 02 de marzo del 2023; en lo cual, se constató lo siguiente:

- .../...
- La inspección se realizó el 16 de febrero del 2023.
 - Se constató que el predio se encuentra delimitado con hitos de madera.
 - Se determina la línea de fábrica de "CALLE PUBLICA", dada conforme a los hitos encontrados en sitio e indicados por el responsable técnico.
- .../...

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-2023-0271			
NORTE	SOLAR 27	CON:	178.36 m
SUR	CALLE PUBLICA	CON:	172.15 m
ESTE	SOLARES 27, 29, 24(01) Y 39	CON:	119.57 + 169.51 + 135.33 = 424.41 m
OESTE	SOLARES 31 (02) Y 31 (01)	CON:	408.57m
SUPERFICIE = 72564.34 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 PAGO CEP# 3441808**, de fecha 08 de marzo 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.





Departamento de
Control de Edificaciones,
Catastro, Avalúo y Control
Municipal

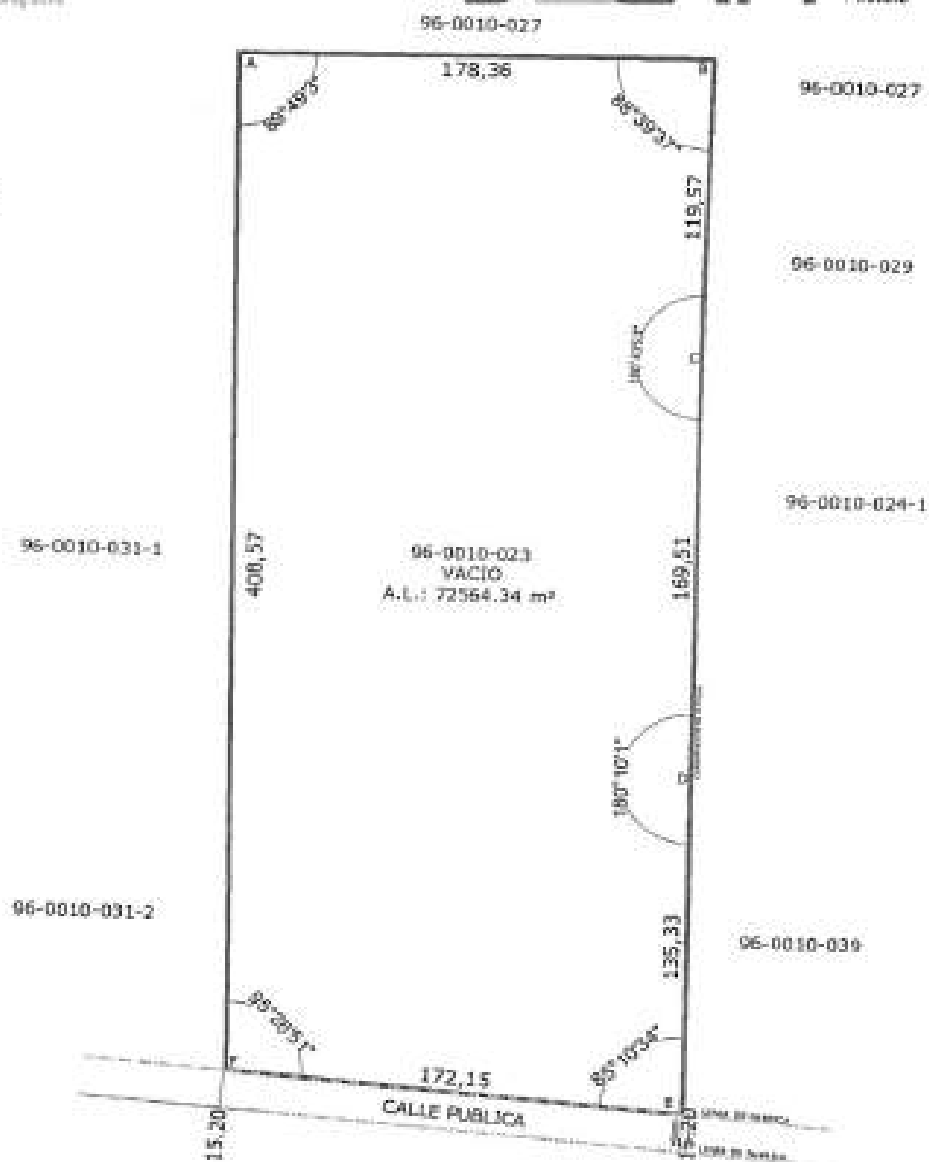
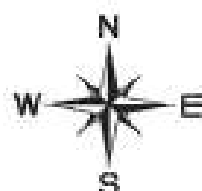


Figura 1. Levantamiento topográfico realizado por el departamento de topografía.

Atentamente,

Arq. Xiomar Veloz Bravo
SUBDIRECTORA DE CATASTRO

Arq. Natalina Gámez Ayovi
JEFA DE CATASTRO

Elaborado y aprobado por:
Michael Álvarez

Supervisado y aprobado por:
Arq. Jair García



MEMORANDO TOP-2023-0271

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

DE: JEFE DE TOPOGRAFÍA

REF: CAT-2023-0324 / REQ. 012-2023-9418 / COD 96-0010-023-0-0-0

FECHA: 02 de marzo del 2023

De mi consideración

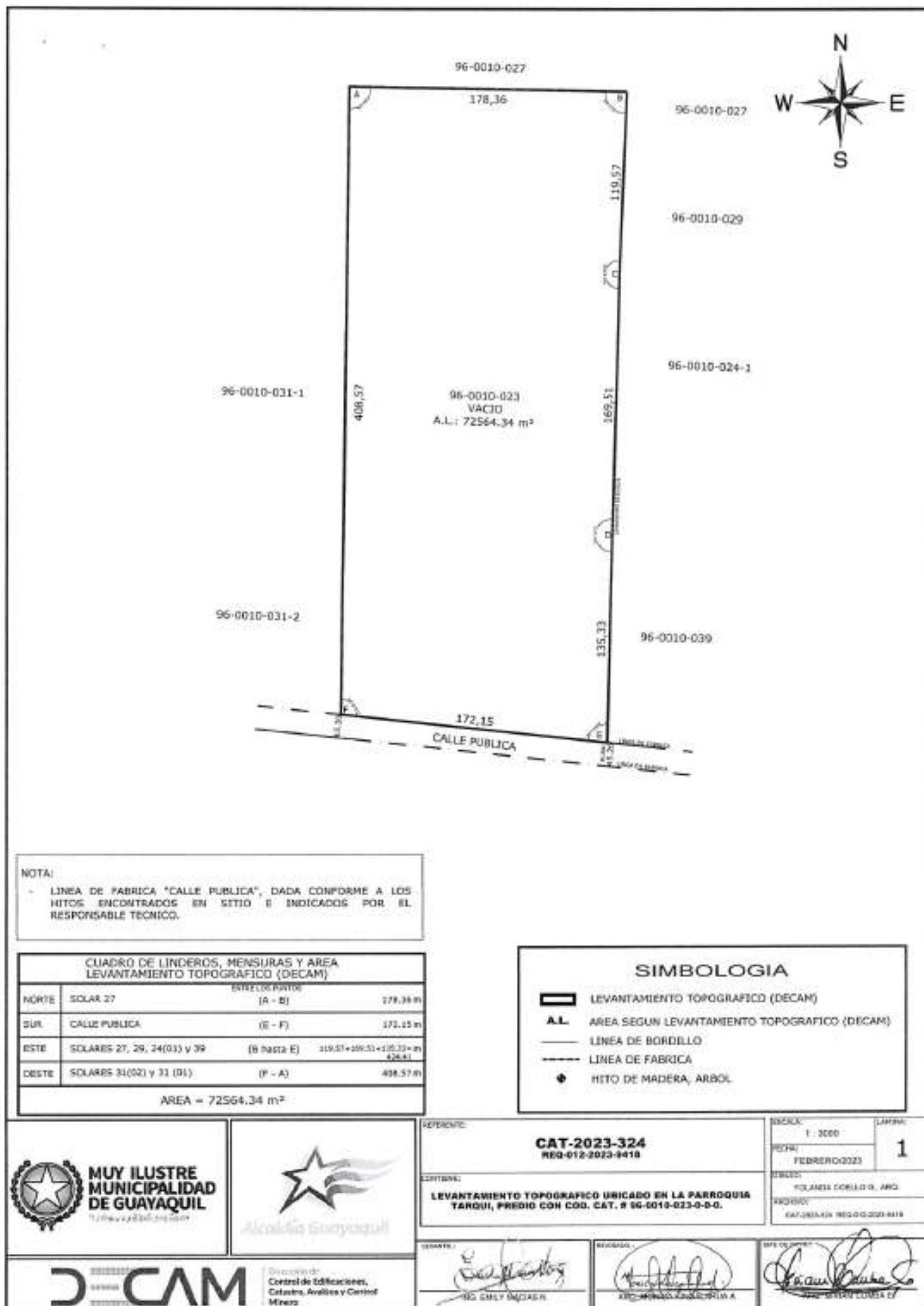
En atención a vuestro memorando indicado en la referencia, mediante el cual **solicita** se realice el "**levantamiento topográfico del predio signado con código catastral # 96-0010-023-0-0-0**", al respecto y de acuerdo con la inspección realizada por la Ing. Emily Macías Núñez, Asistente Técnico DECAM 4 de esta Jefatura, se informa lo siguiente:

- La inspección se realizó el 16 de febrero del 2023.
- Se constató que el predio se encuentra delimitado con hitos de madera.
- Se determina la línea de fábrica de "CALLE PUBLICA", dada conforme a los hitos encontrados en sitio e indicados por el responsable técnico.

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

Atentamente,


Arq. Minam Cumba Escóvar
JEFE DE TOPOGRAFÍA
Inspección: Ing. Emily Macías Núñez
Elaborado por: Arq. Yolanda Coello G.
Revisado por: Arq. Mónica Kingalahua Araujo
Adj. Levantamiento Topográfico/Archivo





FOTOS INSPECCION 16 DE FEBRERO 2023 - PREDIO COD CAT 96-0010-023-0-0-0:



REALIZA TUS TRANSACCIONES BANCARIAS EN **Punto B**

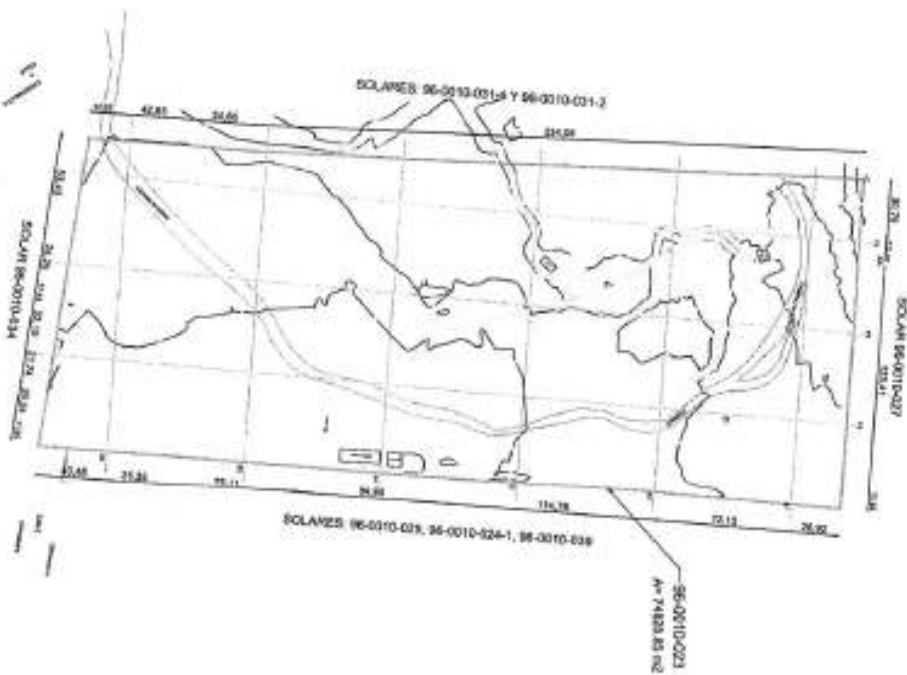
Banco Bolivariano

Ingresa con tu clave de acceso segura y descarga la factura de dividendos en www.boliviario.com o en la página del SAT.

Banco Bolivariano 5-50 50 50 www.boliviario.com

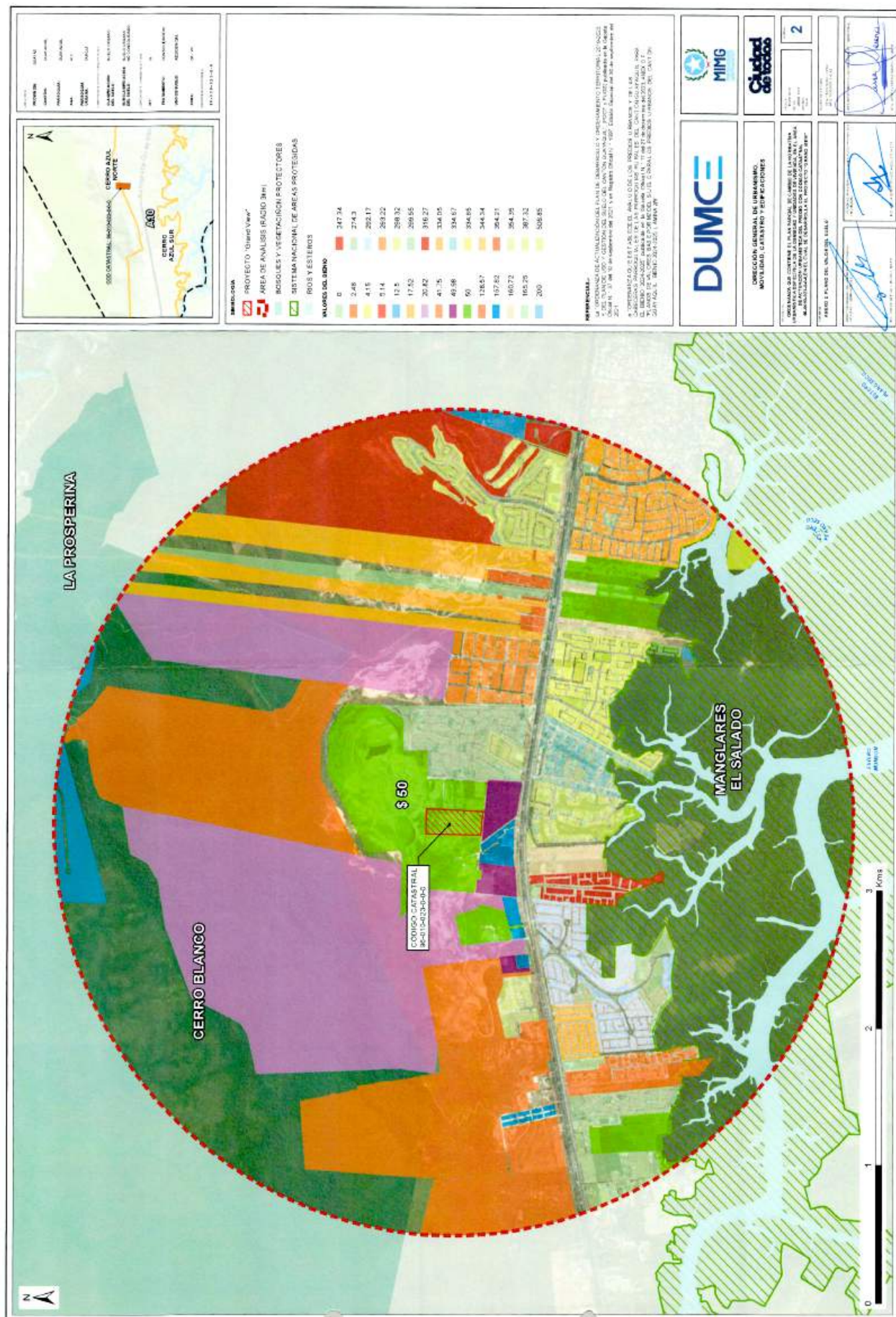
Ingresa con tu clave de acceso segura y descarga la factura de dividendos en www.boliviario.com o en la página del SAT.

Banco Bolivariano 5-50 50 50

GRÁFICO DE ACUERDO A ESCRITURAS		GRÁFICO DE ACUERDO A LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO																															
																																	
CUADRO DE LINDEROS Y MENSAJAS SEGÚN ESCRITURAS CDB. CAT. 96-0010-023-0-0-0 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ORIENTACIÓN</th> <th>LINDEROS</th> <th>AMENSAJAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>NORTE</td> <td>TERMINO CALZADO MAYO</td> <td>173.10 m</td> </tr> <tr> <td>ESTE</td> <td>CALLE PUEBLA</td> <td>418.10 m</td> </tr> <tr> <td>OCIDENTE</td> <td>SOLARES 96-0010-021-1 y 96-0010-021-2</td> <td>418.10 m</td> </tr> <tr> <td>ÁREA</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">74.004 m²</td> </tr> </tbody> </table>		ORIENTACIÓN	LINDEROS	AMENSAJAS	NORTE	TERMINO CALZADO MAYO	173.10 m	ESTE	CALLE PUEBLA	418.10 m	OCIDENTE	SOLARES 96-0010-021-1 y 96-0010-021-2	418.10 m	ÁREA	74.004 m ²		CUADRO DE LINDEROS Y MENSAJAS SEGÚN LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO CDB. CAT. 96-0010-023-0-0-0 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ORIENTACIÓN</th> <th>LINDEROS Y AMENSAJAS</th> <th>ÁREA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>NORTE</td> <td>SOLAR 96-0010-027</td> <td>173.10 m</td> </tr> <tr> <td>ESTE</td> <td>SOLAR 96-0010-024</td> <td>418.10 m</td> </tr> <tr> <td>OCIDENTE</td> <td>SOLARES 96-0010-021-1 y 96-0010-021-2</td> <td>418.10 m</td> </tr> <tr> <td>ÁREA</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">74.004 m²</td> </tr> </tbody> </table>		ORIENTACIÓN	LINDEROS Y AMENSAJAS	ÁREA	NORTE	SOLAR 96-0010-027	173.10 m	ESTE	SOLAR 96-0010-024	418.10 m	OCIDENTE	SOLARES 96-0010-021-1 y 96-0010-021-2	418.10 m	ÁREA	74.004 m ²	
ORIENTACIÓN	LINDEROS	AMENSAJAS																															
NORTE	TERMINO CALZADO MAYO	173.10 m																															
ESTE	CALLE PUEBLA	418.10 m																															
OCIDENTE	SOLARES 96-0010-021-1 y 96-0010-021-2	418.10 m																															
ÁREA	74.004 m ²																																
ORIENTACIÓN	LINDEROS Y AMENSAJAS	ÁREA																															
NORTE	SOLAR 96-0010-027	173.10 m																															
ESTE	SOLAR 96-0010-024	418.10 m																															
OCIDENTE	SOLARES 96-0010-021-1 y 96-0010-021-2	418.10 m																															
ÁREA	74.004 m ²																																
CUADRO DE DIFERENCIA DE ÁREAS 96-0010-023-0-0-0 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ÁREA DE ACUERDO A ESCRITURAS</th> <th>ÁREA DE ACUERDO A LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO</th> <th>DIFERENCIA DE ÁREAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>74.004 m²</td> <td>74.004 m²</td> <td>0.000 m²</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREA DE ACUERDO A ESCRITURAS	ÁREA DE ACUERDO A LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO	DIFERENCIA DE ÁREAS	74.004 m ²	74.004 m ²	0.000 m ²	UBICACIÓN PROYECTO: URB. 1 CANTÓN: URB. 1 PARCELA: URB. 1 COORDENADAS CANTONALES 96-0010-023-0-0-0																									
ÁREA DE ACUERDO A ESCRITURAS	ÁREA DE ACUERDO A LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO	DIFERENCIA DE ÁREAS																															
74.004 m ²	74.004 m ²	0.000 m ²																															
CONTENIDO GRÁFICO SEGÚN ESCRITURAS LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO RECTIFICACIÓN DE LINDEROS Y MENSAJAS		PROYECTANTES  PROYECTANTE ING. CARLOS RIVERA C.I. 101150415 RECONOCIMIENTO																															
RESPONSABLE TÉCNICO  RESPONSABLE TÉCNICO ING. CARLOS RIVERA C.I. 101150415 RECONOCIMIENTO		FECHA 2023 LUGAR Nº 1																															

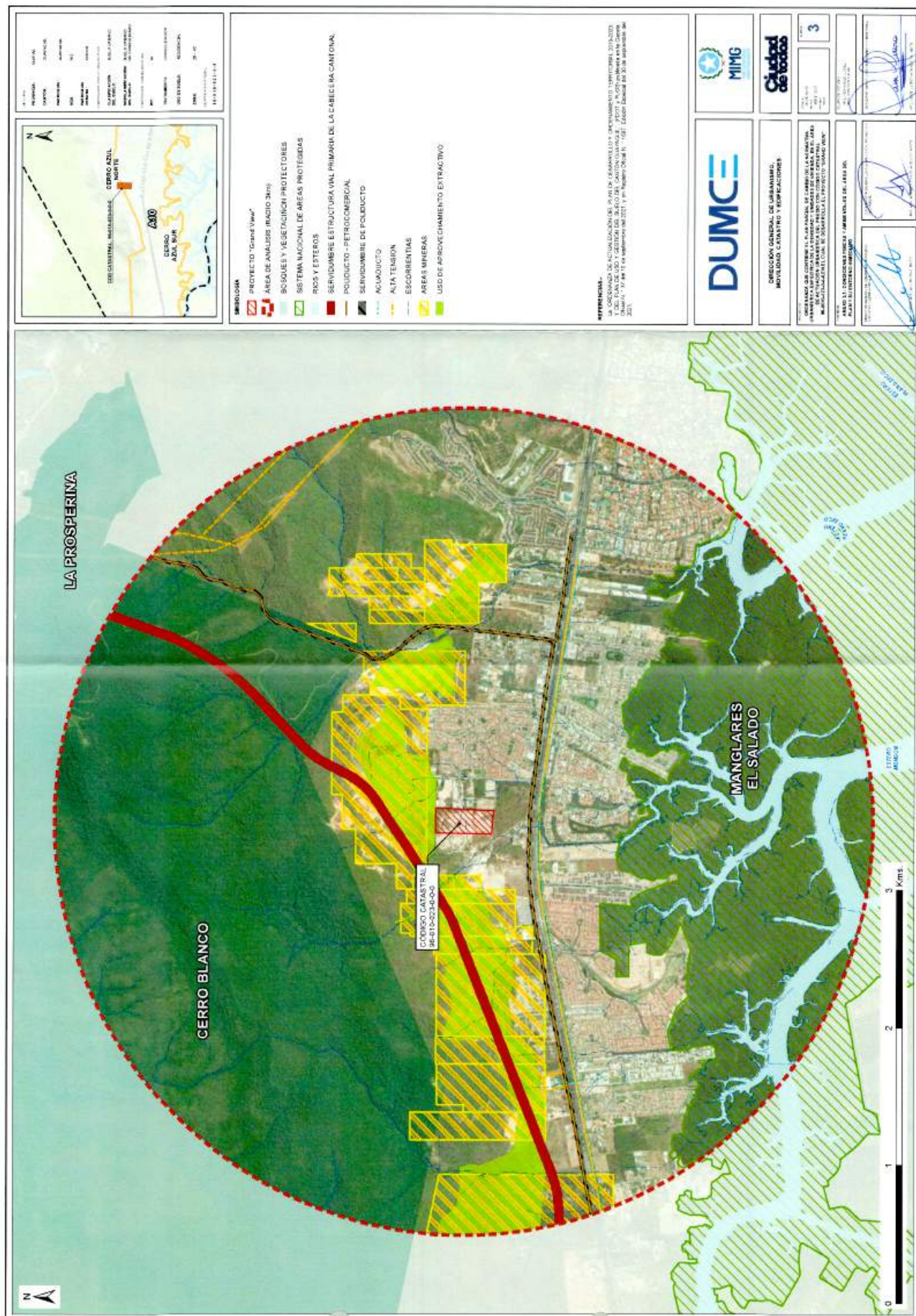


ANEXO 2



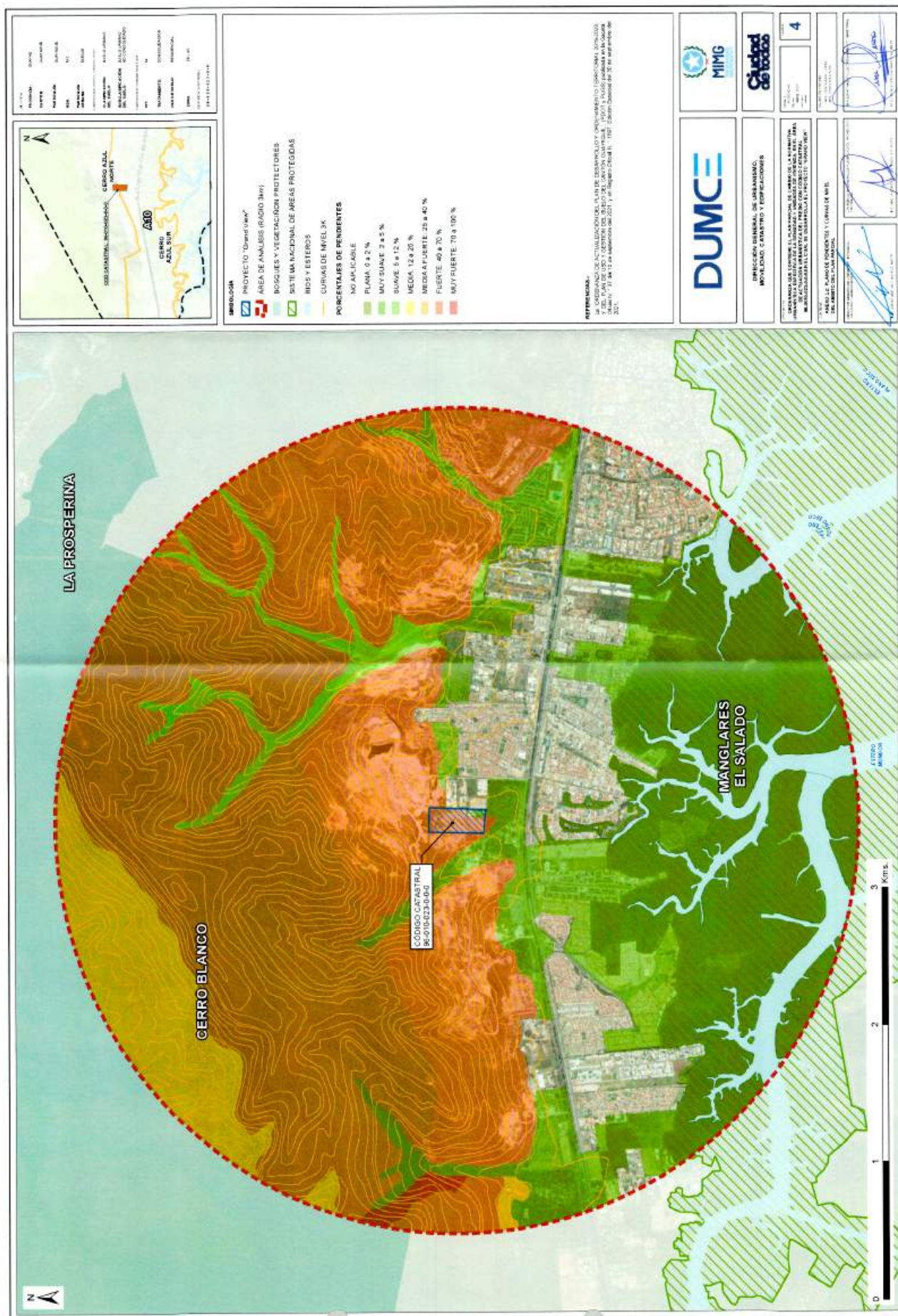


ANEXO 3.1



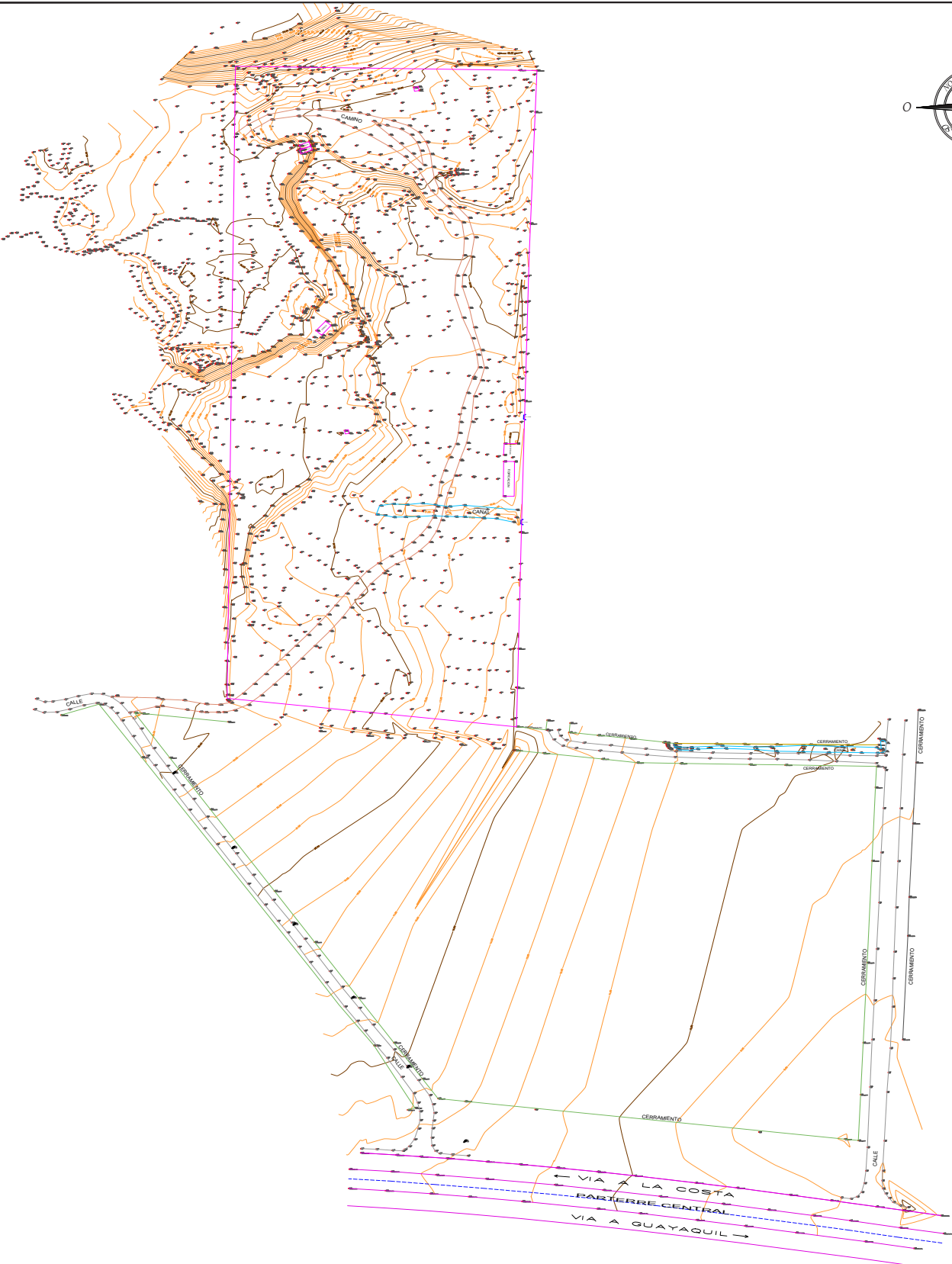


ANEXO 3.2





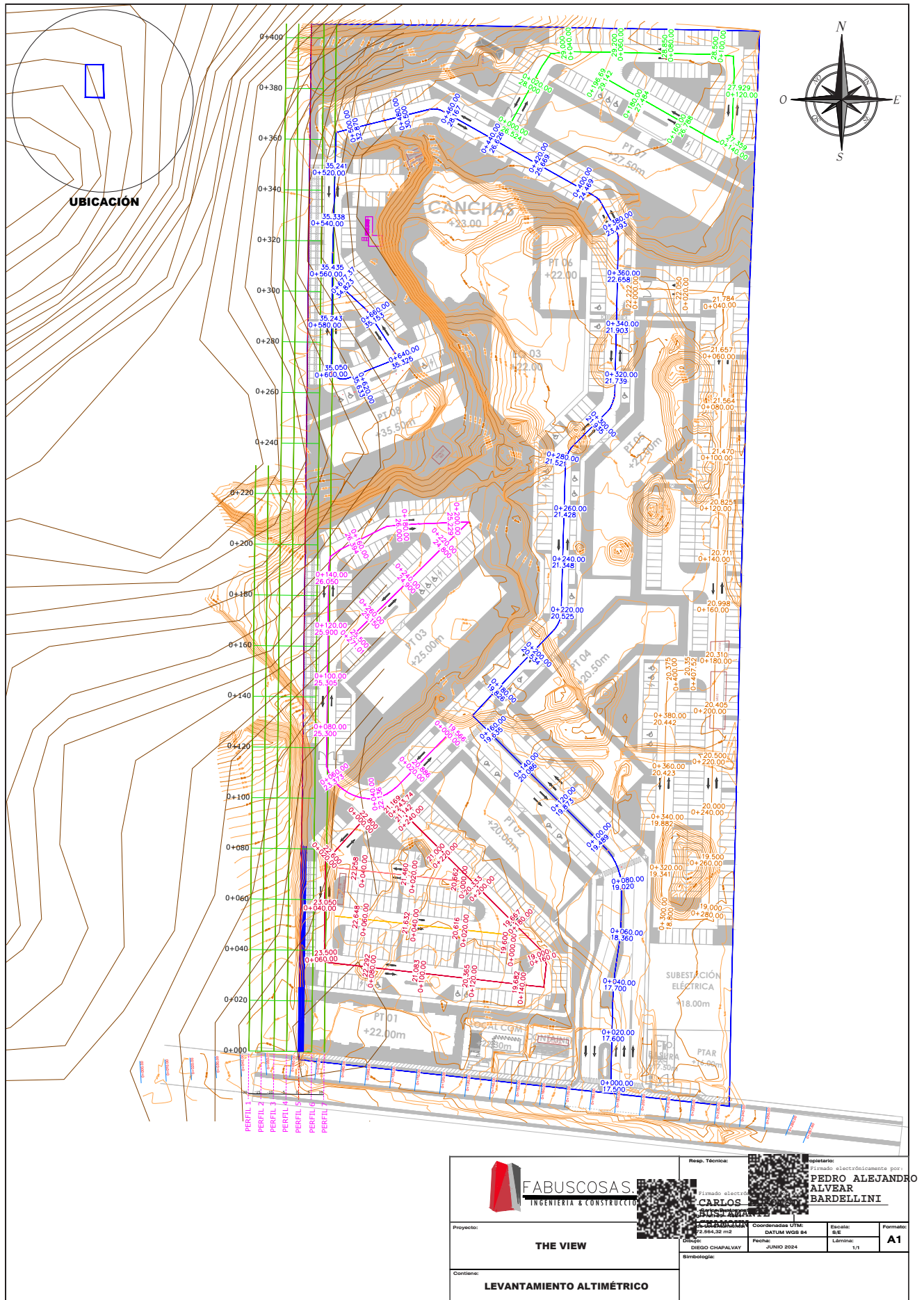
ANEXO 3.3



 FABUSCOSA S.A. INGENIERIA & CONSTRUCCION		Resp. Técnica:  CARLOS ALFREDO BUSTAMANTE CHAMOUN Ing. Carlos Bustamante Chamoun Reg. Prof. 09 - 4584		Propietario:  PEDRO ALEJANDRO ALTAMIRANO Propietario	
Proyecto: THE VIEW-MASTER PLAN	Área de Levantamiento: 72.964-28 m2		Coordenadas UTM: DATUM WGS 84		Escala: N/A
	Dibujó: DIEGO CHAPALVAY		Fecha: JUNIO 2024		Lámina: 1/1
Contiene: LEVANTAMIENTO ALTIMÉTRICO		Simbología:		Formato: A1	



ANEXO 3.4

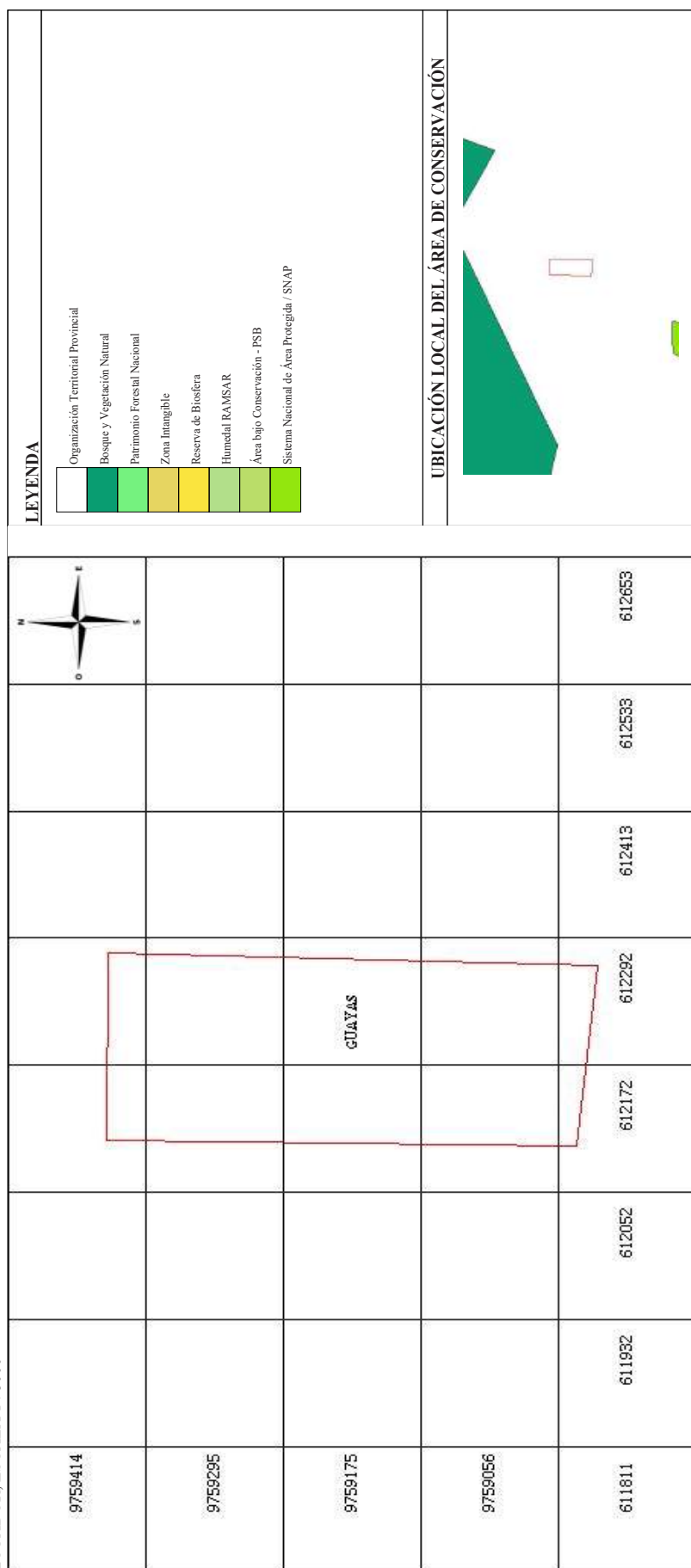




ANEXO 3.5

CERTIFICADO DE INTERSECCIÓN DE CONSTRUCCIÓN; OPERACIÓN, MANTENIMIENTO,
CIERRE Y ABANDONO DEL PROYECTO URBANÍSTICO THE VIEW

ECUADOR, ESCALA 1 : 5000



UBICACIÓN NIVEL NACIONAL



Sistema de Referencia
WGS 84
Proyección UTM
Zona 17 S



CERTIFICADO DE INTERSECCIÓN

FECHA DE EMISIÓN: viernes 9 de febrero 2024

GENERADO POR: S.U.I.A

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



MAATE-RA-2024-503144

RESULTADO

NO INTERSECA

INFORMATIVO

ÁREAS ESPECIALES PARA LA CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD
que se encuentran establecidas en los Arts. 163 y 164 del Reglamento al Código Orgánico del
Ambiente
Cobertura y Uso de la Tierra 2022
Cobertura y Uso de la Tierra
Cobertura y Uso de la Tierra 2018



ANEXO 3.6



Ministerio del Ambiente, Agua
y Transición Ecológica

MAATE-SUIA-RA-DZDG-2024-00697

GUAYAQUIL, 9 de febrero de 2024

Sr/a.
MINUTOCORP S.A.
CONCHA BECERRA DAVID EDUARDO
En su despacho

CERTIFICADO DE INTERSECCIÓN CON EL SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS (SNAP), PATRIMONIO FORESTAL NACIONAL Y ZONAS INTANGIBLES Y CATEGORIZACIÓN AMBIENTAL PARA EL PROYECTO:

"CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, CIERRE Y ABANDONO DEL PROYECTO URBANÍSTICO THE VIEW"

1.-ANTECEDENTES

A través del Sistema Único de Información Ambiental – SUIA, el operador **MINUTOCORP S.A.** del proyecto obra o actividad, adjunta el documento de coordenadas UTM en el sistema de referencia DATUM: WGS-84 Zona 17 Sur y solicita a esta Cartera de Estado el Certificado de Intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal Nacional y Zonas Intangibles y Categorización Ambiental; ubicado en:

Provincia	Cantón	Parroquia
GUAYAS	GUAYAQUIL	GUAYAQUIL

2.-CÓDIGO DE PROYECTO: MAATE-RA-2024-503144

El proceso de Regularización Ambiental de su proyecto debe continuar en: **MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL.**

3.-RESULTADOS

Del proceso automático ejecutado a las coordenadas geográficas registradas en el Sistema Único de Información Ambiental - SUIA, constantes en el anexo 1, se obtiene que el proyecto, obra o actividad CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, CIERRE Y ABANDONO DEL PROYECTO URBANÍSTICO THE VIEW, **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 **MINUTOCORP S.A.** del proyecto, obra o actividad; y de acuerdo al proceso de categorización ambiental automático en el sistema de Regularización y Control Ambiental del SUIA, se determina que:

TIPO DE IMPACTO: BAJO.

CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, CIERRE Y ABANDONO DEL PROYECTO URBANÍSTICO THE VIEW, código CIU **F4312.02.01**, le corresponde: **REGISTRO AMBIENTAL.**

Yo, **CONCHA BECERRA DAVID EDUARDO** con cédula de identidad **1707201511**, declaro bajo juramento que toda la información ingresada corresponde a la realidad y reconozco la responsabilidad que genera la falsedad u ocultamiento de proporcionar datos falsos o errados, en atención a lo que establece el artículo 255 del Código Orgánico Integral Penal, que señala: *"Falsedad u ocultamiento de información ambiental.- La persona que emita o proporcione información falsa u oculte información que sea de sustento para la emisión y otorgamiento de permisos ambientales, estudios de impactos ambientales, auditorías y diagnósticos ambientales, permisos o licencias de aprovechamiento forestal, que provoquen el cometimiento de un error por parte de la autoridad ambiental, será sancionada con pena privativa de libertad de uno a tres años".*



Ministerio del Ambiente, Agua
y Transición Ecológica

CONCHA BECERRA DAVID EDUARDO

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 (30/01/2024)
Cobertura y Uso de la Tierra 2022 (31/10/2023)
Cobertura y Uso de la Tierra (26/02/2020)
ECOSISTEMAS (26/02/2020)
Área bajo Conservación - PSB (31/12/2022)
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)
Bosque y Vegetación Natural (31/12/2023)

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.



ANEXO 3.7



RESOLUCIÓN Nro. GADMG-SUIA-RA-2024-823
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 1 establece que el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico, que se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada;
- Que,** el artículo 14 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*. Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados;
- Que,** el numeral 27 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas el derecho a vivir en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza;
- Que,** el inciso primero del artículo 73 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que el Estado aplicará medidas de precaución y restricción para las actividades que puedan conducir a la extinción de especies, la destrucción de ecosistemas o a la alteración permanente de los ciclos naturales;
- Que,** el numeral 6 del artículo 83 de la Constitución de la República del Ecuador establece que son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley, respetar los derechos de la naturaleza, preservar un ambiente sano y utilizar los recursos naturales de modo racional, sustentable y sostenible;
- Que,** el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador señala que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;
- Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que los Gobiernos Autónomos Descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;
- Que,** en el numeral 4 del artículo 276 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que tendrá como uno de los objetivos del régimen de desarrollo, el recuperar y conservar la naturaleza y mantener un ambiente sano y sustentable que garantice a las personas y colectividades el acceso equitativo, permanente y de calidad al agua, aire y suelo, y a los beneficios de los recursos del subsuelo y del patrimonio natural;
- Que,** el artículo 395 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce los siguientes principios ambientales: "1. el Estado garantizará un modelo sustentable de desarrollo, ambientalmente equilibrado y respetuoso de la diversidad cultural, que conserve la biodiversidad y la capacidad de regeneración natural de los ecosistemas, y asegure la satisfacción de las necesidades de las generaciones presentes y futuras. 2. Las políticas de gestión ambiental se aplicarán de manera transversal y serán de obligatorio cumplimiento por parte del Estado en todos sus niveles y por todas las personas naturales o jurídicas en el territorio nacional. 4. En caso de duda sobre el alcance de las disposiciones legales en materia ambiental, éstas se aplicarán en el sentido más favorable a la protección de la naturaleza";
- Que,** el artículo 396 de la Constitución de la República del Ecuador considera que "el Estado adoptará las políticas y medidas oportunas que eviten los impactos ambientales negativos, cuando exista certidumbre de daño. En caso de duda sobre el impacto ambiental de alguna acción u omisión, aunque no exista evidencia científica del daño, el Estado adoptará medidas protectoras eficaces y oportunas. La responsabilidad por daños ambientales es objetiva. Todo daño al ambiente, además de las sanciones correspondientes, implicará también la obligación de restaurar integralmente los ecosistemas e indemnizar a las personas y comunidades afectadas. Cada uno de los actores de los procesos de producción, distribución, comercialización y uso de bienes o servicios asumirá la responsabilidad directa de prevenir cualquier impacto ambiental, de mitigar y reparar los daños que ha causado, y de mantener un sistema de control ambiental permanente. Las acciones legales para perseguir y sancionar por daños ambientales serán imprescriptibles";



- Que,** el inciso primero del artículo 397 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que "en caso de daños ambientales el Estado actuará de manera inmediata y subsidiaria para garantizar la salud y la restauración de los ecosistemas. Además de la sanción correspondiente, el Estado repetirá contra el operador de la actividad que produjera el daño las obligaciones que conlleve la reparación integral, en las condiciones y con los procedimientos que la ley establezca. La responsabilidad también recaerá sobre las servidoras o servidores responsables de realizar el control ambiental (. . .)";
- Que,** el artículo 399 de la Constitución de la República del Ecuador determina que "el ejercicio integral de la tutela estatal sobre el ambiente y la corresponsabilidad de la ciudadanía en su preservación, se articulará a través de un sistema nacional descentralizado de gestión ambiental, que tendrá a su cargo la defensoría del ambiente y la naturaleza";
- Que,** el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los concejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial; y, dicha facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno;
- Que,** el artículo 136 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que de acuerdo con lo dispuesto en la Constitución, el ejercicio de la tutela estatal sobre el ambiente y la corresponsabilidad de la ciudadanía en su preservación, se articulará a través de un sistema nacional descentralizado de gestión ambiental, que tendrá a su cargo la defensoría del ambiente y la naturaleza a través de la gestión concurrente y subsidiaria de las competencias de este sector, con sujeción a las políticas, regulaciones técnicas y control de la autoridad ambiental nacional, de conformidad con lo dispuesto en la ley. Corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados provincia/es gobernar, dirigir, ordenar, disponer, u organizar la gestión ambiental, la defensoría del ambiente y la naturaleza, en el ámbito de su territorio; estas acciones se realizarán en el marco del sistema nacional descentralizado de gestión ambiental y en concordancia con las políticas emitidas por la autoridad ambiental nacional. Para el otorgamiento de licencias ambientales deberán acreditarse obligatoriamente como autoridad ambiental de aplicación responsable en su circunscripción;
- Que,** el artículo 2 del Código Orgánico del Ambiente manifiesta las normas contenidas en el Código, así como las reglamentarias y demás disposiciones técnicas vinculadas a esta materia, son de cumplimiento obligatorio para todas las entidades, organismos y dependencias que comprenden el sector público, personas naturales y jurídicas, comunas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos, que se encuentren permanente o temporalmente en el territorio nacional.
- La regulación del aprovechamiento de los recursos naturales no renovables y de todas las actividades productivas que se rigen por sus respectivas leyes, deberán observar y cumplir con las disposiciones del presente Código en lo que respecta a la gestión ambiental de las mismas;
- Que,** los numerales 6 y 7 del artículo 5 del Código Orgánico del Ambiente establece que, el derecho a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado comprende la prevención, control y reparación integral de los daños ambientales, y, la obligación de toda obra, proyecto o actividad, en todas sus fases, de sujetarse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental;
- Que,** los literales 2 y 5 del artículo 8 del Código Orgánico del Ambiente establecen que es responsabilidad ambiental del Estado, articular la gestión ambiental a través del Sistema Nacional Descentralizado de Gestión Ambiental, de conformidad con la Constitución, el presente Código y demás leyes pertinentes; y, promover y garantizar que cada uno de los actores de los procesos de producción, distribución, comercialización y uso de bienes o servicios, asuma la responsabilidad ambiental directa de prevenir, evitar y reparar integralmente los impactos o daños ambientales causados o que pudiera causar, así como mantener un sistema de control ambiental permanente;
- Que,** el artículo 10 del Código Orgánico del Ambiente señala que el Estado, las personas naturales y jurídicas, así como las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades, tendrán la obligación jurídica de responder por los daños o impactos ambientales que hayan causado;
- Que,** el artículo 11 del Código Orgánico del Ambiente indica que de conformidad con los principios y garantías ambientales establecidas en la Constitución, toda persona natural o jurídica que cause daño ambiental tendrá responsabilidad



objetiva, aunque no exista dolo, culpa o negligencia.

Los operadores de las obras, proyectos o actividades deberán mantener un sistema de control ambiental permanente e implementarán todas las medidas necesarias para prevenir y evitar daños ambientales, especialmente en las actividades que generan mayor riesgo de causarlos;

Que, el artículo 12 del Código Orgánico del Ambiente establece que, el Sistema Nacional Descentralizado de Gestión Ambiental permitirá integrar y articular a los organismos y entidades del Estado con competencia ambiental con la ciudadanía y las organizaciones sociales y comunitarias, mediante normas e instrumentos de gestión. El Sistema constituirá el mecanismo de orientación, coordinación, cooperación, supervisión y seguimiento entre los distintos ámbitos de gestión ambiental y manejo de recursos naturales, y tendrá a su cargo el tutelaje de los derechos de la naturaleza y los demás establecidos en este Código de conformidad con la Constitución;

Que, el artículo 19 del Código Orgánico del Ambiente expresa que el Sistema Único de Información Ambiental es el instrumento de carácter público y obligatorio que contendrá y articulará la información sobre el estado y conservación del ambiente, así como de los proyectos, obras y actividades que generan riesgo o impacto ambiental. Lo administrará la Autoridad Ambiental Nacional y a él contribuirán con su información los organismos y entidades del Sistema Nacional Descentralizado de Gestión Ambiental y del Estado en general, así como las personas. El Sistema Único de Información Ambiental será la herramienta informática obligatoria para la regularización de las actividades a nivel nacional.

Este instrumento se articulará con el Sistema Nacional de Información. Su funcionamiento se organizará bajo los principios de celeridad, eficacia, transparencia y mejor tecnología disponible;

Que, el artículo 25 del Código Orgánico del Ambiente señala que en el marco del Sistema Nacional de Competencias y del Sistema Descentralizado de Gestión Ambiental, los Gobiernos Autónomos Descentralizados en todos sus niveles, ejercerán las competencias en materia ambiental asignadas de conformidad con la Constitución y la ley. Para efectos de la acreditación estarán sujetos al control y seguimiento de la Autoridad Ambiental Nacional;

Que, el artículo 27 del Código Orgánico del Ambiente establece las facultades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos y Municipales en materia ambiental;

Que, el artículo 165 del Código Orgánico del Ambiente indica que las competencias referentes al proceso de evaluación de impactos, control y seguimiento de la contaminación, así como de la reparación integral de los daños ambientales deberán ser ejercidas por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Provinciales, Metropolitanos y Municipales, a través de la acreditación otorgada por la Autoridad Ambiental Nacional;

Que, el artículo 172 del Código Orgánico del Ambiente expresa que la regularización ambiental tiene como objeto la autorización de la ejecución de los proyectos, obras y actividades públicas, privadas y mixtas, en función de las características particulares de estos y de la magnitud de sus impactos o riesgos ambientales.

Para dichos efectos, el impacto ambiental se clasificará como no significativo, bajo, mediano o alto. El Sistema Único de Información Ambiental determinará automáticamente el tipo de permiso ambiental a otorgarse;

Que, el artículo 173 del Código Orgánico del Ambiente señala que el operador de un proyecto, obra y actividad, pública, privada o mixta, tendrá la obligación de prevenir, evitar, reducir y, en los casos que sea posible, eliminar los impactos y riesgos ambientales que pueda generar su actividad. Cuando se produzca algún tipo de afectación al ambiente, el operador establecerá todos los mecanismos necesarios para su restauración.

El operador deberá promover en su actividad el uso de tecnologías ambientalmente limpias, energías alternativas no contaminantes y de bajo impacto, prácticas que garanticen la transparencia y acceso a la información, así como la implementación de mejores prácticas ambientales en la producción y consumo;

Que, el inciso segundo del artículo 178 del Código Orgánico del Ambiente menciona que los operadores de proyectos, obras o actividades de impacto ambiental bajo, para su regularización ambiental, requerirán de un plan de manejo ambiental específico para estas actividades, de conformidad con la normativa secundaria que se expida para el efecto;

Que, el artículo 426 del Reglamento al Código Orgánico establece, en virtud de la categorización del impacto o riesgo



ambiental, se determinará, a través del Sistema Único de Información Ambiental, las autorizaciones administrativas ambientales correspondientes para cada proyecto, obra o actividad;

- Que,** el artículo 428 del Reglamento al Código Orgánico determina que, la Autoridad Ambiental Competente, a través del Sistema Único de Información Ambiental, otorgará la autorización administrativa ambiental para obras, proyectos o actividades con bajo impacto ambiental, denominada Registro Ambiental;
- Que,** Mediante Resolución No. 0004-CNC-2014 publicada en el Registro Oficial No. 411 de 08 de enero de 2015, el Consejo Nacional de Competencias expidió la "Regulación para el ejercicio de la competencia para regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras, a favor de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos y Municipales";
- Que,** mediante Resolución No. 0005-CNC-2014 publicada en el Registro Oficial No. 415 de 13 de enero de 2015, el Consejo Nacional de Competencias, reguló la competencia en Gestión Ambiental a favor de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Provinciales, Metropolitanos, Municipales y Parroquiales rurales;
- Que,** mediante Resolución Ministerial No. 035 de 12 de abril de 2018, el Ministerio del Ambiente otorgó al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de GUAYAQUIL, la acreditación como Autoridad Ambiental de Aplicación responsable (AAr), y; la autorización de utilizar el sello del Sistema Único de Manejo Ambiental SUMA.

En uso de las atribuciones establecidas en el artículo 2 de la Resolución de Acreditación No. 035 de 12 de abril de 2018

RESUELVE:

- Art. 1** Otorgar el Registro Ambiental sobre la base del Plan de Manejo Ambiental definido por el operador a través del Sistema Único de Información Ambiental SUIA, para el proyecto, obra o actividad CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, CIERRE Y ABANDONO DEL PROYECTO URBANÍSTICO THE VIEW, ubicado/a en la provincia GUAYAS, Cantón GUAYAQUIL Parroquia GUAYAQUIL y cuya actividad del CIU corresponde a:

Actividad principal CIU: Movimiento de tierras: excavación, nivelación y ordenación de terrenos de construcción, excavación de zanjas, remoción de piedras, voladura, etcétera.

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

REGISTRO AMBIENTAL PARA EL PROYECTO OBRA O ACTIVIDAD CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, CIERRE Y ABANDONO DEL PROYECTO URBANÍSTICO THE VIEW, UBICADO/A EN EL CANTÓN GUAYAQUIL, PROVINCIA GUAYAS.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de GUAYAQUIL en su calidad de Autoridad Ambiental de Aplicación responsable en cumplimiento de sus responsabilidades establecidas en la Constitución de la República del Ecuador y en el Código Orgánico del Ambiente, de precautelar el interés público en lo referente a la preservación del Ambiente, la prevención de la contaminación ambiental y la garantía del desarrollo sustentable, confiere el presente Registro Ambiental a CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, CIERRE Y ABANDONO DEL PROYECTO URBANÍSTICO THE VIEW de código/s CIU:

Actividad principal: F4312.02.01

Actividad complementaria 1 CIU: F4100.20

En la persona de su Representante Legal, para que en sujeción al Registro Ambiental y Plan de Manejo Ambiental aprobado, ejecute el proyecto en los períodos establecidos.



OTORGA A:

MINUTOCORP S.A.

El Registro Ambiental emitido con Resolución No. GADMG-SUIA-RA-2024-823, faculta la ejecución del proyecto/obra/actividad, cumpliendo con la normativa ambiental aplicable, y sujeta a supervisión de la autoridad ambiental competente. El registro tendrá validez exclusivamente para la actividad seleccionada por el operador en el catálogo de actividades establecido en el SUIA.

Las características generales del proyecto/obra/actividad registrado son las siguientes:

DATOS TÉCNICOS:

Proyecto/Obra/Actividad:

Actividad principal CIU: Movimiento de tierras: excavación, nivelación y ordenación de terrenos de construcción, excavación de zanjas, remoción de piedras, voladura, etcétera.

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

Sector: Otros Sectores

Ubicación Geográfica: GUAYAS, GUAYAQUIL, GUAYAQUIL

Coordenadas geográficas (Datum WGS 84 Zona 17S): Ver Anexo

DATOS ADMINISTRATIVOS:

Nombre del representante legal: CONCHA BECERRA DAVID EDUARDO

Dirección: Urb. Santa Leonor mz 5 solar 14-15

Teléfono: 2286023

Email: jziade@minutocorp.com

Código del Proyecto: No. MAATE-RA-2024-503144

Código CIU:

Actividad principal CIU: F4312.02.01

Actividad complementaria 1 CIU: F4100.20

En virtud de lo expuesto, CONCHA BECERRA DAVID EDUARDO, se obliga a lo siguiente:

1. Cumplir estrictamente con lo señalado en el Registro y Plan de Manejo Ambiental.
2. Las actividades a ser ejecutadas, no podrán ser desarrolladas o realizadas, fuera del área autorizada que consta en el Certificado de Intersección (área geográfica).
3. Presentar los informes ambientales de cumplimiento correspondientes a la evaluación del cumplimiento de la normativa ambiental vigente, plan de manejo ambiental y obligaciones derivadas de la autorización administrativa ambiental; en donde adicionalmente se incluirá los informes de monitoreo a las descargas, emisiones, calidad de los recursos naturales, que hayan sido establecidos en el Plan de Manejo Ambiental de acuerdo a los plazos establecidos en dicho instrumento.
4. Previo a finalizar las actividades el operador deberá remitir a la Autoridad Ambiental Competente, para su aprobación la actualización del Plan de Cierre y Abandono aprobado en su plan de manejo ambiental, cuyo contenido se establece en el Art. 508 del Reglamento al Código Orgánico del Ambiente, o la normativa que lo reemplace.



5. Realizar los monitoreos de las descargas y/o emisiones, calidad de los recursos naturales y aspectos sociales conforme lo establecido en el Plan de Manejo Ambiental y Normativa Ambiental Aplicable, o cuando la Autoridad Ambiental Competente lo determine pertinente.
6. Presentar a la Autoridad Ambiental los Informes Ambientales de Cumplimiento, una vez cumplido el año de emitido el Registro Ambiental, y en lo posterior cada dos (2) años contados a partir de la presentación del primer informe ambiental de cumplimiento.
7. Proporcionar a la Autoridad Ambiental competente información veraz de todo lo declarado en el Registro y Plan de Manejo Ambiental, cuando se lo requiera.
8. Presentar la actualización al Plan de Manejo Ambiental, si la Autoridad Ambiental competente así lo requiera, como resultado de la aplicación de los mecanismos de control y seguimiento ambiental establecidos para el efecto.
9. Proporcionar las facilidades al personal técnico de la Autoridad Ambiental Competente para llevar a cabo monitoreos, y otras actividades de control y seguimiento ambiental en cumplimiento al Plan de Manejo Ambiental.
10. Cumplir con lo establecido en la normativa ambiental vigente a nivel Nacional y Local.

El plazo de vigencia del presente Registro y Plan de Manejo Ambiental, es desde la fecha de su emisión hasta el término o finalización de la ejecución del proyecto, obra o actividad.

Notifíquese y cúmplase.

Dado en GUAYAQUIL, el 21 de mayo de 2024.

ZAMBRANO MONTESDEOCA JOSE ADRIAN

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

Yo, MINUTOCORP S.A. con cédula de identidad 0992472731001, representante legal de MINUTOCORP S.A. quien ejecutará el proyecto, obra o actividad CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, CIERRE Y ABANDONO DEL PROYECTO URBANÍSTICO THE VIEW, declaro que toda la información ingresada corresponde a la realidad y reconozco la responsabilidad que genera la falsedad u ocultamiento de proporcionar datos falsos o errados, en atención a lo que establece el artículo 255 del Código Orgánico Integral Penal, que señala: "Falsedad u ocultamiento de información ambiental.- La persona que emita o proporcione información falsa u oculte información que sea de sustento para la emisión y otorgamiento de permisos ambientales, estudios de impactos ambientales, auditorías y diagnósticos ambientales, permisos o licencias de aprovechamiento forestal, que provoquen el cometimiento de un error por parte de la autoridad ambiental, será sancionada con pena privativa de libertad de uno a tres años."



Firmado electrónicamente por:
JOSE ADRIAN
ZAMBRANO
MONTESDEOCA



ANEXO 3.8



MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

REGISTRO AMBIENTAL

1. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

1.1 PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD

CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, CIERRE Y ABANDONO DEL PROYECTO URBANÍSTICO THE VIEW

1.2 ACTIVIDAD ECONÓMICA

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

Actividad complementaria 1 CIU: Movimiento de tierras: excavación, nivelación y ordenación de terrenos de construcción, excavación de zanjas, remoción de piedras, voladura, etcétera.

1.3 RESUMEN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD

El proyecto consiste en la construcción de un complejo urbanístico que va a constar de edificios de departamentos que van a ser construidos en la secuencia establecida en el plano. El sistema constructivo que se usara es de muros portantes (mura forza) lo cual hará que no existan paredes de mamposterías, sino que todas las paredes serán muros estructurales. El complejo de departamentos dispondrá de un área de almacenamiento de desechos domésticos y una planta de tratamiento de aguas residuales domésticas.

2. DATOS GENERALES

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

Sistema de coordenadas		Este (X)	Norte (Y)
612221.00000		9759448.00000	
612221.00000		9759448.00000	
612399.00000		9759446.00000	
612399.00000		9759446.00000	
612387.00000		9759021.00000	
612387.00000		9759021.00000	
612216.00000		9759040.00000	
612216.00000		9759040.00000	
612221.00000		9759448.00000	
612221.00000		9759448.00000	

Etapas del Proyecto			
Etapas	Fecha inicio	Fecha fin	Descripción
Construcción, Rehabilitación y/o Ampliación	2024-05-31	2025-05-01	Construcción del proyecto urbanístico
Operación y Mantenimiento			Operación del proyecto urbanístico

Dirección del proyecto, obra o actividad:	SOLAR Y EDIFICACION 23 DE LA MANZANA 10 UBICADO EN AL CIUDADELA PUERTO HONDO
---	--

Dirección		
Provincia	Cantón	Parroquia

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

GUAYAS	GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Tipo zona: Urbana		

Datos del Operador

Nombre:	CONCHA BECERRA DAVID EDUARDO	
Domicilio del Operador:	Urb. Santa Leonor mz 5 solar 14-15	
Correo electrónico del Operador:	jziade@minutocorp.com	Teléfono: 2286023

3. MARCO LEGAL REFERENCIAL

Constitución de la República del Ecuador
Código Orgánico del Ambiente
Reglamento al Código Orgánico del Ambiente

4. PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA)

PLAN DE MANEJO AMBIENTAL - CONSTRUCCIÓN

Sub Plan Prevención y Mitigación de Impactos					
Aspecto Ambiental	Medida Propuesta	Medio de verificación de la medida	Frecuencia	Plazo	Ponderacion
Almacenamiento de sustancias químicas	En caso de requerir el uso, acopio y almacenamiento de sustancias químicas, el área de almacenamiento de químicos deben cumplir con la norma NTE INEN 2266:2013 o normativa que la reemplace, en referencia a: superficie	Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase de construcción es menor a seis meses) del área de almacenamiento de sustancias químicas	Permanente	NO APLICA	MEDIDA NO APLICA N/A

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	impermeabilizada, con techo, acceso restringido, señalizada, ventilación natural, salidas de emergencia, instalaciones eléctricas protegidas.					
Almacenamiento de sustancias químicas	Para el caso de almacenamiento de sustancias químicas peligrosas líquidas, el sitio debe contar con cubetos para contención de derrames cuya capacidad sea del 110% del contenedor de mayor capacidad	Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase de construcción es menor a seis meses) del área de almacenamiento de sustancias químicas	Permanente	NO APLICA		MEDIDA NO APLICA N/A
Almacenamiento de sustancias químicas	En las bodegas de almacenamiento de materiales, productos y/o sustancias químicas, deberá contar con mecanismos para la extinción de incendios apropiados para extinguir un fuego provocado por el tipo de material almacenado.	Informe semestral (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase de construcción es menor a seis meses) sobre mecanismos para combatir fuego Registro fotográfico	Permanente	NO APLICA		MEDIDA NO APLICA N/A
Almacenamiento de sustancias químicas	El almacenamiento de materiales, productos y/o sustancias químicas deberá realizarse acorde compatibilidad química definida en las hojas de seguridad y se deben mantener en los sitios de almacenamiento y manipulación.	Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase de construcción es menor a seis meses) del área de almacenamiento de y/o sustancias químicas Hojas de seguridad	Permanente	NO APLICA		MEDIDA NO APLICA N/A
Almacenamiento de sustancias químicas	La identificación y rotulado de materiales, productos y/o sustancias químicas, se realizará de acuerdo a la NTE INEN 2288 o la norma que la reemplace.	Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase de construcción es menor a seis meses) de área de	Permanente	NO APLICA		MEDIDA NO APLICA N/A

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

		almacenamiento (visualización de recipientes que contienen materiales, productos y/o sustancias químicas con etiquetas y rotulación)				
Uso/demanda de combustibles y lubricantes	Los combustibles y/o lubricantes deberán estar rotulados y etiquetados, de acuerdo a la NTE INEN 2288 o la norma que la reemplace.	Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase de construcción es menor a seis meses) del área de almacenamiento de combustibles y/o lubricantes	Permanente	NO APLICA		MEDIDA NO APLICA N/A
Uso/demanda de combustibles y lubricantes	El sitio de almacenamiento temporal de combustibles y lubricantes deberá estar impermeabilizado, con rotulación y contar con un sistema de contención del 110% del contenedor de mayor capacidad.	Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase de construcción es menor a seis meses) del área de almacenamiento de combustibles y/o lubricantes	Permanente	NO APLICA		MEDIDA NO APLICA N/A
Desbroce y remoción de la cobertura vegetal	Se deberá asignar un espacio para el material desbrozado, en áreas libres y no inundables, el mismo que será apilado para evitar el lavado de materiales por precipitaciones.	Registro fotográfico del área donde se colocó el material desbrozado	Una vez			MEDIDA NO APLICA N/A
Emisiones de material particulado	Aislar el lugar del proyecto colocando y manteniendo cerramientos provisionales para controlar el polvo.	Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase de construcción es menor a seis meses) del área	Permanente	NO APLICA	1.25	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

Emisiones de material particulado	Humedecer la tierra durante las excavaciones cuando se requiera para reducir emisión de material particulado.	Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase de construcción es menor a seis meses)del área	Permanente	NO APLICA	1.25	
Emisiones de material particulado	Cubrir los montículos de materiales finos con plástico o lona protectora para reducir emisión de material particulado.	Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase de construcción es menor a seis meses)	Permanente	NO APLICA	1.25	
Emisiones de material particulado	Colocar lonas cobertoras en las volquetas para transporte de materiales y escombros para reducir emisión de material particulado.	Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase de construcción es menor a seis meses)	Permanente	NO APLICA	1.25	
Emisiones de material particulado	Utilizar tubos conectados entre si para la evacuación vertical de escombros	Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase de construcción es menor a seis meses)	Permanente	NO APLICA		MEDIDA NO APLICA N/A
Uso/demanda de áreas de ecosistemas	En caso de que la actividad económica se ubique próxima a un área de bosque, se deberá establecer medidas para su cuidado y protección, como mínimo: evitar la tala en el bosque, no disponer los desechos, material, escombros en el bosques, prohibición caza y recolección de fauna silvestre.	Informe semestral (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase de construcción es menor a seis meses) de medidas realizadas Registro fotográfico	Permanente	NO APLICA		MEDIDA NO APLICA N/A

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

Uso/demanda de áreas de ecosistemas	La actividad económica a desarrollarse deberá estar ubicada a una distancia no menor de 100 metros de un cuerpo de agua, respetando la zona de protección hídrica.	Planos de implantación Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase de construcción es menor a seis meses)	Permanente	NO APLICA	1.25	
Generación de descargas líquidas (efluentes)	Disponer de letrinas cercanas al proyecto y entregar los efluentes a un gestor ambiental autorizado	Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase de construcción es menor a seis meses) Guías de remisión o cadena de custodia	Permanente	NO APLICA	1.25	
Generación de descargas líquidas (efluentes)	En caso de mezclar manualmente el concreto se realizará sobre una caja de madera o sobre geotextil.	Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase de construcción es menor a seis meses) Manual de procedimiento	Permanente	NO APLICA		MEDIDA NO APLICA N/A
Uso/demanda de agua	Reutilizar el agua siempre que sea posible en la fase constructiva y procurar la recolección de agua lluvia	Reporte semestral (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase de construcción es menor a seis meses) de reutilización de agua Registro semestral (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase de construcción es menor a seis meses)de cantidad de agua recolectada	Permanente	NO APLICA		MEDIDA NO APLICA N/A

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

Uso/demanda de agua	Realizar inspecciones para evitar fugas de agua en equipamiento, mangueras, instalaciones sanitarias, griferías con aspersores.	Registro de inspecciones	Semanal	NO APLICA	1.25	
Uso/demanda de agua	En caso de contar con bombas de agua deberán estar ubicadas sobre superficies impermeables como también los recipientes de combustible utilizados.	Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase de construcción es menor a seis meses) del área del área	Permanente	NO APLICA		MEDIDA NO APLICA N/A
Emisiones de presión sonora	Aislar acústicamente cualquier fuente F de ruido que sobre pase los límites máximos permisibles.	Reporte de medidas de aislamiento Registro fotográfico.	Una vez			MEDIDA NO APLICA N/A
Emisiones de presión sonora	Evitar los trabajos más ruidosos en horas de descanso o de menor actividad (noche- primeras horas de la mañana)	Registro semestral (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase de construcción es menor a seis meses) de jornadas laborales	Permanente	NO APLICA	1.25	
Emisiones de presión sonora	Realizar mantenimiento preventivo a la maquinaria, vehículos y equipos de acuerdo a las especificaciones técnicas del fabricante	Hojas de control de mantenimiento semestral (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase de construcción es menor a seis meses)	Permanente	NO APLICA	1.25	
Uso de energía de fuentes renovables o no renovables	Usar en lo posible energías renovables en opciones constructivas.	Reporte semestral (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase de construcción es menor a seis meses) de Uso de energía de fuentes	Permanente	NO APLICA		MEDIDA NO APLICA N/A

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

		renovables o no renovables Registro fotográfico				
Uso de energía de fuentes renovables o no renovables	Diseñar fachadas y espacios internos para optimizar luminosidad, confort térmico y acústico.	Registro fotográfico anual (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a un año) o al menos una vez (si la duración de la fase de construcción es menor a un año)	Permanente	NO APLICA	MEDIDA NO APLICA N/A	
Uso de energía de fuentes renovables o no renovables	Usar iluminación de bajo consumo	Inventario de luminarias Anual (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a un año) Al menos una vez (si la duración de la fase de construcción es menor a un año) Registros fotográfico	Permanente	NO APLICA	1.25	
Sub Plan de Contingencia						
Aspecto Ambiental	Medida Propuesta	Medio de verificación de la medida	Frecuencia	Plazo	Ponderación	
Generación de contingencias por actos o condiciones subestándar o eventos naturales	Elaborar un Plan de Contingencias accesible a todo el personal, en el cual se aborde la gestión de contingencias en caso de incendio, derrame, fuga, explosión, eventos naturales u otros que el operador considere que puedan darse durante la ejecución de su actividad. En este se considerará: - Identificación de las contingencias que se puedan por la ejecución de la operación (incendios, derrame, fuga, explosión u otros). Desarrollar acápites específicos del plan de contingencia respectivo. - Mapa de actividades circundantes a la empresa y	Plan de Contingencia	Una vez (actualizar cuando sea necesario)	2024-07-01	0.5	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	otros como presencia de recursos hídricos, etc, e identificación de la potencial afectación desde o hacia dichas actividades o recursos (considerando las contingencias de la operación antes identificadas, eventos naturales, tipo de operación de la actividad circundante). Procedimientos de actuación, recursos internos y externos, incluyendo el apoyo de las actividades circundantes y las autoridades de la jurisdicción, de ser el caso. - Estructura organizacional y niveles de respuesta para enfrentar las diferentes contingencias (apropiado según la actividad del operador) - Diagrama de bloques de procesos de la actividad. Mantener inventarios de sustancias químicas, bitácoras de residuos y desechos peligrosos y no peligrosos. - Mapa de la instalación donde se ubiquen los sitios de almacenamiento de sustancias químicas, residuos y desechos peligrosos. - Implementación de señalización y señalética. - Manejo de químicos, residuos y desechos peligrosos conforme las hojas de seguridad, etiquetas y la norma INEN 2266:2013, o la que la reemplace. - Designación de funciones específicas del personal para apagado de equipos de proceso (en caso de no contar con sistemas					
--	---	--	--	--	--	--

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	de apagado de emergencia automático), o accionado manual de alarmas u otras funciones específicas necesarias, según aplique, al momento de afrontar una contingencia. - Verificación de recursos humanos, recursos comunicacionales, equipos de protección personal, equipamiento, mecanismos, materiales y demás para afrontar los diferentes tipos contingencia.					
Generación de contingencias por actos o condiciones subestándar o eventos naturales	Verificación de la implementación del Plan de Contingencias accesible a todo el personal, en el cual se aborde la gestión de contingencias en caso de incendio, derrame, fuga, explosión, eventos naturales u otros que el operador considere que puedan darse durante la ejecución de su actividad.	Informe de inspección de cumplimiento con registro fotográfico trimestral de la ubicación y accesibilidad del plan al personal	Anual (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a un año) AÑO menos una APLICA vez (si la duración de la fase de construcción es menor a un año)	0.5		
Generación de incendios por actos o condiciones subestándar	En el Plan de contingencias desarrollar un acápite donde se organice y defina las actuaciones (quien debe actuar, con qué medios o recursos, qué se debe hacer, qué no se debe hacer, como se debe hacer) con	Plan de contingencia - acápite sobre contingencia contra incendio	Una vez (actualizar cuando sea necesario)	2024-07-01	0.5	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	respecto a una contingencia de incendio (observar en la operación fuentes de ignición como: eléctrica, roces y fricciones, chispas mecánicas, fumar, ignición espontánea, superficies calientes, chispas de combustión, llamas abiertas, soldadura y corte, materiales recalentados, electricidad estática, u otros). Incluirá programación de simulacros, procedimientos conforme el inventario de sustancias, residuos o desechos peligrosos y no peligrosos combustibles (sólidos, líquidos o gaseosos) y comburentes, tipo de equipo de protección personal del personal que afrontará la emergencia, niveles de respuesta, personal encargado, tipo de equipo y material para afrontar la contingencia, procedimientos de evacuación, mapa de peligros, recursos, vías de escape, y demás que considere necesarios para afrontar de manera efectiva la contingencia.					
Generación de incendios por actos o condiciones subestándar	Contar con equipo de protección personal, equipamiento, materiales, y demás recursos establecidos en el plan de contingencia contra incendio	Registro fotográfico mensual Registro de entrega y reemplazo (al menos trimestral, según necesidades de la operación o según especificaciones del fabricante) Registro de mantenimiento (al menos trimestral según necesidades de la operación o según especificaciones del fabricante) Certificados	NO APLICA	0.5		

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	de mantenimiento (al menos trimestral, según necesidades de la operación o según especificaciones del fabricante) Informe anual de inspección					
Generación de incendios por actos o condiciones subestándar	Se debe señalizar las áreas de peligros potenciales de producir incendios, los sistemas de protección contra incendios y las salidas y vías de emergencia.	Registro fotográfico de las áreas donde se ubicará la señalización	Una vez	2024-07-01	0.5	
Generación de incendios por actos o condiciones subestándar	Se debe disponer de extintores contra incendios acorde al tipo de fuego esperado, ubicados en las áreas de mayor riesgo, siempre accesibles y libres de obstáculos.	Registro fotográfico semestral de los extintores en las áreas	Permanente	NO APLICA	0.5	
Generación de incendios por actos o condiciones subestándar	Se debe realizar la inspección de los detectores de incendio y extintores. En el caso de extintores verificar al menos los siguientes ítems: estado de mangueras, presurización del equipo, verificación de sellos.	Informe de inspección mensual	Mensual	NO APLICA	0.5	
Generación de incendios por actos o condiciones subestándar	Se debe realizar el mantenimiento de los extintores y verificar el buen estado de la señalización	Registro de mantenimiento de extintores Registro fotográfico de señalética en buen estado	Anual (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a un año) Al menos una vez (si la duración de	NO APLICA	0.5	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

			la fase de construcción es menor a un año)			
Generación de incendios por actos o condiciones subestándar	Colocar señalética para afrontar la contingencia: evacuación, salidas, entradas, riesgos, recursos, y las que se considere necesarias.	Registro fotográfico de la señalética	Una vez	2024-07-01	0.5	
Generación de incendios por actos o condiciones subestándar	Revisar los sistemas eléctricos para evitar desperfectos. Verificar que el sistema de eléctrico sea adecuado para el tipo de actividades, materiales almacenados en bodegas o sitios de almacenamiento.	Registro de inspecciones de los sistemas eléctricos	Trimestral (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a tres meses) Al menos una vez (si la duración de la fase de construcción es menor a tres meses)	NO APLICA	0.5	
Generación de incendios por actos o condiciones subestándar	Realizar simulacros de incendios que permitan poner en práctica los conocimientos adquiridos en las capacitaciones	Informe de simulacros realizados	Anual (si la duración de la fase de construcción es igual o	NO APLICA	0.5	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

			mayor a un año) Al menos una vez (si la duración de la fase de construcción es menor a un año)			
Generación de derrames o fugas por actos o condiciones subestándar	En el Plan de Contingencia establecido, desarrollar un acápite donde se organice y defina las actuaciones (quien debe actuar, con que medios o recursos, qué se debe hacer, qué no se debe hacer, como se debe hacer) con respecto a una contingencia de derrames o fugas de productos químicos peligrosos y otros productos o sustancias que puedan afectar al ambiente. Incluirá programación de simulacros, procedimientos conforme el inventario de sustancias, residuos o desechos peligrosos y no peligrosos, tipo de equipo de protección personal del personal que afrontará la contingencia, niveles de respuesta, personal encargado, tipo de equipo y material para afrontar la contingencia, procedimientos de evacuación, mapa de peligros, recursos, vías de escape, y demás que considere	Plan de contingencia - acápite sobre contingencia contra derrames o fugas	Una vez (actualizar cuando sea necesario)	2024-07-01	0.5	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	necesarios para afrontar de manera efectiva la contingencia.						
Generación de derrames o fugas por actos o condiciones subestándar	Contar con equipo de protección personal, equipamiento, materiales, y demás recursos establecidos en el plan de contingencia contra derrames y fugas. Se incluirá la disponibilidad de un kit para limpieza de derrames que cuente al menos con lo siguiente: pala, escoba, material absorbente y fundas, debidamente señalizado, ubicado en un lugar de fácil acceso y sin obstáculos. En empresas que manejan sustancias químicas y generan o gestionan residuos o desechos peligrosos añadirán materiales y equipos adecuados conforme la peligrosidad de la sustancia, residuo o desecho.	Registro fotográfico mensual Registro de entrega y reemplazo (al menos trimestral, según necesidades de la operación o según especificaciones del fabricante) Registro de mantenimiento (al menos trimestral, según necesidades de la operación o según especificaciones del fabricante) Certificados de mantenimiento (al menos trimestral, según necesidades de la operación o según especificaciones del fabricante) Informe anual de inspección	NO APLICA	0.5			
Generación de derrames o fugas por actos o condiciones subestándar	Realizar simulacros en caso de derrames o fugas que permitan poner en práctica los conocimientos adquiridos en las capacitaciones	Informe de simulacros realizados	Semestral (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a seis meses) NO APLICA	0.5			

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

			de construcción es menor a seis meses)			
Generación de derrames o fugas por actos o condiciones subestándar	Almacenar las sustancias que puedan derramarse bajo las condiciones establecidas en las hojas de seguridad	Informe de verificación cuatrimestral y registro fotográfico del almacenamiento de sustancias y hojas de seguridad de sustancias	Permanente	NO APLICA	0.5	
Generación de derrames o fugas por actos o condiciones subestándar	Reportar a la Autoridad Ambiental, en caso de producirse accidentes durante el manejo de materiales, productos y/o sustancias químicas, en un máximo de 24 horas del suceso.	Registros de notificación de accidentes a la autoridad ambiental	En un máximo de 24 horas del suceso.	NO APLICA	0.5	
Generación de explosiones debido a actos o condiciones subestándar	En el Plan de Contingencia establecido, desarrollar un acápite donde se organice y defina las actuaciones (quien debe actuar, con que medios o recursos, qué se debe hacer, qué no se debe hacer, como se debe hacer) con respecto a una contingencia por explosiones químicas o mecánicas según la actividad del operador. Incluirá programación de simulacros, procedimientos conforme el inventario de sustancias explosivas y equipos de proceso que manejen alta temperatura y presión, u otras condiciones críticas de operación, tipo de equipo de protección personal del personal que afrontará la contingencia,	Plan de contingencia - acápite sobre contingencia contra explosiones	Una vez (actualizar cuando sea necesario)	2024-04-01	0.5	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	niveles de respuesta, personal encargado, tipo de equipo y material para afrontar la contingencia, procedimientos de evacuación, mapa de peligros, recursos, vías de escape, y demás que considere necesarios para afrontar de manera efectiva la contingencia.					
Generación de explosiones debido a actos o condiciones subestándar	En caso de almacenar sustancias y/o materiales explosivos estos deberán ser almacenados acorde especificaciones de seguridad establecidas en las hojas de seguridad de los mismos, las cuales deberán estar en un sitio visible al alcance de los trabajadores.	Informe de verificación cuatrimestral y registro fotográfico del área de almacenamiento, hojas de seguridad en los sitios donde se almacenan las sustancias y/o materiales	Permanente	NO APLICA		MEDIDA NO APLICA N/A
Generación de explosiones debido a actos o condiciones subestándar	Las áreas de manipulación y almacenamiento de sustancias y/o materiales explosivos deberán estar debidamente identificados los riesgos y con señalización de prohibición de fumar y restricción de paso a personal no autorizado.	Informe de verificación cuatrimestral y registro fotográfico de señalética en las áreas de manipulación y almacenamiento de sustancias y/o materiales explosivos	Permanente	NO APLICA		MEDIDA NO APLICA N/A
Generación de explosiones debido a actos o condiciones subestándar	Las áreas donde se manipule o almacene sustancias y/o materiales explosivos deberá contar con ventilación natural o mecánica	Informe de verificación cuatrimestral y registro fotográfico de sistemas de ventilación	Permanente	NO APLICA		MEDIDA NO APLICA N/A
Generación de explosiones debido a actos o condiciones subestándar	Las áreas donde se almacene sustancias explosivas deberán contar con sistemas de liberación de energía electrostática.	Informe de verificación cuatrimestral y registro fotográfico del sistema de liberación de energía electrostática	Permanente	NO APLICA		MEDIDA NO APLICA

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

									N/A
Generación de explosiones debido a actos o condiciones subestándar	El área de manipulación y almacenamiento de sustancias explosivas deberá contar con el equipo de respuesta a una contingencia debidamente señalado y ubicado en un sitio visible, de acceso rápido y sin obstáculos.	Informe de verificación cuatrimestral y registro fotográfico del equipo de respuesta a una emergencia	Permanente	NO APLICA					MEDIDA NO APLICA N/A
Generación de explosiones debido a actos o condiciones subestándar	En el área de manipulación de sustancias y/o materiales explosivos los equipos deberán estar conectados a tierra.	Informe de verificación cuatrimestral y registro fotográfico de conexiones a tierra de equipos	Permanente	NO APLICA					MEDIDA NO APLICA N/A
Generación de explosiones debido a actos o condiciones subestándar	Reportar a la Autoridad Ambiental, en caso de producirse accidentes durante el manejo de materiales, productos y/o sustancias químicas, en un máximo de 24 horas del suceso.	Registros de notificación de accidentes a la autoridad ambiental	En un máximo de 24 horas del suceso.	NO APLICA					MEDIDA NO APLICA N/A
Generación de explosiones debido a actos o condiciones subestándar	En el área de manipulación y almacenamiento de sustancias explosivas se deberá contar con señalética de prohibición de uso de equipos que puedan generar chispa o servir como tal.	Informe de verificación cuatrimestral de señalética de prohibición	Permanente	NO APLICA					MEDIDA NO APLICA N/A
Eventos naturales (Terremotos, Erupciones, inundaciones, etc)	El Plan de Contingencias deberá incluir un acápite donde se describa de forma clara la actuación del personal en caso de emergencia ante eventos naturales.	Plan de Contingencia - acápite ante emergencia eventos naturales	Una vez (actualizar cuando sea necesario)	2024-07-01	0.5				
Eventos naturales (Terremotos, Erupciones, inundaciones, etc)	Se deberá contar un mapa de evacuación en caso de terremoto, erupción volcánica, inundación u otros eventos naturales	Informe de verificación cuatrimestral y registro fotográfico del mapa de evacuación ubicado en un sitio visible Mapa de	Permanente	NO APLICA	0.5				

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	identificados conforme el analisis de riesgo del plan de contingencia, donde se defina las zonas seguras, el mismo que estará ubicado en un sitio visible.	evacuación digital				
Eventos naturales (Terremotos, Erupciones, inundaciones, etc)	Las zonas seguras (puntos de encuentro) deberán estar debidamente señalizadas.	Informe de verificación cuatrimestral y registro fotográfico de señalética de zonas seguras	Permanente	NO APLICA	0.5	
Eventos naturales (Terremotos, Erupciones, inundaciones, etc)	Se deberá contar con brigadas de emergencias debidamente instruidas en sus funciones.	Informe de verificación cuatrimestral de conformación de brigadas de emergencias	Permanente	NO APLICA	0.5	
Eventos naturales (Terremotos, Erupciones, inundaciones, etc)	El plan de contingencias deberá contar con un plan de evacuación médica en caso de heridos, y el equipo mínimo necesario.	Plan de evacuación médica Inventario y registro fotográfico del equipo de evacuación	Una vez (actualizar cuando sea necesario)	2024-07-01	0.5	
Eventos naturales (Terremotos, Erupciones, inundaciones, etc)	Se deberá contar con un botiquín de emergencias con los insumos necesarios para la atención en caso de heridos.	Registro fotográfico cuatrimestral del botiquín de emergencias y su equipamiento Informe de verificación cuatrimestral de inventario de insumos del botiquín	Permanente	NO APLICA	0.5	
Eventos naturales (Terremotos, Erupciones, inundaciones, etc)	Se deberá realizar simulacros de evacuación, donde se medirá los tiempos de reacción del personal y su actuación frente al evento, con el fin de establecer medidas correctivas o sobre las cuales se requiere realizar mayor capacitación.	Informe de simulacros realizados según la programación	Anual (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a un año) Al menos una vez (si la duración de	NO APLICA	0.5	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

			la fase de construcción es menor a un año)			
Eventos naturales (Terremotos, Erupciones, inundaciones, etc)	En caso de emergencias se deberá llamar al 911 y reportar el evento en el menor tiempo posible desde su acontecimiento.	Registro de teléfonos de entidades de seguridad en caso de una emergencia	Por cada evento	NO APLICA	0.5	
Sub Plan de Capacitación						
Aspecto Ambiental	Medida Propuesta	Medio de verificación de la medida	Frecuencia	Plazo	Ponderación	
Oferta / demanda laboral	En caso de contratación de personal de comunidades, será capacitado en conjunto con el personal operativo sobre los riesgos ambientales y trabajo a ejecutarse.	Registro de capacitación al ingreso del personal y luego según la duración de la fase de construcción, en el que se especifique asistentes, tema y fecha de capacitación Registro fotográfico de cada capacitación	De acuerdo a la temática mientras dure la fase de construcción	NO APLICA	1.79	
Uso/demanda de áreas de ecosistemas	Capacitar al personal (trabajadores) en temas como: 1. Importancia de la fauna silvestre en los ecosistemas y la convivencia con estas especies. 2. Qué hacer en caso de hallazgos de especies. 3. Normas de comportamiento en las zonas a intervenir. 4. Normas de prohibición de caza, captura, extracción de especies de fauna silvestre o huevos y su conservación. 5. Preservación de áreas biológicamente sensibles (sitios de anidación, reproducción, comederos, madrigueras, etc.) 6. No	Registro de capacitación al ingreso del personal y luego según la duración de la fase de construcción, en el que se especifique asistentes, tema y fecha de capacitación Registro fotográfico de cada capacitación	Anual (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a un año) o menos una vez (si la duración de la fase de construcción	NO APLICA		MEDIDA NO APLICA N/A

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	alimentar a fauna nativa para evitar crear dependencia alimenticia. 7. No alterar los ambientes acuáticos ya que sirven de albergue a aves migratorias.		es menor a un año)			
Gestión de residuos / desechos peligrosos	Capacitar al personal al menos en los siguientes temas: 1. Reconocimiento, identificación y clasificación de residuos y desechos peligrosos. 2. Aplicación de medidas de minimización 3. Aplicación de la información en las etiquetas. 4. Características y riesgos vinculados al manejo de desechos y residuos peligrosos. 5. Aplicación de los procedimientos de manejo de este tipo de residuos y desechos, enfatizando en los procedimientos y condiciones de almacenamiento, envasado, etiquetado y envío a destino final, sea dentro de las instalaciones del generador o la transferencia a gestores ambientales, mantenimiento y uso del equipo de protección personal, etc. 6. Aplicación del plan de contingencias relacionadas a este tipo de residuos y desechos 7. Manejo de la guía de respuesta en caso de emergencia (GRE).	Registro de capacitación al ingreso del personal y luego según la duración de la fase de construcción, en el que se especifique asistentes, tema y fecha de capacitación Registro fotográfico de cada capacitación	Semestral (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a seis meses) NO APLICA Al menos una vez (si la duración de la fase de construcción es menor a seis meses)		1.79	
Gestión de residuos / desechos no peligrosos	Capacitar al personal al menos en los siguientes temas: 1. Reconocimiento, identificación y clasificación de residuos y	Registro de capacitación al ingreso del personal y luego según la duración de la fase de construcción, en el que se	Semestral (si la duración de	NO APLICA	1.79	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	desechos no peligrosos. 2. Aplicación de medidas de minimización y manejo 3. Características y riesgos vinculados al manejo de residuos y desechos no peligrosos. 4. Aplicación de los procedimientos de manejo de este tipo de residuos y desechos, enfatizando en los procedimientos y condiciones de almacenamiento, envasado y envío a destino final, sea dentro de las instalaciones del generador o la transferencia a gestores ambientales sean privados o municipales, mantenimiento y uso del equipo de protección personal, etc. 5. Aplicación del plan de contingencias relacionadas a este tipo de residuos y desechos.	especifique asistentes, tema y fecha de capacitación Registro fotográfico de cada capacitación	la fase de construcción es igual o mayor a seis meses) Al menos una vez (si la duración de la fase de construcción es menor a seis meses)		
Transporte, almacenamiento y uso de sustancias químicas	Capacitar al personal al menos en los siguientes temas: 1. Identificación de las sustancias químicas utilizadas en la actividad, sus riesgos, manejo en todos los diferentes procesos de la actividad (respectivamente), uso de etiquetas y hojas de seguridad. 2. Procedimiento y condiciones de recepción, almacenamiento y compatibilidad química, condiciones de uso y transporte dentro de la instalación o fuera de la instalación (según corresponda) 3. Aplicación del plan de contingencias relacionadas a todas las sustancias	Registro de capacitación al ingreso del personal y luego según la duración de la fase de construcción, en el que se especifique asistentes, tema y fecha de capacitación Registro fotográfico de cada capacitación	Semestral (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a seis meses) Al menos una vez (si la duración de la fase de	NO APLICA 1.79	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	químicas que maneja la actividad. 5. Manejo de la guía de respuesta en caso de emergencia (GRE)		construcción es menor a seis meses)		
Transporte, almacenamiento y uso de sustancias químicas específicamente combustibles y lubrificantes	Capacitar al personal al menos en los siguientes temas: 1. Identificación de combustibles, riesgos, manejo en todos los diferentes procesos de la actividad (según corresponda), uso de hojas de seguridad, señalética. 2. Procedimiento y condiciones de recepción, almacenamiento y compatibilidad química, condiciones de uso y transporte dentro de la instalación o fuera de la instalación (según corresponda) 3. Aplicación del plan de contingencias relacionadas a todas las sustancias químicas que maneja la actividad, incluyendo combustibles y lubricantes. 4. Manejo de la guía de respuesta en caso de emergencia (GRE)	Registro de capacitación al ingreso del personal y luego según la duración de la fase de construcción, en el que se especifique asistentes, tema y fecha de capacitación Registro fotográfico de cada capacitación	Semestral (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a seis meses)NO Al menos APLICA una vez (si la duración de la fase de construcción es menor a seis meses)	1.79	
Uso de energía de fuentes renovables o no renovables	Capacitar al personal al menos en el siguiente tema: 1. Medidas de disminución y ahorro de energía 2. Procedimientos que involucran el uso de este tipo de energía en las diferentes etapas del proceso.	Registro de capacitación al ingreso del personal y luego según la duración de la fase de construcción, en el que se especifique asistentes, tema y fecha de capacitación Registro fotográfico de cada capacitación	Annual (si la duración de la fase de construcción es igual o NO mayor a un APLICA año) Al menos una vez (si la duración de	1.79	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

			la fase de construcción es menor a un año)			
Uso/demanda de agua superficial o subterránea	Capacitar al personal al menos en el siguiente tema: 1. Concientización sobre el uso de agua y acciones de ahorro 2. Procedimientos que involucren el uso de agua en las diferentes etapas del proceso.	Registro de capacitación al ingreso del personal y luego según la duración de la fase de construcción, en el que se especifique asistentes, tema y fecha de capacitación Registro fotográfico de cada capacitación	Anual (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a un año) AINO menos una APLICA vez (si la duración de la fase de construcción es menor a un año)	1.79		
Sub Plan de Manejo de Residuos y Desechos						
Aspecto Ambiental	Medida Propuesta	Medio de verificación de la medida	Frecuencia	Plazo	Ponderación	
Gestión de residuos y desechos	Los residuos - desechos deben manejarse con un enfoque en el cual se promueva la minimización de la generación de los mismos y se deberá seguir el principio de jerarquización: 1. Prevención 2. Minimización de la generación en la fuente 3. Clasificación 4. Aprovechamiento y/o revalorización 5. Tratamiento 6.	Declaraciones Anuales de gestión de residuos-desechos peligrosos, no peligrosos y especiales Informe técnico anual que abarca el análisis de alternativas de gestión por residuo o desecho conforme a la jerarquización	Anual	NO APLICA	0.22	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	Disposición Final	Registro generador de residuos - desechos peligrosos y/o especiales, emitido a través de la plataforma SUIA.	MAATE-SOL-RGD-2024-9452	NO APLICA	0.22		
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Contar con el Registro de Generador de Residuos/Desechos Peligrosos y/o Especiales aprobado y vigente	Mantener bitácora en la que se realice un registro de los movimientos de entrada y salida de residuos - desechos peligrosos y/o especiales en su área de almacenamiento, en donde se hará el detalle como mínimo: fechas de ingreso y salida del almacenamiento, nombre de residuo/desecho, origen (punto de generación o proceso en la instalación), cantidad (en kilogramos o toneladas), destino final (dentro de la instalación debidamente autorizada o entrega a gestores con autorización administrativa ambiental), y tipo de eliminación o disposición final (reuso, reciclaje, tratamiento, incineración, coprocesamiento o celda/relleno de seguridad, sólo en el caso de que se indique que el destino final es dentro de la instalación).	Bitácora de Almacenamiento Temporal (registros diarios)	NO APLICA	0.22		
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Presentar la declaración anual de gestión de residuos - desechos peligrosos y/o especiales ante el Ministerio del Ambiente y Agua, hasta los 10 primeros días del mes de enero de cada año, conforme lo	Declaraciones Anuales de gestión de residuos y desechos peligrosos y/o especiales realizadas Bitácora de Almacenamiento Manifiestos únicos (de cada movimiento de residuos o desechos	Anual	NO APLICA	0.22		

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	establece la normativa ambiental aplicable.	fuera de las instalaciones del generador) Certificado o acta de eliminación o disposición final (de cada entrega de residuos o desechos fuera de las instalaciones del generador)				
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Implementar una instalación de almacenamiento temporal de residuos- desechos peligrosos y/o especiales. Los sitios de almacenamiento de los residuos- desechos peligrosos y/o especiales deben cumplir con las condiciones técnicas establecidas en la norma INEN 2266, según sea aplicable a la instalación y tipos de residuos o desechos peligrosos, o la que la reemplace, y/o normas nacionales e internacionales aplicables; evitando su contacto o afectación a los recursos naturales.	Evidencia fotográfica anual Planos de la implementación de almacenamientos temporales. Ordenes de Trabajo. Informe anual de cumplimiento de condiciones técnicas establecidas en la norma técnica INEN 2266 o la que la reemplace, y/o normas nacionales e internacionales según sea aplicable	Una vez (y cada que se realice actualización de residuos o desechos en el Registro de Generador o Certificado Ambiental)	2024-08-01 0.22		
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Señalética del almacenamiento temporal como lo menciona la norma técnica ecuatoriana INEN 2266-2013 e INEN 2841-2014, o la que las reemplace.	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual	Permanente	NO APLICA	0.22	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Tener las identificaciones de posibles fuentes de peligro y marcar la localización de equipos de contingencia o emergencia y de protección (ver Anexo F de la Norma INEN 2266 y NTE INEN 439 o la que las reemplace).	Informe anual de inspección visual	Permanente	NO APLICA	0.22	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	El almacenamiento de residuos-desechos peligrosos y/o especiales en las instalaciones, no podrá superar los doce (12) meses contados a partir de la fecha de generación. Para casos específicos de desechos peligrosos, acoger los tiempos establecidos en la normativa ambiental aplicable.	Bitácora de Almacenamiento Temporal (registros diarios)	Permanente	NO APLICA	0.22	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Contar con pasillos lo suficientemente amplios, que permitan el tránsito de montacargas mecánicas, electrónicos o manuales y movimiento de los grupos de seguridad y bomberos en casos de emergencia; así como almacenar y manipular en forma segura los residuos -desechos peligrosos y/o especiales.	Registro fotográfico semestral Planos de diseño de bodegas Informe anual de Inspección visual	Permanente	NO APLICA	0.22	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Las áreas destinadas para almacenamiento deben estar aisladas de fuentes de calor e ignición.	Plano de ubicación del área de almacenamiento. Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual	Permanente	NO APLICA	0.22	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Estar separados de las áreas de producción, servicios, oficinas y de almacenamiento de materias primas o productos terminados.	Plano de ubicación del área de almacenamiento. Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual	Permanente	NO APLICA		MEDIDA NO APLICA N/A
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	El acceso a las bodegas de almacenamiento temporal de residuos-desechos peligrosos y/o especiales debe ser restringido, únicamente se admitirá el	Registro diario de ingreso del personal al área de almacenamiento temporal de residuos-desechos peligrosos y/o especiales.	Permanente	NO APLICA	0.22	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	ingreso a personal autorizado.							
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Las instalaciones deben contar con pisos cuyas superficies sean de acabado liso, continuo e impermeable o se hayan impermeabilizado, resistentes química y estructuralmente a los residuos - desechos peligrosos y/o especiales que se almacenen.	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual	Permanente	NO APLICA	0.22			
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Contar con una cubierta a fin de estar protegidos de condiciones ambientales tales como humedad, temperatura, radiación y evitar la contaminación por escorrentía.	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual Orden de trabajo.	Permanente	NO APLICA	0.22			
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Contar con bodegas con materiales cuyas características sean retardantes al fuego, en especial la estructura que soporta el techo	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual Orden de trabajo. Planos de bodega.	Permanente	NO APLICA		MEDIDA NO APLICA N/A		
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Para el caso de almacenamiento de residuos-desechos peligrosos y/o especiales líquidos o semilíquidos, el sitio debe contar con cubetos para contención de derrames o fosas de retención de derrames cuya capacidad sea del 110% del contenedor de mayor capacidad, además deben contar con trincheras o canaletas para conducir derrames a las fosas de retención con capacidad para contener una quinta parte de lo	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual Planos de la infraestructura acoplada para contención de derrames	Permanente	NO APLICA	0.22			

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	almacenado.							
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Mantenimiento de cubetos, trincheras, canales y fosas de retención de derrames para residuos-desechos peligrosos y/o especiales líquidos o semilíquidos.	Registros de mantenimientos Registro fotográfico (en cada operación)	Mensual conforme a la operación)	(o la APLICACIÓN)	NO APLICA	0.22		
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	La(s) bodega(s) de almacenamiento temporal de residuos-desechos peligrosos y/o especiales debe contar con sistemas de detección de incendio funcionando	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección Orden de trabajo. Planos de implementación del sistema de detección de incendios.	Permanente	NO APLICA	NO APLICA	0.22		
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	La(s) bodega(s) de almacenamiento temporal de residuos-desechos peligrosos y/o especiales debe contar con sistemas de extinción contra incendios. En el caso de hidrantes, estos deberán mantener una presión mínima de 6kg/cm2 durante 15 minutos.	Registro fotográfico semestral Informe anual de inspección	Permanente	NO APLICA	NO APLICA	0.22		
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Realizar el mantenimiento periódico de los sistemas de extinción contra incendios, según recomendación del fabricante.	Registros de Mantenimientos.	Anual (o según recomendación fabricante)	NO APLICA	NO APLICA	0.22		
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	La(s) bodega(s) de almacenamiento temporal de residuos-desechos peligrosos y/o especiales debe contar con un cierre perimetral que impida el libre acceso de personas y animales. Debe existir un espacio mínimo de 10 m entre la cerca o muro del medio circundante y las paredes de la bodega, según la instalación lo amerite.	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual Orden de Trabajo	Permanente	NO APLICA	NO APLICA	0.22		

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	La(s) bodega(s) de almacenamiento temporal de residuos-desechos peligrosos y/o especiales debe contar con un servicio básico de primeros auxilios y duchas de emergencia, fuente de lavajos, etc., así como equipo de contingencia adecuado para enfrentar una situación de contingencia, conforme el plan de contingencia respectivo.	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual Registro de entrega de equipo de primeros auxilios y contingencia.	Permanente	NO APLICA	0.22	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	La(s) bodega(s) de almacenamiento temporal de residuos-desechos peligrosos y/o especiales debe disponer de un sitio adecuado para vestuario e higiene personal.	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual	Permanente	NO APLICA		MEDIDA NO APLICA N/A
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Deben disponer de equipos y materiales adecuados para la descontaminación de áreas afectadas, acuerdo al nivel de riesgo (derrame, incendio, fuga o explosión), como primera respuesta.	Registro de entrega Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual	Anual (o según el tiempo de reemplazo o mantenimiento según recomendación del fabricante del material)	NO APLICA	0.22	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Contar con ventilación (natural o forzada) suficiente para evitar acumulación de vapores peligrosos. Asegurar que la cubierta y muros proporcionen una buena circulación del aire (de preferencia estarán contruidos en sentido de la dirección del	Registro fotográfico anual Informe anual de Inspección visual Planos de Bodega.	Permanente	NO APLICA	0.22	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	viento). El respiradero, tendrá una abertura equivalente al menos a 1/150 de la superficie del piso.					
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	En la(s) bodega(s) de almacenamiento temporal de residuos-desechos peligrosos y/o especiales, las instalaciones eléctricas deben: Contar con iluminación a prueba de explosión (aplicable según el tipo de residuo o desecho peligroso). Estar protegidas y conectadas a tierra. El alumbrado artificial debe estar instalado sobre los pasillos, a una altura de 1 metro sobre la línea más alta del residuo - desecho almacenado. Disponer de un sistema pararrayos.	Planos de las conexiones eléctricas. Orden de compra u orden de trabajo. Registro fotográfico anual Informe anual de Inspección visual	Permanente	NO APLICA	0.22	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	En la(s) bodega(s) de almacenamiento temporal de residuos-desechos peligrosos y/o especiales deben contar con detectores de gases o vapores peligrosos con alarma audible, cuando se almacenen materiales volátiles.	Planos de las conexiones eléctricas. Orden de compra u orden de trabajo. Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual	Permanente	NO APLICA	0.22	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Controlar la temperatura en el interior de la bodega la que debe estar acorde a las características del residuo-desechos peligroso y/o especial almacenado.	Planos de las conexiones eléctricas. Orden de compra u orden de trabajo. Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual	Permanente	NO APLICA	0.22	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	La(s) bodega(s) debe tener puertas de emergencia, las mismas que se ubicarán a 30 metros de distancia unas de otras,	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual Plano de bodegas	Permanente	NO APLICA	0.22	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	cuando el tamaño de la bodega así lo amerite. Las puertas de emergencia de las bodegas deben estar siempre libres de obstáculos que impidan salir del local, deben abrirse hacia fuera y con un sistema de abertura rápida.				
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Cuando exista conexión entre bodegas, debe haber un muro rompa fuegos el mismo que deben tener 15 cm de espesor tanto en las paredes como en el techo y debe sobresalir de las mismas hasta una altura de 1 metro.	Registro fotográfico. Plano de bodegas. Informe de inspección visual.	Permanente	NO APLICA	0.22
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Las aberturas de las paredes de la(s) bodega(s) deberán estar protegidas con malla metálica o barrotes metálicos para prevenir la entrada de roedores u otros animales que destruyan los desechos almacenados. En su defecto, colocación de mecanismos de control de plagas periféricos a las bodegas de almacenamiento temporal.	Registro fotográfico semestral. Plano de bodegas. Informe anual de inspección	Permanente	NO APLICA	0.22
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Los tanques de almacenamiento al granel que se encuentran ubicados en áreas interiores o exteriores, que contienen líquidos inflamables o combustibles, mínimo, deben mantener una distancia de separación entre ellos de 1/6 de la suma del diámetro de los dos tanques	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual Registro de distancias. Plano de ubicación de tanques al granel.	Permanente	NO APLICA	0.22

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	adyacentes.							
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Los lugares de almacenamiento temporal de residuos-desechos peligrosos y/o especiales, debe disponer de accesibilidad a los vehículos que vayan a realizar el traslado de los mismo.	Orden de compra u orden de trabajo. Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual	Permanente	NO APLICA				MEDIDA NO APLICA N/A
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Cada residuo - desecho peligroso y/o especial será almacenado considerando los criterios de compatibilidad, de acuerdo a lo establecido en las etiquetas establecidas por el MAAE y de requerirlo criterios adicionales del Anexo K de la norma técnica INEN 2266:2013, y las normas internacionales aplicables al país (las segundas de ser el caso).	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual	Permanente	NO APLICA	0.22			
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Clasificar los residuos-desechos peligrosos y especiales y disponerlos diferenciadamente en sus envases dispuestos para el efecto (Clasificación y separación en la fuente). Disponer de envases-contenedores adecuados, para la separación y almacenamiento temporal de los residuos - desechos peligrosos y no peligrosos conforme a la norma INEN 2841-2014 y la norma INEN 2266, o la normativa que lo reemplace.	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual Bitácora de almacenamiento Registro de compra de envases-contenedores.	Diario	NO APLICA	0.22			
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Todos los envases-contenedores de los residuos-desechos peligrosos y especiales	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual	Permanente	NO APLICA	0.22			

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	deberán ser identificados con las etiquetas proporcionadas por el Ministerio del Ambiente y Agua, una vez obtenido el Registro de Generador					
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Los envases-contenedores empleados en el almacenamiento deben ser utilizados únicamente para este fin, tomando en cuenta las características de peligrosidad y de incompatibilidad de los residuos - desechos peligrosos y/o especiales con ciertos materiales, con base en la información de las etiquetas establecidas por el MAAE, sin perjuicio a otros criterios que el generador pueda adicionar conforme a los lineamientos del Anexo K de la norma INEN 2266, para cada tipo de residuo-desecho.	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual Registro de entrega de envases-contenedores.	Permanente	NO APLICA	0.22	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Todas las operaciones de carga y descarga, almacenamiento o inspección de residuos-desechos peligrosos y/o especiales, deben ser realizadas conjuntamente por al menos dos personas en todo momento.	Nómina anual de personal de la empresa (consta personal asignado para la tarea) Contratos del personal (consta personal asignado a la tarea) Registro de asistencia diaria de personal a las bodegas de almacenamiento temporal.	Permanente	NO APLICA	0.22	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	El personal que ingrese al área de almacenamiento temporal de residuos-desechos peligrosos y/o especiales, debe estar provisto de todos los implementos y equipo de protección personal (Ejemplo:	Registro de entrega, mantenimiento o reemplazo de implementos y equipo de protección personal Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección	Permanente	NO APLICA	0.22	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	máscaras de protección de la cara, gafas, guantes, zapatos de seguridad, vestimenta impermeable a gases, líquidos tóxicos o corrosivos) necesarios conforme las características de los residuos - desechos almacenados. Se debe establecer la programación del mantenimiento de dicho equipo o su reemplazo conforme las especificaciones del fabricante y estado de Epp				
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Establecer procedimientos de manejo de residuos o desechos peligrosos desde la generación, envasado, etiquetado, clasificación, tratamientos físicos de acondicionamiento (según sea aplicable), revisión de compatibilidad de acuerdo a la etiqueta, operaciones previo a la entrega o transferencia al gestor, operaciones previo a la gestión propia (si es aplicable), uso de equipo de protección, operación adecuada de equipamiento y materiales involucrados en cada etapa, manejo de bitácora y emisión de manifiesto único dentro del almacenamiento. Incluir en los procedimientos: para el caso de las operaciones antes de la carga o durante ella, que todo envase-contenedor debe inspeccionarse para verificar su hermeticidad y para advertir posibles	Procedimientos documentados Registros fotográficos semestrales de cumplimiento Informe anual de Inspección visual (y de ser del caso documental) sobre el cumplimiento de los procedimientos establecidos Bitácora de almacenamiento temporal Bitácora de gestión propia (de estar habilitado)	Una vez a actualización conforme las necesidades de la operación)	2024-08-01 0.22	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	derrames, fugas o vertidos en el cierre, en su parte superior, costados, fondo y parte baja, según aplique al tipo de envase. Al localizar algún daño se debe proceder de la siguiente manera: - Suspender todo tipo de maniobra. - Aislar el área contaminada. - Notificar al encargado. - Vigilar que nadie ingrese al área contaminada. - Esperar instrucciones del médico y la llegada del personal calificado encargado de las operaciones de limpieza y disposición final de los residuos-desechos. Incluir en los procedimientos las siguientes prohibiciones, sin perjuicio de otras especificadas en la normativa ambiental vigente: - No se permite la quema de ninguno de los residuos - desechos / desechos generados durante la ejecución del proyecto - No se permite la disposición inadecuada de residuos - desechos / desechos peligrosos y especiales (sólidos, líquidos y semisólidos), sobre los recursos suelos y agua - No se permite la mezcla de residuos - desechos que no tengan las mismas características o con otras sustancias o materiales. En el caso de que esto llegare a ocurrir, la mezcla completa debe manejarse como desecho peligroso						
Gestión de residuos / desechos	Los envases-contenedores de residuos-	Registro fotográfico semestral Informe	Permanente	NO			MEDIDA

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

peligrosos y especiales	desechos peligrosos y/o especiales no deben estar colocados directamente en el suelo sino sobre plataformas o paletas.	anual de Inspección visual		APLICA		NO APLICA N/A
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Los envases-contenedores que contienen residuos - desechos peligrosos y especiales líquidos o semilíquidos deben almacenarse con los cierres hacia arriba.	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual	Permanente	NO APLICA	0.22	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Los envases-contenedores que contienen residuos - desechos peligrosos y especiales deben apilarse de tal forma que no ocasionen daños unos con otros.	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual	Permanente	NO APLICA	0.22	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Los bloques para almacenar residuos- desechos peligrosos y/o especiales deben tener un ancho de dos paletas y un largo que no excederá de ocho paletas. Las filas (cada paleta) del bloque deben estar debidamente identificadas y señaladas (marcadas en el piso de la(s) bodega(s)). La distancia libre entre el bloque y la pared, así como entre bloques, debe ser 1 metro, para la aplicación considerar la cantidad, tipo de residuos o desechos y si la extensión del área de almacenamiento lo permite. El área será exclusiva para el almacenamiento de residuos y desechos peligrosos y/o especiales.	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual	Permanente	NO APLICA		MEDIDA NO APLICA N/A
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	El personal debe abstenerse de comer, beber y fumar durante el proceso de	Evaluaciones del personal Lista de chequeo del personal Registro fotográfico	Permanente	NO APLICA	0.22	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	manipuleo de los residuos - desechos y en el lugar de almacenamiento de los mismos.	semestral Informe anual de inspección visual				
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Contar con información accesible a todo personal de manera visual y documentada, sobre la identificación de centros nacionales o regionales de información toxicológica y atención en casos de accidentes con materiales peligrosos más cercanos, a fin de que puedan dar orientaciones inmediatas sobre primeros auxilios y tratamiento médico, y resulten accesibles en todo momento por teléfono o radio. Considerar la información provista en las etiquetas de los residuos y desechos provistas.	Listado de centros nacionales o regionales de información toxicológica y atención en casos de accidentes con materiales peligrosos (incluyendo información relacionada contenida en etiquetas) Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual	Permanente	NO APLICA	0.22	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Cada uno de los residuos - desechos peligrosos y/o especiales generados deben permanecer envasados, almacenados y etiquetados en un sitio de almacenamiento temporal, previo su retiro para ser trasladados al destino final.	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual Declaración anual de gestión de residuos-desechos peligrosos y/o especiales.	Permanente	NO APLICA	0.22	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Realizar el mantenimiento del área de almacenamiento de residuos - desechos peligrosos y/o especiales.	Registro de mantenimiento (al menos mensual) firmado por el responsable u operador del centro de almacenamiento temporal de residuos – desechos.	Mensual	NO APLICA	0.22	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Entrega o transferencia de los residuos o desechos peligrosos y/o especiales a gestores ambientales autorizados	Manifiesto único de entrega de residuos - desechos peligrosos y/o especiales Certificado o acta de eliminación o	Tantas veces como sea necesario (si	NO APLICA	0.22	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	(transporte, almacenamiento fuera de la instalación, eliminación/tratamiento o disposición final) y cuyo alcance del permiso ambiental lo permita (debe identificar en la licencia ambiental o permiso del gestor los mismos residuos - desechos / desechos que se van a entregar y que constan en el Registro de Generador) Generadores con Registro Ambiental: el manifiesto lo emite el generador y lo firman y sellan los gestores ambientales. El gestor debe remitir al generador el o los certificado o actas de eliminación o disposición final.	disposición final.	no tiene la autorización propia dentro de las instalaciones)			
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Mantener en un archivo las hojas de seguridad y etiquetas de los residuos - desechos peligrosos y/o especiales tal como los dispone NTE 2266 o la que lo reemplaza, de manera disponible al personal que maneja este tipo de residuos y desechos y para uso en capacitaciones. Actualizar cuando sea necesario.	Etiquetas y hojas de seguridad Informe anual de inspección	Permanente	NO APLICA	0.22	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Los recipientes/envases vacíos de productos químicos, serán entregados a los proveedores (cuando son propiedad del proveedor y no han sido desechados) o a gestores ambientales autorizados o proveedores autorizados que se encuentren aplicando el principio de	Registro mensual de entrega de envases y certificado de proveedor propietario de envases prestados Bitácora de almacenamiento temporal (registros diarios de residuos y desechos) Manifiesto Único (solo para residuos o desechos) Certificado o acta de eliminación o	Permanente	NO APLICA		MEDIDA NO APLICA N/A

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	responsabilidad extendida (cuando han sido desechados es decir se trata de residuos o desechos peligrosos o especiales). Los medios de verificación se aplicarán según los casos.	disposición final (solo para residuos o desechos)				
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	En caso de gestión propia aprobada conforme los requisitos técnicos del Acuerdo Ministerial No. 026 publicado en R. O. 334 del 12 de mayo de 2008, o el que lo reemplaza (en la plataforma del SUJA), de alguno o varios residuos o desechos peligrosos y/o especiales, en la fase de eliminación/tratamiento y/o disposición final dentro de las instalaciones del proyecto, obra o actividad regularizado bajo el Registro Ambiental, al cual, pertenece el presente Plan de Manejo Ambiental, el operador deberá contar con los manuales de operación de las diferentes actividades de la gestión propia (eliminación o disposición final) según los requisitos técnicos aprobados en la misma plataforma del SUJA.	Declaración de gestión Manuales de operación de la gestión propia según la modalidad aprobada Informe anual de cumplimiento de operaciones conforme los manuales	Permanente	NO APLICA	0.22	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	En caso de gestión propia aprobada conforme los requisitos técnicos del Acuerdo Ministerial No. 026 publicado en R. O. 334 del 12 de mayo de 2008, o el que lo reemplaza (en la plataforma del SUJA), de alguno o varios residuos o	Bitácora de gestión propia (al menos registros mensuales) Declaración anual de gestión	Permanente	NO APLICA	0.22	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	desechos peligrosos y/o especiales, en la fase de eliminación/disposición final dentro de las instalaciones del proyecto, obra o actividad regularizado bajo el Registro Ambiental, al cual, pertenece el presente Plan de Manejo Ambiental, el operador deberá contar con bitácora de gestión propia que consta de: 1) identificación del residuo o desecho peligroso o especial; 2) cantidad de residuo o desecho en toneladas; 3) fechas de ingreso al proceso; 4) identificación del sistema de eliminación o disposición final aplicado; 5) cantidades y destino final de residuos o desechos peligrosos, no peligrosos o especiales derivados de la eliminación o pretratamientos de la disposición final.					
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Solo en caso de gestión propia aprobada conforme los requisitos técnicos del Acuerdo Ministerial No. 026 publicado en R. O. 334 del 12 de mayo de 2008, o el que lo reemplace (en la plataforma del SUJA), de alguno o varios residuos o desechos peligrosos y/o especiales, en la fase de eliminación/tratamiento o disposición final dentro de las instalaciones del proyecto, obra o actividad regularizado bajo el Registro Ambiental, al cual, pertenece el presente Plan de Manejo	Informe anual de cumplimiento de medidas asociadas a la gestión propia según las modalidades aprobadas, en cada uno de los diferentes subplanes del PMA	Una vez (sujeto a actualización conforme las necesidades de la operación)	NO APLICA	0.22	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	Ambiental, el operador deberá adicionar las medidas que correspondan en cada subplan del PMA (incluido en el presente subplan de manejo de residuos y desechos), según las modalidades aprobadas en los requisitos técnicos como parte de la regularización del presente Registro Ambiental.					
Gestión de residuos / desechos no peligrosos	Mantener registros de la generación propia de residuos - desechos no peligrosos del proyecto, obra o actividad. Se detallarán fechas, tipo de residuos-desechos, origen (por cada proceso/punto de generación), cantidad en toneladas (o kilogramos), destino final (dentro de las instalaciones o entrega a gestores ambientales).	Bitácora de generación de residuos o desechos no peligrosos (registros diarios)	Permanente	NO APLICA	0.22	
Gestión de residuos / desechos no peligrosos	Mantener registros de la gestión de residuos - desechos no peligrosos pertenecientes a terceros (esto únicamente en caso de que la actividad gestione este tipo de residuos). Se detallarán fechas de recepción, nombre de residuo-desecho, tipo de residuo o desecho (orgánico o inorgánico), origen (nombre de la empresa generadora de quien se recibió los residuos o desechos), cantidad (en toneladas o kilogramos), destino final (dentro de la instalación o entrega a gestores con autorización administrativa	Bitácora de gestión de residuos o desechos no peligrosos (registros diarios)	Permanente	NO APLICA		MEDIDA NO APLICA N/A

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	ambiental), y tipo de tratamiento o disposición final (sólo en el caso de que se indique que el destino final es dentro de la instalación).					
Gestión de residuos / desechos no peligrosos	Establecer procedimientos de manejo de residuos o desechos peligrosos desde la generación, envasado, etiquetado, clasificación, tratamientos físicos de acondicionamiento (según sea aplicable), revisión de compatibilidad (de ser el caso), operaciones previo a la entrega o transferencia al gestor o recolector de basura, operaciones previo a la gestión propia (si es aplicable), uso de equipo de protección, operación adecuada de equipamiento y materiales involucrados en cada etapa, manejo de bitácora y actas entrega-recepción (de ser el caso). Incluir en los procedimientos: para el caso de las operaciones antes de la carga o durante ella, que todo envase-contenedor debe inspeccionarse para verificar su hermeticidad y para advertir posibles derrames, fugas o vertidos en el cierre, en su parte superior, costados, fondo y parte baja, según aplique al tipo de envase. Al localizar algún daño se debe proceder de la siguiente manera: - Suspender todo tipo de maniobra. - Aislar el área contaminada.	Procedimientos documentados Registros fotográficos semestrales de cumplimiento Informe anual de Inspección visual (y de ser del caso documental) sobre el cumplimiento de los procedimientos establecidos Bitácora	Una vez a actualización conforme las necesidades de la operación)	2024-08-01 0.22		

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	- Notificar al encargado. - Vigilar que nadie ingrese al área contaminada. - Esperar instrucciones del médico y la llegada del personal calificado encargado de las operaciones de limpieza y disposición final de los residuos-desechos. Incluir en los procedimientos las siguientes prohibiciones, sin perjuicio de otras especificadas en la normativa ambiental vigente: - No se permite la quema de ninguno de los residuos - desechos / desechos generados durante la ejecución del proyecto - No se permite la disposición inadecuada de residuos - desechos / desechos no peligrosos (sólidos, líquidos y semisólidos), sobre los recursos suelos y agua - No se permite la mezcla de residuos - desechos que no tengan las mismas características o con otras sustancias o materiales. En el caso de que esto llegue a ocurrir, la mezcla completa debe manejarse como desecho no peligroso o peligroso según la mezcla					
Gestión de residuos / desechos no peligrosos	Realizar la recolección, clasificación y separación de residuos y desechos no peligrosos. Se deberá contar con recipientes debidamente rotulados.	Registro fotográfico trimestral Informe anual de Inspección visual	Diario	NO APLICA	0.22	
Gestión de residuos / desechos no peligrosos	Implementar sitios de acopio temporal de desechos que como mínimo sean	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual	Permanente	NO APLICA	0.22	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	techados y con pisos cuyas superficies sean de acabado liso, continuo e impermeable o se hayan impermeabilizado, de fácil limpieza.						
Gestión de residuos / desechos no peligrosos	Los residuos sólidos no peligrosos reciclables como plástico, vidrio, metales, papel y cartón, serán entregados a gestores autorizados de este tipo de residuos. La basura común será entregada al recolector municipal o al gestor autorizado para el efecto	Registro de residuos entregados a gestores ambientales Actas de entrega recepción (no aplica para la entrega de basura común al recolector)	Permanente	NO APLICA	0.22		
Gestión de residuos / desechos no peligrosos	Para el caso de almacenamiento de residuos-desechos no peligrosos líquidos o semilíquidos, el sitio debe contar con cubetos para contención de derrames o fosas de retención de derrames cuya capacidad sea del 110% del contenedor de mayor capacidad, además deben contar con trincheras o canaletas para conducir derrames a las fosas de retención con capacidad para contener una quinta parte de lo almacenado.	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual Planos de la infraestructura acoplada para contención de derrames	Permanente	NO APLICA	0.22		
Gestión de residuos / desechos no peligrosos	La(s) bodega(s) de almacenamiento temporal de residuos-desechos no peligrosos debe contar con un servicio básico de primeros auxilios y duchas de emergencia, fuente de lavajos, etc., así como equipo de contingencia adecuado	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual Registro de entrega de equipo de primeros auxilios y contingencia.	Permanente	NO APLICA	0.22		

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	para enfrentar una situación de contingencia, conforme el plan de contingencia respectivo.						
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	El personal que ingrese al área de almacenamiento temporal de residuos- desechos no peligrosos, debe estar provisto de todos los implementos y equipo de protección personal (Ejemplo: máscaras de protección de la cara, gafas, guantes, zapatos de seguridad) necesarios conforme las características de los residuos - desechos almacenados. Se debe establecer la programación del mantenimiento de dicho equipo o su reemplazo conforme las especificaciones del fabricante y estado de EPP	Registro de entrega, mantenimiento o reemplazo de implementos y equipo de protección personal Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual	Permanente	NO APLICA	0.22		
Gestión de residuos / desechos no peligrosos	Escombros, residuos de material de construcción serán dispuestos en sitios específicos, que cuenten con las medidas de seguridad necesaria, así como la autorización administrativa ambiental correspondiente. Se deberá especificar la información de la disposición de estos residuos en la bitácora.	Registro fotográfico trimestral Informe anual de Inspección visual	Mensual conforme operación)	(o NO la APLICA	0.22		
Sub Plan Relaciones Comunitarias							
Aspecto Ambiental	Medida Propuesta	Medio de verificación de la medida	Frecuencia	Plazo	Ponderación		
Demanda de requerimientos de la población	Se deberá disponer de un buzón donde se recepte las quejas y/o sugerencias de la	Instalación de buzón Registro fotográfico	Una vez			MEDIDA	NO

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	población.						APLICA N/A
Demanda de requerimientos de la población	Receptar por escrito de las inquietudes, sugerencias, consultas y denuncias planteadas por la población.	Registro mensual de inquietudes, quejas, sugerencias, consultas y denuncias	Permanente	NO APLICA			MEDIDA NO APLICA N/A
Demanda de requerimientos de la población	En caso de existir quejas de la población, las mismas deberán ser gestionadas y documentadas acorde al conflicto o malestar generado.	Registro mensual de gestión o respuestas emitidas a la población o informe de investigación (incluye documentación sobre la respuesta y gestión realizada por el operador)	Permanente	NO APLICA	3.13		
Demanda de requerimientos de la población	En caso de existir requerimientos de la población en reuniones, estos deberán ser registrados en un acta de reunión.	Actas de reunión	En cada caso	NO APLICA	3.13		
Demanda de requerimientos de la población	En caso de llegar a un acuerdo se debe firmar un acta	Actas	En cada caso	NO APLICA	3.13		
Demanda de requerimientos de la población	Indemnizar a los propietarios por: daños o perjuicios causados en propiedad privada; permisos de servidumbre y/o compra o alquiler terreno para actividades propias del proyecto	Actas de servidumbres, alquiler o compra de terrenos	En cada caso	NO APLICA			MEDIDA NO APLICA N/A
Desarrollo social	La población aledaña al proyecto deberá ser informada de la actividad desarrollada y las medidas ambientales aplicadas	Registro de reuniones según la duración de la fase de construcción	Anual (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a un año)	NO APLICA	3.13		

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

			menos una vez (si la duración de la fase de construcción es menor a un año)			
Oferta/demanda laboral	Toda actividad que requiera la contratación de personal, deberá priorizar la contratación de mano de obra local.	Contratos de trabajo	Cuando el operador requiera la contratación de personal	NO APLICA		MEDIDA NO APLICA N/A
Oferta/demanda laboral	En el caso de requerir la contratación de personal en la Región Amazónica los empleadores contratarán a residentes de las provincias de la Región Amazónica en un porcentaje no menor al 70% del total de sus trabajadores, con excepción de aquellas actividades para las que no exista la mano de obra calificada requerida o de acuerdo a lo establecido por normativa vigente.	Nómina general de los trabajadores	Cuando el operador requiera la contratación de personal	NO APLICA		MEDIDA NO APLICA N/A
Oferta/demanda laboral	Para la contratación de personal en la Región Amazónica los empleadores deberán utilizar la plataforma de la Red Socio Empleo (RSE) del Ministerio de Trabajo o de acuerdo a lo establecido por normativa vigente.	Registro Red Socio Empleo	Cuando el operador requiera la contratación de personal	NO APLICA		MEDIDA NO APLICA N/A

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

Sub Plan Rehabilitación e Áreas afectadas						
Aspecto Ambiental	Medida Propuesta	Medio de verificación de la medida		Frecuencia	Plazo	Ponderación
Oferta/demanda laboral	En caso de requerir la contratación de personal en la Región Amazónica los empleadores privados que cuenten con más de 25 trabajadores deberán contratar a personas pertenecientes a pueblos y nacionalidades amazónicas en un mínimo del 10% del total de la nómina de trabajadores con contrato indefinido o de acuerdo a lo establecido por normativa vigente.	Nómina de trabajadores de la zona		Conforme la normativa y tantas veces requiera el operador	NO APLICA	MEDIDA NO APLICA N/A
Generación de afectaciones al ambiente (incendios, derrames)	En caso de ocurrir un evento no deseado (incendio, derrame, explosión, entre otros) a causa de la construcción y al verse afectados a componentes ambientales, se deberá presentar a la autoridad ambiental competente un plan emergente para la remediación y restauración del área afectada y cumplir con las medidas de contingencia, mitigación y corrección, incluyendo el monitoreo de los componentes afectados.	Plan emergente		máximo 2 días después de ocurrido el evento	NO APLICA	4.17
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	En caso de que se generen residuos y desechos peligrosos y/o especiales, deberán ser entregados a gestores ambientales autorizados conforme el plan de manejo de desechos	Manifiestos únicos (de cada movimiento de residuos o desechos fuera de las instalaciones del generador) Certificado o acta de eliminación o disposición final (de cada entrega de residuos o desechos fuera de las instalaciones del generador)		Tantas veces como sea necesario	NO APLICA	4.17
Uso / demanda de ecosistemas	En caso de revegetar el área, se realizará con	Informe de revegetación		Tantas	NO APLICA	4.17

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	especies de la zona		veces como sea necesario	
Sub Plan Monitoreo y Seguimiento				
Aspecto Ambiental	Medida Propuesta	Medio de verificación de la medida	Frecuencia	Plazo
Emisiones de presión sonora	Se monitoreará ruido ambiental; y, los resultados serán comparados con los límites máximos permisibles indicados en el Anexo 5 del AM 097-A o la normativa ambiental que la reemplace	Informes de laboratorio (muestreo)	Semestral (si la duración de la fase de construcción es igual o mayor a seis meses)	AL NO APLICA 6.25
			La primera vez (si la duración de la fase de construcción es menor a seis meses)	
Monitoreo y seguimiento al cumplimiento de los programas del Plan de Manejo Ambiental	Realizar informes sobre el cumplimiento de las medidas ambientales de cada uno de los subplanes que conforman el Plan de Manejo Ambiental; y, remitir a la Autoridad Ambiental en la frecuencia que establece la normativa ambiental vigente.	Informe de cumplimiento ambiental	La primera vez al año y luego cada dos años de obtenido el Registro Ambiental	NO APLICA 6.25
Sub Plan Cierre y Abandono				

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

Aspecto Ambiental	Medida Propuesta	Medio de verificación de la medida	Frecuencia	Plazo	Ponderacion
Uso/demanda de áreas de ecosistemas	En caso de cierre y abandono del proyecto, obra o actividad, el operador cumplirá con lo dispuesto en el Art. 508 del Reglamento al Código Orgánico del Ambiente conforme a formato adjunto que debe descargarse.	Informe de actualización del plan de cierre y abandono	Al cierre del proyecto, obra o actividad	NO APLICA	12.5

PLAN DE MANEJO AMBIENTAL - OPERACIÓN

Sub Plan Prevención y Mitigación de Impactos					
Aspecto Ambiental	Medida Propuesta	Medio de verificación de la medida	Frecuencia	Ponderación	
Almacenamiento de sustancias químicas	En caso de requerir el uso, acopio y almacenamiento de sustancias químicas, el área de almacenamiento de químicos deben cumplir con la norma NTE INEN 2266:2013 o normativa que la reemplace, en referencia a: superficie impermeabilizada, con techo, acceso restringido, señalizada, ventilación natural, salidas de emergencia, instalaciones eléctricas protegidas.	Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase es menor a seis meses) del área de almacenamiento de sustancias químicas	Permanente		MEDIDA NO APLICA N/A
Almacenamiento de sustancias químicas	Para el caso de almacenamiento de sustancias químicas peligrosas líquidas, el sitio debe contar con cubetos para contención de derrames cuya capacidad sea del 110% del contenedor de mayor capacidad	Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase es menor a seis meses) del área de almacenamiento de sustancias químicas Informe de cumplimiento de la capacidad del cubeto	Permanente		MEDIDA NO APLICA N/A
Almacenamiento de sustancias químicas	En las bodegas de almacenamiento de materiales, productos y/o sustancias químicas, deberá contar con mecanismos para la	Informe sobre mecanismos para combatir fuego Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase es igual o mayor a seis	Permanente		MEDIDA NO APLICA N/A

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	extinción de incendios apropiados para extinguir un fuego provocado por el tipo de material almacenado.	meses) o al menos una vez (si la duración de la fase es menor a seis meses)			
Almacenamiento de sustancias químicas	El almacenamiento de materiales, productos y/o sustancias químicas deberá realizarse acorde compatibilidad química definida en las hojas de seguridad y se deben mantener en los sitios de almacenamiento y manipulación.	Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase es menor a seis meses) del área de almacenamiento de y/o sustancias químicas Hojas de seguridad	Permanente		MEDIDA NO APLICA N/A
Almacenamiento de sustancias químicas	La identificación y rotulado de materiales, productos y/o sustancias químicas, se realizará de acuerdo a la NTE INEN 2266: 2013 o la norma que la reemplace.	Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase es menor a seis meses) de área de almacenamiento (visualización de recipientes que contienen materiales, productos y/o sustancias químicas con etiquetas y rotulación)	Permanente		MEDIDA NO APLICA N/A
Uso/demanda de materiales, productos y/o sustancias químicas	En caso de utilizar las sustancias químicas descritas en el Acuerdo Ministerial No. 099 R.O.601 de 5 de octubre de 2015 o el que le reemplace, mantener vigente el permiso de registro de sustancias químicas; y, cumplir con sus obligaciones derivadas; y, en caso de requerir una actualización, acogerse a la normativa ambiental vigente.	Registro de sustancias químicas peligrosas	Una vez		MEDIDA NO APLICA N/A
Uso de energía de fuentes renovables o no renovables	Mantener registros de consumo de energía e implementar medidas de disminución y ahorro de la misma.	Informe de medidas de disminución y ahorro de energía Registros mensuales de consumo energético (eficiencia energética)	Anual	4.17	
Emisiones de material particulado	En caso de transportar material que genere	Registro fotográfico semestral (si la duración de	Diario		MEDIDA NO

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	polvo, cubrir con cobertor la caja, batea o cama del vehículo	la fase es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase es menor a seis meses) al momento de transporte de material		APLICA N/A
Emisiones de material particulado	Previo al inicio de actividades, en caso de transportar material que genere polvo, es necesario normar la velocidad de tránsito de los vehículos utilizados.	Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase es menor a seis meses) de señalética	Permanente	MEDIDA NO APLICA N/A
Uso/demanda de áreas de ecosistemas	En caso de que la actividad económica se ubique dentro o próxima a un área de bosque o manglar, se deberá establecer medidas para su cuidado y protección, como mínimo: evitar la tala en el bosque, no disponer los desechos, material, escombros en el bosques, prohibición caza y recolección de fauna silvestre.	Informe de medidas realizadas Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase es menor a seis meses)	Permanente	MEDIDA NO APLICA N/A
Uso/demanda de áreas de ecosistemas	La actividad económica a desarrollarse deberá estar ubicada a una distancia no menor de 100 metros de un cuerpo de agua, respetando la zona de protección hídrica.	Plano de implantación Estacas de delimitación de áreas implementadas Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase es menor a seis meses)	Permanente	MEDIDA NO APLICA N/A
Desbroce y remoción de la cobertura vegetal	Realizar el replanteo para implantación del área previo a la intervención, para evitar afectación de áreas superiores a las planificadas o declaradas	Plano de implantación	Una vez	MEDIDA NO APLICA N/A
Desbroce y remoción de la cobertura vegetal	Se deberá asignar un espacio para el material desbrozado, en áreas libres y no inundables, el mismo que será apilado para evitar el lavado de materiales por precipitaciones.	Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase es menor a seis meses) del área donde se colocó	Una vez	MEDIDA NO APLICA N/A

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

			el material desbrozado			
Desbroce y remoción de la cobertura vegetal	Al momento de la construcción se debe implementar mecanismos de control de erosión, implementar disipadores de energía de aguas de escorrentía y aplicar métodos de ingeniería para la estabilización de taludes.	Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase es menor a seis meses)	Una vez	MEDIDA NO APLICA N/A		
Desbroce y remoción de la cobertura vegetal	Restaurar o acondicionar el entorno limpiando la zona y recogiendo los restos de materiales y residuos de la obra, integrar visualmente las instalaciones con el entorno, siempre que sea posible, desmontar y gestionar los desechos de las instalaciones temporales.	Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase es menor a seis meses)	Una vez	MEDIDA NO APLICA N/A		
Desbroce y remoción de la cobertura vegetal	En caso de remoción de material vegetal y suelo, acopiarlo y taparlo para uso posterior. Una vez terminada la intervención, usar este material para reconvertir áreas y aplicar proceso de revegetación.	Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase es menor a seis meses)	Una vez	MEDIDA NO APLICA N/A		
Movimiento de tierras y/o cortes	En caso de encontrar indicios arqueológicos, notificar al Instituto de Patrimonio Cultural	Email u oficio de notificación	Una vez	MEDIDA NO APLICA N/A		
Generación de descargas líquidas (efluentes)	Disponer de letrinas cercanas al proyecto y entregar los efluentes a un gestor ambiental autorizado	Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase es menor a seis meses) Guías de remisión o cadena de custodia	FRECUENCIA/ PERIODICIDAD	MEDIDA NO APLICA N/A		
Generación de descargas líquidas (efluentes)	En caso de mezclar manualmente el concreto se realizará sobre cajas impermeabilizadas o sobre superficie impermeabilizada con	Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase es	Permanente	MEDIDA NO APLICA N/A		

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	geomembrana.	menor a seis meses)			
Generación de descargas líquidas (efluentes)	En caso hacer uso de plantas portátiles de producción de hormigón y/o uso de mezclas de concreto de vehículos mezcladores, se prohíbe el lavado y descarga de estos equipos y vehículos y en caso de requerir realizar algún tipo de limpieza, descargar en cubetos de contención impermeabilizados para su gestión.	Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase es menor a seis meses)	Permanente		MEDIDA NO APLICA N/A
Generación de descargas líquidas (efluentes)	Implementar medidas de retención de sedimentos por arrastre por pluviales y evitar taponamiento de alcantarillas o aporte de sólidos a cuerpos de agua.	Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase es menor a seis meses)	Permanente		MEDIDA NO APLICA N/A
Uso/demanda de agua	Mantener registros de consumo de agua e implementar medidas de disminución y ahorro de la misma.	Informe de medidas de disminución y ahorro de agua Registros mensuales de consumo agua	Anual	4.17	
Uso/demanda de agua	En caso de utilizar agua superficial o subterránea se deberá verificar que las instalaciones de captación y/o distribución de agua se encuentre en buenas condiciones y no existan fugas	Registro de inspecciones	Trimestral		MEDIDA NO APLICA N/A
Uso/demanda de agua	En caso de contar con bombas de succión de agua deberán estar ubicadas sobre superficies impermeables, así como los recipientes de combustible asociados.	Informe de inspección del área de captación Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase es menor a seis meses) del área de captación de agua	Permanente		MEDIDA NO APLICA N/A
Uso/demanda de agua	En caso de no contar con agua de suministro público, obtener el permiso de uso de agua	Constancia de trámite ante MAAE	Una vez		MEDIDA NO APLICA

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	ante MAAE				N/A
Uso/demanda de agua	Contar con sistema de medición de caudal y mantener registros del consumo de agua e implementar mecanismos para evitar desperdicio del agua.	Registros mensuales de uso de agua Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase es menor a seis meses)	Permanente	4.17	
Desvío o interceptación de cauces	En caso de tener cauces que requieran ser intervenidos notificar a MAAE para el respectivo pronunciamiento	Oficio de notificación con sello de entrega recepción	Una vez		MEDIDA NO APLICA N/A
Desvío o interceptación de cauces	En caso de tener cauces que requieran ser intervenidos: Planificar y programar la obras de interceptación para que el desvío dure lo menos posible. Solo desviar el cauce en el área de intervención, pero garantizar su flujo por el cauce natural. Implementar obras de protección de erosión, mitigación de arrastre de sedimentos y mecanismos para evitar contaminación por actividades de preparación de terrenos Implementar las alcantarillas con capacidad suficiente y protecciones contra la erosión para garantizar el flujo normal del agua por el cauce natural tanto en épocas de estiaje como de invierno.	Programa de intervención Diseño de medidas y mecanismos de intervención Reporte de intervención Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase es menor a seis meses)	Permanente		MEDIDA NO APLICA N/A
Flujo vehicular	Toda actividad donde se prevea alta afluencia de vehículos deberá contar con espacios definidos para su ubicación y mantener una planificación con proveedores y clientes a fin de evitar inconvenientes con la población y no	Bitácora de planificación de entrega y recepción de materias primas y producto terminado. Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la	Permanente		MEDIDA NO APLICA N/A

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	alterar el tránsito normal de vehículos de la zona.	fase es menor a seis meses) de las áreas de parqueo			
Emissiones de presión sonora	Realizar mantenimiento preventivo de las máquinas y equipos generadores de ruido.	Registro de mantenimiento	Anual		MEDIDA NO APLICA N/A
Gestión de residuos y desechos	Queda terminantemente prohibido colocar tierras o escombros en claros de bosque, quebradas, drenajes y cauces hídricos que estén fuera de las áreas permitidas. Los mismo deberán ser entregados a gestores ambientales calificados para este fin	Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase es menor a seis meses) antes y después de la intervención	Permanente		MEDIDA NO APLICA N/A
Uso/demanda de equipos y maquinaria	En caso de requerir grúas o necesitar izaje de materiales y estructuras en el proceso constructivo, contar con plan de izaje de cargas y aplicar las medidas de seguridad correspondientes como zapatas de anclaje, mecanismos anti derrames, integridad de fajas y cadenas, manejo de viento y puntos ciegos, señalización etc.	Plan de izaje de cargas Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase es menor a seis meses) Registro de inspección de seguridad de izaje de cargas Bitácora d el obra	Permanente		MEDIDA NO APLICA N/A
Generación de contingencias por actos o condiciones subestándar o eventos naturales	En caso de realizar actividades de demolición, contar con plan de demolición y aplicar las medidas de seguridad correspondientes etc.	Procedimiento de ejecución de demoliciones Registro fotográfico de cada evento	Una vez		MEDIDA NO APLICA N/A
Emissiones de material particulado	Los vehículos que efectúen el transporte de tierras y materiales lo harán en las debidas condiciones, con cubierta con lona, cierre estanco del portón descarga, etc., tránsito a baja velocidad para evitar el vertido accidental de su contenido y accidentes.	Registro fotográfico semestral (si la duración de la fase es igual o mayor a seis meses) o al menos una vez (si la duración de la fase es menor a seis meses)	Permanente		MEDIDA NO APLICA N/A

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

Sub Plan de Contingencia				
Aspecto Ambiental	Medida Propuesta	Medio de verificación de la medida	Frecuencia	Ponderación
Generación de contingencias por actos o condiciones subestándar o eventos naturales	Elaborar un Plan de Contingencias accesible a todo el personal, en el cual se aborde la gestión de contingencias en caso de incendio, derrame, fuga, explosión, eventos naturales u otros que el operador considere que puedan darse durante la ejecución de su actividad. En este se considerará: - Identificación de las contingencias que se puedan por la ejecución de la operación (incendios, derrame, fuga, explosión u otros). Desarrollar acápites específicos del plan de contingencia respectivo. - Mapa de actividades circundantes a la empresa y otros como presencia de recursos hídricos, etc, e identificación de la potencial afectación desde o hacia dichas actividades o recursos (considerando las contingencias de la operación antes identificadas, eventos naturales, tipo de operación de la actividad circundante). Procedimientos de actuación, recursos internos y externos, incluyendo el apoyo de las actividades circundantes y las autoridades de la jurisdicción, de ser el caso. - Estructura organizacional y niveles de respuesta para enfrentar las diferentes contingencias (apropiado según la actividad del operador) - Diagrama de bloques de procesos de la actividad. Mantener inventarios de	Plan de Contingencia	Una vez (actualizar cuando sea necesario)	0.54

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	sustancias químicas, bitácoras de residuos y desechos peligrosos y no peligrosos. - Mapa de la instalación donde se ubiquen los sitios de almacenamiento de sustancias químicas, residuos y desechos peligrosos. - Implementación de señalización y señalética. - Manejo de químicos, residuos y desechos peligrosos conforme las hojas de seguridad, etiquetas y la norma INEN 2266:2013, o la que la reemplace. - Designación de funciones específicas del personal para apagado de equipos de proceso (en caso de no contar con sistemas de apagado de emergencia automático), o accionado manual de alarmas u otras funciones específicas necesarias, según aplique, al momento de afrontar una contingencia. - Verificación de recursos humanos, recursos comunicacionales, equipos de protección personal, equipamiento, mecanismos, materiales y demás para afrontar los diferentes tipos contingencia.				
Generación de contingencias por actos o condiciones subestándar o eventos naturales	Verificación de la implementación del Plan de Contingencias accesible a todo el personal, en el cual se aborde la gestión de contingencias en caso de incendio, derrame, fuga, explosión, eventos naturales u otros que el operador considere que puedan darse durante la ejecución de su actividad.	Informe de inspección de cumplimiento con registro fotográfico trimestral de la ubicación y accesibilidad del plan al personal	Anual (si la duración de la fase es igual o mayor a un año) Al menos una vez (si la		MEDIDA NO APLICA N/A

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

			duración de la fase es menor a un año)	
Generación de incendios por actos o condiciones subestándar	En el Plan de contingencias desarrollar un acápite donde se organice y defina las actuaciones (quien debe actuar, con que medios o recursos, qué se debe hacer, qué no se debe hacer, como se debe hacer) con respecto a una contingencia de incendio (observar en la operación fuentes de ignición como: eléctrica, roces y fricciones, chispas mecánicas, fumar, ignición espontánea, superficies calientes, chispas de combustión, llamas abiertas, soldadura y corte, materiales recalentados, electricidad estática, u otros). Incluirá programación de simulacros, procedimientos conforme el inventario de sustancias, residuos o desechos peligrosos y no peligrosos combustibles (sólidos, líquidos o gaseosos) y comburentes, tipo de equipo de protección personal del personal que afrontará la emergencia, niveles de respuesta, personal encargado, tipo de equipo y material para afrontar la contingencia, procedimientos de evacuación, mapa de peligros, recursos, vías de escape, y demás que considere necesarios para afrontar de manera efectiva la contingencia.	Plan de contingencia - acápite sobre contingencia contra incendio	Una vez (actualizar cuando sea necesario)	0.54

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

Generación de incendios por actos o condiciones subestándar	Contar con equipo de protección personal, equipamiento, materiales, y demás recursos establecidos en el plan de contingencia contra incendio	Registro fotográfico mensual Registro de entrega y reemplazo (al menos trimestral, según necesidades de la operación o según especificaciones del fabricante) Registro de mantenimiento (al menos trimestral, según necesidades de la operación o según especificaciones del fabricante) Certificados de mantenimiento (al menos trimestral, según necesidades de la operación o según especificaciones del fabricante) Informe anual de inspección	Permanente	MEDIDA NO APLICA N/A
Generación de incendios por actos o condiciones subestándar	Se debe señalizar las áreas de peligros potenciales de producir incendios, los sistemas de protección contra incendios y las salidas y vías de emergencia.	Registro fotográfico de las áreas donde se ubicará la señalización	Una vez	0.54
Generación de incendios por actos o condiciones subestándar	Se debe disponer de extintores contra incendios acorde al tipo de fuego esperado, ubicados en las áreas de mayor riesgo, siempre accesibles y libres de obstáculos.	Registro fotográfico semestral de los extintores en las áreas	Permanente	0.54
Generación de incendios por actos o condiciones subestándar	Se debe realizar la inspección de los detectores de incendio y extintores. En el caso de extintores verificar al menos los siguientes ítems: estado de mangueras, presurización del equipo, verificación de sellos.	Informe de inspección mensual	Mensual	0.54
Generación de incendios por actos o condiciones subestándar	Se debe realizar el mantenimiento de los extintores y verificar el buen estado de la señalización	Registro de mantenimiento de extintores Registro fotográfico de señalética en buen estado	Anual (si la duración de la fase es igual o	0.54

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

			mayor a un año) Al menos una vez (si la duración de la fase es menor a un año)	
Generación de incendios por actos o condiciones subestándar	Colocar señalética para afrontar la contingencia: evacuación, salidas, entradas, riesgos, recursos, y las que se considere necesarias.	Registro fotográfico de la señalética	Una vez	0.54
Generación de incendios por actos o condiciones subestándar	Revisar los sistemas eléctricos para evitar desperfectos. Verificar que el sistema de eléctrico sea adecuado para el tipo de actividades, materiales almacenados en bodegas o sitios de almacenamiento.	Registro de inspecciones de los sistemas eléctricos	Trimestral (si la duración de la fase es igual o mayor a tres meses) Al menos una vez (si la duración de la fase es menor a tres meses)	0.54
Generación de incendios por actos o condiciones subestándar	Realizar simulacros de incendios que permitan poner en práctica los conocimientos adquiridos en las capacitaciones	Informe de simulacros realizados	Anual (si la duración de la fase es igual o	0.54

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

			mayor a un año) Al menos una vez (si la duración de la fase es menor a un año)	
Generación de derrames o fugas por actos o condiciones subestándar	En el Plan de Contingencia establecido, desarrollar un acápite donde se organice y defina las actuaciones (quien debe actuar, con qué medios o recursos, qué se debe hacer, qué no se debe hacer, como se debe hacer) con respecto a una contingencia de derrames o fugas de productos químicos peligrosos y otros productos o sustancias que puedan afectar al ambiente. Incluirá programación de simulacros, procedimientos conforme el inventario de sustancias, residuos o desechos peligrosos y no peligrosos, tipo de equipo de protección personal del personal que afrontará la contingencia, niveles de respuesta, personal encargado, tipo de equipo y material para afrontar la contingencia, procedimientos de evacuación, mapa de peligros, recursos, vías de escape, y demás que considere necesarios para afrontar de manera efectiva la contingencia.	Plan de contingencia - acápite sobre contingencia contra derrames o fugas	Una vez (actualizar cuando sea necesario) 0.54	
Generación de derrames o fugas por	Contar con equipo de protección personal,	Registro fotográfico mensual Registro de	Permanente	0.54

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

actos o condiciones subestándar	equipamiento, materiales, y demás recursos establecidos en el plan de contingencia contra derrames y fugas. Se incluirá la disponibilidad de un kit para limpieza de derrames que cuente al menos con lo siguiente: pala, escoba, material absorbente y fundas, debidamente señalizado, ubicado en un lugar de fácil acceso y sin obstáculos. En empresas que manejan sustancias químicas y generan o gestionan residuos o desechos peligrosos añadirán materiales y equipos adecuados conforme la peligrosidad de la sustancia, residuo o desecho.	entrega y reemplazo (al menos trimestral, según necesidades de la operación o según especificaciones del fabricante) Registro de mantenimiento (al menos trimestral, según necesidades de la operación o según especificaciones del fabricante) Informes de inspección		
Generación de derrames o fugas por actos o condiciones subestándar	Realizar simulacros en caso de derrames o fugas que permitan poner en práctica los conocimientos adquiridos en las capacitaciones	Informe de simulacros realizados	Semestral (si la duración de la fase es igual o mayor a seis meses) Al menos una vez (si la duración de la fase de construcción es menor a seis meses)	0.54
Generación de derrames o fugas por actos o condiciones subestándar	Almacenar las sustancias que puedan derramarse bajo las condiciones establecidas en las hojas de seguridad	Informe de verificación cuatrimestral (o al menos una vez si la fase es menor a cuatro meses) y registro fotográfico del	Permanente	0.54

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

		almacenamiento de sustancias y hojas de seguridad de sustancias			
Generación de derrames o fugas por actos o condiciones subestándar	Reportar a la Autoridad Ambiental, en caso de producirse accidentes durante el manejo de materiales, productos y/o sustancias químicas, en un máximo de 24 horas del suceso.	Registros de notificación de accidentes a la autoridad ambiental	En un máximo de 24 horas del suceso.	0.54	
Generación de explosiones debido a actos o condiciones subestándar	En el Plan de Contingencia establecido, desarrollar un acápite donde se organice y defina las actuaciones (quien debe actuar, con qué medios o recursos, qué se debe hacer, qué no se debe hacer, como se debe hacer) con respecto a una contingencia por explosiones químicas o mecánicas según la actividad del operador. Incluirá programación de simulacros, procedimientos conforme el inventario de sustancias explosivas y equipos de proceso que manejen alta temperatura y presión, u otras condiciones críticas de operación, tipo de equipo de protección personal del personal que afrontará la contingencia, niveles de respuesta, personal encargado, tipo de equipo y material para afrontar la contingencia, procedimientos de evacuación, mapa de peligros, recursos, vías de escape, y demás que considere necesarios para afrontar de manera efectiva la contingencia.	Plan de contingencia - acápite sobre contingencia contra explosiones	Una vez (actualizar cuando sea necesario)	0.54	
Generación de explosiones debido a actos o condiciones subestándar	En caso de almacenar sustancias y/o materiales explosivos estos deberán ser	Informe de verificación cuatrimestral (o al menos una vez si la fase es menor a cuatro	Permanente		MEDIDA NO APLICA

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	almacenados acorde especificaciones de seguridad establecidas en las hojas de seguridad de los mismos, las cuales deberán estar en un sitio visible al alcance de los trabajadores.	meses) y registro fotográfico del área de almacenamiento, hojas de seguridad en los sitios donde se almacenan las sustancias y/o materiales		N/A
Generación de explosiones debido a actos o condiciones subestándar	Las áreas de manipulación y almacenamiento de sustancias y/o materiales explosivos deberán estar debidamente identificados los riesgos y con señalización de prohibición de fumar y restricción de paso a personal no autorizado.	Informe de verificación cuatrimestral y registro fotográfico de señalética en las áreas de manipulación y almacenamiento de sustancias y/o materiales explosivos	Permanente	MEDIDA NO APLICA N/A
Generación de explosiones debido a actos o condiciones subestándar	Las áreas donde se manipule o almacene sustancias y/o materiales explosivos deberá contar con ventilación natural o mecánica	Informe de verificación cuatrimestral (o al menos una vez si la fase es menor a cuatro meses) y registro fotográfico de sistemas de ventilación	Permanente	MEDIDA NO APLICA N/A
Generación de explosiones debido a actos o condiciones subestándar	Las áreas donde se almacene sustancias explosivas deberán contar con sistemas de liberación de energía electrostática.	Informe de verificación cuatrimestral (o al menos una vez si la fase es menor a cuatro meses) y registro fotográfico del sistema de liberación de energía electrostática	Permanente	MEDIDA NO APLICA N/A
Generación de explosiones debido a actos o condiciones subestándar	El área de manipulación y almacenamiento de sustancias explosivas deberá contar con el equipo de respuesta a una contingencia debidamente señalizado y ubicado en un sitio visible, de acceso rápido y sin obstáculos.	Informe de verificación cuatrimestral (o al menos una vez si la fase es menor a cuatro meses) y registro fotográfico del equipo de respuesta a una emergencia	Permanente	MEDIDA NO APLICA N/A
Generación de explosiones debido a actos o condiciones subestándar	En el área de manipulación de sustancias y/o materiales explosivos los equipos deberán estar conectados a tierra.	Informe de verificación cuatrimestral (o al menos una vez si la fase es menor a cuatro meses) y registro fotográfico de conexiones a tierra de equipos	Permanente	MEDIDA NO APLICA N/A

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

Generación de explosiones debido a actos o condiciones subestándar	Reportar a la Autoridad Ambiental, en caso de producirse accidentes durante el manejo de materiales, productos y/o sustancias químicas, en un máximo de 24 horas del suceso.	Registros de notificación de accidentes a la autoridad ambiental	En un máximo de 24 horas del suceso.	MEDIDA NO APLICA N/A
Generación de explosiones debido a actos o condiciones subestándar	En el área de manipulación y almacenamiento de sustancias explosivas se deberá contar con señalética de prohibición de uso de equipos que puedan generar chispa o servir como tal.	Informe de verificación cuatrimestral (o al menos una vez si la fase es menor a cuatro meses) de señalética de prohibición	Permanente	MEDIDA NO APLICA N/A
Eventos naturales (Terremotos, Erupciones, inundaciones, etc)	El Plan de Contingencias deberá incluir un acápite donde se describa de forma clara la actuación del personal en caso de emergencia ante eventos naturales.	Plan de Contingencia - acápite ante emergencia eventos naturales	Una vez (actualizar cuando sea necesario)	0.54
Eventos naturales (Terremotos, Erupciones, inundaciones, etc)	Se deberá contar un mapa de evacuación en caso de terremoto, erupción volcánica, inundación u otros eventos naturales identificados conforme el análisis de riesgo del plan de contingencia, donde se defina las zonas seguras, el mismo que estará ubicado en un sitio visible.	Informe de verificación cuatrimestral (o al menos una vez si la fase es menor a cuatro meses) y registro fotográfico del mapa de evacuación ubicado en un sitio visible Mapa de evacuación digital	Permanente	0.54
Eventos naturales (Terremotos, Erupciones, inundaciones, etc)	Las zonas seguras (puntos de encuentro) deberán estar debidamente señalizadas.	Informe de verificación cuatrimestral (o al menos una vez si la fase es menor a cuatro meses) y registro fotográfico de señalética de zonas seguras	Permanente	0.54
Eventos naturales (Terremotos, Erupciones, inundaciones, etc)	Se deberá contar con brigadas de emergencias debidamente instruidas en sus funciones.	Informe de verificación cuatrimestral (o al menos una vez si la fase es menor a cuatro meses) de conformación de brigadas de emergencias	Permanente	0.54
Eventos naturales (Terremotos,	El plan de contingencias deberá contar con un	Plan de evacuación médica Inventario y registro	Una vez	0.54

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

Erupciones, inundaciones, etc)	plan de evacuación médica en caso de heridos, y el equipo mínimo necesario.	fotográfico del equipo de evacuación	(actualizar cuando sea necesario)		
Eventos naturales (Terremotos, Erupciones, inundaciones, etc)	Se deberá contar con un botiquín de emergencias con los insumos necesarios para la atención en caso de heridos.	Registro fotográfico cuatrimestral (o al menos una vez si la fase es menor a cuatro meses) del botiquín de emergencias y su equipamiento Informe de verificación cuatrimestral de inventario de insumos del botiquín	Permanente	0.54	
Eventos naturales (Terremotos, Erupciones, inundaciones, etc)	Se deberá realizar simulacros de evacuación, donde se medirá los tiempos de reacción del personal y su actuación frente al evento, con el fin de establecer medidas correctivas o sobre las cuales se requiere realizar mayor capacitación.	Informe de simulacros realizados según la programación	Anual (si la duración de la fase es igual o mayor a un año) Al menos una vez (si la duración de la fase es menor a un año)	0.54	
Eventos naturales (Terremotos, Erupciones, inundaciones, etc)	En caso de emergencias se deberá llamar al 911 y reportar el evento en el menor tiempo posible desde su acontecimiento.	Registro de teléfonos de entidades de seguridad en caso de una emergencia	Por cada evento	0.54	
Sub Plan de Capacitación					
Aspecto Ambiental	Medida Propuesta	Medio de verificación de la medida	Frecuencia	Ponderación	
Oferta / demanda laboral	En caso de contratación de personal de comunidades, será capacitado en conjunto con el personal operativo sobre los riesgos	Registro de capacitación al ingreso del personal y luego según la duración de la fase, en el que se especifique asistentes, tema y fecha de	De acuerdo a la temática mientras	3.13	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	ambientales y trabajo a ejecutarse.	capacitación Registro fotográfico de cada capacitación	dure la fase	
Uso/demanda de áreas de ecosistemas	Capacitar al personal (trabajadores) en temas como: 1. Importancia de la fauna silvestre en los ecosistemas y la convivencia con estas especies. 2. Qué hacer en caso de hallazgos de especies. 3. Normas de comportamiento en las zonas a intervenir. 4. Normas de prohibición de caza, captura, extracción de especies de fauna silvestre o huevos y su conservación. 5. Preservación de áreas biológicamente sensibles (sitios de anidación, reproducción, comederos, madrigueras, etc.) 6. No alimentar a fauna nativa para evitar crear dependencia alimenticia. 7. No alterar los ambientes acuáticos ya que sirven de albergue a aves migratorias.	Registro de capacitación al ingreso del personal y luego según la duración de la fase , en el que se especifique asistentes, tema y fecha de capacitación Registro fotográfico de cada capacitación	Anual (si la duración de la fase es igual o mayor a un año) Al menos una vez (si la duración de la fase es menor a un año)	MEDIDA NO APLICA N/A
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Capacitar al personal al menos en los siguientes temas: 1. Reconocimiento, identificación y clasificación de residuos y desechos peligrosos y especiales. 2. Aplicación de medidas de minimización 3. Aplicación de la información en las etiquetas. 4. Características y riesgos vinculados al manejo de desechos y residuos peligrosos. 5. Aplicación de los procedimientos de manejo de este tipo de residuos y desechos, enfatizando en los procedimientos y condiciones de almacenamiento, envasado, etiquetado y envío	Registro de capacitación al ingreso del personal y luego según la duración de la fase, en el que se especifique asistentes, tema y fecha de capacitación Registro fotográfico de cada capacitación	Semestral (si la duración de la fase es igual o mayor a seis meses) Al menos una vez (si la duración de la fase es menor a seis	MEDIDA NO APLICA N/A

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	a destino final, sea dentro de las instalaciones del generador o la transferencia a gestores ambientales, mantenimiento y uso del equipo de protección personal, etc. 6. Aplicación del plan de contingencias relacionadas a este tipo de residuos y desechos 7. Manejo de la guía de respuesta en caso de emergencia (GRE).		meses)		
Gestión de residuos / desechos no peligrosos	Capacitar al personal al menos en los siguientes temas: 1. Reconocimiento, identificación y clasificación de residuos y desechos no peligrosos. 2. Aplicación de medidas de minimización y manejo 3. Características y riesgos vinculados al manejo de residuos y desechos no peligrosos. 4. Aplicación de los procedimientos de manejo de este tipo de residuos y desechos, enfatizando en los procedimientos y condiciones de almacenamiento, envasado y envío a destino final, sea dentro de las instalaciones del generador o la transferencia a gestores ambientales sean privados o municipales, mantenimiento y uso del equipo de protección personal, etc. 5. Aplicación del plan de contingencias relacionadas a este tipo de residuos y desechos.	Registro de capacitación al ingreso del personal y luego según la duración de la fase, en el que se especifique asistentes, tema y fecha de capacitación Registro fotográfico de cada capacitación	Semestral (si la duración de la fase es igual o mayor a seis meses) Al 3.13 menos una vez (si la duración de la fase es menor a seis meses)		
Transporte, almacenamiento y uso de sustancias químicas	Capacitar al personal al menos en los siguientes temas: 1. Identificación de las sustancias químicas utilizadas en la actividad, sus riesgos, manejo en todos los diferentes	Registro de capacitación al ingreso del personal y luego según la duración de la fase, en el que se especifique asistentes, tema y fecha de capacitación Registro fotográfico de cada	Semestral (si la duración de la fase es		MEDIDA NO APLICA N/A

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	procesos de la actividad (respectivamente), uso de etiquetas y hojas de seguridad. 2. Procedimiento y condiciones de recepción, almacenamiento y compatibilidad química, condiciones de uso y transporte dentro de la instalación o fuera de la instalación (según corresponda) 3. Aplicación del plan de contingencias relacionadas a todas las sustancias químicas que maneja la actividad. 5. Manejo de la guía de respuesta en caso de emergencia (GRE)	capacitación	o igual mayor a seis meses) Al menos una vez (si la duración de la fase es menor a seis meses)	
Transporte, almacenamiento y uso de sustancias químicas específicamente combustibles y lubricantes	Capacitar al personal al menos en los siguientes temas: 1. Identificación de combustibles, riesgos, manejo en todos los diferentes procesos de la actividad (según corresponda), uso de hojas de seguridad, señalética. 2. Procedimiento y condiciones de recepción, almacenamiento y compatibilidad química, condiciones de uso y transporte dentro de la instalación o fuera de la instalación (según corresponda) 3. Aplicación del plan de contingencias relacionadas a todas las sustancias químicas que maneja la actividad, incluyendo combustibles y lubricantes. 4. Manejo de la guía de respuesta en caso de emergencia (GRE)	Registro de capacitación al ingreso del personal y luego según la duración de la fase, en el que se especifique asistentes, tema y fecha de capacitación Registro fotográfico de cada capacitación	Semestral (si la duración de la fase es o igual mayor a seis meses) Al menos una vez (si la duración de la fase es menor a seis meses)	MEDIDA NO APLICA N/A
Uso de energía de fuentes renovables o no renovables	Capacitar al personal al menos en el siguiente tema: 1. Medidas de disminución y ahorro de energía 2. Procedimientos que involucran el	Registro de capacitación al ingreso del personal y luego según la duración de la fase, en el que se especifique asistentes, tema y fecha de	Anual (si la duración de la fase es	3.13

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	uso de este tipo de energía en las diferentes etapas del proceso.	capacitación Registro fotográfico de cada capacitación	igual o mayor a un año) Al menos una vez (si la duración de la fase es menor a un año)	
Uso/demanda de agua superficial o subterránea	Capacitar al personal al menos en el siguiente tema: 1. Concientización sobre el uso de agua y acciones de ahorro 2. Procedimientos que involucran el uso de agua en las diferentes etapas del proceso.	Registro de capacitación al ingreso del personal y luego según la duración de la fase, en el que se especifique asistentes, tema y fecha de capacitación Registro fotográfico de cada capacitación	Anual (si la duración de la fase es igual o mayor a un año) Al menos una vez (si la duración de la fase es menor a un año)	
Sub Plan de Manejo de Residuos y Desechos				
Aspecto Ambiental	Medida Propuesta	Medio de verificación de la medida	Frecuencia	Ponderación
Gestión de residuos y desechos	Los residuos - desechos deben manejarse con un enfoque en el cual se promueva la minimización de la generación de los mismos y se deberá seguir el principio de jerarquización: 1. Prevención 2. Minimización de la generación	Declaraciones Anuales de gestión de residuos- desechos peligrosos, no peligrosos y especiales Informe técnico anual que abarca el análisis de alternativas de gestión por residuo o desecho conforme a la jerarquización	Anual	0.24

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	en la fuente 3. Clasificación 4. Aprovechamiento y/o revalorización 5. Tratamiento 6. Disposición Final				
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Contar con el Registro de Generador de Residuos/Desechos Peligrosos y/o Especiales aprobado y vigente	Registro generador de residuos - desechos peligrosos y/o especiales, emitido a través de la plataforma SUIA.	MAATE-SOL-RGD-2024-9452	0.24	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Mantener bitácora en la que se realice un registro de los movimientos de entrada y salida de residuos - desechos peligrosos y/o especiales en su área de almacenamiento, en donde se hará el detalle como mínimo: fechas de ingreso y salida del almacenamiento, nombre de residuo/desecho, origen (punto de generación o proceso en la instalación), cantidad (en kilogramos o toneladas), destino final (dentro de la instalación debidamente autorizada o entrega a gestores con autorización administrativa ambiental), y tipo de eliminación o disposición final (reuso, reciclaje, tratamiento, incineración, coprocesamiento o celda/relleno de seguridad, sólo en el caso de que se indique que el destino final es dentro de la instalación).	Bitácora de Almacenamiento Temporal (registros diarios)	Diario	0.24	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Presentar la declaración anual de gestión de residuos - desechos peligrosos y/o especiales ante el Ministerio del Ambiente y Agua, hasta los 10 primeros días del mes de enero de cada año, conforme lo establece la normativa	Declaraciones Anuales de gestión de residuos y desechos peligrosos y/o especiales realizadas Bitácora de Almacenamiento Manifiestos únicos (de cada movimiento de residuos o desechos fuera de las instalaciones	Anual	0.24	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	ambiental aplicable.	del generador) Certificado o acta de eliminación o disposición final (de cada entrega de residuos o desechos fuera de las instalaciones del generador)			
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Implementar una instalación de almacenamiento temporal de residuos-desechos peligrosos y/o especiales. Los sitios de almacenamiento de los residuos-desechos peligrosos y/o especiales deben cumplir con las condiciones técnicas establecidas en la norma INEN 2266, según sea aplicable a la instalación y tipos de residuos o desechos peligrosos, o la que la reemplace, y/o normas nacionales e internacionales aplicables; evitando su contacto o afectación a los recursos naturales.	Evidencia fotográfica anual Planos de la implementación de almacenamientos temporales. Ordenes de Trabajo. Informe anual de cumplimiento de condiciones técnicas establecidas en la norma técnica INEN 2266 o la que la reemplace, y/o normas nacionales e internacionales según sea aplicable	Una vez (y cada que se realice actualización de residuos o desechos en el Registro de Generador o Certificado Ambiental)	0.24	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Señalética del almacenamiento temporal como lo menciona la norma técnica ecuatoriana INEN 2266-2013 e INEN 2841-2014, o la que las reemplace.	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual	Permanente	0.24	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Tener las identificaciones de posibles fuentes de peligro y marcar la localización de equipos de contingencia o emergencia y de protección (ver Anexo F de la Norma INEN 2266 y NTE INEN 439 o la que las reemplace).	Informe anual de inspección visual	Permanente	0.24	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	El almacenamiento de residuos-desechos peligrosos y/o especiales en las instalaciones, no podrá superar los doce (12) meses	Bitácora de Almacenamiento Temporal (registros diarios)	Permanente	0.24	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	contados a partir de la fecha de generación. Para casos específicos de desechos peligrosos, acoger los tiempos establecidos en la normativa ambiental aplicable.				
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Contar con pasillos lo suficientemente amplios, que permitan el tránsito de montacargas mecánicas, electrónicos o manuales y movimiento de los grupos de seguridad y bomberos en casos de emergencia; así como almacenar y manipular en forma segura los residuos - desechos peligrosos y/o especiales.	Registro fotográfico semestral Planos de diseño de bodegas Informe anual de Inspección visual	Permanente	0.24	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Las áreas destinadas para almacenamiento deben estar aisladas de fuentes de calor e ignición.	Plano de ubicación del área de almacenamiento. Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual	Permanente	0.24	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Estar separados de las áreas de producción, servicios, oficinas y de almacenamiento de materias primas o productos terminados.	Plano de ubicación del área de almacenamiento. Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual	Permanente		MEDIDA NO APLICA N/A
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	El acceso a las bodegas de almacenamiento temporal de residuos-desechos peligrosos y/o especiales debe ser restringido, únicamente se admitirá el ingreso a personal autorizado.	Registro diario de ingreso del personal al área de almacenamiento temporal de residuos-desechos peligrosos y/o especiales.	Permanente	0.24	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Las instalaciones deben contar con pisos cuyas superficies sean de acabado liso, continuo e impermeable o se hayan impermeabilizado, resistentes química y estructuralmente a los residuos - desechos peligrosos y/o especiales que se almacenen.	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual	Permanente	0.24	
Gestión de residuos / desechos	Contar con una cubierta a fin de estar	Registro fotográfico semestral Informe anual	Permanente	0.24	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

peligrosos y especiales	protegidos de condiciones ambientales tales como humedad, temperatura, radiación y evitar la contaminación por escorrentía.	de Inspección visual Orden de trabajo.			
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Contar con bodegas con materiales cuyas características sean retardantes al fuego, en especial la estructura que soporta el techo	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual Orden de trabajo. Planos de bodega.	Permanente		MEDIDA NO APLICA N/A
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Para el caso de almacenamiento de residuos-desechos peligrosos y/o especiales líquidos o semilíquidos, el sitio debe contar con cubetos para contención de derrames o fosas de retención de derrames cuya capacidad sea del 110% del contenedor de mayor capacidad, además deben contar con trincheras o canaletas para conducir derrames a las fosas de retención con capacidad para contener una quinta parte de lo almacenado.	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual Planos de la infraestructura acoplada para contención de derrames	Permanente	0.24	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Mantenimiento de cubetos, trincheras, canales y fosas de retención de derrames para residuos-desechos peligrosos y/o especiales líquidos o semilíquidos.	Registros de mantenimientos Registro fotográfico (en cada operación)	Mensual (o conforme la operación)	0.24	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	La(s) bodega(s) de almacenamiento temporal de residuos-desechos peligrosos y/o especiales debe contar con sistemas de detección de incendio funcionando	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección Orden de trabajo. Planos de implementación del sistema de detección de incendios.	Permanente	0.24	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	La(s) bodega(s) de almacenamiento temporal de residuos-desechos peligrosos y/o especiales debe contar con sistemas de extinción contra incendios. En el caso de	Registro fotográfico semestral Informe anual de inspección	Permanente	0.24	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	hidrantes, estos deberán mantener una presión mínima de 6kg/cm2 durante 15 minutos.				
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Realizar el mantenimiento periódico de los sistemas de extinción contra incendios, según recomendación del fabricante.	Registros de Mantenimientos.	Anual (o según recomendación fabricante)	0.24	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	La(s) bodega(s) de almacenamiento temporal de residuos-desechos peligrosos y/o especiales debe contar con un cierre perimetral que impida el libre acceso de personas y animales. Debe existir un espacio mínimo de 10 m entre la cerca o muro del medio circundante y las paredes de la bodega, según la instalación lo amerite.	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual Orden de Trabajo	Permanente	0.24	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	La(s) bodega(s) de almacenamiento temporal de residuos-desechos peligrosos y/o especiales debe contar con un servicio básico de primeros auxilios y duchas de emergencia, fuente de lavajos, etc., así como equipo de contingencia adecuado para enfrentar una situación de contingencia, conforme el plan de contingencia respectivo.	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual Registro de entrega de equipo de primeros auxilios y contingencia.	Permanente	0.24	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	La(s) bodega(s) de almacenamiento temporal de residuos-desechos peligrosos y/o especiales debe disponer de un sitio adecuado para vestuario e higiene personal.	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual	Permanente		MEDIDA NO APLICA N/A
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Deben disponer de equipos y materiales adecuados para la descontaminación de áreas afectadas, acuerdo al nivel de riesgo (derrame,	Registro de entrega Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual	Anual (o según el tiempo de reemplazo)	0.24	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	incendio, fuga o explosión), como primera respuesta.		mantenimiento según recomendación del fabricante del material)		
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Contar con ventilación (natural o forzada) suficiente para evitar acumulación de vapores peligrosos. Asegurar que la cubierta y muros proporcionen una buena circulación del aire (de preferencia estarán contruidos en sentido de la dirección del viento). El respiradero, tendrá una abertura equivalente al menos a 1/150 de la superficie del piso.	Registro fotográfico anual Informe anual de Inspección visual Planos de Bodega.	Permanente 0.24		
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	En la(s) bodega(s) de almacenamiento temporal de residuos-desechos peligrosos y/o especiales, las instalaciones eléctricas deben: Contar con iluminación a prueba de explosión (aplicable según el tipo de residuo o desecho peligroso). Estar protegidas y conectadas a tierra. El alumbrado artificial debe estar instalado sobre los pasillos, a una altura de 1 metro sobre la línea más alta del residuo - desecho almacenado. Disponer de un sistema pararrayos.	Planos de las conexiones eléctricas. Orden de compra u orden de trabajo. Registro fotográfico anual Informe anual de Inspección visual	Permanente 0.24		
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	En la(s) bodega(s) de almacenamiento temporal de residuos-desechos peligrosos y/o especiales deben contar con detectores de gases o vapores peligrosos con alarma	Planos de las conexiones eléctricas. Orden de compra u orden de trabajo. Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual	Permanente 0.24		

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	audible, cuando se almacenen materiales volátiles.				
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Controlar la temperatura en el interior de la bodega la que debe estar acorde a las características del residuo-desechos peligroso y/o especial almacenado.	Planos de las conexiones eléctricas. Orden de compra u orden de trabajo. Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual	Permanente	0.24	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	La(s) bodega(s) debe tener puertas de emergencia, las mismas que se ubicarán a 30 metros de distancia unas de otras, cuando el tamaño de la bodega así lo amerite. Las puertas de emergencia de las bodegas deben estar siempre libres de obstáculos que impidan salir del local, deben abrirse hacia fuera y con un sistema de abertura rápida.	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual Plano de bodegas	Permanente	0.24	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Quando exista conexión entre bodegas, debe haber un muro rompa fuegos el mismo que deben tener 15 cm de espesor tanto en las paredes como en el techo y debe sobresalir de las mismas hasta una altura de 1 metro.	Registro fotográfico. Plano de bodegas. Informe de inspección visual.	Permanente	0.24	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Las aberturas de las paredes de la(s) bodega(s) deberán estar protegidas con malla metálica o barrotes metálicos para prevenir la entrada de roedores u otros animales que destruyan los desechos almacenados. En su defecto, colocación de mecanismos de control de plagas periféricos a las bodegas de almacenamiento temporal.	Registro fotográfico semestral. Plano de bodegas. Informe anual de inspección	Permanente	0.24	
Gestión de residuos / desechos	Los tanques de almacenamiento al granel que	Registro fotográfico semestral Informe anual	Permanente	0.24	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

peligrosos y especiales	se encuentran ubicados en áreas interiores o exteriores, que contienen líquidos inflamables o combustibles, mínimo, deben mantener una distancia de separación entre ellos de 1/6 de la suma del diámetro de los dos tanques adyacentes.	de Inspección visual Registro de distancias. Plano de ubicación de tanques al granel.			
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Los lugares de almacenamiento temporal de residuos-desechos peligrosos y/o especiales, debe disponer de accesibilidad a los vehículos que vayan a realizar el traslado de los mismo.	Orden de compra u orden de trabajo. Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual	Permanente		MEDIDA NO APLICABLE N/A
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Cada residuo - desecho peligroso y/o especial será almacenado considerando los criterios de compatibilidad, de acuerdo a lo establecido en las etiquetas establecidas por el MAAE y de requerirlo criterios adicionales del Anexo K de la norma técnica INEN 2266:2013, y las normas internacionales aplicables al país (las segundas de ser el caso).	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual	Permanente	0.24	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Clasificar los residuos-desechos peligrosos y especiales y disponerlos diferenciadamente en sus envases dispuestos para el efecto (Clasificación y separación en la fuente). Disponer de envases-contenedores adecuados, para la separación y almacenamiento temporal de los residuos -desechos peligrosos y no peligrosos conforme a la norma INEN 2841-2014 y la norma INEN 2266, o la normativa que lo reemplace.	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual Bitácora de almacenamiento Registro de compra de envases-contenedores.	Diario	0.24	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Todos los envases-contenedores de los residuos-desechos peligrosos y especiales deberán ser identificados con las etiquetas proporcionadas por el Ministerio del Ambiente y Agua, una vez obtenido el Registro de Generador	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual	Permanente	0.24	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Los envases-contenedores empleados en el almacenamiento deben ser utilizados únicamente para este fin, tomando en cuenta las características de peligrosidad y de incompatibilidad de los residuos - desechos peligrosos y/o especiales con ciertos materiales, con base en la información de las etiquetas establecidas por el MAAE, sin perjuicio a otros criterios que el generador pueda adicionar conforme a los lineamientos del Anexo K de la norma INEN 2266, para cada tipo de residuo-desecho.	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual Registro de entrega de envases-contenedores.	Permanente	0.24	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Todas las operaciones de carga y descarga, almacenamiento o inspección de residuos-desechos peligrosos y/o especiales, deben ser realizadas conjuntamente por al menos dos personas en todo momento.	Nómina anual de personal de la empresa (consta personal asignado para la tarea) Contratos del personal (consta personal asignado a la tarea) Registro de asistencia diaria de personal a las bodegas de almacenamiento temporal.	Permanente	0.24	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	El personal que ingrese al área de almacenamiento temporal de residuos-desechos peligrosos y/o especiales, debe estar provisto de todos los implementos y equipo de	Registro de entrega, mantenimiento o reemplazo de implementos y equipo de protección personal Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección	Permanente	0.24	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	protección personal (Ejemplo: máscaras de protección de la cara, gafas, guantes, zapatos de seguridad, vestimenta impermeable a gases, líquidos tóxicos o corrosivos) necesarios conforme las características de los residuos - desechos almacenados. Se debe establecer la programación del mantenimiento de dicho equipo o su reemplazo conforme las especificaciones del fabricante y estado de EPP			
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Establecer procedimientos de manejo de residuos o desechos peligrosos desde la generación, envasado, etiquetado, clasificación, tratamientos físicos de acondicionamiento (según sea aplicable), revisión de compatibilidad de acuerdo a la etiqueta, operaciones previo a la entrega o transferencia al gestor, operaciones previo a la gestión propia (si es aplicable), uso de equipo de protección, operación adecuada de equipamiento y materiales involucrados en cada etapa, manejo de bitácora y emisión de manifiesto único dentro del almacenamiento. Incluir en los procedimientos: para el caso de las operaciones antes de la carga o durante ella, que todo envase-contenedor debe inspeccionarse para verificar su hermeticidad y para advertir posibles derrames, fugas o vertidos en el cierre, en su parte superior,	Procedimientos documentados Registros fotográficos semestrales de cumplimiento Informe anual de Inspección visual (y de ser del caso documental) sobre el cumplimiento de los procedimientos establecidos Bitácora de almacenamiento temporal Bitácora de gestión propia (de estar habilitado)	Una vez (sujeto a actualización conforme las necesidades de la operación)	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	costados, fondo y parte baja, según aplique al tipo de envase. Al localizar algún daño se debe proceder de la siguiente manera: - Suspender todo tipo de maniobra. - Aislar el área contaminada. - Notificar al encargado. - Vigilar que nadie ingrese al área contaminada. - Esperar instrucciones del médico y la llegada del personal calificado encargado de las operaciones de limpieza y disposición final de los residuos-desechos. Incluir en los procedimientos las siguientes prohibiciones, sin perjuicio de otras especificadas en la normativa ambiental vigente: - No se permite la quema de ninguno de los residuos - desechos / desechos generados durante la ejecución del proyecto - No se permite la disposición inadecuada de residuos - desechos / desechos peligrosos y especiales (sólidos, líquidos y semisólidos), sobre los recursos suelos y agua - No se permite la mezcla de residuos - desechos que no tengan las mismas características o con otras sustancias o materiales. En el caso de que esto llegue a ocurrir, la mezcla completa debe manejarse como desecho peligroso				
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Los envases-contenedores de residuos-desechos peligrosos y/o especiales no deben estar colocados directamente en el suelo sino sobre plataformas o paletas.	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual	Permanente		MEDIDA NO APLICA N/A

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Los envases-contenedores que contienen residuos - desechos peligrosos y especiales líquidos o semilíquidos deben almacenarse con los cierres hacia arriba.	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual	Permanente	0.24	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Los envases-contenedores que contienen residuos - desechos peligrosos y especiales deben apilarse de tal forma que no ocasionen daños unos con otros.	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual	Permanente	0.24	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Los bloques para almacenar residuos- desechos peligrosos y/o especiales deben tener un ancho de dos paletas y un largo que no excederá de ocho paletas. Las filas (cada paleta) del bloque deben estar debidamente identificadas y señaladas (marcadas en el piso de la(s) bodega(s)). La distancia libre entre el bloque y la pared, así como entre bloques, debe ser 1 metro, para la aplicación considerar la cantidad, tipo de residuos o desechos y si la extensión del área de almacenamiento lo permite. El área será exclusiva para el almacenamiento de residuos y desechos peligrosos y/o especiales.	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual	Permanente		MEDIDA NO APLICA N/A
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	El personal debe abstenerse de comer, beber y fumar durante el proceso de manipuleo de los residuos - desechos y en el lugar de almacenamiento de los mismos.	Evaluaciones del personal Lista de chequeo del personal Registro fotográfico semestral Informe anual de inspección visual	Permanente	0.24	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Contar con información accesible a todo personal de manera visual y documentada,	Listado de centros nacionales o regionales de información toxicológica y atención en casos	Permanente	0.24	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	sobre la identificación de centros nacionales o regionales de información toxicológica y atención en casos de accidentes con materiales peligrosos más cercanos, a fin de que puedan dar orientaciones inmediatas sobre primeros auxilios y tratamiento médico, y resulten accesibles en todo momento por teléfono o radio. Considerar la información provista en las etiquetas de los residuos y desechos provistas.	de accidentes con materiales peligrosos (incluyendo información relacionada contenida en etiquetas) Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual		
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Cada uno de los residuos - desechos peligrosos y/o especiales generados deben permanecer envasados, almacenados y etiquetados en un sitio de almacenamiento temporal, previo su retiro para ser trasladados al destino final.	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual Declaración anual de gestión de residuos-desechos peligrosos y/o especiales.	Permanente	0.24
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Realizar el mantenimiento del área de almacenamiento de residuos - desechos peligrosos y/o especiales.	Registro de mantenimiento (al menos mensual) firmado por el responsable u operador del centro de almacenamiento temporal de residuos – desechos.	Mensual	0.24
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Entrega o transferencia de los residuos o desechos peligrosos y/o especiales a gestores ambientales autorizados (transporte, almacenamiento fuera de la instalación, eliminación/tratamiento o disposición final) y cuyo alcance del permiso ambiental lo permita (debe identificar en la licencia ambiental o permiso del gestor los mismos residuos -	Manifiesto único de entrega de residuos - desechos peligrosos y/o especiales Certificado o acta de eliminación o disposición final.	Tantas veces como sea necesario (si no tiene la autorización propia dentro de las instalaciones)	0.24

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	desechos / desechos que se van a entregar y que constan en el Registro de Generador) Generadores con Registro Ambiental: el manifiesto lo emite el generador y lo firman y sellan los gestores ambientales. El gestor debe remitir al generador el o los certificado o actas de eliminación o disposición final.				
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Mantener en un archivo las hojas de seguridad y etiquetas de los residuos - desechos peligrosos y/o especiales tal como los dispone NTE 2266 o la que lo reemplaza, de manera disponible al personal que maneja este tipo de residuos y desechos y para uso en capacitaciones. Actualizar cuando sea necesario.	Etiquetas y hojas de seguridad Informe anual de inspección	Permanente	0.24	
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Los recipientes/envases vacíos de productos químicos, serán entregados a los proveedores (cuando son propiedad del proveedor y no han sido desechados) o a gestores ambientales autorizados o proveedores autorizados que se encuentren aplicando el principio de responsabilidad extendida (cuando han sido desechados es decir se trata de residuos o desechos peligrosos o especiales). Los medios de verificación se aplicarán según los casos.	Registro mensual de entrega de envases y certificado de proveedor propietario de envases prestados Bitácora de almacenamiento temporal (registros diarios de residuos y desechos) Manifiesto Único (solo para residuos o desechos) Certificado o acta de eliminación o disposición final (solo para residuos o desechos)	Permanente		MEDIDA NO APLICA N/A
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	En caso de gestión propia aprobada conforme los requisitos técnicos del Acuerdo Ministerial No. 026 publicado en R. O. 334 del 12 de	Declaración de gestión Manuales de operación de la gestión propia según la modalidad aprobada Informe anual de cumplimiento de	Permanente		MEDIDA NO APLICA N/A

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	mayo de 2008, o el que lo reemplace (en la plataforma del SUJA), de alguno o varios residuos o desechos peligrosos y/o especiales, en la fase de eliminación/tratamiento y/o disposición final dentro de las instalaciones del proyecto, obra o actividad regularizado bajo el Registro Ambiental, al cual, pertenece el presente Plan de Manejo Ambiental, el operador deberá contar con los manuales de operación de las diferentes actividades de la gestión propia (eliminación o disposición final) según los requisitos técnicos aprobados en la misma plataforma del SUJA.	operaciones conforme los manuales			
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	En caso de gestión propia aprobada conforme los requisitos técnicos del Acuerdo Ministerial No. 026 publicado en R. O. 334 del 12 de mayo de 2008, o el que lo reemplace (en la plataforma del SUJA), de alguno o varios residuos o desechos peligrosos y/o especiales, en la fase de eliminación/disposición final dentro de las instalaciones del proyecto, obra o actividad regularizado bajo el Registro Ambiental, al cual, pertenece el presente Plan de Manejo Ambiental, el operador deberá contar con bitácora de gestión propia que consta de: 1) identificación del residuo o desecho peligroso o especial; 2) cantidad de residuo o desecho en toneladas; 3) fechas de ingreso al proceso; 4) identificación del sistema	Bitácora de gestión propia (al menos registros mensuales) Declaración anual de gestión	Permanente	MEDIDA NO APLICA N/A	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	de eliminación o disposición final aplicado; 5) cantidades y destino final de residuos o desechos peligrosos, no peligrosos o especiales derivados de la eliminación o pretratamientos de la disposición final.				
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	Solo en caso de gestión propia aprobada conforme los requisitos técnicos del Acuerdo Ministerial No. 026 publicado en R. O. 334 del 12 de mayo de 2008, o el que lo reemplace (en la plataforma del SUJA), de alguno o varios residuos o desechos peligrosos y/o especiales, en la fase de eliminación/tratamiento o disposición final dentro de las instalaciones del proyecto, obra o actividad regularizado bajo el Registro Ambiental, al cual, pertenece el presente Plan de Manejo Ambiental, el operador deberá adicionar las medidas que correspondan en cada subplan del PMA (incluido en el presente subplan de manejo de residuos y desechos), según las modalidades aprobadas en los requisitos técnicos como parte de la regularización del presente Registro Ambiental.	Informe anual de cumplimiento de medidas asociadas a la gestión propia según las modalidades aprobadas, en cada uno de los diferentes subplanes del PMA	Una vez a la actualización conforme las necesidades de la operación)		MEDIDA NO APLICA N/A
Gestión de residuos / desechos no peligrosos	Mantener registros de la generación propia de residuos - desechos no peligrosos del proyecto, obra o actividad. Se detallarán fechas, tipo de residuos-desechos, origen (por cada proceso/punto de generación), cantidad en toneladas (o kilogramos), destino final	Bitácora de generación de residuos o desechos no peligrosos (registros diarios)	Permanente	0.24	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	(dentro de las instalaciones o entrega a gestores ambientales).				
Gestión de residuos / desechos no peligrosos	Mantener registros de la gestión de residuos - desechos no peligrosos pertenecientes a terceros (esto únicamente en caso de que la actividad gestione este tipo de residuos). Se detallarán fechas de recepción, nombre de residuo-desecho, tipo de residuo o desecho (orgánico o inorgánico), origen (nombre de la empresa generadora de quien se recibió los residuos o desechos), cantidad (en toneladas o kilogramos), destino final (dentro de la instalación o entrega a gestores con autorización administrativa ambiental), y tipo de tratamiento o disposición final (sólo en el caso de que se indique que el destino final es dentro de la instalación).	Bitácora de gestión de residuos o desechos no peligrosos (registros diarios)	Permanente	MEDIDA NO APLICA N/A	
Gestión de residuos / desechos no peligrosos	Establecer procedimientos de manejo de residuos o desechos peligrosos desde la generación, envasado, etiquetado, clasificación, tratamientos físicos de acondicionamiento (según sea aplicable), revisión de compatibilidad (de ser el caso), operaciones previo a la entrega o transferencia al gestor o recolector de basura, operaciones previo a la gestión propia (si es aplicable), uso de equipo de protección, operación adecuada de equipamiento y materiales involucrados en cada etapa, manejo de bitácora y actas	Procedimientos documentados Registros fotográficos semestrales de cumplimiento Informe anual de Inspección visual (y de ser del caso documental) sobre el cumplimiento de los procedimientos establecidos Bitácora	Una vez (sujeto a actualización conforme las necesidades de la operación)		

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	entrega-recepción (de ser el caso). Incluir en los procedimientos: para el caso de las operaciones antes de la carga o durante ella, que todo envase-contenedor debe inspeccionarse para verificar su hermeticidad y para advertir posibles derrames, fugas o vertidos en el cierre, en su parte superior, costados, fondo y parte baja, según aplique al tipo de envase. Al localizar algún daño se debe proceder de la siguiente manera: - Suspender todo tipo de maniobra. - Aislar el área contaminada. - Notificar al encargado. - Vigilar que nadie ingrese al área contaminada. - Esperar instrucciones del médico y la llegada del personal calificado encargado de las operaciones de limpieza y disposición final de los residuos-desechos. Incluir en los procedimientos las siguientes prohibiciones, sin perjuicio de otras especificadas en la normativa ambiental vigente: - No se permite la quema de ninguno de los residuos - desechos / desechos generados durante la ejecución del proyecto - No se permite la disposición inadecuada de residuos - desechos / desechos no peligrosos (sólidos, líquidos y semisólidos), sobre los recursos suelos y agua - No se permite la mezcla de residuos - desechos que no tengan las mismas características o con otras sustancias o materiales. En el caso de			
--	---	--	--	--

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	que esto llegare a ocurrir, la mezcla completa debe manejarse como desecho no peligroso o peligroso según la mezcla				
Gestión de residuos / desechos no peligrosos	Realizar la recolección, clasificación y separación de residuos y desechos no peligrosos. Se deberá contar con recipientes debidamente rotulados.	Registro fotográfico trimestral Informe anual de Inspección visual	Diario	0.24	
Gestión de residuos / desechos no peligrosos	Implementar sitios de acopio temporal de desechos que como mínimo sean techados y con pisos cuyas superficies sean de acabado liso, continuo e impermeable o se hayan impermeabilizado, de fácil limpieza.	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual	Permanente	0.24	
Gestión de residuos / desechos no peligrosos	Los residuos sólidos no peligrosos reciclables como plástico, vidrio, metales, papel y cartón, serán entregados a gestores autorizados de este tipo de residuos. La basura común será entregada al recolector municipal o al gestor autorizado para el efecto	Registro de residuos entregados a gestores ambientales Actas de entrega recepción (no aplica para la entrega de basura común al recolector)	Permanente	0.24	
Gestión de residuos / desechos no peligrosos	Para el caso de almacenamiento de residuos- desechos no peligrosos líquidos o semilíquidos, el sitio debe contar con cubetos para contención de derrames o fosas de retención de derrames cuya capacidad sea del 110% del contenedor de mayor capacidad, además deben contar con trincheras o canaletas para conducir derrames a las fosas de retención con capacidad para contener una quinta parte de lo almacenado.	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual Planos de la infraestructura acoplada para contención de derrames	Permanente	0.24	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

Gestión de residuos / desechos no peligrosos	La(s) bodega(s) de almacenamiento temporal de residuos-desechos no peligrosos debe contar con un servicio básico de primeros auxilios y duchas de emergencia, fuente de lavajios, etc., así como equipo de contingencia adecuado para enfrentar una situación de contingencia, conforme el plan de contingencia respectivo.	Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual Registro de entrega de equipo de primeros auxilios y contingencia.	Permanente	0.24	
Gestión de residuos / desechos no peligrosos	El personal que ingrese al área de almacenamiento temporal de residuos-desechos no peligrosos, debe estar provisto de todos los implementos y equipo de protección personal (Ejemplo: máscaras de protección de la cara, gafas, guantes, zapatos de seguridad) necesarios conforme las características de los residuos - desechos almacenados. Se debe establecer la programación del mantenimiento de dicho equipo o su reemplazo conforme las especificaciones del fabricante y estado de EPP	Registro de entrega, mantenimiento o reemplazo de implementos y equipo de protección personal Registro fotográfico semestral Informe anual de Inspección visual	Permanente	0.24	
Gestión de residuos / desechos no peligrosos	Escombros, residuos de material de construcción serán dispuestos en sitios específicos, que cuenten con las medidas de seguridad necesaria, así como la autorización administrativa ambiental correspondiente. Se deberá especificar la información de la disposición de estos residuos en la bitácora.	Registro fotográfico trimestral Informe anual de Inspección visual	Permanente		MEDIDA NO APLICA N/A
Sub Plan Relaciones Comunitarias					

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

Aspecto Ambiental	Medida Propuesta	Medio de verificación de la medida	Frecuencia	Ponderación	
Demanda de requerimientos de la población	Se deberá disponer de un buzón donde se recepte las quejas y/o sugerencias de la población.	Instalación de buzón Registro fotográfico	Una vez		MEDIDA NO APLICABLE N/A
Demanda de requerimientos de la población	Receptar por escrito de las inquietudes, sugerencias, consultas y denuncias planteadas por la población.	Registro mensual de inquietudes, quejas, sugerencias, consultas y denuncias	Permanente		MEDIDA NO APLICABLE N/A
Demanda de requerimientos de la población	En caso de existir quejas de la población, las mismas deberán ser gestionadas y documentadas acorde al conflicto o malestar generado.	Registro mensual de gestión o respuestas emitidas a la población o informe de investigación (incluye documentación sobre la respuesta y gestión realizada por el operador)	Permanente	3.13	
Demanda de requerimientos de la población	En caso de existir requerimientos de la población en reuniones, estos deberán ser registrados en un acta de reunión.	Actas de reunión	En cada caso	3.13	
Demanda de requerimientos de la población	En caso de llegar a un acuerdo se debe firmar un acta	Actas	En cada caso	3.13	
Demanda de requerimientos de la población	Indemnizar a los propietarios por: daños o perjuicios causados en propiedad privada; permisos de servidumbre y/o compra o alquiler terreno para actividades propias del proyecto	Actas de servidumbres, alquiler o compra de terrenos	En cada caso		MEDIDA NO APLICABLE N/A
Desarrollo social	La población aledaña al proyecto deberá ser informada de la actividad desarrollada y las medidas ambientales aplicadas	Registro de reuniones según la duración de la fase de construcción	Anual (si la duración de la fase es igual o mayor a un año) Al menos una vez (si la	3.13	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

			duración de la fase es menor a un año)		
Oferta/demanda laboral	Toda actividad que requiera la contratación de personal, deberá priorizar la contratación de mano de obra local.	Contratos de trabajo	Cuando el operador requiera la contratación de personal	MEDIDA NO APLICA N/A	
Oferta/demanda laboral	En el caso de requerir la contratación de personal en la Región Amazónica los empleadores contratarán a residentes de las provincias de la Región Amazónica en un porcentaje no menor al 70% del total de sus trabajadores, con excepción de aquellas actividades para las que no exista la mano de obra calificada requerida o de acuerdo a lo establecido por normativa vigente.	Nómina general de los trabajadores	Cuando el operador requiera la contratación de personal	MEDIDA NO APLICA N/A	
Oferta/demanda laboral	Para la contratación de personal en la Región Amazónica los empleadores deberán utilizar la plataforma de la Red Socio Empleo (RSE) del Ministerio de Trabajo o de acuerdo a lo establecido por normativa vigente.	Registro Red Socio Empleo	Cuando el operador requiera la contratación de personal	MEDIDA NO APLICA N/A	
Oferta/demanda laboral	En caso de requerir la contratación de personal en la Región Amazónica los empleadores privados que cuenten con más de 25 trabajadores deberán contratar a personas pertenecientes a pueblos y nacionalidades	Nómina de trabajadores de la zona	Conforme la normativa y tantas veces requiera el operador	MEDIDA NO APLICA N/A	

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

	amazónicas en un mínimo del 10% del total de la nómina de trabajadores con contrato indefinido o de acuerdo a lo establecido por normativa vigente.			
Sub Plan Rehabilitación e Áreas afectadas				
Aspecto Ambiental	Medida Ambiental	Medio de verificación	Frecuencia	Ponderación
Generación de afectaciones al ambiente (incendios, derrames)	En caso de ocurrir un evento no deseado (incendio, derrame, explosión, entre otros) a causa de la operación y al verse afectados a componentes ambientales, se deberá presentar a la autoridad ambiental competente un plan emergente para la remediación y restauración del área afectada y cumplir con las medidas de contingencia, mitigación y corrección, incluyendo el monitoreo de los componentes afectados.	Plan emergente	máximo 2 días después de ocurrido el evento	4.17
Gestión de residuos / desechos peligrosos y especiales	En caso de que se generen residuos y desechos peligrosos y/o especiales, deberán ser entregados a gestores ambientales autorizados, conforme el plan de manejo de desechos	Bitácora / declaración anual Manifiestos únicos (de cada movimiento de residuos o desechos fuera de las instalaciones del generador) Certificado o acta de eliminación o disposición final (de cada entrega de residuos o desechos fuera de las instalaciones del generador)	Tantas veces como sea necesario	4.17
Uso / demanda de ecosistemas	En caso de revegetar el área, se realizará con especies de la zona	Informe de revegetación	Tantas veces como sea necesario	4.17
Sub Plan Monitoreo y Seguimiento				
Aspecto Ambiental	Medida Propuesta	Medio de verificación de la medida	Frecuencia	Ponderación
Uso/demanda de materiales,	En caso de requerir material de préstamo,	Copia del permiso ambiental de la cantera de	Permanente	MEDIDA NO

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

productos y/o sustancias químicas	contar con una copia del permiso ambiental correspondiente de la mina o cantera de donde se extrajo el material pétreo o la arena	donde proviene el material de prestamos		APLICA N/A
Emissiones de presión sonora	Realizar el monitoreo de ruido ambiental, a través de laboratorios acreditados por el Servicio de Acreditación Ecuatoriano u organismo de acreditación que lo reemplace.	Certificado de acreditación del SAE del Laboratorio Ambiental	Semestral 2.5	
Emissiones de presión sonora	Realizar el monitoreo de ruido ambiental diurno. En caso de que la empresa labore 24 horas, se deberá realizar el monitoreo de ruido diurno y nocturno.	Informes de monitoreo emitidos por el Laboratorio Ambiental Acreditado claro a la gente que no cuida nada el ambiente	Semestral 2.5	
Uso/demanda de áreas de ecosistemas	En caso de suscitarse un evento no deseado, dar el seguimiento de las actividades definidas en el plan emergente para la rehabilitación del sitio afectado.	Informes de inspecciones y/o monitoreos realizados	Permanente 2.5	
Monitoreo y seguimiento al cumplimiento de los programas del Plan de Manejo Ambiental	Presentar a la Autoridad Ambiental competente un informe de monitoreo que contenga los reportes de laboratorio de los aspectos ambientales monitoreados y en caso de incumplimiento los planes de acción aplicados.	Informe de monitoreo	Anual 2.5	
Monitoreo y seguimiento al cumplimiento de los programas del Plan de Manejo Ambiental	Realizar informes sobre el cumplimiento de las medidas ambientales de cada uno de los subplanes que conforman el Plan de Manejo Ambiental; y, remitir a la Autoridad Ambiental en la frecuencia que establece la normativa ambiental vigente.	Informe de cumplimiento ambiental	La primera vez al año y luego cada dos años de obtenido el Registro Ambiental	
Sub Plan Cierre y Abandono				

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

Aspecto Ambiental	Medida Ambiental	Medio de verificación	Frecuencia	Ponderación
Uso/demanda de áreas de ecosistemas	En caso de cierre y abandono del proyecto, obra o actividad, el operador cumplirá con lo dispuesto en el Art. 508 del Reglamento al Código Orgánico del Ambiente conforme a formato adjunto que debe descargarse.	Informe de actualización del plan de cierre y abandono	Al cierre del proyecto, obra o actividad	12.5

REGISTRO GENERADOR DE DESECHOS PELIGROSOS Y/O ESPECIALES

Para este proyecto, obra o actividad se ha otorgado el Registro de Generador con código MAATE-SOL-RGD-2024-9452 de fecha 2024-03-04.

INVENTARIO FORESTAL

- Existe la presencia de cobertura vegetal, la misma que va a ser afectada por el desarrollo de la Actividad o Proyecto, esta misma vegetación lo determina el Inventario del Recurso Forestal que es parte de la Regularización Ambiental, enmarcados en lo estipulado de la normativa ambiental vigente.
- El análisis del Inventario (Censo) del Recurso Forestal presentado por el Proponente Compañía MINUTOCORP S.A., determina que la composición florística existente en el área; predomina el Estrato Arbóreo distribuidas en formaciones herbáceas y en vista que no existe

MAATE-RA-2024-503144
domingo, 28 de abril 2024

vegetación representativa se recomienda otorgar el respectivo **Pronunciamento Favorable**, para realizar la remoción de cobertura vegetal para el Proyecto SUJA MAATE-RA-2024-503144, correspondiente a un Registro Ambiental "CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, CIERRE Y ABANDONO DEL PROYECTO URBANÍSTICO THE VIEW", del cantón Guayaquil, Provincia del Guayas.

Cabe indicar, que todo proyecto de desarrollo social según su naturaleza del área, eliminan y/o albergan hábitats de la fauna silvestre de la región, los mismos que se verán vulnerados por la presencia de varios agentes que generan la actividad u obra, Por el cual es necesario Incluir dentro del Plan de Manejo Ambiental un Sub Plan que contemplen un **Plan de Rescate de Vida Silvestre** que será avalada por la Autoridad Ambiental Nacional, a través de la Unidad de Bosque Vida Silvestre.

Particular que se informa, para los fines correspondientes.



ANEXO 3.9



Guayaquil, 22 de abril de 2025

Memorando Nro. DUMCE-CEM-2025-6355

Para: Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr. - **COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACION, PROYECTOS Y MOVILIDAD**

Arq. Lisse Llerena Sandoya, Mgtr. - **JEFE DEPARTAMENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

De: Arq. Inés Santos Valarezo - **COORDINADORA GENERAL 2 DE CONTROL DE EDIFICACIONES Y CONTROL MINERO (E)**

Ing. Janina Calle Torres - **JEFE DEPARTAMENTAL (E)**

Asunto: Ref. Memorando DUMCE-PPM-OT-2025-6134. Pronunciamento del Área de Control Minero para el desarrollo del Proyecto Urbanístico "THE VIEW" actualmente denominado "GRAND VIEW".

De mi consideración:

ANTECEDENTES:

Como parte de las atribuciones de la entonces Dirección de Urbanismo, Avalúos y Ordenamiento Territorial (DUOT) -actual Dirección General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones (DUMCE)-, la "Ordenanza que regula la Explotación Minera de Materiales Áridos, Pétreos y otros en el cantón Guayaquil, sustitutiva a la Ordenanza que regula la Explotación de Canteras en el cantón Guayaquil", publicada en la Gaceta Oficial Nro. 62 del 18 de mayo de 2017, en su artículo 5 establece lo siguiente:

"Art. 81.- Actividad ilegal de materiales áridos y pétreos. - Incurrirán en actividad ilegal de materiales áridos y pétreos quienes se dediquen a preparar y desarrollar la explotación, extraer, transportar, cargar, clasificar, triturar y comercializar los materiales áridos y pétreos sin contar con un derecho minero reconocido u otorgado por el órgano competente, ni cuenten con la Autorización Municipal para la explotación minera."

En lo que respecta a los movimientos de tierra, "La Ordenanza sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil de fecha 6 de agosto de 2000", en el "Art. 64. Excavaciones", referente a "Requerimiento de Registro de Construcción. - De las Demoliciones y excavaciones", versa: "Adicionalmente a lo establecido para demoliciones, si se requiere excavar para construir sótanos, o cimientos a profundidades mayores a un metro (1 m) respecto del nivel del bordillo, necesariamente deberá contarse para el inicio de obras con el correspondiente Registro de Construcción".



Guayaquil, 22 de abril de 2025

Memorando Nro. DUMCE-CEM-2025-6355

Con fecha 16 de abril de 2025 mediante memorando DUMCE-PPM-OT-2025-6134, el Ing. Abg. Andrés Ponce Anzules, Mgtr., en calidad de Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad y la Arq. Lisse Llerena Sandoya, Mgtr., en calidad de Jefe Departamental de Ordenamiento Territorial, solicitaron a la Coordinación de Control de Edificaciones y Control Minero que *“... se detallen las recomendaciones técnicas a ser considerados en la elaboración del presente Plan Parcial del proyecto Grand View, el cual se desarrolla en el área de actuación urbanística que contiene el predio identificado con el código catastral No. 96-0010-023-0-0-0, el mismo que se encuentra colindante con una zona de extracción minera.”*.

Para dar atención a lo solicitado se procedió a revisar la documentación que reposa en el Área de Control Minero, en lo referente a las concesiones mineras, otorgamiento de factibilidad de uso de suelo favorable para actividades extractivas y cartografía de predios urbanos, cuyo resultado del análisis se presenta en las siguientes secciones, así como ordenanzas vigentes

1. REVISIÓN DE DOCUMENTACIÓN Y EXPEDIENTE DE CONCESIONES MINERAS.

Con respecto a la revisión de la información del catastro minero vigente, el límite de la concesión minera “A GUAY EL HUAYCO” se encuentran en una distancia de 64 metros aproximadamente con el polígono del Plan Parcial del proyecto “GRAND VIEW”, se muestra en la siguiente imagen.



Guayaquil, 22 de abril de 2025
Memorando Nro. DUMCE-CEM-2025-6355



Figura 1. Concesión minera (Geoportal del Catastro Minero (ARCOM))

2. INFORMACION DE LA INSPECCIÓN

2.1. Personal que participó en las inspecciones técnicas

PERSONAL MUNICIPAL	PROFESIÓN	CARGO
Frank Fernández	Ingeniero	Analista Técnico 1

3. Desarrollo de la Inspección Técnica

El día 15 de abril de 2025 a las 10:13 am, el personal del Área de Control Minero, realizó una inspección en la concesion minera “A GUAY EL HUAYCO” ingresando por la vía principal de Vía a la Costa de Guayaquil y Avenida 70 N-O.



Guayaquil, 22 de abril de 2025
Memorando Nro. DUMCE-CEM-2025-6355

Se realizó un recorrido por el área de interés, donde se observó un frente extracción de material y un frente de explotación que se encontraba en **estado operativo** (énfasis añadido). En dicho frente, se encontraron maquinarias realizando labores de perforación, carga y transporte dentro de la concesión minera.





Guayaquil, 22 de abril de 2025

Memorando Nro. DUMCE-CEM-2025-6355





Guayaquil, 22 de abril de 2025

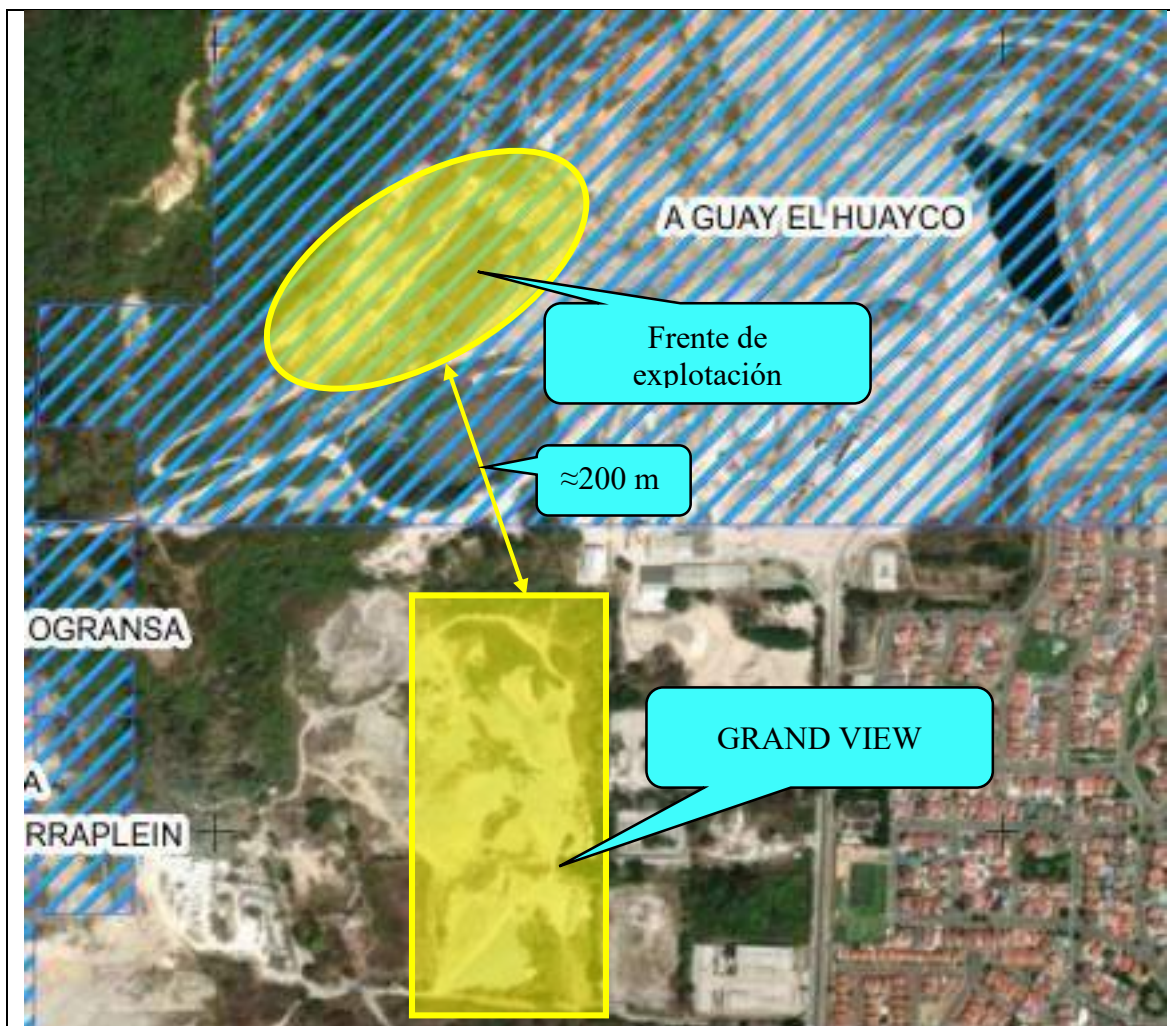
Memorando Nro. DUMCE-CEM-2025-6355





Guayaquil, 22 de abril de 2025

Memorando Nro. DUMCE-CEM-2025-6355



Revisado el Geoportal de la Municipalidad de Guayaquil con la base de datos del área de Control Minero de las concesiones mineras existentes y polígonos de Uso de Suelos, según el análisis de coordenadas realizado existe una distancia aproximadamente de doscientos (200) metros entre el polígono que forma el área del Plan Parcial del proyecto "GRAND VIEW" y el frente de explotación activo de la concesión minera "A GUAY EL HUAYCO".

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- 4.1. El polígono que forma el área del Plan Parcial del proyecto "GRAND VIEW", implantado en la cartografía de las concesiones mineras se observa que, se ubica a una distancia de 64 metros aproximadamente de la concesión minera "A GUAY EL HUAYCO".



Guayaquil, 22 de abril de 2025

Memorando Nro. DUMCE-CEM-2025-6355

- 4.2. Durante la inspección realizada el día 15 de abril de 2025 a las 10:13 am se evidencio que, en la (concesion minera “A GUAY EL HUAYCO”) se encuentra en estado operativo.
- 4.3. Previo a la construcción del proyecto debe presentar documento habilitante notariado en el que indique un acuerdo entre el titular minero y el dueño del predio del Plan Parcial del proyecto “GRAND VIEW” en donde se indique que se van a respetar los frentes y distancias del lindero tanto de la concesión minera “A GUAY EL HUAYCO” como la del proyecto, a efecto de que no se vean afectados los derechos mineros del titular y el desarrollo del Plan Parcial del proyecto “GRAND VIEW”.
- 4.4. Se sugiere una distancia de seguridad de 100 metros medidos desde el **borde o límite** del Plan Parcial del proyecto “GRAND VIEW” hacia el **frente de explotación** de la concesión minera “A GUAY EL HUAYCO”.
- 4.5. De ser el caso de realizar trabajos de movimiento de tierra del Plan Parcial del proyecto “GRAND VIEW”, dichos trabajos se realizarían únicamente dentro del predio con el código catastral No. 96-0010-023-0-0-0 que se encuentran aproximadamente a una distancia de 64 metros de la concesión minera “A GUAY EL HUAYCO” con título minero para **Materiales de Construcción**. En caso de que se cuente con la documentación para el inicio de obras del mismo, debe dar cumplimiento estricto a que todo el material que sea producto del corte y relleno siempre sea colocado dentro del mismo predio ya que de existir excedentes y que estos sean trasladados libremente fuera del predio, se estaría incurriendo en presunta minería ilegal, tal como lo estable el Artículo 81.- Actividad ilegal de materiales áridos y pétreos.

Particular que comunico a usted para los fines pertinentes.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
INES DEL ROCIO
SANTOS VALAREZO

Arq. Inés Santos Valarezo

**COORDINADORA GENERAL 2 DE CONTROL DE
EDIFICACIONES Y CONTROL MINERO (E)**



Firmado electrónicamente por:
JANINA MARIBEL
CALLE TORRES

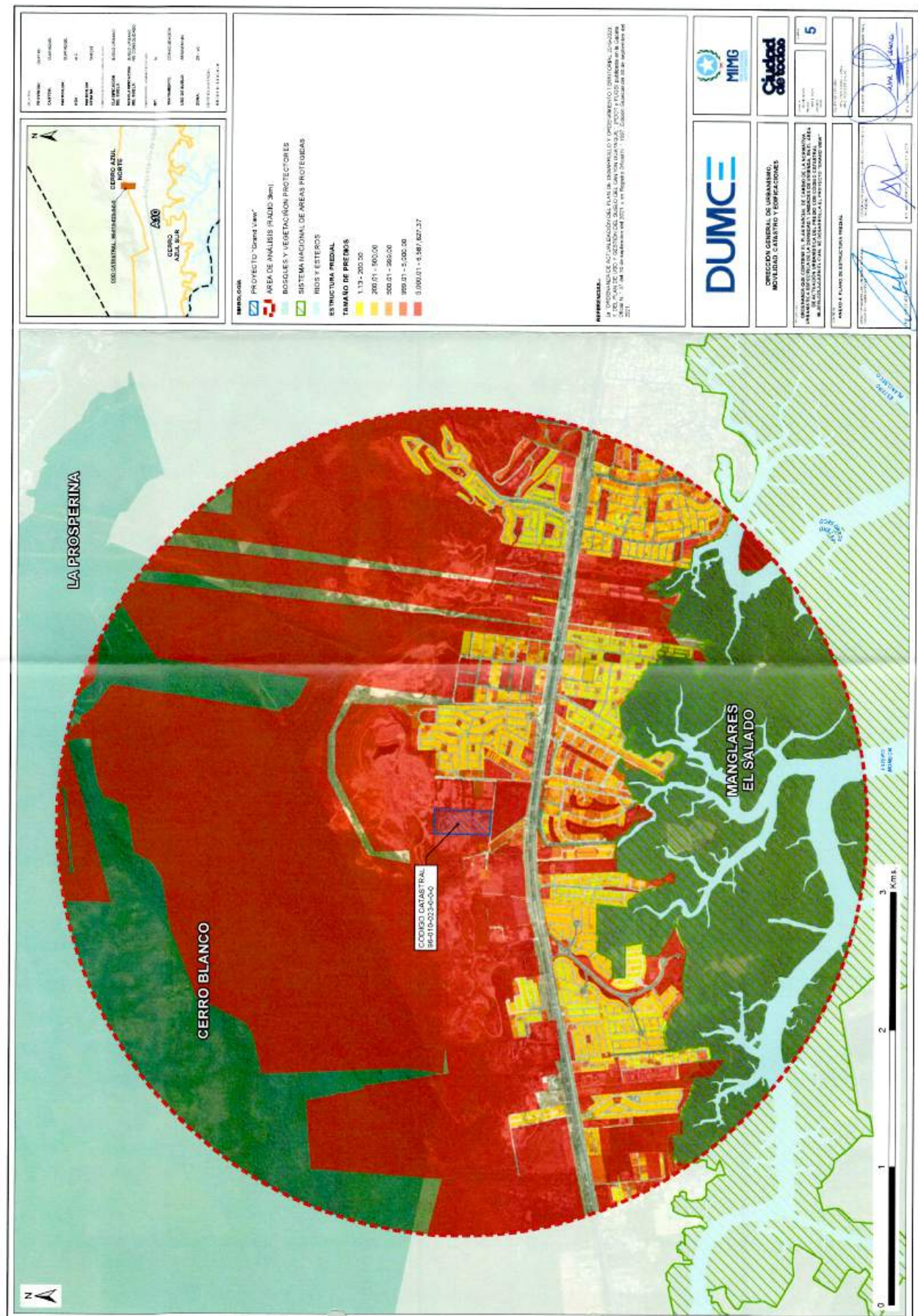
Ing. Janina Calle Torres

JEFE DEPARTAMENTAL (E)

Elaborado por:	Ing. Frank Fernández C.	Analista Técnico 1	 Firmado electrónicamente por: FRANK RAUL FERNANDEZ CUESTA
Con Copia	Ing. Jorge Luis Arévalo Muñoz – Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones Archivo Técnico DUMCE		

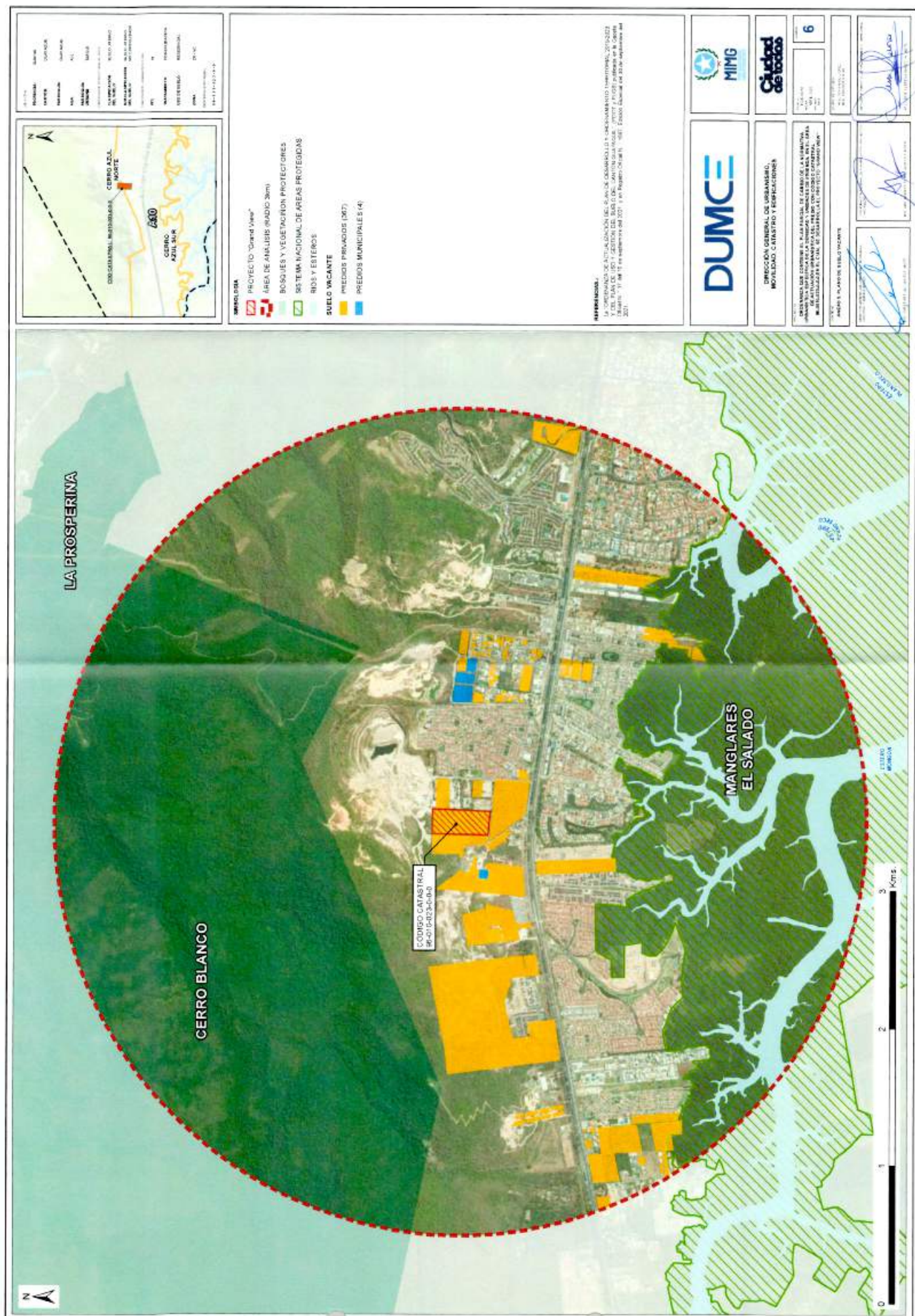


ANEXO 4



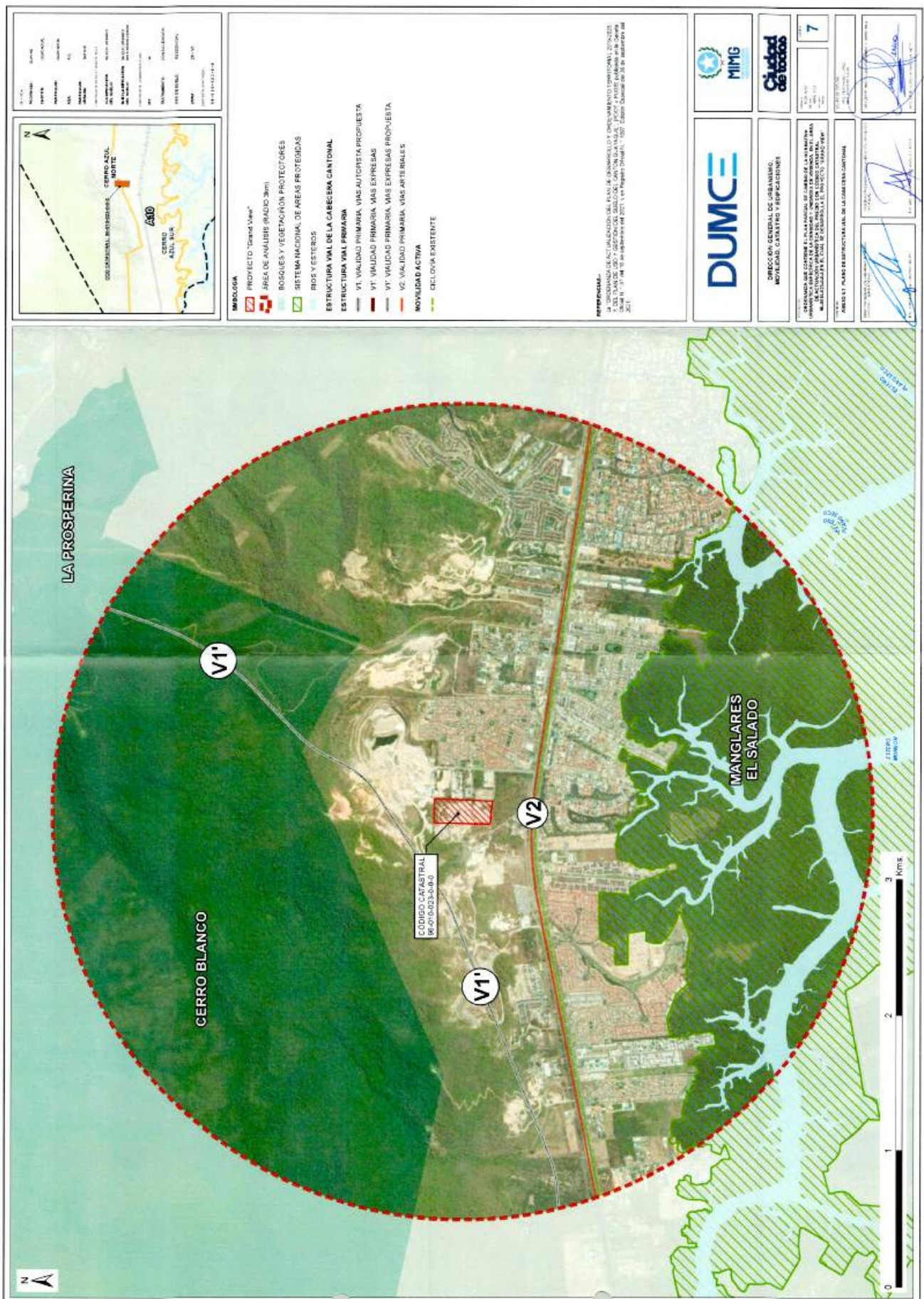


ANEXO 5





ANEXO 6.1





ANEXO 6.2

SECRETARÍA GENERAL

Oficio Nro. EPMTMG-SG-2023-503

Guayaquil, 16 de octubre de 2023

PARA: Ing. Xavier Oleas V.
Representante Técnico "Plan Máster Urb. The Garden"

DE: Econ. Paola Cárdenas Valencia
Secretaria General, EPMTMG, EP.

ASUNTO: Respuesta a solicitud de aprobación del EIV

De mi consideración:

En atención a su oficio S/N, recibido de fecha 06 de septiembre de 2023, que guarda relación con las observaciones emitidas al estudio de impacto vial correspondiente al Proyecto "Plan Máster Urbanización The Garden"; me permito informar que después de un análisis y revisión técnica realizado por la Dirección de Planificación de la Movilidad de la EPMTMG, EP., en el ámbito de las competencias de esta institución, el pronunciamiento es el siguiente:

"(...) se APRUEBA el EIV del citado proyecto".

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



Econ. Paola Cárdenas Valencia, MSc.

SECRETARIA GENERAL

Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, EP.

Elaborado por SAE

Anexo: Memorando No. EPMTMG-DPM-2023-3661

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD**Memorando Nro. EPMTMG-DPM-2023-3661**

Guayaquil, 13 de octubre de 2023

PARA: Ing. José Franco Magallanes
GERENTE GENERAL, EPMTMG, EP.

DE: Econ. Manuel Cansing Burgos
DIRECTOR PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD, EPMTMG, EP.

ASUNTO: Aprobación del Estudio de Impacto Vial del proyecto "Plan Máster Urbanización The Garden".

De mi consideración:

En atención al oficio No. EPMTMG-SG-PC-2023-029 recibido con fecha 20 de septiembre de 2023, donde adjunta oficio s/n con fecha 06 de septiembre de 2023, suscrito por el Ing. Xavier Oleas V. en calidad de Responsable Técnico, el cual guarda relación con la solicitud de revisión y/o aprobación al **Estudio de Impacto Vial del "Plan Máster Urbanización The Garden"**, ubicado frente a la calle pública, la cual conecta al Km. 12,5 aproximadamente de Vía a la Costa sentido este-oeste; al respecto, traslado memorando No. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-253 de octubre 13 de 2023, suscrito por la Ing. Laura Mazzini M., Jefe de Gestión de Autorizaciones y Servicios (E) y de la Arq. Gabriela Giler M., Técnico de Seguridad Vial, donde se **APRUEBA** el EIV del citado proyecto.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



Econ. Manuel Cansing Burgos
DIRECTOR PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD, EPMTMG, EP.
Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, EP.
Elaborado por LMM /GGM

Anexos: Memorando No. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-253
Notificación de Pago realizado
Plano de Señalización Horizontal y Vertical
Plano de Ubicación de Etapas

Copia: Ing. Laura Mazzini Martínez
JEFA DE GESTIÓN DE AUTORIZACIÓN Y SERVICIOS (E)
Arq. Gabriela Giler M.,
TÉCNICO DE SEGURIDAD VIAL





**DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD
JEFATURA DE GESTIÓN DE AUTORIZACIONES Y SERVICIOS**

Memorando Nro. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-253

Guayaquil, octubre 13 de 2023

PARA: Econ. Manuel Cansing Burgos
Director de Planificación de la Movilidad, EPMTMG, EP.

DE: Ing. Laura Mazzini Martínez
Jefe de Gestión de Autorizaciones y Servicios (E), EPMTMG, EP.

Arq. Gabriela Giler Moreira.
Técnico de Seguridad Vial, EP.

ASUNTO: Aprobación del Estudio de Impacto Vial (EIV) del Proyecto "Plan Máster Urbanización The Garden"

De mi consideración:

En atención al oficio No. EPMTMG-SG-PC-2023-029 recibido el 20 de septiembre de 2023 donde adjunta oficio s/n con fecha 06 de septiembre de 2023, suscrito por el Ing. Xavier Oleas V. en calidad de Responsable Técnico, mediante el cual guarda relación con la subsanación a las observaciones realizadas por esta institución al Estudio de Impacto Vial del proyecto "Plan Máster Urbanización The Garden" que se desarrollará sobre el predio signado con código catastral No. 096-0010-023 frente a la calle pública y se conecta al Km. 12,5 aproximadamente de la Vía a la Costa sentido este-oeste; al respecto se informa:

1. ANTECEDENTES. –

- 1.1. Mediante oficio No. EPMTMG-SG-2023-1524 recibido con fecha 21 de julio de 2023 se adjunta oficio s/n de fecha julio 19 de 2023, suscrito por el Ing. Xavier Oleas V., que guarda relación con la solicitud de revisión y/o aprobación del Estudio de Impacto Vial del proyecto "Máster Plan Urbanístico The Garden", para lo cual en los oficios No. EPMTMG-DPM-2023-2942 y No. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-156 de fecha 17 de agosto de 2023, se considera que no es factible la aprobación del estudio de impacto vial del proyecto en mención, debido a que se efectuaron observaciones al mismo.
- 1.2. En atención al Memorando No. EPMTMG-SG-PC-2023-029 de fecha 06 de septiembre de 2023, traslada oficio s/n de fecha 06 de septiembre de 2023, con la subsanación de las observaciones al citado proyecto, remitidas por el responsable técnico, las que son objeto de revisión y análisis en el presente informe.

2. ANALISIS. –

- 2.1. El proyecto "Máster Plan Urbanístico The Garden" se desarrollará sobre un área de terreno de 72.564,34 m² según escrituras, ubicado en el km 12,5 aproximadamente de la Vía a la Costa sentido este-oeste (Ver Imagen 01); el proyecto en la actualidad se encuentra en la fase de anteproyecto y prevé la construcción de ocho (8) edificaciones de desarrollo vertical multifamiliares.



**DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD
JEFATURA DE GESTIÓN DE AUTORIZACIONES Y SERVICIOS**

Memorando Nro. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-253

Guayaquil, octubre 13 de 2023



Imagen 01.- Ubicación general del proyecto urbanístico The Garden

- 2.2. El proyecto realizará su construcción por etapas, contando con 14 etapas, se adjunta el plano describiendo la ubicación de cada etapa.

En las ocho (8) edificaciones se contemplarán un total de 700 departamentos los cuales estarán divididos de la siguiente forma:

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD DE DEPARTAMENTOS	ÁREA (m²)
MULTIFAMILIAR		
Bloque 1	81	8.887,54
Bloque 2	90	10.883,24
Bloque 3	92	10.952,56
Bloque 4	119	17.499,87
Bloque 5	127	16.700,90
Bloque 6	24	2.669,00
Bloque 7	91	12.757,82
Bloque 8	76	9.008,68
TOTAL		89.359,59

Tabla 01. Total de área de construcción de los edificios

El total de área de construcción de los edificios será de 89.359,59 m².

- 2.3. Según la memoria técnica, el proyecto contará con las siguientes divisiones:



**DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD
JEFATURA DE GESTIÓN DE AUTORIZACIONES Y SERVICIOS**

Memorando Nro. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-253

Guayaquil, octubre 13 de 2023

CUADRO USO DE SUELOS				
		AREA	PORCENTAJE	%
VENIBLE	LOTES RESIDENCIAL	44.324.7775	61,5440%	62,8043%
	LOTE COMERCIAL	907,6725	1,2603%	
ACM	VÍAS, ACÉRAS Y PARQUEO	11.108.1078	15,4234%	32,2436%
	ÁREAS VERDES	12.714.1617	16,8202%	
EQUIPAMIENTO	EQ 03: CLUB SOCIAL	1.648.1766	2,2885%	4,9521%
	EQ 02: SUBESTACIÓN ELEC.	1.128.2416	1,5665%	
	EQ 01: CENTRO DE ACOPIO	790.1576	1,0971%	
TOTAL AREA NETA		72.021.2953	100,0000%	
ÁREA DE AFECTACIÓN		543.0422		
TOTAL AREA BRUTA		72.564.3375		

Tabla 02. Cuadro de Áreas del proyecto

Fuente: EIV

- 2.4. Las vías de acceso al proyecto podrán ser realizado a través de la intersección entre la Vía a la Costa sentido este-oeste y la Calle 4 o por la Avenida 70 N-O, hasta la calle A frente al proyecto; actualmente la calle 4 posee capa de rodadura de pavimento flexible y su calzada es de 7,00 m, las aceras no se encuentran construidas y no posee señales horizontales y verticales. La Avenida 70 N-O cuenta con una calzada de 10,00 m, aproximadamente y una capa de rodadura de pavimento flexible, en algunas partes en estado de deterioro, sin señalización horizontal y vertical, además no cuenta con aceras construidas, cómo se observan en las siguientes imágenes:



Imagen 02.- Ubicación del Proyecto Urbanístico The Garden y sus accesos al proyecto



**DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD
JEFATURA DE GESTIÓN DE AUTORIZACIONES Y SERVICIOS**

Memorando Nro. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-253

Guayaquil, octubre 13 de 2023



Imagen 03.- Situación actual de la Calle 4



Imagen 04.- Situación actual de la Avenida 70 N-O

Actualmente, la Calle A ubicada frente al proyecto (Ver Imagen 05) aún no se encuentra construida para lo cual el Estudio señala que el promotor gestionará la construcción de la vía con la M.I. Municipalidad de Guayaquil o en su defecto, realizará la reconstrucción a su costo, tal como se detalla en las recomendaciones del Estudio de Impacto Vial.



Imagen 05.- Situación actual de la Calle A, frente al proyecto

Según el Estudio, para la Calle A presenta una propuesta de tipo esquema de sección con dos carriles de 6,60 m. por sentido más una zona de canal de 1,50 m. de ancho y aceras de 2,00 m. por sentido respectivamente.

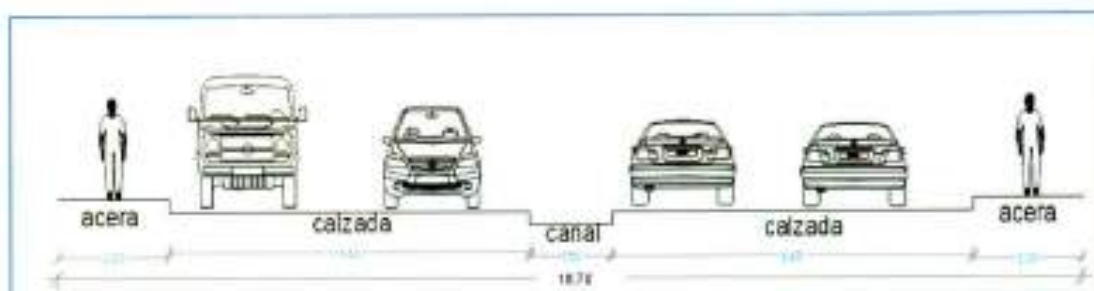


Imagen 06.- Propuesta de diseño de sección de la calle A frente al proyecto
Fuente: EIV



**DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD
JEFATURA DE GESTIÓN DE AUTORIZACIONES Y SERVICIOS**

Memorando Nro. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-253

Guayaquil, octubre 13 de 2023

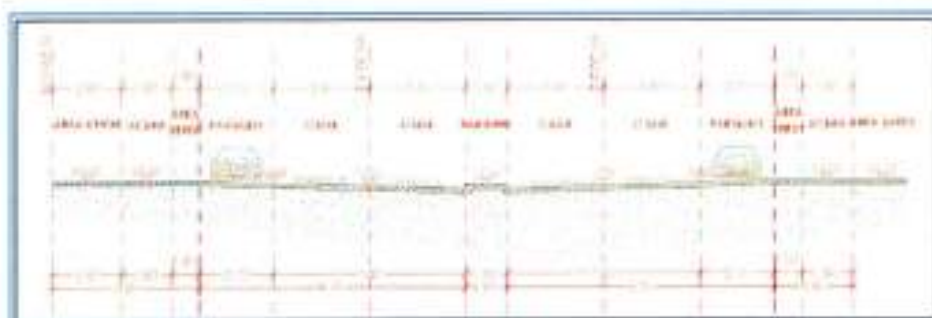
- 2.5.** Según el plano del proyecto, la garita de acceso a la urbanización se ubicará a 30,00 m. aproximadamente desde la línea de lindero del predio; el proyecto contará con una vía bidireccional, el ingreso se desarrollará con 3 carriles y la salida contará con 2 carriles, el total de la vía interna contará con una dimensión de 23,80 m. aproximadamente y sus carriles tendrán un ancho de 3,50 m. Ver imagen a continuación:



Imagen 07.- Implantación del acceso al proyecto The Garden

- 2.6.** Según la Memoria Técnica el proyecto contará con varios tipos de secciones viales determinadas en el plano urbanístico a continuación se detallan las imágenes:

Sección de Vía Tipo A: Esta vía conecta principalmente el ingreso y salida del proyecto, contempla un ancho de 7.00 m. por sentido de circulación, 2.70 m. de área de parqueo, 1.5 m. de ancho de parterre, aceras de 1.80 m. y áreas verdes, como se muestra en la imagen a continuación:



*Imagen 08.- Sección de Vía Tipo A
Fuente: EIV*

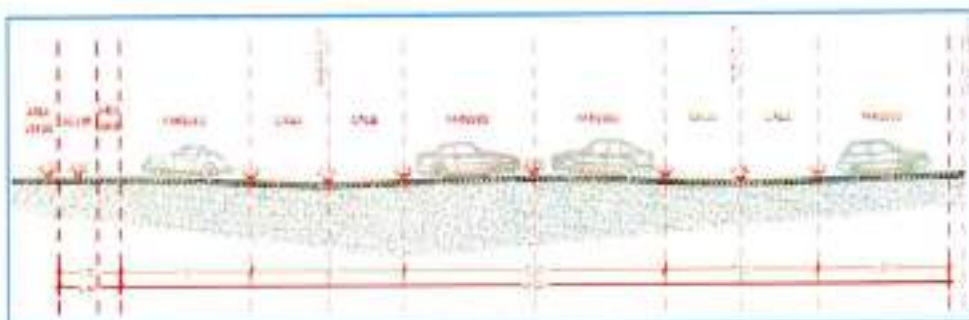


**DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD
JEFATURA DE GESTIÓN DE AUTORIZACIONES Y SERVICIOS**

Memorando Nro. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-253

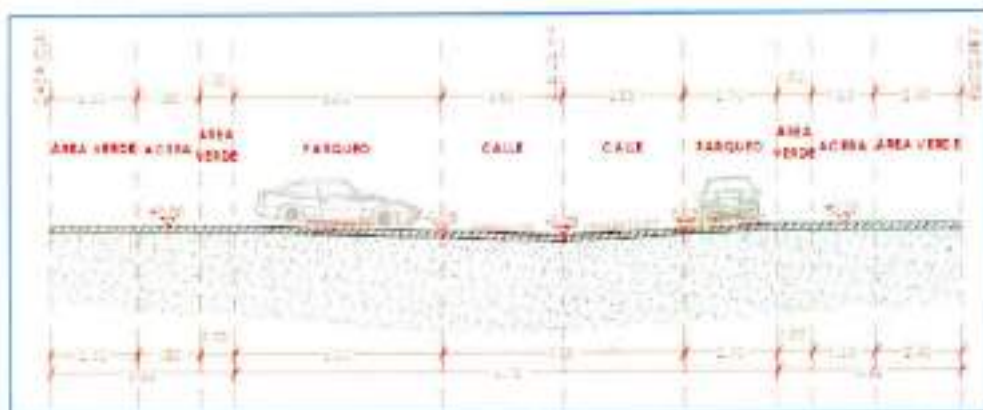
Guayaquil, octubre 13 de 2023

Sección de Vía Tipo B: Sección típica de las calles de circulación en los espacios de estacionamiento de los edificios separados por una acera de 1,80 m., con sentido bidireccional, cuenta con 3,50 m. por cada carril de circulación vehicular, como se muestra en la imagen a continuación:



*Imagen 09.- Sección de Vía Tipo B
Fuente: EIV*

Sección de Vía Tipo C: La sección típica sobre la calle principal de conexión entre los condominios, cuenta con 3,50 m. de ancho de circulación vehicular por cada sentido de circulación, aceras de 1,80 m. y áreas de parqueos como se muestra en la imagen a continuación:



*Imagen 10.- Sección de Vía Tipo C
Fuente: EIV*

- 2.7. El cálculo y distribución de los estacionamientos según la memoria técnica, fue realizado conforme a lo exigido en el Anexo D: Normas para Estacionamiento de Vehículos de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil vigente, con el Uso Habitacional (Condominios o Urbanizaciones); lo estipulado en la Ordenanza de Estimulo a la Transportación Eléctrica y la Norma INEN 2248 de Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. En la siguiente tabla se detalla:



**DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD
JEFATURA DE GESTIÓN DE AUTORIZACIONES Y SERVICIOS**

Memorando Nro. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-253

Guayaquil, octubre 13 de 2023

	DESCRIPCIÓN		CANTIDAD	REQUERIDOS NORMA	ESTACIONAMIENTOS	
					CANTIDAD MÍNIMA	OFERTADO
USO	Desarrollos verticales	Condominios – Departamentos	700	1 parqueo por cada unidad de vivienda en desarrollo Verticales	700	700
		Estacionamientos mínimos para visitantes		20% del total exigido para vehículos y/o motos	140	145
		Movilidad unipersonal sostenible		No es exigible	-	12
		Vehículos eléctricos		1% del total	8*	8*
		Movilidad reducida		1 c/25 parqueos	34*	35*
	TOTAL				840	845

Nota: Los valores con asterisco () están incluidos dentro del total de visitantes*

Tabla 03. Cuadros de resumen de estacionamientos requeridos según Ordenanza del proyecto urbanístico.

De acuerdo con el cálculo detallado en la Tabla 03 conforme a las exigencias del Anexo D, debe cumplir con setecientos (700) estacionamientos, más ciento cuarenta y cinco (145) destinados a visitantes, en concordancia con lo descrito en la Ordenanza mencionada.

Así también conforme a dicha Ordenanza se deberá contar con estacionamientos para vehículos eléctricos, esto es, ocho (8) espacios ubicados estratégicamente.

Para personas con movilidad reducida el proyecto contempla treinta y cinco (35) estacionamientos. En cuanto a la movilidad unipersonal para este tipo de proyecto la Ordenanza no exige; sin embargo, el proyecto oferta doce (12) estacionamientos para bicicletas.

Conforme a la memoria técnica y el plano del proyecto, ofertan un total de ochocientos cuarenta y cinco (845) estacionamientos, más doce (12) espacios destinados para movilidad unipersonal sostenible.

- 2.8.** Según lo descrito en el EIV, cada departamento contará con un estacionamiento asignado, los cuales se ubicarán en la parte exterior de cada edificación junto con los estacionamientos ofertados y los estacionamientos para visitantes. La división de los estacionamientos se contempla de la siguiente manera:



**DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD
JEFATURA DE GESTIÓN DE AUTORIZACIONES Y SERVICIOS**

Memorando Nro. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-253

Guayaquil, octubre 13 de 2023

TABLA DE CANTIDADES DE DEPARTAMENTOS / PARQUEOS												
LOTE	BLOQUE	RISOS	DEF	PARQUEOS RES.D.	PARQUEO VISITA		PARQUEO BIC.		PARQUEO ELEC.		PARQUEO BIC.	
					CANT.	PARQUEO	CANT.	PARQUEO	CANT.	PARQUEO		
01	01	10	81	81	12	V01 al V06: V10: V17 al V22	4	V117 al V120	1	V116	2	
02	02	10	90	90	13	V11 al V14: V23 al V26	4	V006 al V009	1	V121	2	
03	03	10	92	92	14	V30 al V33: V38 al V43	3	V134 al V136	1	V137	2	
04	04	10	119	119	17	V44 al V50: V57 al V61: V127 al V133	8	V36: V37: V55: V56: V122: V123: V125: V134	1	V124	0	
05	05	10	127	127	19	V68 al V70: V73 al V83: V89 al V93	5	V53: V54: V62 al V67	1	V131	0	
06	06	5	24	24	3	V84 al V86	2	V71: V72	1	V132	0	
07	07	10	91	91	13	V87: V88: V94 al V96: V101 al V106	3	V138 al V140	1	V141	0	
08	08	10	76	76	11	V97 al V100: V109 al V116	3	V142 al V144	1	V145	2	
VIA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	
					700	700	102		34		5	12
348												

Tabla 04. División de estacionamientos por edificio según Estudio Fuente: EIV

- 2.9. Las vías internas del proyecto estarán reguladas por las señales de tránsito horizontales y verticales detallados en el plano de señalización adjunto al presente informe, las mismas que deberán ser instaladas en el sitio conforme a lo descrito en el Reglamento Técnico Ecuatoriano INEN 004 de Señalización Vial. Ver Imagen 11 a continuación:

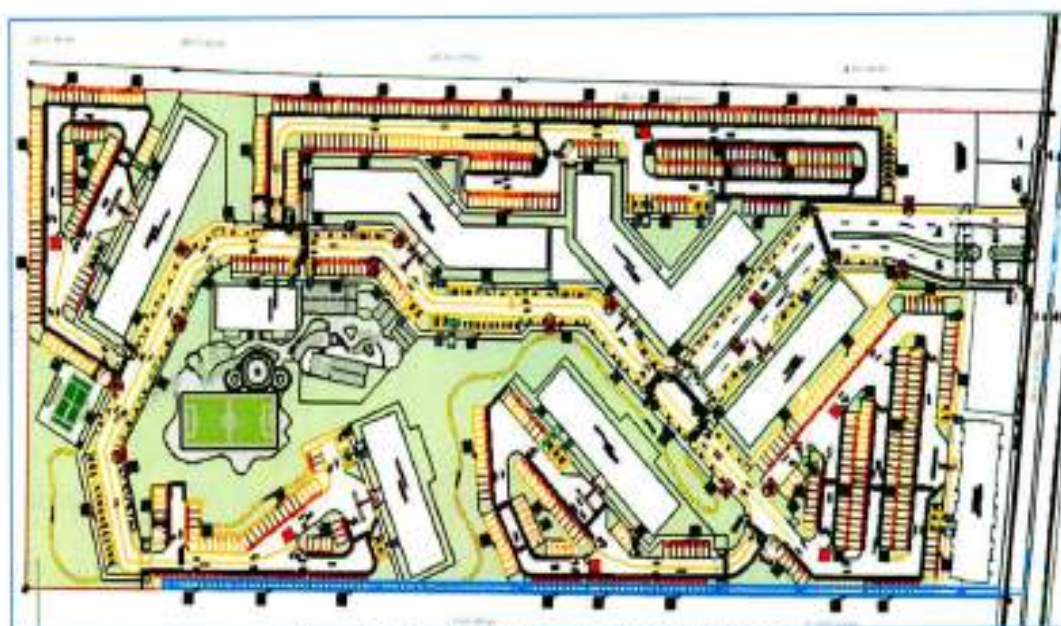


Imagen 11. Plano de señales de tránsito en la urbanización



**DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD
JEFATURA DE GESTIÓN DE AUTORIZACIONES Y SERVICIOS**

Memorando Nro. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-253

Guayaquil, octubre 13 de 2023

2.10. Sobre el predio de implantación del proyecto existe un canal, mismo que será reorientado y colocado ductos, el cual permitirá contar con los estacionamientos sobre estos, ganando dicho espacio, sobre la vía principal se presenta el canal abierto y sobre el ingreso y salida del proyecto cuenta con ducto para permitir dichos movimientos sin dificultad, el promotor se compromete a realizar la apertura acorde a lo planificado y la reconformación de la misma de tal forma que sea accesible para el proyecto.

2.11. Con respecto a los datos peatonales y de tránsito, según el EIV:

- a) En promedio, diario se contempla un cruce de 395 peatones, en el sentido norte – sur y sur – norte respectivamente.
- b) Los aforos vehiculares fueron realizados en la Vía a la Costa, donde la hora de máxima demanda en el sentido este-oeste es desde las 07h15 a las 08h15 de la mañana con un flujo de 5.727 veh/hora; en la Calle 4, uno de los accesos hacia el proyecto, presenta un flujo de ingreso de 27 veh/hora y un flujo de salida de 25 veh/hora mientras que en la Avenida 70 N-O presenta un flujo de ingreso de 77 veh/hora y de salida 85 veh/hora. En las condiciones operacionales actuales, dichas intersecciones funcionan actualmente con el nivel de servicio tipo "A"; con el funcionamiento del proyecto, la intersección de la Calle 4 y la Vía a la Costa mantendrá el nivel de servicio A con colas de 40,07 m. que se desarrollarán sobre la Calle 4. Con la implementación del proyecto, las intersecciones principales de análisis mantienen su nivel de servicio en tipo "A" es decir mantiene el flujo libre, de igual forma la cola máxima será de 67,65 m, la cual se produce sobre la vía pública (Avenida 70 N-O) que conectará con el proyecto.

El proyecto conecta de manera directa con Vía a la Costa a través de la Calle Pública 1 y de la Avenida 70 NO, cuya distancia entre la intersección con la Vía a la Costa y el Acceso del Proyecto es de aproximadamente 500 m; todos los accesos se realizarán en dirección hacia el Oeste (hacia Chongón) de igual forma las salidas.

- c) En cuanto a la generación de viajes, se estima que el proyecto genere al menos 4.998 viajes/día con un promedio de 7,14 viajes por hogar, los que representarán el 4,67% con relación al TPDa sobre la Vía a la Costa que es de 82.413 veh/día; con un flujo en la hora de máxima demanda de 577 viajes.

3. CONCLUSIÓN. –

De acuerdo con el análisis que antecede, la Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, conforme a nuestra competencia en tránsito, movilidad y seguridad vial **APRUEBA** el Estudio de Impacto Vial del proyecto urbanístico **"Plan Máster Urbanización The Garden"** que se desarrollará sobre el predio signado con código catastral No. 096-0010-023 frente a la calle A, la cual conecta al Km. 12,5 aproximadamente de Vía a la Costa sentido este-oeste; para tal efecto el promotor del proyecto deberá realizar a su costo lo siguiente:



**DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD
JEFATURA DE GESTIÓN DE AUTORIZACIONES Y SERVICIOS**

Memorando Nro. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-253

Guayaquil, octubre 13 de 2023

- a) Implementar las señales de tránsito vertical, horizontal y de seguridad vial conforme a las normas del reglamento ecuatoriano técnico INEN RTE-004 y conforme al plano de señalización de tránsito adjunto al presente informe. Disponer de un plan de mantenimiento para la señalización de tránsito horizontal y vertical; adoptar en el reglamento interno de la urbanización, el respeto a las señales de tránsito instalados en el proyecto.
- b) Construir las rampas de acceso a las aceras para las personas con movilidad reducida en cada cruce peatonal detallado en el plano de señales de tránsito.
- c) Implementar los estacionamientos de acuerdo con las exigencias de las ordenanzas vigentes y lo ofertado en la memoria técnica, considerando lo aprobado en el proyecto, los mismos que quedarán distribuidos como se detalla en la siguiente tabla:

Descripción	Estacionamientos	Cantidad Ofertada
EDIFICIOS MULTIFAMILIARES	Residentes	700
	Visitantes	145
Movilidad unipersonal sostenible		12
Movilidad Reducida		35*
Vehículos Eléctricos		8*

Nota: Los valores con asterisco están incluidos en el total

Tabla 05.- Cantidad de Estacionamientos ofertados en el proyecto

- d) Cumplir, que todo estacionamiento para visitante debe ser considerado como área común no vendible, en el caso de los predios declarados en régimen de propiedad horizontal.
- e) Gestionar con la M. I. Municipalidad de Guayaquil la construcción de la Calle A, vía principal de acceso al proyecto, o en su defecto, realizará la reconstrucción a su costo, tal como está señalado en las recomendaciones del Estudio de Impacto Vial, sobre el particular la ATM verificará su implementación previa autorización de venta de la etapa 1.
- f) Cumplir con la ubicación a 32,00 m. medidas desde la línea de lindero del predio, la ubicación de la garita e implementar un sistema de control de acceso para evitar colas generadas por visitantes que ocupan la vía pública.

El presente Estudio de Impacto Vial presenta el análisis de la demanda habitacional del proyecto, es decir solo las áreas residenciales. Con relación a las áreas comerciales vendibles (A. C. V.), a futuro, una vez definido los usos para este espacio, deberán presentar el respectivo EIV a esta Institución.



**DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD
JEFATURA DE GESTIÓN DE AUTORIZACIONES Y SERVICIOS**

Memorando Nro. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-253

Guayaquil, octubre 13 de 2023

El Promotor/Propietario del Proyecto urbanístico "**Plan Máster Urbanización The Garden**", ha cumplido con el pago de los valores por concepto del trámite "Revisión de Estudio de Impacto Vial", por los 149.266,73 m² de construcción conforme a lo detallado en la siguiente tabla:

CUADRO DE ÁREA DE CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO	
Descripción	Área (m2)
Edificación (Bloque 1 al Bloque 8)	89.359,59
Vías, Aceras y Áreas de Estacionamientos	11.108,11
Otras Edificaciones	3.566,58
TOTAL	104.034,28

Tabla 04. Áreas de construcción consideradas para cobro de valores por concepto de Revisión de Estudio de Impacto Vial

La Empresa Pública Municipal de Tránsito y de Movilidad de Guayaquil EP, en coordinación con la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, verificará el cumplimiento de lo solicitado previo Entrega-recepción del Proyecto urbanístico "**Plan Máster Urbanización The Garden**".

Atentamente,

Ing. Laura Mazzini Martinez.

**JEFE DE GESTIÓN DE
AUTORIZACIONES Y SERVICIOS (E)**

Arq. Gabriela Giler Moreira.

TÉCNICO DE SEGURIDAD VIAL

Elaborado por LMM /GGM

Anexos: Memorando No. EPMTMG-SG-PC-2023-029
 Memorando No. EPMTMG-DPM-2023-2942
 Memorando No. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-156
 Plano de Señalización Horizontal y Vertical
 Plano de ubicación de Etapas
 Notificación de Pago realizado

**SECRETARIA GENERAL****Memorando Nro. EPMTMG-SG-PC-2023-029**

Guayaquil, 08 de septiembre de 2023

PARA: Econ. Manuel Cansing Burgos
Director de Planificación de la Movilidad, EPMTMG, EP.

DE: Econ. Paola Cárdenas Valencia
Secretaria General, EPMTMG, EP.

ASUNTO: Observaciones emitidas al estudio de impacto vial del Proyecto "Plan Máster Urbanización The Garden"

De mi consideración:

Para su conocimiento y fines pertinentes, en el ámbito de las competencias de la dirección a su cargo, me permito trasladar el oficio S/N recibido de fecha 06 de septiembre de 2023, suscrito por el ingeniero Xavier Oleas V., en su calidad de Responsable Técnico del EIV, que guarda relación con las observaciones emitidas al estudio de impacto vial del Proyecto "Plan Master Urbanización The Garden", las mismas que han sido corregidas según lo solicitado.

En atención, solicito comedidamente remitir el informe correspondiente a la Gerencia General.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Ateñtamente,



Econ. Paola Cárdenas Valencia, MSc.

SECRETARIA GENERAL

Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, EP.

Elaborado por SAE

Anexos

Planos y (1) CD

**DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD****EPMTMG-DPM-2023-2942**

Guayaquil, agosto 14 de 2023

Ing.
Xavier Oleas
Responsable Técnico
Ciudad. -

Ref.: Oficio No. EPMTMG-SG-2023-1524 recibido con fecha 21 de julio de 2023, relacionado con la revisión del Estudio de Impacto Vial (EIV) del proyecto "Máster Plan Urbanístico The Garden"

De mi consideración:

En atención al asunto de la referencia, mediante el cual solicita la revisión y aprobación del Estudio de Impacto Vial correspondiente al proyecto "Máster Plan Urbanístico The Garden", ubicada en el predio signado con código catastral No. 096-0010-023 en la calle pública, la cual conecta al Km 12.5 aproximadamente de Vía a la Costa; al respecto, traslado el Memorando No. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-156, de fecha agosto 17 de 2023, suscrito por la Ing. Laura Mazzini M., Jefa de Gestión de Autorizaciones y Servicios (E) y de la Arq. Gabriela Giler M., Técnica de Seguridad Vial, el mismo que es expuesto en su contenido.

Previa aprobación del Estudio de Impacto Vial deberá atender las observaciones emitidas en el citado Memorando.

Atentamente,

Econ. Manuel Cansino B.

DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD



DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD

JEFATURA DE GESTIÓN DE AUTORIZACIONES Y SERVICIOS

MEMORANDO

EPMTMG-DPM-JGAS-2023-156

Guayaquil, agosto 17 de 2023

PARA: Econ. Manuel Cansing B.
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD

DE: JEFE DE GESTIÓN DE AUTORIZACIONES Y SERVICIOS (E)
TECNICO DE SEGURIDAD VIAL

ASUNTO: Observaciones del Estudio de Impacto Vial al proyecto
Urbanístico The Garden".



En atención al oficio No. EPMTMG-JG-2023-1524 recibida con fecha 21 de julio de 2023, donde se adjunta oficio/s/n de fecha julio 19 de 2023, suscrito por el Ing. Xavier Oleas V., que guarda relación con la solicitud de revisión y/o aprobación del Estudio de Impacto Vial del proyecto "Máster Plan Urbanístico The Garden", ubicado en el predio signado con código catastral No. 096-0010-023 en la calle pública, la cual conecta al Km 12,5 aproximadamente de Vía a la Costa; al respecto se informa:

El proyecto "Máster Plan Urbanístico The Garden", presenta un área total de 74.684,00 m² según escrituras, en la actualidad se encuentra en la fase de anteproyecto, la cual tiene planificado desarrollar ocho (8) edificios; conforme revisada la memoria técnica, planos y la inspección realizada del proyecto en mención; conforme lo que establece el Art. 20 de la "ORDENANZA SUSTITUTIVA DE PARCELACIONES Y DESARROLLOS URBANÍSTICOS - Edición Especial No. 1629 - Registro Oficial" - Título III - ESTUDIOS, NORMAS Y REQUERIMIENTOS MINIMOS, se observa lo siguiente:

1. Conforme al plano urbanístico que contiene la señalización vertical y horizontal del proyecto se deberá corregir lo siguiente:
 - ✓ a) Falta detallar los sentidos de circulación de las vías externas las cuales forman parte del área de influencia del proyecto.
 - ✓ b) Referente a los cruces peatonales deberá completar las rampas de accesibilidad universal y señales verticales, en las aceras principales que se encuentran ubicadas en el acceso a la urbanización.

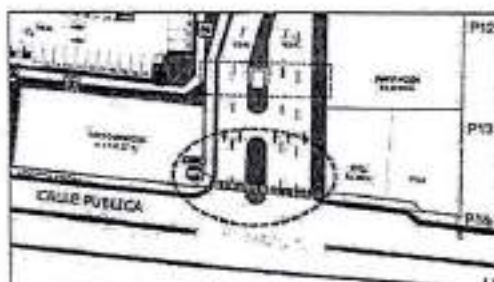


Imagen 1.- Revisar los cruces peatonales en las aceras principales

ATM

- c) Respecto a la señalización horizontal falta incluir la línea pare y revisar las flechas que especifican el o los sentidos de circulación que tendrán las vías en el proyecto.
- d) Con respecto al límite de velocidad, deberá incluir la señal vertical 20 Km/h. y complementaria en ambos sentidos de circulación de las vías que forman parte del proyecto urbanístico.

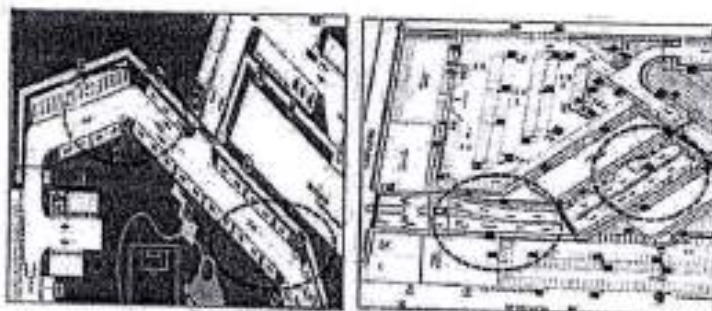


Imagen 2-3.-Revisar los límites de velocidad.

- e) Revisar y presentar las señales verticales y horizontales de los sentidos de circulación de todas las vías que conforman el proyecto, debido a que el plano está incompleto.
 - f) Considerando que las áreas de estacionamientos son grandes y distantes a los bloques, revisar y presentar cruces peatonales con su respectivas rampas de ser el caso y la señalización horizontal para la circulación peatonal segura en dicha zona.
2. Respecto a los estacionamientos que se muestran en el plano deberán presentar cuadro de asignación de estacionamientos de propietarios por cada bloque por propiedad horizontal. Así mismo, ilustrar en el plano dicha asignación, debiendo contar con los destinados para visitante por cada bloque de departamentos y la ubicación de los estacionamientos tanto para los propietarios como los visitantes deberán estar próximos a los bloques de departamentos que le correspondan. El cuadro mínimo deberá contar con el siguiente detalle:

Cuadro de asignación de estacionamientos			
Bloque No.	No. Departamentos	Propietario o Residente	Visitantes
A	1	Parking 1	
	2	Parking 2	
	3	Parking 3	

Cuadro 1.-Ejemplo de cuadro de estacionamientos asignados

3. Aclarar si el proyecto contara con etapas o fases de construcción de ser así, deberá presentar plano arquitectónico delimitando cada una de ellas. Dicha solicitud se enmarca a que las convocatorias que realiza la M.I. Municipalidad de Guayaquil para este tipo de proyecto son por etapas.
4. Presentar el Certificado de Factibilidad de Uso del Suelo otorgado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil y en caso de no contar con el documento solicitarlo.
5. Por el tipo de proyecto y su ubicación aclarar si aplica al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónico Especiales (DUAE), de ser el caso, deberá ingresar el EIV conforme lo establece el Art. 93 literal 2 y Art. 94 literal 4 de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil.





6. En relación con las medidas de mitigación deberá complementarlas, planteando mejorar el acceso al proyecto, reacondicionando la vía que se encuentra frente al proyecto y las calles que están en su entorno con el objetivo de mejorar la movilidad hacia el proyecto propuesto, con propuestas de alternativas en su área de influencia, presentadas en un plano.
7. Respecto a las estimaciones de viajes que se mencionan en la pág. 37 la cual detalla que los datos levantados corresponden a la Urb. Dolce Vita la cual se encuentra ubicada en la misma zona de análisis, por lo cual corresponderá presentar el soporte de los datos levantados de la generación de viaje de dicho proyecto, adjuntando la ubicación (en formato kmz) y detalle de cantidad de viviendas de dicha urbanización.
8. Se aclara que el presente EIV corresponde a las áreas residenciales, lo relacionado a los Lotes Comerciales destinados como A.C.V., deberán posteriormente presentar su respectivo EIV, conforme al Art. 20.1 literal c de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil.

CONCLUSIÓN. -

Por lo expuesto, se solicita la atención de las observaciones indicadas, cumpliendo las normativas y ordenanzas vigentes, previo a la aprobación por parte de esta institución, al proyecto "Master Plan Urbanístico The Garden" ubicado en la calle pública, la cual conecta al Km. 12,5 aproximadamente de Vía a la Costa.

Se pone en conocimiento al usuario que la aprobación del Estudio de Impacto Vial tiene un costo por concepto de "REVISIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO VIAL (costo por metro cuadrado de construcción)", conforme lo establecido en la "ORDENANZA QUE REGULA EL SERVICIO PÚBLICO DE REVISIÓN TÉCNICA VEHICULAR, MATRICULACIÓN, REGISTRO DE LA PROPIEDAD VEHICULAR Y VENTANILLA ÚNICA DE TRÁMITES DE MOVILIDAD EN EL CANTÓN GUAYAQUIL".

Atentamente,


Ing. Laura Mazzini M.
JEFE DE GESTIÓN DE
AUTORIZACIONES Y SERVICIOS (E)


Arq. Gabriela Giler M.
TÉCNICO DE SEGURIDAD VIAL

AGENCIA DE
TRÁNSITO Y
MOVILIDAD
***

Alcaldía Guayaquil

SECRETARÍA GENERAL
MEMORANDO No. EPMTMG-SG-2023-1524

19 de julio de 2023

Economista
Manuel Cansing Burgos
**DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN
DE LA MOVILIDAD DE LA EPMTMG, EP**
Ciudad. —

De mis consideraciones:

Para su conocimiento y fines pertinentes, adjunto encontrará el oficio S/N, recibido con fecha 19 de julio de 2023, suscrito por el ingeniero Xavier Oleas V., en calidad de Responsable Técnico, que guarda relación con la solicitud de revisión y aprobación del Estudio de Impacto Vial, correspondiente al proyecto "PLAN MÁSTER URBANIZACIÓN THE GARDEN".

Así también, sírvase requerir al solicitante el pago de los valores a los que por su solicitud está obligada.

Al respecto, mucha agradeceré se sirva remitir el correspondiente informe a esta Gerencia General.

Atentamente,

Abg. Vicente Guillén Chávez
SECRETARIO GENERAL
**EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE TRÁNSITO
Y MOVILIDAD DE GUAYAQUIL, EP**

Adjunta
Planos
CD
Archivo
ES

Guayaquil 19 de julio de 2023

Señor
Abg. Javier Guzmán Zurita
Gerente General ATM Guayaquil

De mi consideración,

Reciba un cordial y atento saludo, por medio del presente solicito de la manera más comedida se realice la validación y posterior aprobación del Estudio de Impacto Vial del Proyecto Plan Master Urbanización The Garden, ubicado en el sector de La Vía a la Costa, cuyo predio se encuentra catastrado con el Nro. 096-0010-023, perteneciente al Fideicomiso Mercantil CB de Ruc Nro. 0993378683001.

Se adjunta el Estudio de Impacto Vial que contiene lo siguiente:

- Informe del Estudio (físico y digital)
- Planos de señalización (físico y digital)
- Planos de radios de giro (físico y digital)
- Planos arquitectónicos (digital)
- Ubicación en formato KMZ
- Simulación
- Anexos de tráfico

Los archivos digitales se encuentran anexados en el CD adjunto.

Las comunicaciones relacionadas con la presente solicitud podrán ser dirigidas a:

Ing. Xavier Oleas Vega
Teléfono: 0987337202
Correo electrónico: olvetrafico@gmail.com

Por la atención brindada a la presente quedamos de usted muy agradecido, expresando al mismo tiempo nuestros sentidos de consideración y estima.

Atentamente


Ing. Xavier Oleas V.
Responsable Técnico del EIV

EMPRESA PÚBLICA GUAYACOL
SECRETARÍA GENERAL

No. de Trámite: _____

Fecha y hora: 19/07/2023

Recibido por: J. Oleas

ARCHIVO


MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

 M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL, 03 de octubre de 2023
 SECRETARÍA MUNICIPAL
RECIBIDO

 Señor Abogado
 Felipe Cabezas-Klaera
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL,
SECRETARIA GENERAL

 - 4 OCT 2023 HORA 13:04
 F I R M A

De mi consideración:

En atención al oficio de la referencia, remito a usted el oficio **DUPOT-OT-2023-7544** del 03 de octubre de 2023, suscrito por el Arq. Franklin Villamar Cárdenas, Jefe de Ordenamiento Territorial de la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial, cuya conclusión indica lo siguiente:

"Con lo antes expuesto, cumplimos en comunicar que con respecto al requerimiento mencionado por el Ab. Oscar Antonio Erraex Blum, donde textualmente indica se certifique lo siguiente:

- *Es publica la vía que esta sobre la parte frontal del lote de terreno con número catastral 96-0010-023, adjunto plano para su mejor comprensión.*
- *Certifique la sección de la vía antes mencionadas, es decir, cuantos metros de ancho tiene la vía, si lleva parterre y acera.*

1. *Con respecto al primer punto se constató que conforme a la información cartográfica emitida en formato shp de los predios urbanos que constan en el Sistema Geográfico Catastral la cual fue proporcionada mediante el oficio DECAM-CAT-2023-27318, donde se identificó que dicha vía contiene una sección de 10 a 12m descrita como calle pública, CLASIFICÁNDOLA COMO VIALIDAD TERCIARIA (VIARIO DE BARRIO) V5 VÍA DE BARRIO la misma que se encuentra mencionada en el Art. 91 SISTEMA GENERAL VIAL URBANO por la sección de vía.*

2. *De acuerdo con el segundo punto, lo indicado en el Informe Técnico del análisis de la reestructuración de esa Dirección suscrito por el Director de Talento Humano de la EPMTMG EP y dirigido al Gerente General de dicha entidad, mediante Memorando EPMTMG-DTH-2021-603 con fecha 29 de enero de 2021, el eje de movilidad de la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT) ha sido trasladado a la nueva Dirección de la EPMTMG EP, reasignándose así sus competencias. Por lo que, recomendamos dirigir su consulta a la Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil EP (EPMTMG EP) con la finalidad de solicitar el diseño de la vía en consulta.*

Indicamos que, con esta reestructuración, la DUPOT adquiere la competencia de asesoría en temas de urbanismo y se encarga, en términos generales, del análisis del entorno urbano. Las negritas y subrayados son nuestros"

Particular que pongo a vuestro conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,

Arq. Luis Alfonso Salto Espinoza, MSc.
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN URBANA,
PROYECTOS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Elaborado por:
 Adjunto:
 Con copia:

Arq. Jonathan Balmesola V
 DUPOT-OT-2023-7544
 Ab. Carlos Cruz A.,

ESPECIALISTA LEGAL DUPOT



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



Guayaquil, 03 de octubre de 2023
DUPOT-OT-2023- 7544

PARA: Arq. Luis Alfonso Saltos
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN URBANA, PROYECTOS Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

De: JEFE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

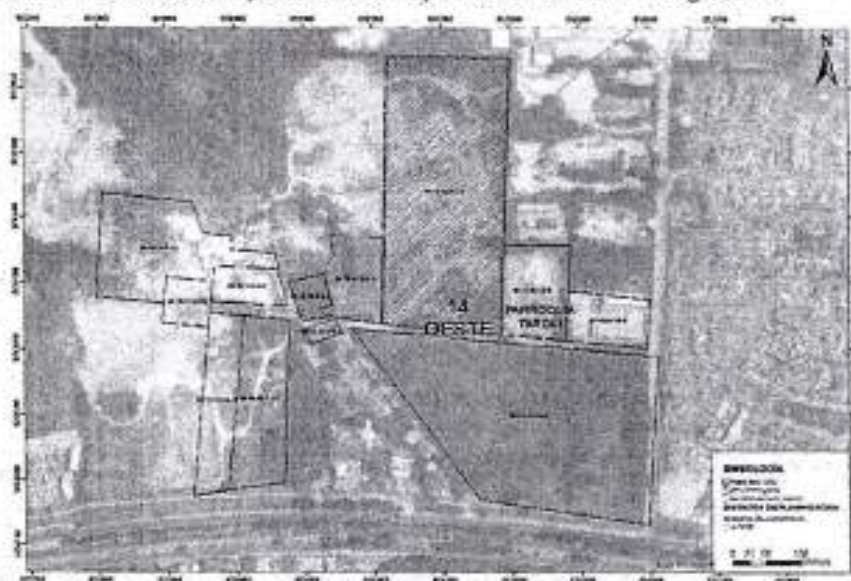
REF.: SMG-AAA-2023-06831
DECAM-CAT-2023-27318

ASUNTO: INFORMACIÓN DE VÍA COLINDANTE AL PREDIO 96-0010-023.

En atención al oficio de la referencia, con respecto al predio con código catastral **96-0010-023** mediante el cual solicita se certifique lo siguiente:

- Es publica la vía que esta sobre la parte frontal del lote de terreno con número catastral **96-0010-023**, adjunto plano para su mejor comprensión.
- Certifique la sección de la vía antes mencionadas, es decir, cuantos metros de ancho tiene la vía, si lleva parterre y acera.

de acuerdo con nuestras competencias cúmplenos informarle lo siguiente:



Implantación del Polígono de Intervención.

De acuerdo con la normativa en vigencia "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL", (PDOT y PUGS) publicada en la Gaceta Oficial N. ° 37 del 10 de septiembre del 2021, y en Registro Oficial N. ° 1697, Edición Especial del 30 de septiembre 2021, se procedió a implantar el Predio 96-0010-026 en estudio y se constató que se encuentra ubicado en la PARROQUIA TARQUI, DISTRITO DE PLANIFICACIÓN 14 – OESTE.

ANTECEDENTES

Con Oficio DECAM-CAT-2023-27318 de fecha 02 de octubre del 2023 suscrito por el SUBDIRECTOR DE CATASTRO Arq. Paúl Iturralde G. MSc. En el cual remite los linderos y medidas que conforme al ámbito de sus competencias y revisado en el Sistema de Catastro consta registrado la siguiente información a la presente fecha.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



Código Catastral:	96-0010-023-0-0-0
Parroquia:	TARQUI
Propietario:	FIDEICOMISO MERCANTIL CB (escritura inscrita en el Reg. de Propiedad el 12-01-2023)
Área de Solar:	72,564,34m ²
Área de construcción:	332,00m ² - 1P
Clasificación:	"E" (Solar y edificación de propiedad de uso industrial)
Linderos y Mensuras:	
N.- Solar 27	con 178,36m
S.- Calle Pública	con 172,15m
E.- Solares 24(1)-27-28-39	con 424,41m
O.- Solar 31(1-2)	con 408,57m
Código Catastral:	96-0010-030-0-0-0
Parroquia:	TARQUI
Propietario:	MASPONS, HEREDEROS DE (REPARTO CIA EXPROT.UNIDOS C.A. (escritura inscrita en el Reg. Prop. el 22-03-1969).
Área de Solar:	3,412,00m ² (según escritura no indica la cabida del mismo)
Área de construcción:	252,76m ² - 1P
Clasificación:	"A" (solar con edificación de propiedad particular de uso residencial)
Linderos y Mensuras:	
N.- Solar 28	con 52,00m
S.- Solar 31(2)-calle	con 55,00m
E.- Solares 31(2)	con 72,00m
O.- Calle Pública	con 72,00m
Código Catastral:	96-0010-031-2-0-0
Parroquia:	TARQUI
Propietario:	FIDEICOMISO CE (Escritura inscrita en el Reg. Prop. el 13-07-2023)
Área de Solar:	10,000,00m ²
Clasificación:	"F4" (solar calificado como no edificado, de propiedad particular situado en zona no urbanizada. Y en urbanizaciones nuevas se aplicará por 5 años a partir de la aprobación de la urbanización)
Linderos y Mensuras:	
N.- Solar 31(1)	con 76,94m
S.- Calle pública	con 82,07m
E.- Solar 23	con 131,28m
O.- Solares 28-30	con 152,95m
Código Catastral:	96-0010-039-0-0-0
Parroquia:	TARQUI
Propietario:	MARISA S.A.S. (escritura inscrita en el Reg.de Prop. el 16-08-1990)
Área de Solar:	13,356,00m ²
Clasificación:	"F4" (solar calificado como no edificado, de propiedad particular situado en zona no urbanizada. Y en urbanizaciones nuevas se aplicará por 5 años a partir de la aprobación de la urbanización)
Linderos y Mensuras:	
N.- Solar 24(1)	con 97,41m
S.- Calle pública	con 94,80m
E.- Solares 26-37(1 -2)	con 145,80m
O.- Solar 23	con 135,09m
Código Catastral:	96-0010-026-0-0-0
Parroquia:	TARQUI
Propietario:	CIA. FABRICA DE SACOS SUPERSAC C.LTDA. (escritura inscrita en el Reg. prop. el 14-07-1966).
Área de Solar:	9,000,00m ²
Área de construcción:	4837,59m ² - 1P
Clasificación:	"E" (Solar y edificación de propiedad particular de uso industrial)
Linderos y Mensuras:	
N.- Solar 37(1)	con 120,00m
S.- T. Valdivia	con 120,00m
E.- Calle pública	con 75,00m
O.- Solar 39	con 75,00m



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



ALCALDÍA
CIUDADANA
DE GUAYAQUIL

24.1. Sistema de Conectividad Vial del Cantón Guayaquil. - El sistema de conectividad vial cantonal tiene como propósito mejorar la interconexión urbana - rural del cantón articulando la red vial cantonal existente con nuevas proyecciones viales. Las vías permiten articular los servicios y equipamientos y dar facilidad para la movilidad de los habitantes de manera multimodal. Se privilegia la movilidad pública como un instrumento para garantizar el uso intenso y continuo del espacio público por la ciudadanía y el acceso a la totalidad de las centralidades de la urbe, en un marco de competitividad. Ver Anexo 3 de la presente ordenanza....

Red Vial Primaria. - Está constituida por vías calificadas como primarias, por sus características de trazado, sección e intensidad de tráfico tienen la función de dar conectividad entre los distritos de la ciudad, y son constituyentes del componente estructurante del PUGS.

Red Vial Secundaria. - Está constituida por vías calificadas como secundarias, por sus características de trazado, sección e intensidad de tráfico tienen la función de dar conectividad a la ciudad, los distritos y los sectores conformada por las vías colectoras, y son constituyentes del componente urbanístico.

Red Vial Terciaria. - Está constituida por vías calificadas como terciarias o vialidad de barrios, multimodales y de bajas velocidades tienen la función de dar conectividad entre y al interior de los barrios de la ciudad, y son constituyentes del componente urbanístico del PUGS.

Así mismo, colindante al linderosur del predio en consulta se encuentra una calle pública, la misma que se encuentran registradas en los linderos y mensuras de los predios colindantes, conforme a la información cartográfica en formato shp de los predios urbanos que consta en el Sistema Geográfico Catastral información proporcionada mediante el oficio DECAM-CAT-2023-27318, en el cual se identificó que dicha vía contiene una sección de 10 a 12m, **CLASIFICÁNDOLA COMO VIALIDAD TERCIARIA (VIARIO DE BARRIO) VS VÍA DE BARRIO** la misma que se encuentra mencionada en el Art. 91 SISTEMA GENERAL VIAL URBANO. - La estructura vial primaria del cantón se encuentra establecida en el componente estructurante del presente PUGS y el sistema general vial urbano completo se expresa gráficamente en los mapas contenidos en el Anexo 3 de la presente Ordenanza y las normas de diseño vial son las establecidas en la siguiente tabla.

CONECTIVIDAD	CLASIFICACIÓN	RESTRICCIÓN VIAL	SECCIÓN	SECCIONES DE BARRIO	SECCIONES DE BARRIO	SECCIONES DE BARRIO	SECCIONES DE BARRIO
BARRIO	VIALIDAD TERCIARIA (VIARIO DE BARRIO)	VI. VIAL LOCALIZADA	Sección de 10 a 12m	Sección de 10 a 12m	Sección de 10 a 12m	Sección de 10 a 12m	Sección de 10 a 12m
		VI. VIAL LOCALIZADA	Sección de 10 a 12m	Sección de 10 a 12m	Sección de 10 a 12m	Sección de 10 a 12m	Sección de 10 a 12m
		VI. VIAL LOCALIZADA	Sección de 10 a 12m	Sección de 10 a 12m	Sección de 10 a 12m	Sección de 10 a 12m	Sección de 10 a 12m
		VI. VIAL LOCALIZADA	Sección de 10 a 12m	Sección de 10 a 12m	Sección de 10 a 12m	Sección de 10 a 12m	Sección de 10 a 12m

1. El Art. 20 de la "LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA VIAL DEL TRANSPORTE TERRESTRE", publicada en el Suplemento-Registro Oficial N° 998 del 5 de mayo de 2017, señala lo siguiente:

Artículo 20.- Procedimiento. La autoridad competente establecerá el derecho de vía y los retiros mediante acto administrativo de aprobación del proyecto vial respectivo. Dicho acto administrativo constituirá el anuncio del proyecto y cumplirá lo establecido en la ley que regula el uso del suelo. La autoridad competente podrá ordenar la demolición de construcciones, el corte de árboles y la destrucción de todo otro obstáculo que se encuentre en los terrenos que comprenden el derecho de vía. Para el cumplimiento de esta orden se aplicará el procedimiento administrativo establecido en la normativa respectiva.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



CONCLUSIÓN:

Con lo antes expuesto, cumplimos en comunicar que con respecto al requerimiento mencionado por el Ab. Oscar Antonio Erraez Blum, donde textualmente indica se certifique lo siguiente:

- *Es publica la vía que esta sobre la parte frontal del lote de terreno con número catastral 96-0910-023, adjunto plano para su mejor comprensión,*
- *Certifique la sección de la vía antes mencionadas, es decir, cuantos metros de ancho tiene la vía, si lleva parterre y acera.*

1. Con respecto al primer punto se constató que conforme a la información cartográfica emitida en formato shp de los predios urbanos que constan en el Sistema Geográfico Catastral la cual fue proporcionada mediante el oficio DECAM-CAT-2023-27318, donde se identificó que dicha vía contiene una sección de 10 a 12m descrita como calle pública, **CLASIFICÁNDOLA COMO VIALIDAD TERCIARIA (VIARIO DE BARRIO) V5 VÍA DE BARRIO** la misma que se encuentra mencionada en el Art. 91 SISTEMA GENERAL VIAL URBANO por la sección de vía.
2. De acuerdo con el segundo punto, lo indicado en el Informe Técnico del análisis de la reestructuración de esa Dirección suscrito por el Director de Talento Humano de la EPMTMG EP y dirigido al Gerente General de dicha entidad, mediante Memorando EPMTMG-DTH-2021-603 con fecha 29 de enero de 2021, el eje de movilidad de la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT) ha sido trasladado a la nueva Dirección de la EPMTMG EP, reasignándose así sus competencias. Por lo que, recomendamos dirigir su consulta a la Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil EP (EPMTMG EP) con la finalidad de solicitar el diseño de la vía en consulta.

Indicamos que, con esta reestructuración, la DUPOT adquiere la competencia de asesoría en temas de urbanismo y se encarga, en términos generales, del análisis del entorno urbano.

Las negritas y subrayados son nuestros

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Arq. Franklin Villanar Cárdenas
JEFE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Elaborado por: Arq. Cristian Barcozuela
CC: Arq. Carlos Cruz, ESPECIALISTA LEGAL, DUPOT
ARCHIVO/DUPOT

Guayaquil, 2 de octubre de 2023
DECAM-CAT-2023-27318

Arq.

Luis Alfonso Saltos

DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN URBANA, PROYECTOS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

En su despacho. –

REF: DUPOT-2023-7311

En atención al oficio de la referencia, de fecha 29 de septiembre del 2023, en el cual solicita se proporcione en formato físico y digital (formato shape file), los linderos y mensuras conforme a escritura inscritas en el Registro de la Propiedad. Cúmplenos en comunicarle en el ámbito de nuestra competencia que, revisado el Sistema de Catastro y archivo de este cantón, constan registrados con la siguiente información a la presente fecha.

Código Catastral: 96-0010-031-2-0-0
Parroquia: TARQUI
Propietario: FIDEICOMISO CE
 (Escritura inscrita en el Reg.Prop. el 13-07-2023)
Área de Solar: 10.000,00m²
Clasificación: "F4" (solar calificado como no edificado, de propiedad particular situado en zona no urbanizada. Y en urbanizaciones nuevas se aplicará por 5 años a partir de la aprobación de la urbanización)

Linderos y Mensuras:

N.- Solar 31(1)	con	76,94m
S.- Calle pública	con	82,07m
E.- Solar 23	con	131,28m
O.- Solares 28-30	con	152,95m

Código Catastral: 96-0010-030-0-0-0
Parroquia: TARQUI
Propietario: MASPONS, HEREDEROS DE (REPARTO CIA EXPROT. UNIDOS C.A.
 (escritura inscrita en el Reg.Prop. el 22-03-1969).
Área de Solar: 3,412,00m²
 (según escritura no indica la cabida del mismo)
Área de construcción: 252,76m² - 1P
Clasificación: "A" (solar con edificación de propiedad particular de uso residencial)

Linderos y Mensuras:

N.- Solar 28	con	52,00m
S.- Solar 31(2)-calle	con	55,00m
E.- Solares 31(2)	con	72,00m
O.- Calle Pública	con	72,00m



Guayaquil, 2 de octubre de 2023
DECAM-CAT-2023-27318
Hoja N°.2

Código Catastral: 96-0010-023-0-0-0
Parroquia: TARQUI
Propietario: FIDEICOMISO MERCANTIL CB
(escritura inscrita en el Reg.de Propiedad el 12-01-2023)
Área de Solar: 72,564,34m²
Área de construcción: 332,00m² - 1P
Clasificación: "E" (Solar y edificación de propiedad de uso industrial)

Linderos y Mensuras:

N.- Solar 27	con	178,36m
S.- Calle Pública	con	172,15m
E.- Solares 24(1)-27-29-39	con	424,41m
O.- Solar 31(1-2)	con	408,57m

Código Catastral: 96-0010-039-0-0-0
Parroquia: TARQUI
Propietario: MARISA S.A.S.
(escritura inscrita en el Reg.de Prop. el 16-08-1990)
Área de Solar: 13.356,00m²
Clasificación: "F4" (solar calificado como no edificado, de propiedad particular situado en zona no urbanizada. Y en urbanizaciones nuevas se aplicará por 5 años a partir de la aprobación de la urbanización)

Linderos y Mensuras:

N.- Solar 24(1)	con	97,41m
S.- Calle pública	con	94,80m
E.- Solares 26-37(1-2)	con	145,80m
O.- Solar 23	con	135,09m



Guayaquil, 2 de octubre de 2023
DECAM-CAT-2023-27318
 Hoja N°.3

Código Catastral: 96-0010-026-0-0-0
Parroquia: TARQUI
Propietario: CÍA. FÁBRICA DE SACOS SUPERSAC C.LTDA.
 escritura inscrita en el Reg.prop., el 14-07-1986).
Área de Solar: 9.000,00m²
Área de construcción: 4837,59m² - 1P
Clasificación: "E" (Solar y edificación de propiedad particular de uso industrial)

Linderos y Mensuras:

N.- Solar 37(1)	con	120,00m
S.- T. Valdios	con	120,00m
E.- Calle Pública	con	75,00m
O.- Solar 39	con	75,00m

Código Catastral: 96-0010-034-0-0-0
Parroquia: TARQUI
Propietario: ALMACENES DE PRATI S.A.
 (escritura inscrita en el Reg.prop., el 03-01-2022),
Área de Solar: 80.549,43m²
Clasificación: "F4" (Solar calificado como no edificado, de propiedad particular situado en zona no urbanizada. Y en urbanizaciones nuevas se aplicará por 5 años a partir de la aprobación de la urbanización.)

Linderos y Mensuras:

N.- Camino interior	con	446,09m
S.- Vía a la costa	con	247,11m
E.- Vía a Huayco	con	257,17m
O.- Calle vehicular	con	319,15m

Guayaquil, 2 de octubre de 2023

DECAM-CAT-2023-27318

Hoja N°.4

Código Catastral: 96-0010-017-0-0-0
Parroquia: TARQUI
Propietario: CERROPARK S.A.
(escritura inscrita en el Reg.Prop., el 16-09-2009),
Área de Solar: 1.257,42m²
Clasificación: "F4" (Solar calificado como no edificado, de propiedad particular situado en zona no urbanizada. Y en urbanizaciones nuevas se aplicará por 5 años a partir de la aprobación de la urbanización.)

Linderos y Mensuras:

N.- Camino interior	con	49,65m
S.- Solar 16	con	55,00m
E.- Camino interior	con	24,75m
O.- Vertiente	con	26,25m

Código Catastral: 96-0010-018-0-0-0
Parroquia: TARQUI
Propietario: FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO ALTAVISTA
(escritura inscrita en el Reg.Prop., el 02-08-2023).
Área de Solar: 6.111,38m²
Área de construcción: 39,69m² - 1P
Clasificación: "A" (Solar con edificación de propiedad particular de uso residencial)

Linderos y Mensuras:

N.- Solar 33(1)	con	94,09m
S.- Calle Vehicular	con	117,47m
E.- Calle Vehicular	con	64,64m
O.- Solares 33(1)-33(3)	con	54,83m

Guayaquil, 2 de octubre de 2023
DECAM-CAT-2023-27318
 Hoja N°.5

Código Catastral: 96-0010-041-0-0-0
Parroquia: TARQUI
Propietario: PROMOCOIN S.A.
 (escritura inscrita en el Reg.Prop., el 17-02-2021),
Área de Solar: 13.625,00m²
Clasificación: "F4" (solar calificado como no edificado, de propiedad particular situado en zona no urbanizada. Y en urbanizaciones nuevas se aplicará por 5 años a partir de la aprobación de la urbanización.)

Linderos y Mensuras:

N.- Calle pública	con	50,00m
S.- Autop. Gquil-Chongon	con	51,00m
E.- Solar 40	con	266,00m
O.- Solar 33(2)	con	279,00m

Código Catastral: 96-0010-040-0-0-0
Parroquia: TARQUI
Propietario: DIVILECSA S.A.
 (escritura inscrita en el Reg.prop., el 15-03-2014),
Área de Solar: 20.122,00m²
Área de construcción: 5122,53m² - 2P
Clasificación: "C" (Solar con edificación de propiedad particular de uso comercial),

Linderos y Mensuras:

N.- Calle Pública	con	65,00m
S.- Vía Gquil-Salinas.	con	83,00m
E.- Solares 1(1)-17-camino	con	246,00m
O.- Solar 41	con	266,00m

Guayaquil, 2 de octubre de 2023
DECAM-CAT-2023-27318
Hoja N°.6

Código Catastral: 96-0010-033-3-0-0
Parroquia: TARQUI
Propietario: FERNANDO LUIS IDROVO TRIMÑO Y CAROLINA PEÑA HURTADO
(escritura inscrita en el Reg. Prop., el 15-08-2023),
Área de Solar: 4.851,11m²
Clasificación: "F4" (Solar calificado como no edificado, de propiedad particular
situado en zona no irbanizada. Y en urbanizaciones nuevas se
aplicará por 5 años a partir de la aprobación de la urbanización,)

Linderos y Mensuras:

N.- Solar 33(1)	con	68,81m
S.- Solar 33(2)	con	68,81m
E.- Solares 18-41-vehicular	con	70,50m
O.- Solar 33(1)-42	con	70,50m

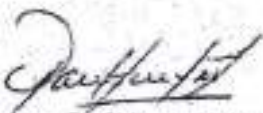
Cabe indicar que se adjunta archivo en formato .SHP con los polígonos de los predios urbanos que constan en el Sistema Geográfico Catastral a la fecha, mismos podrán ser descargados ingresando a través del siguiente link y código QR:

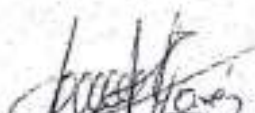


<https://we.tl/t-HcirGFWJP>

Particular que comunicamos para los fines pertinentes.

Atentamente,


Arq. Paul Iturralde G. MSc.
SUBDIRECTOR DE CATASTRO


Arq. Natasha Gámez Ayovi
JEFA DE CATASTRO

Elaborado y Analizado por: Arq. Fanny Arámbulo B.

Supervisado por: Arq. Herclia Vera Mesa

CC: Abg. Mgs. Fernando Suárez Vodopivec, DIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALUOS Y CONTROL MINERO

Archivo DECAM-CAT-2023

Guayaquil, 29 de septiembre de 2023
DUPOT-2023-7311

Señor Abogado
 Fernando Suarez Vodopivec Mgs
**DIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES,
 CATASTRO AVALÚO Y CONTROL MINERO**
 Presente. -

Asunto: INFORMACIÓN DE VÍA COLINDANTE AL PREDIO 96-0010-026

Ref.: SMG-AAA-2023-06831, del 26 de septiembre del 2023

De mis consideraciones:

En atención al oficio SMG-AAA-2023-06831, del 26 de septiembre del 2023 el cual traslada el oficio suscrito por el Abg. Oscar Antonio Erraez Blum quien solicita se certifique lo siguiente:

- Es publica la vía que esta sobre la parte frontal del lote de terreno con número catastral 96-0010-023, adjunto plano para su mejor comprensión.
- Certifique la sección de la vía antes mencionadas, es decir, cuantos metros de ancho tiene la vía, si lleva parterre y acera.

A fin de continuar con dicho requerimiento solicito se me proporcione en formato físico y digital (formato shape file) los linderos y mensuras conforme a Escritura inscritas en el Registro de la Propiedad de los predios identificados con los siguientes códigos catastrales:

96-0010-31-2
 96-0010-30
 96-0010-23
 96-0010-39
 96-0010-26
 96-0010-34
 96-0010-17
 96-0010-18
 96-0010-41
 96-0010-40
 96-0010-33-3

 **Dirección de Control de Edificaciones,
 Catastro, Avalúo y Control Minero** 

Alcaldía Municipal

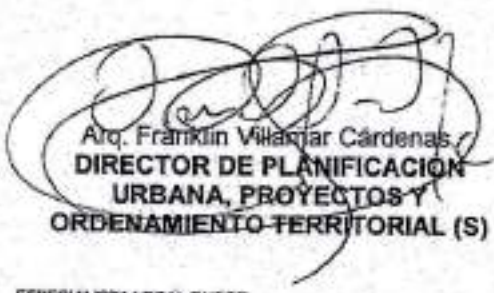
DIRECCION ☐ **UNIDAD TOPOGRAFIA** ☐

SUB. CATASTRO ☒ **UNIDAD GESTION MINERA** ☐

SUB. CATASTRO ☐ **UNIDAD ARCHIVO** ☐

INFORME ☐ **COMBINADO** ☐ **DECAL-1**

Atentamente,


Arq. Franklin Villanar Cárdenas
DIRECTOR DE PLANIFICACION
URBANA, PROYECTOS Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL (S)

Anexo: SMG-AAA-2023-06831
 Copia: Ab. Carlos Cruz A.
 Arq. Paul Ibarra G. MSs.
 Archivo DUPOT

ESPECIALISTA LEGAL, DUPOT
SUBDIRECTOR DE CATASTRO



Guayaquil, 26 de septiembre de 2023
SMG-AAA-2023-06831

Señores

Arq. Franklin Villamar Cárdenas

**DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN URBANA, PROYECTOS Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E)**

Ing. Andrés Burbano Álava

DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS

En sus despachos.-

*Ref.: Solicitud de información sobre la vía frente
a predio de código catastral No. 96-0010-023*

De mis consideraciones:

Para vuestro conocimiento y fines pertinentes, traslado a ustedes comunicación suscrita por el Abg. Oscar Antonio Erraez Blum, la misma que es explícita en su contenido, con relación a lo señalado en la referencia.

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

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

ITF/SLQ

Cod. 2023-04436

c.c. Ab. Oscar Antonio Erraez Blum

LABOUR LAW

Guayaquil, 25 de septiembre de 2023

**Señor abogado
Felipe Cabezas Klaere
Secretario General
La Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil
Ciudad. -**

AB. OSCAR ANTONIO ERRAEZ BLUM, por mis propios derechos, dentro del libre ejercicio profesional, ante usted muy atentamente comparezco y digo:

Por medio de la presente, solicito muy encarecidamente me certifique, lo siguiente:

- Es pública la vía que esta sobre la parte frontal del lote de terreno con número catastral 96-0010-023, adjunto plano para su mejor comprensión.
- Certifíquese la sección de la vía antes mencionadas, es decir, cuantos metros de ancho tiene la vía, si lleva parterre y acera.
- Por último, en que tiempo aproximado, se podrá estar realizando la vía o si la misma consta dentro del plan vial a realizar por el Municipio de Guayaquil.

Adjunto al presente oficio croquis donde indica la calle que se solicita que se certifique que es pública.

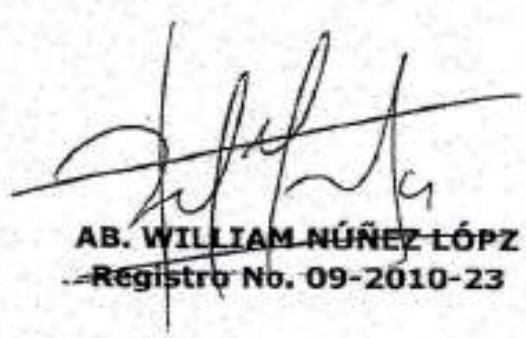
Recibiré notificaciones a los correos electrónicos
w.nunez@labour.ec - oscar@erraez.com -
r.ramirez@labour.ec

Solicitud que hago para los fines de legales pertinentes.

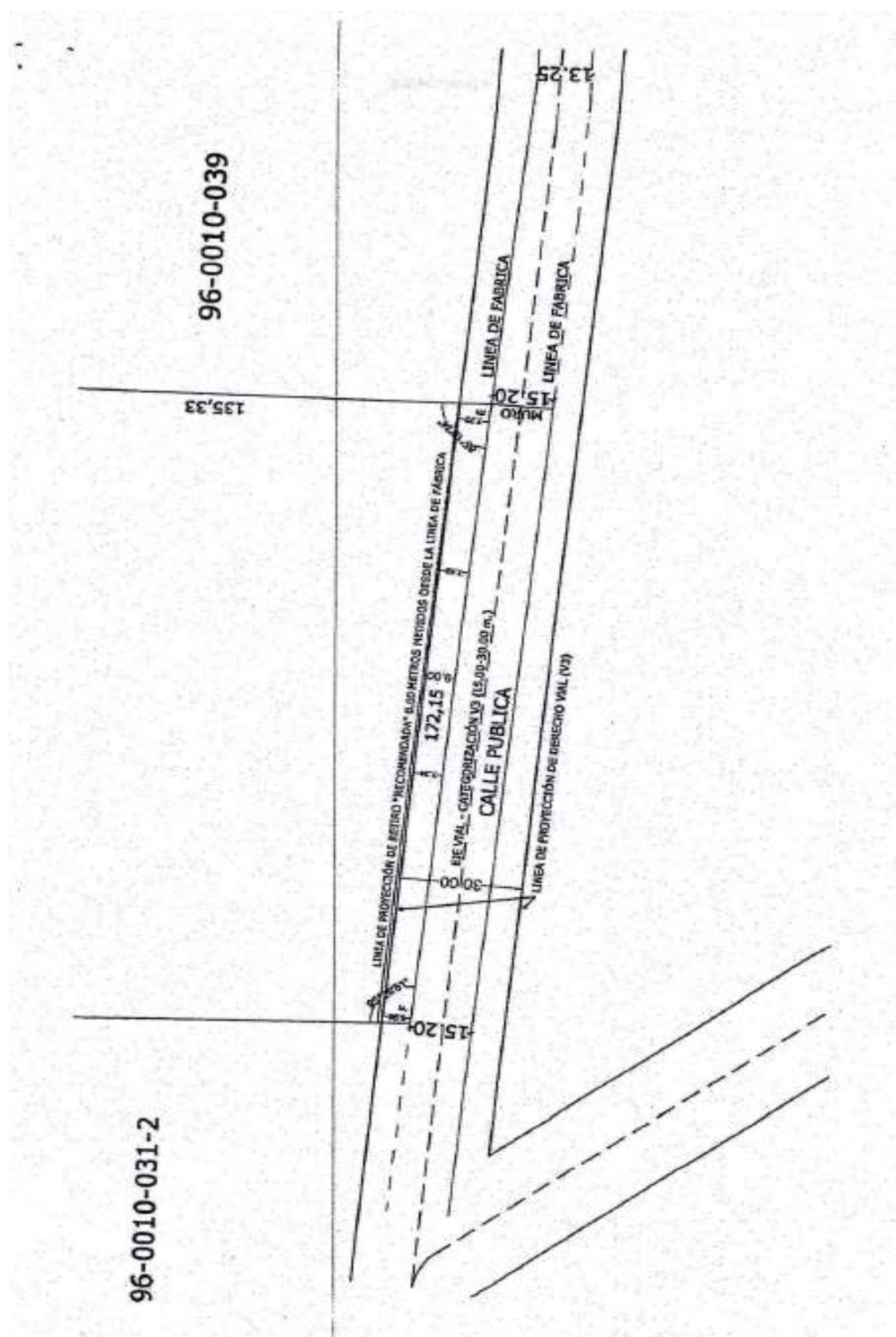
Atentamente.

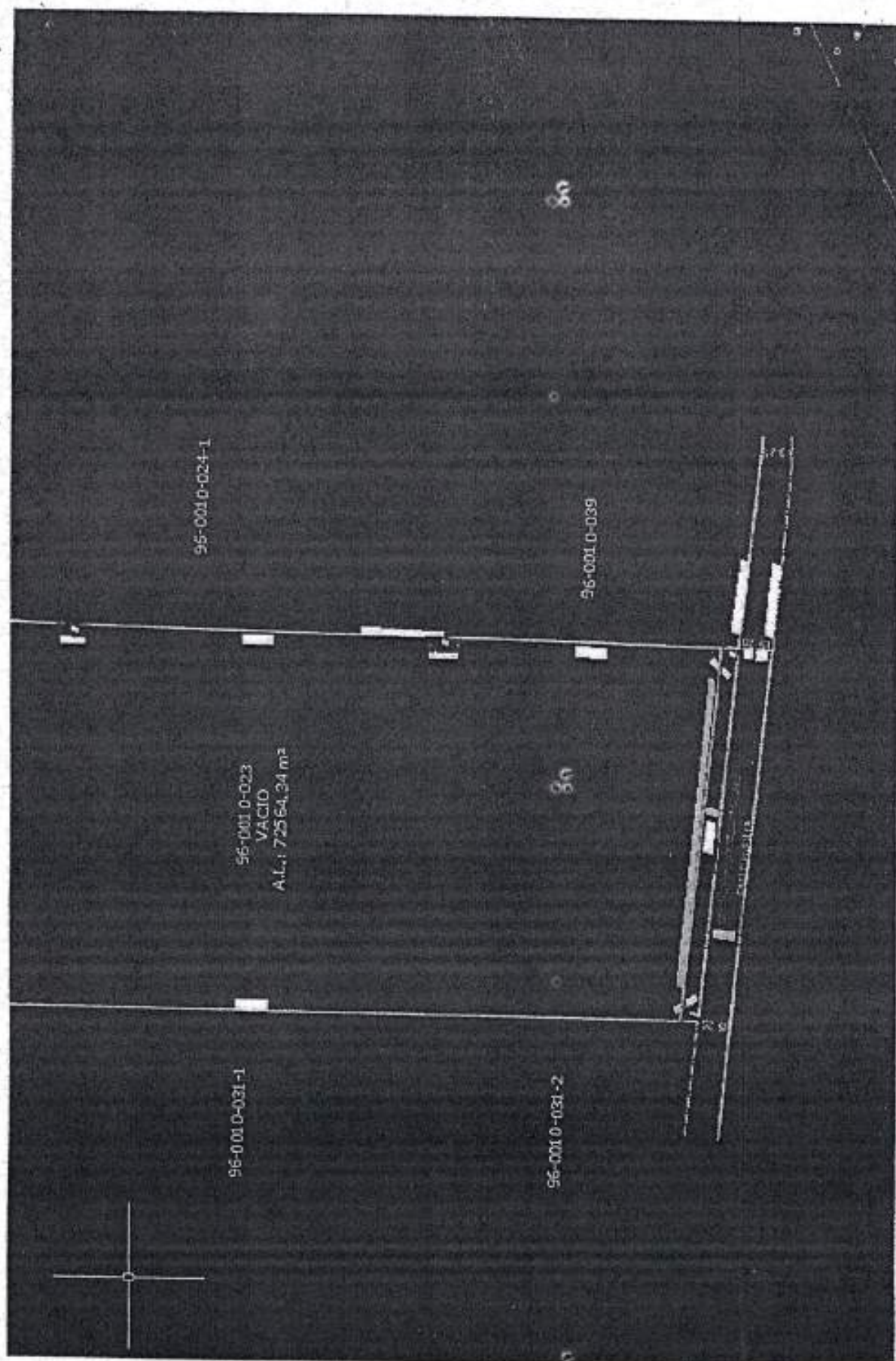


AB. OSCAR ERRAEZ BLUM
Registro No. 09-2010-71



AB. WILLIAM NÚÑEZ LÓPZ
Registro No. 09-2010-23









CONSEJO DE LA JUDICATURA
FORO DE ABOGADOS

Ab. NUÑEZ LOPEZ WILLIAM RAUL

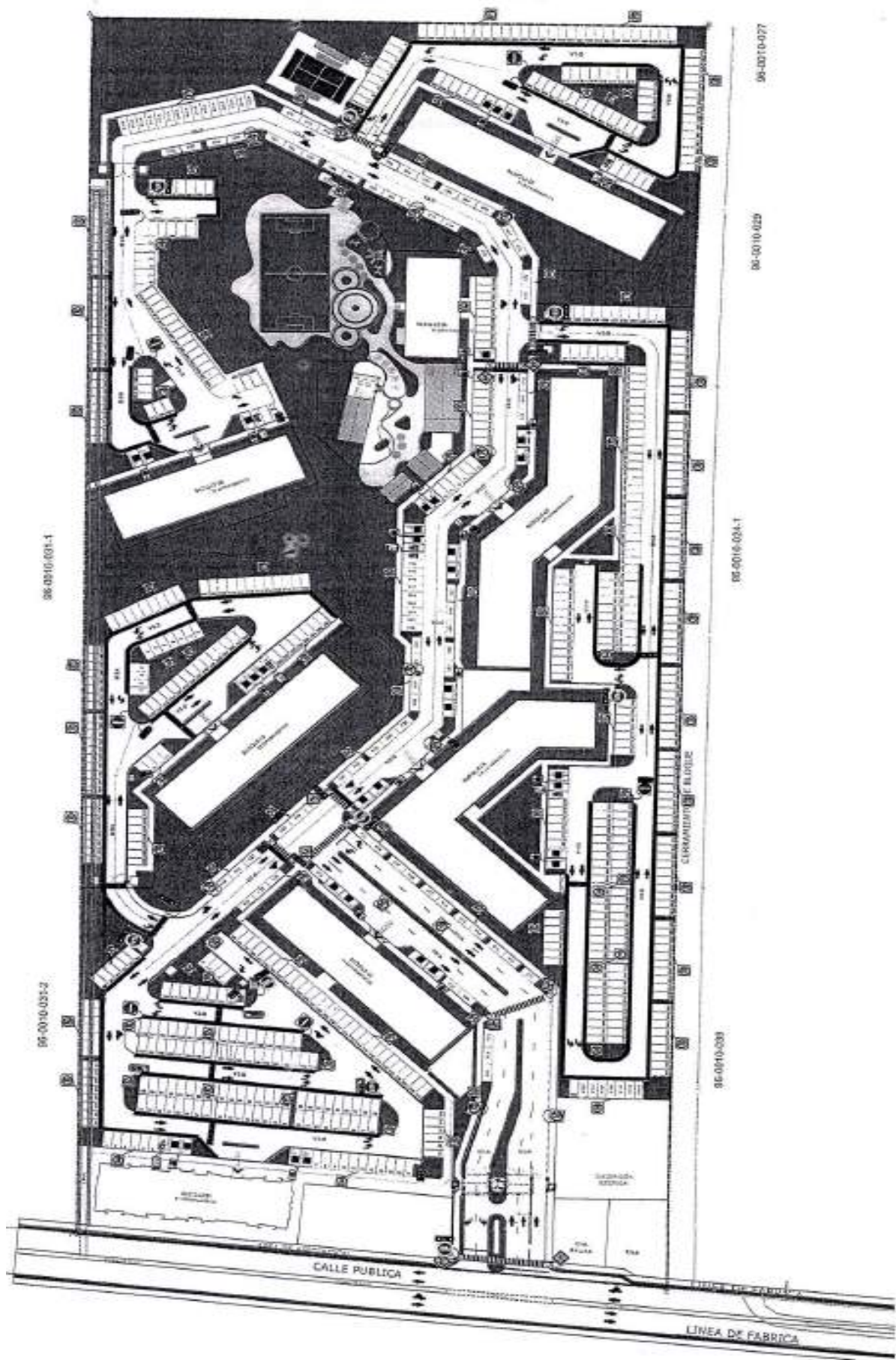
Matrícula No. 09-2010-23

Cédula No. 032624983

Fecha de inscripción: 24-07-09

Firma







CONSULTA USO DE SUELO

DATOS DEL PREDIO

Predio:	096-0010-023-0-0-0-1
RUC/CI:	0993378683001
Dirección:	CALLE PUBLICA
Zona:	Zona Residencial - Vía a la Costa-VIAC (VIACOS-VIAC)

ACTIVIDADES PERMITIDAS

Agencia de lotería, loto y afines
Venta al por Menor de Acuarios, animales domésticos (incluye ropa, accesorios y sus alimentos)
Venta al por Menor de Antigüedades
Venta al por Menor de Artefactos eléctricos
Venta al por Menor de Artículos de Papelería y Oficina
Venta al por Menor de Artículos de cuero
Venta al por Menor de Artículos de Óptica (incluye mantenimiento y/o reparación)
Venta al por Menor de Calzado y Productos de Zapatería
Venta al por Menor de Cigarrillos, tabacos y accesorios para fumar
Venta al por Menor de Colchones
Venta al por Menor de Hielo
Venta al por Menor de Muebles
Venta al por Menor de Pañales
Venta al por Menor de Perfumes y cosméticos
Venta al por Menor de Productos Veterinarios (farmacéuticos, medicinales)
Venta al por Menor de Productos de Joyería (relojería, fantasías y bisutería)
Venta al por Menor de Productos naturales y/o elaboración artesanal de especias naturales
Venta al por Menor de Productos y Artículos para Bebés
Venta al por Menor de Sanitarios y grifería
Venta al por Menor de Tejidos, telas y sedas
Venta al por Menor en Farmacias
Venta al por Menor en Librerías (libros y revistas)
Venta al por Menor y/o Alquiler de Discos, CD'S y Videos
Venta al por Menor y/o alquiler de Juguetes, juegos infantiles y artículos para fiestas



CERTIFICADO DE HISTORIA DE DOMINIO

N° CHB-2023-000007353

CÓDIGO CATASTRAL Nro. 96-10-23-0-0-0

La/El Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 96-10-23-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR Y EDIFICACIÓN 23 DE LA MANZANA 10 UBICADO EN LA CIUDADELA PUERTO HONDO, PARROQUIA TARQUI.
 NORTE: TERRENO CALCARIO HUAYCO CON 178,30 METROS.
 SUR: CALLE PÚBLICA CON 172,15 METROS.
 ESTE: SOLARES 29-24(4-2)-39 CON 425,10 METROS.
 OESTE: SOLARES 31(1-2) CON 410,63 METROS.
 AREA TOTAL: 74.684,00 METROS CUADRADOS.

Titular (es) RUC 0990006695001 CAN-VER CIA. LTDA.
Registrado (s): RUC 0993378683001 FIDEICOMISO MERCANTIL CB
Estado: ACTIVO

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Área en Escrituras: 74684.00 mts2.
Fondo en Escrituras: 425.10 mts2.
Área en Levantamiento: 74684.00 mts2.
Fondo en Levantamiento: 425.10 mts2.
Tipo de Terreno: MERIDIONAL
Uso: INDUSTRIAL
Frente en Escritura: 172.15 mts
Frente 1: 172.15 mts
Frente 2: 0.00 mts
Frente 3: 0.00 mts
Frente 4: 0.00 mts

Norte: TERRENO CALCARIO HUAYCO, con 178.3000
Sur: C.PUBLICA, con 172.1500 mts.
Este: SOLAR 24(1)-29-39, con 425.1000 mts.
Oeste: SOLAR 31(1-2), con 410.6300 mts.
Alumbrado: SI
Alcantarillado: NO
Agua Potable: SI
Red Telefónica: SI
Pavimentación: NO
Bordillo: NO
Acera: NO

Guayaquil 06 de septiembre de 2023

Señor
Abg. Javier Guzmán Zurita
Gerente General ATM Guayaquil

Asunto: Reingreso Estudio de Impacto Vial Urbanización The Garden.

De mi consideración,

Reciba un cordial y atento saludo, por medio del presente solicito de la manera mas comedida una vez atendidas las observaciones realizadas de acuerdo al oficio EPMTMG-DPM-2023-2942, se realice la validación y posterior aprobación del Estudio de Impacto Vial del Proyecto Plan Master Urbanización The Garden, ubicado en el sector de La Vía a la Costa, cuyo predio se encuentra catastrado con el Nro. 096-0010-023, perteneciente al Fideicomiso Mercantil CB de Ruc Nro. 0993378683001.

Se adjunta el Estudio de Impacto Vial que contiene lo siguiente:

- Informe del Estudio (físico y digital)
- Planos de señalización (físico y digital)
- Planos de radios de giro (físico y digital)
- Planos arquitectónicos (digital)
- Ubicación en formato KMZ
- Simulación
- Anexos de tráfico
- Aclaración de observaciones.

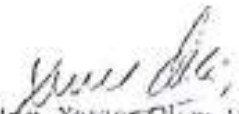
Los archivos digitales se encuentran anexados en el CD adjunto.

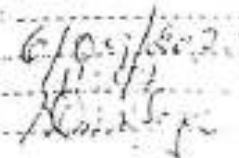
Las comunicaciones relacionadas con la presente solicitud podrán ser dirigidas a:

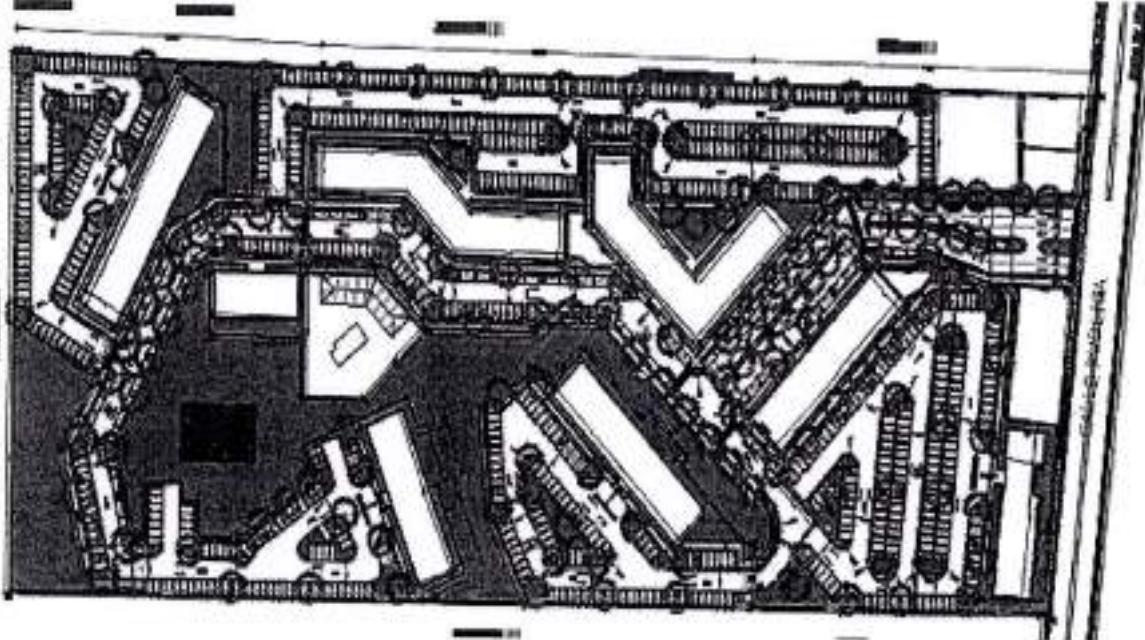
Ing. Xavier Oleas Vega
Teléfono: 0987337202
Correo electrónico: olvetrafico@gmail.com

Por la atención brindada a la presente quedamos de usted muy agradecido, expresando al mismo tiempo nuestros sentidos de consideración y estima.

Atentamente


Ing. Xavier Oleas V.
Responsable Técnico del EIV

RECIBIDO
ATM GUAYAQUIL
6/09/2023


Cliente:				
FIDEICOMISO MERCANTIL CB				
Proyecto:				
"PLAN MASTER URBANISTICO THE GARDEN"				
Documento:				REVISIÓN 1
ESTUDIO DE IMPACTO VIAL				
Tipo de Documento: Memoria Técnica Descriptiva				
Consultora:	Fecha de Presentación:	Septiembre, 2023		
	Elaborado por:	Ing. Xavier Oleas Vega		
	Revisado por:			
	Aprobado por:			
				
Historial de Revisiones:				
No. Revisión:	Fecha:	Páginas revisadas:	Razón del cambio:	Estado:
0	07.2023			Observado
1	09.2023			Para Revisión

Índice General

1.	INTRODUCCIÓN
2.	METODOLOGÍA
3.	OBJETIVOS.....
4.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO
5.	CARACTERÍSTICAS VIALES.....
6.	VÍAS DE ACCESO AL PROYECTO
7.	ESTACIONAMIENTOS
8.	SERVICIO DE TRANSPORTE EN LA ZONA
9.	MOVILIDAD PEATONAL
10.	ZONA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO
11.	TRÁFICO ESTUDIADO EN EL ÁREA DE UBICACIÓN DEL PROYECTO
11.1.	Tráfico estudiado en el área de ubicación del proyecto
11.2	Tráfico Promedio Diario Anual TPDA.....
11.3.	Factor Hora Pico.....
12.	ANÁLISIS DE LOS NIVELES DE SERVICIO
13.	RED VIAL Y RUTAS DE ACCESO
14.	PATRONES DE MOVILIDAD EN LA ZONA
14.1	Estudio de Movilidad en la Zona
14.2	Estimación de Viajes.....
14.3	Proyección de Tráfico
14.2	Evaluación con Proyecto a 10 años
15.	IMPACTOS ENCONTRADOS
15.1.	Identificación de dificultades de circulación de la zona
16.	MEDIDAS DE MITIGACIÓN PROPUESTAS
17.	CONCLUSIONES
18.	RECOMENDACIONES.....
19.	ANEXOS
19.1.	Cantidades Referenciales para la implementación de Señalización Proyecto45
19.2.	Registro Fotográfico trabajos de campo.....

Índice de Tablas

Tabla 1:	Cuadro de áreas del Proyecto
Tabla 2:	Características del vehículo por tipo
Tabla 3:	Total Estacionamientos
Tabla 4:	División de estacionamientos por edificio
Tabla 5:	Estacionamientos según Ordenanza vs Estacionamientos Diseñados
Tabla 6:	Tráfico Observado en la semana sentido Oeste - Este hacia Guayaquil ..
Tabla 7:	Tráfico horario en días observados en la semana, hacia Guayaquil
Tabla 8:	Porcentaje de tráfico diario en la hora pico hacia Guayaquil.....
Tabla 9:	Volumen Horario de Máxima Demanda observado sentido Oeste - Este..
Tabla 10:	Tráfico Observado en la semana sentido Este - Oeste hacia Chongón ..
Tabla 11:	Tráfico horario en días observados en la semana, hacia Chongón
Tabla 12:	Porcentaje de tráfico diario en la hora pico hacia Chongón
Tabla 13:	Volumen Horario de Máxima Demanda observado sentido Este - Oeste
Tabla 14:	Volumen de tráfico vía pública de conexión al proyecto.....
Tabla 15:	Tráfico Promedio Diario Anual (TPDA) Vía a la Costa.....
Tabla 16:	Nivel de Servicio de acuerdo a las demoras por vehículos.....

Tabla 17: Volumen de Tráfico Horas Pico	
Tabla 18: Niveles de servicio – Situación Actual.	
Tabla 19: Niveles de servicio – Implantación del Proyecto	
Tabla 20: Partición Modal Zona de Estudio.....	
Tabla 21: Motivos de Viajes	
Tabla 22: Cantidad de Viajes Generados por el Proyecto	
Tabla 23: Tasa de Crecimiento vehicular y proyección de TPDA.	
Tabla 24: Niveles de servicio – Proyección 10 años.....	

Índice de Gráficos

Gráfico 1: Comportamiento del tráfico por días en la semana hacia Guayaquil.....	
Gráfico 2: Perfil horario típico en el sentido Oeste - Este hacia Guayaquil	
Gráfico 3: Comportamiento del tráfico horario en la semana hacia Guayaquil	
Gráfico 4: Comportamiento del tráfico por días de la semana hacia Chongón	
Gráfico 5: Perfil horario típico en el sentido Este - Oeste, hacia Chongón.....	
Gráfico 6: Comportamiento del tráfico horario en la semana hacia Chongón	
Gráfico 7: Volumen horario de tráfico vía pública de acceso al proyecto	
Gráfico 8: Principales destinos de viajes	
Gráfico 9: Tasa de Motorización por Provincia (por cada 1000 habitantes).	

Índice de imágenes

Imagen 1: Fases del Estudio de Impacto Vial.....	
Imagen 2: Ubicación del proyecto Urbanístico The Garden	
Imagen 3: Implantación Arquitectónica General del Proyecto	
Imagen 4: Sección Típica de la Vía a la costa.....	
Imagen 5: Sección Típica de la Vía Pública de Acceso al Proyecto	
Imagen 6: Ubicación de acceso y salida del proyecto	
Imagen 7: Sección Típica de la Vía Corte A, acceso y salida.....	
Imagen 8: Sección Típica de la Vía Corte B.....	
Imagen 9: Sección Típica de la Vía Corte C.....	
Imagen 10: Radio de giro con el vehículo tipo	
Imagen 11: Radios de Giro del Proyecto	
Imagen 12: Pirámide de la Movilidad Sostenible	
Imagen 13: Zona de influencia del Proyecto	
Imagen 14: Estaciones de Aforos	
Imagen 15: Tráfico horario hacia el Oeste y hacia el Norte	
Imagen 16: Tráfico horario hacia el Este y hacia el Sur.....	
Imagen 17: Tráfico Promedio Diario Anual	
Imagen 18: Niveles de Servicio	
Imagen 19: Niveles de Servicio – Situación Actual.	
Imagen 20: Niveles de Servicio – Situación Actual con proyecto.	
Imagen 21: Flujo de ingresos al proyecto The Garden	
Imagen 22: Flujos de salidas del Proyecto The Garden	
Imagen 23: Comportamiento Origen - Destino	
Imagen 24: Niveles de Servicio – Proyección 10 años.....	

Lista de Anexos en archivos digitales

Anexo 1 Plano de Señalización Vertical y Horizontal SÑL01, Plano de Detalles Señalización SÑL02, Plano de Radios de Giro RDG01
Anexo 2 Modelación y Simulaciones de Tráfico
Anexo 3 Reporte de Tráfico
Anexo 4 Encuestas Origen - Destino

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
-----------------	---	---

Glosario

Calzada: Parte de una vía dispuesta para la circulación de vehículos comprendida entre dos aceras.

Destino: Es el lugar en el cual finaliza el viaje.

Desplazamiento: Es el traslado de personas o mercancías desde un origen a un destino.

Factor de Ajuste: Es el coeficiente que permite desestacionalizar y corregir los aforos vehiculares, de acuerdo a un cuadro de medición que varía según el día y mes.

FHP: Factor Hora Pico es el volumen de hora de máxima demanda horaria dividido entre el flujo de 15 min de la hora de máxima demanda.

HCM: Highway Capacity Manual, es una publicación de la junta de investigación de transporte (TRB), contienen conceptos directrices y procedimientos en el cálculo de capacidad y nivel de servicio de una vía.

Impacto Vial: Es el análisis al Impacto en la generación de viajes que va a tener la implementación de un proyecto (construcción), hacia un eje vial.

Mitigación: Son las medidas que se deben tomar en consideración para que el proyecto implementado no vaya a generar mayor conflicto de tráfico en el eje vial.

Movilidad: Conjunto de desplazamientos de personas y mercancías, que se producen en un entorno físico.

Nivel de Servicio: Medida cualitativa mediante la cual se determina como se encuentra ofertando el servicio una vía, influyen muchos factores tales como la velocidad, el tiempo de recorrido, las interrupciones del tránsito, la libertad de maniobras, la seguridad, los costos de operación, otros.

Origen: Se conoce como origen al punto de partida de un viaje.

Peatón: Se considera peatón al individuo que transita por un espacio público a pie.

Radio de giro: Es la distancia mínima en la cual un vehículo puede girar, determinando el área necesaria para esa actividad.

TPDA: Es el tráfico promedio diario anual que recorre la vía por un día durante un cierto período de tiempo, generalmente es un año, un mes una semana.

Viaje: Es todo desplazamiento mayor a los 100 metros por cualquier medio tiene un origen y un destino.

Volúmenes de tránsito: Cantidad de vehículos que circulan por un determinado punto en una unidad de tiempo.

Volumen de máxima demanda horaria: También se conoce como "hora pico" es el pronunciamiento más alto de volumen de tránsito en el día.

Zona de afectación: Zonas cercana a la implementación del proyecto que puede influir directa o indirectamente.

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "PLAN MASTER URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

1. INTRODUCCIÓN

Los estudios de impacto vial tienen como principal fin el analizar y proponer medidas de mitigación respecto a los efectos producidos por un proyecto de edificación y su afectación con el movimiento de vehículos y personas, en este caso la implementación del "Proyecto Urbanístico The Garden" emplazados en la Vía a la Costa a la altura del Km 12,5 aproximadamente, del Cantón Guayaquil, en la Provincia del Guayas, el estudio fue realizado para el master plan del proyecto, este contará con una construcción por etapas.

En los últimos años se han venido desarrollando proyectos de tipo urbanístico y comercial a lo largo de la vía a la Costa, puesto que la extensión de Guayaquil se produce hacia este territorio, los proyectos de tipo Urbanístico generalmente son de tipo privado.

"El Proyecto Plan Master The Garden", es un proyecto Urbanístico que se construye en el Km 12,5 de la vía a la Costa (E-40), que tiene como objetivo ofertar residencias de tipo departamentos a través de edificios. En este contexto, el proyecto se desarrolla dentro de una zona de crecimiento habitacional y comercial, este sector ha tenido un gran desarrollo a corto plazo, lo que genera un impacto vial hacia la vía a la Costa.

El presente estudio de impacto vial, permitirá conocer el comportamiento del tráfico en esta zona, evaluando la red vial existente. Dentro del estudio se realizan los respectivos análisis que determinan los impactos sobre la red vial aledaña, así como las medidas de mitigación propuestas.

2. METODOLOGÍA

El Estudio de Impacto a la circulación y el tráfico por la implantación del proyecto del Plan Master Urbanístico The Garden sigue en términos generales las 4 fases que se esquematizan en la siguiente ilustración:

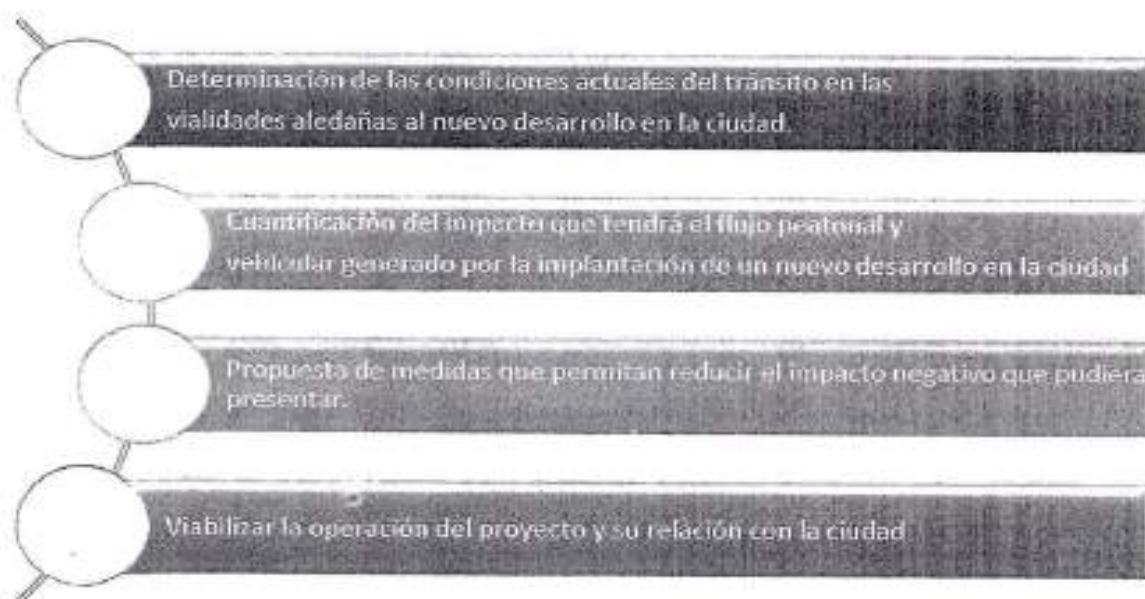


Imagen 1: Fases del Estudio de Impacto Vial.

En este apartado se detalla la ejecución de las fases antes mencionadas; inicialmente, se define una zona o área de influencia con un mínimo de 300 metros de radio, con base

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

en las características del proyecto (descripción técnica). Posterior a ello; se realiza la descripción del proyecto, analizándolo con relación a su ubicación y función de uso de suelo en el territorio. Dicho análisis permite identificar sus principales características, las cuales son debidamente cuantificadas, a fin de evaluar los impactos a la circulación y al tráfico en la red vial previamente considerada para el estudio; que se detallan a continuación:

- Incidencia en la zona de estudio.
- Estimación del volumen de tráfico que generará el proyecto, de acuerdo con sus fases de implantación y en períodos de horarios.
- Accesibilidad, identificando las rutas de ingreso y salida.
- *Vehículo tipo* o de transporte que brinda acceso al mismo.

Luego de definir la zona de influencia, la cual determina la red vial que interviene en el proyecto, se ejecuta el análisis referente al estado actual de los dispositivos de regulación de tráfico y la señalización vertical y horizontal existente. En cuanto a la red vial del proyecto, compuesta de tramos viales e intersecciones, se procede a la recolección de la data relacionada con el tráfico vehicular mediante técnicas como encuestas y aforos manuales; en períodos de tiempo que permitan obtener información relevante y confiable. Sumado a esto, se realizan aforos vehiculares ejecutados de forma manual los días (07 - 08 y 09 de febrero de 2023), mismos datos que fueron utilizados para el ajuste del tráfico de la misma ubicación obtenidas en el 2022 a través de aforos automáticos 24 horas del día durante 7 días de comportamiento normal, es decir no en feriados ni días atípicos; los cuales permiten obtener la información necesaria para la realización del presente estudio. Posteriormente, se procede a sistematizar y analizar la información obtenida, a fin de ilustrar de manera gráfica las condiciones actuales, características y perfiles horarios del tráfico vehicular que circula tanto en los tramos viales como en los diferentes giros y movimientos permitidos en las intersecciones de la red vial del proyecto. A más del desarrollo de lo antes descrito, los siguientes son análisis complementarios a fin de lograr un mayor detalle y sustento para el presente estudio:

- Hipótesis de crecimiento del tránsito en el área de influencia.
- La consideración de mejoras y obras a la vialidad que estén en planificación o estén por construirse por parte del Municipio Guayaquil.
- Hipótesis sobre el tráfico generado, su distribución y asignación en la red vial de incidencia directa.

De esta forma, el presente estudio se desarrolla de acuerdo al análisis de los siguientes bloques:

- La evaluación y reconocimiento del área de estudio propiamente dicha (red vial).
- Caracterización del tráfico de la zona de influencia.
- El análisis del tráfico generado por el proyecto y asignado a la red vial.
- Evaluación de las condiciones de los niveles de servicio a años futuros (5 y 10 años) de la red vial, en respuesta a los posibles impactos por la implantación del proyecto.
- Planteamiento de las propuestas para mitigar estos efectos en caso de ser necesario.

3. OBJETIVOS

General

Analizar el impacto a la circulación y al tráfico de la zona de influencia, derivada de la implantación del proyecto Urbanístico Plan Master The Garden a través de los estudios basados en el procesamiento de la información de tráfico vehicular obtenida en campo;

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

para efectuar propuestas de medidas de mitigación a los efectos determinados, de ser el caso.

Específicos

- Realizar el levantamiento de información relacionada con la circulación y el tráfico en la zona de influencia del proyecto, mediante la ejecución de aforos vehiculares, aforos peatonales, característica de infraestructura vial, entre otros.
- Caracterizar la circulación y el tráfico vehicular actual del área de influencia del Proyecto (corresponde a los resultados de los estudios).
- Estimar el tráfico generado por el proyecto, establecer sus rutas de ingreso y salida; análisis de su superposición e incidencia en la red vial de influencia directa del proyecto.
- Realizar las proyecciones de tráfico a un periodo de 10 años, tanto de la zona de influencia directa como el generado por el proyecto,
- Evaluar los impactos a la circulación y al tráfico de la zona de influencia del proyecto, de acuerdo con el tráfico generado y su asignación en la red vial de influencia directa; determinando medidas de mitigación, de ser el caso. La evaluación de los impactos se realiza a través de los niveles de servicio de la red vial considerando tramos viales como intersecciones y se realiza bajo un escenario SIN PROYECTO y CON PROYECTO.

4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO

El Proyecto Urbanístico Plan Master The Garden se encuentra ubicado en la Parroquia Urbana Tarqui en el Km 12,5 de la vía a la Costa, se emplazará en el predio de Código Catastral No. 96-0010-023, el área total del mismo es de 72.564,34 m², el mismo que se encuentra delimitado de la siguiente manera:

- **Norte:** Predio de Código Catastral Nro. 96-0010-027;
- **Sur:** Calle pública;
- **Este:** Predio de Código Catastral Nro. 96-0010-031-1;
- **Oeste:** Predio de Código Catastral Nro. 96-0010-039, 96-0010-024-1, 96-0010-029, 96-0010-027.



Imagen 2: Ubicación del proyecto Urbanístico The Garden
Elaborado por: Equipo consultor

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	--	---

El proyecto en la actualidad se encuentra en la fase de anteproyecto, se tiene previsto iniciar la construcción una vez obtenida la aprobación para el permiso de construcción. El proyecto cuenta con las siguientes divisiones:

CUADRO USO DE SUELOS				
		AREA	PORCENTAJE	%
VENDIBLE	LOTES RESIDENCIAL	44.324.7775	61.5440%	62.8043%
	LOTE COMERCIAL	907.6725	1.2603%	
ACM	VIAS, ACERAS Y PARGUED	11.108.1078	15.4234%	32.2436%
	AREAS VERDES	12.114.1617	16.8202%	
EQUIPAMIENTO	EQ 03: CLUB SOCIAL	1.648.1766	2.2885%	4.9523%
	EQ 02: SUBESTACION ELEC.	1.128.2416	1.5663%	
	EQ 01: CENTRO DE ACOPIO	790.1576	1.0971%	
	TOTAL AREA NETA	72.021.2953	100.0000%	
	AREA DE AFECTACION	543.0422		
	TOTAL AREA BRUTA	72.564.3375		

Tabla 1: Cuadro de áreas del Proyecto
Fuente: Plano del Proyecto, "Implantación General.dwg"

El Proyecto Urbanístico cuenta con un área total a urbanizar de 72.564,33 m2 conforme a la división que se aprecia en la Tabla 1. En la imagen 3 se muestra la implantación general del proyecto.

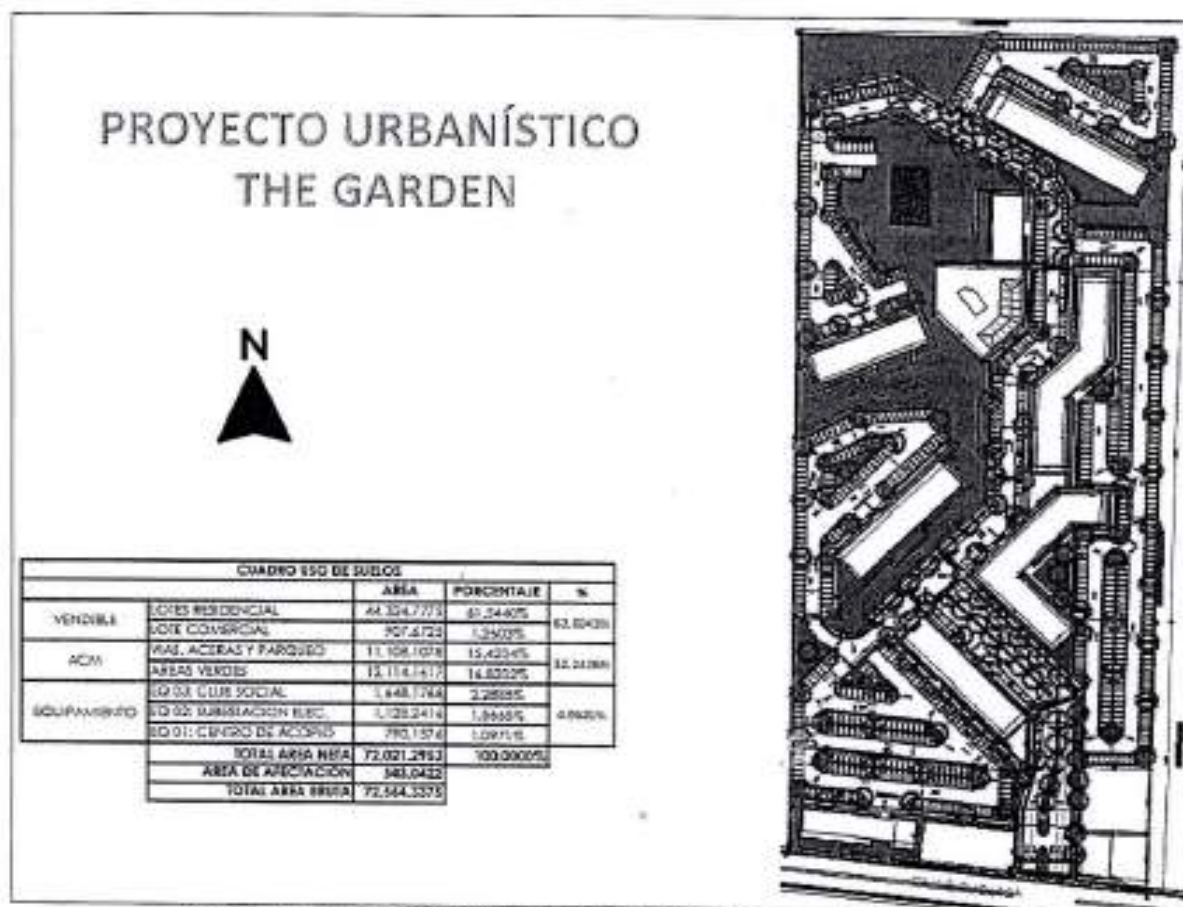


Imagen 3: Implantación arquitectónica General del Proyecto
Fuente: Plano del Proyecto, "Implantación General.dwg"

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

El proyecto urbanístico cuenta con un total de 8 edificios, mismos que se encuentran divididos de la siguiente manera:

- Edificio 1: Contempla 81 departamentos, 8.887,54 m²;
- Edificio 2: Contempla 90 departamentos, 10.883,24 m²;
- Edificio 3: Contempla 92 departamentos, 10.952,56 m²;
- Edificio 4: Contempla 119 departamentos, 17.499,87 m²;
- Edificio 5: Contempla 127 departamentos, 16.700,90;
- Edificio 6: Contempla 24 departamentos, 2.669 m²;
- Edificio 7: Contempla 91 departamentos, 12.757,82 m²;
- Edificio 8: Contempla 76 departamentos, 9.008,66 m².

En total se contempla 700 departamentos, con un total de 89.359,59 m² de construcción de departamentos.

5. CARACTERÍSTICAS VIALES

Los factores relativos a las vías son todos aquellos elementos físicos, propios del diseño geométrico; que tienen influencia directa o indirecta en la capacidad y en el volumen del servicio, estos factores son:

- Ancho de carril.
- Veredas laterales.
- Parte central.
- Gradiente.
- Pendientes transversales.
- Condiciones de la superficie de rodadura.
- Características de los alineamientos verticales y horizontales.

El proyecto conecta con la Vía a la Costa (eje vial E-40) a través de la calle pública. La Vía a la Costa cuenta con las siguientes características conforme al levantamiento en campo realizado.

- Ancho total de la calzada: 38,60 m;
- Ancho de carril: 3,60 m, posee 3 carriles por sentido
- Parterre central de 12 m;
- Espaldón: 2,50 m.

Esta vía tiene una superficie de rodadura en buen estado, construida de pavimento flexible con las características antes descritas, cuyo acceso hacia el proyecto estará a nivel de calzada; de libre acceso a través de giro derecho.

Con respecto a la sección transversal del eje vial (Ver Imagen 4), se presenta un corte acorde al lineamiento horizontal, este permite definir la disposición y dimensiones de los elementos que forman la vía, el punto correspondiente a la sección y su relación con el terreno natural.

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

VÍA A LA COSTA



Imagen 4: Sección Típica de la Vía a la costa,
Elaborado por: Equipo consultor

La calle pública a la cual conecta de manera directa desde la vía a la Costa hacia el proyecto, cuenta con una dimensión de 7,00 m aproximadamente de estructura pavimento flexible en estado de deterioro, cuya sección se muestra a continuación.

CALLE PÚBLICA

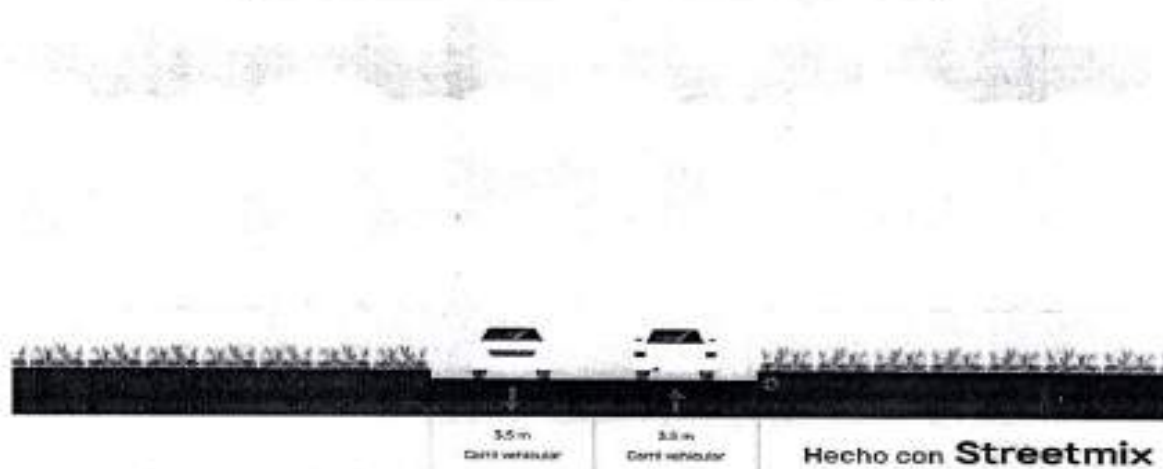


Imagen 5: Sección Típica de la Vía Pública de Acceso al Proyecto
Elaborado por: Equipo consultor

La vía pública cuenta con un ancho de 7,00 m, no cuenta con cunetas ni aceras, así también no se contempla señalización vertical y horizontal. Esta vía cuenta con una longitud aproximada de 400 m desde la vía a la Costa, posterior a esta se conecta con la calle de conexión directa al proyecto.

La vía sobre la cual el proyecto conecta de manera directa será construida conforme a la necesidad, esta vía se encuentra proyectada con dos carriles por sentido de 6,60 m, parterre central de 1,50 m y aceras de 2,00 m por sentido respectivamente.

La vía se encontrará en función de la planificación del Municipio, manteniendo los parámetros de diseño conforme a la DUPOT, contando con una sección tipo como se muestra a continuación:

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

El proyecto internamente conforme al plano contempla los tipos de calles que se contemplan a continuación en las imágenes:

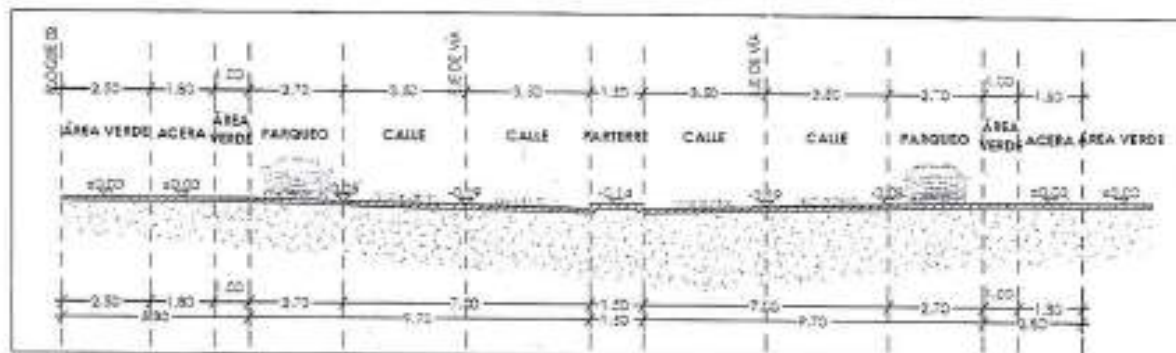


Imagen 7: Sección Típica de la Vía Corte A, acceso y salida
Elaborado por: Equipo consultor

Esta vía conecta principalmente el acceso y salida del proyecto, contempla un ancho de 7.00 m por sentido de circulación, 2.70 m de área de parqueo, 1.5 m de ancho de parterre, aceras de 1.80 m y áreas verdes.

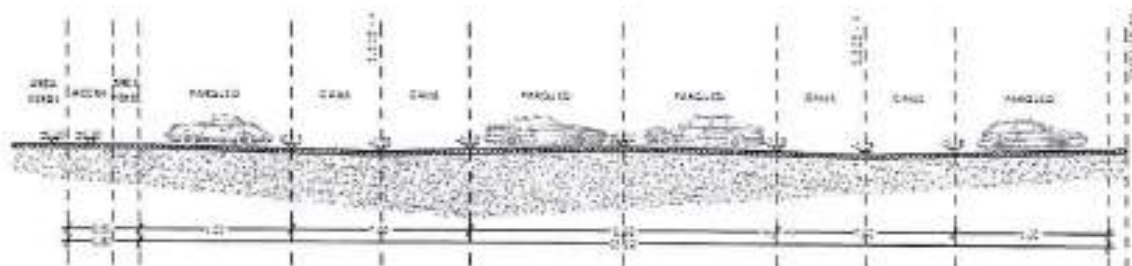


Imagen 8: Sección Típica de la Vía Corte B
Elaborado por: Equipo consultor

Esta es una sección típica de las calles de circulación en los espacios de estacionamiento de los edificios, cuenta con espacios de circulación de 7,00 m por sentido.

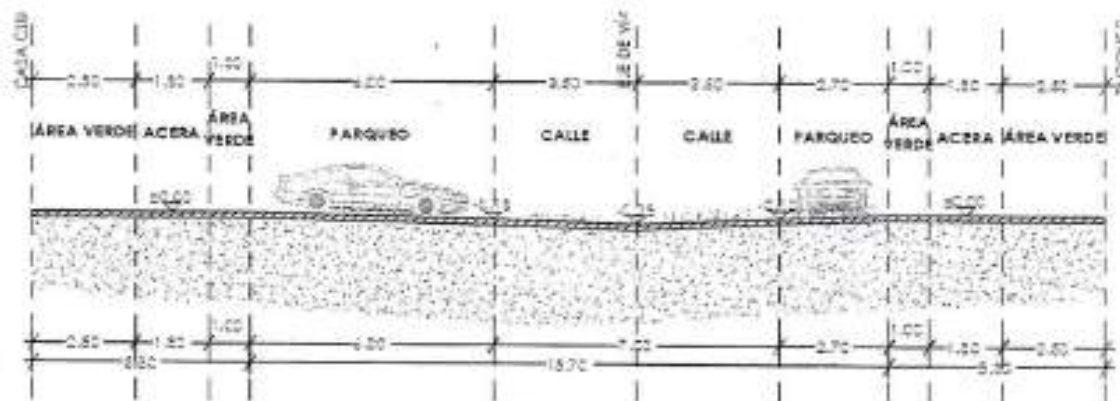


Imagen 9: Sección Típica de la Vía Corte C
Elaborado por: Equipo consultor

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	 OLVE
------------------------	---	---

Esta calle presenta la sección típica sobre la calle principal de conexión entre los condominios, cuenta con 3.50 m de ancho de circulación vehicular por sentido, de igual forma se mantienen aceras de 1.80, y áreas de parqueos como se muestra en la imagen.

• VEHÍCULO TIPO

El vehículo representativo de todos los vehículos que pueden circular por la Vía a la Costa, se denomina vehículo de diseño tipo. La Norma Ecuatoriana Vial 2012 (NEVI - 12 MTOP) indica la existencia de dos clases generales de vehículos (automotores), los cuales son:

- Vehículos livianos, que incluye a las motocicletas y a los automóviles, así como a otros vehículos ligeros como camionetas, pickups, con capacidad hasta de ocho pasajeros y ruedas sencillas en el eje trasero.
- Vehículos pesados, como camiones, buses y combinaciones de camiones (semirremolques y remolques), de más de cuatro toneladas de peso y doble llanta en las ruedas traseras.

El Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTOP) considera varios tipos de vehículos de diseño, más o menos equivalentes a los que propone la "American Association of State Highway and Transportation Officials", conocida por sus siglas AASHTO, de la siguiente manera:

- Vehículo liviano (A): A1 usualmente para motocicletas, A2 para automóviles.
- Buses y Busetas (B): que sirven para transportar pasajeros en forma masiva.
- Camiones (C): para el transporte de carga, que pueden ser de dos ejes (C-1), camiones o tracto-camiones de tres ejes (C-2) y también de cuatro, cinco o más ejes (C-3).
- Remolques (R): con uno o dos ejes verticales de giro y una unidad completamente remolcada, tipo tráiler o tipo Dolly.

• RADIOS DE GIRO

El radio de giro es una medición que describe la capacidad del vehículo para girar; en este sentido, cuanto más corto es el radio de giro de un vehículo, este ofrece mayor maniobrabilidad. Con propósitos de diseño geométrico, se considerará como vehículo de diseño un vehículo tipo, cuyas dimensiones y radio mínimo de giro sean superiores a los de la mayoría de los vehículos de su clase.

Vehículo de diseño	A	B	C	R
Altura máxima (m)	2,40	4,10	4,10	4,30
Longitud máxima (m)	5,80	13,00	20,00	>20,50
Anchura máxima (m)	2,10	2,60	2,60	3,00
Radios mínimos de giro (m)				
Rueda interna	4,70	8,70	10,00	12,00
Rueda externa	7,50	12,80	16,00	20,00
Esquina externa delantera	7,90	13,40	16,00	20,00

Tabla 2: Características del vehículo por tipo

Fuente: NEVI-12, MTOP

El proyecto fue analizado principalmente con vehículos tipo A - livianos, puesto que es el tipo de vehículo típico de acceso al futuro proyecto.

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	--	---

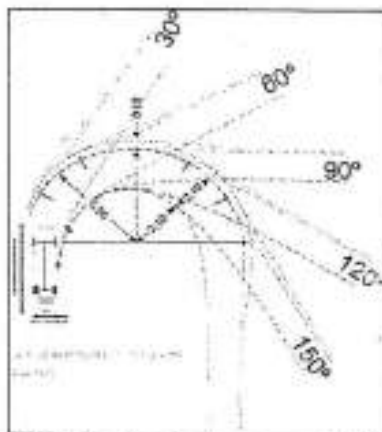


Imagen 10: Radio de giro con el vehículo tipo

Por lo tanto, se puede determinar que el proyecto no presenta inconvenientes en los giros existentes, permitiendo una libre movilidad interna, puesto que las calles internas son amplias y permiten una libre movilidad sin dificultad alguna.

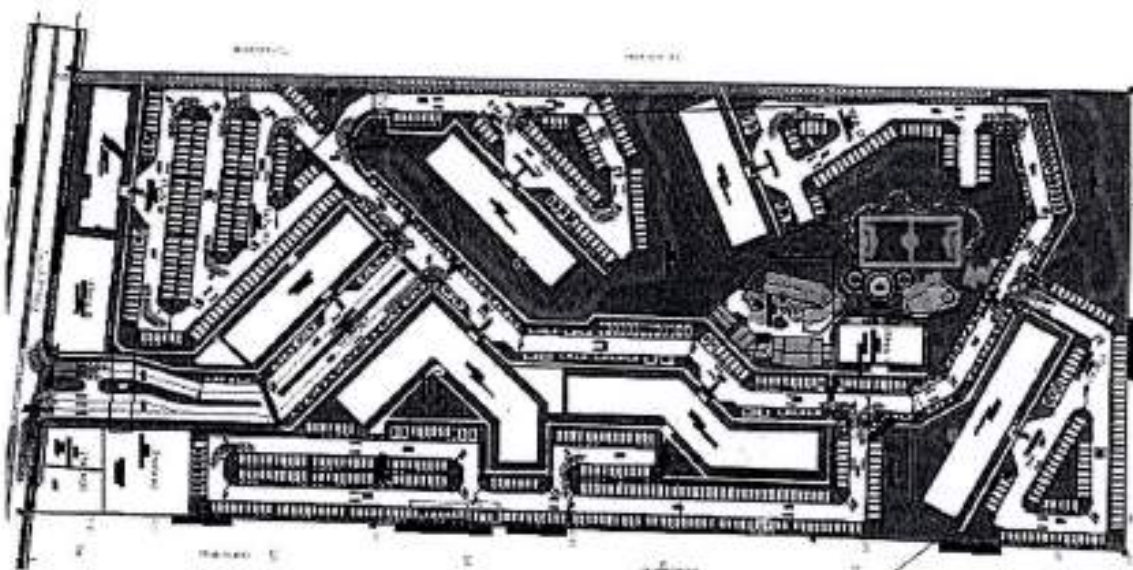


Imagen 11: Radios de Giro del Proyecto
Elaborado por: Equipo consultor

7. ESTACIONAMIENTOS

Conforme al Anexo "D" de la **"Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil Edición Especial Nro. 87 – Registro Oficial del 30 de marzo de 2022"**, se considera para este tipo de proyecto como Uso Habitacional (Conjuntos habitacionales, Condominio o Urbanizaciones), el Uso Específico se encuentra en la zona VIACOS-VIAC, considerado como un proyecto urbanístico por lo que de acuerdo a la Ordenanza se tiene:

- El proyecto Urbanístico The Garden, considerado como **habitacional condominios o urbanizaciones**, por lo que, de acuerdo a la ordenanza se establece el siguiente cálculo de estacionamientos del proyecto:

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

Descripción	Total Unidades Habitacionales	Ordenanza	Total Parquesos
Habitacional (conjuntos habitacionales, condominios o urbanizaciones)	700 departamentos	1 parqueo por cada unidad de vivienda en desarrollo Verticales; 1 parqueo por cada unidad de vivienda en desarrollo Horizontales;	700
Estacionamientos mínimos para visitantes		20% del total exigido para vehículos y/o motos	140

Tabla 3: Total Estacionamientos
Elaborado por: Equipo consultor

De acuerdo al cálculo realizado se determinó la necesidad de 700 plazas de estacionamiento para el proyecto, más 140 plazas de estacionamiento para visitantes en concordancia con lo descrito en la Ordenanza anteriormente mencionada.

Así también conforme a dicha ordenanza se deberá contar con estacionamientos para vehículos eléctricos con puntos de carga de 110 y/o 220 voltios es decir carga lenta, para el proyecto urbanístico se requiere del 1% del total de plazas exigidas es decir 8 espacios destinados, ubicados estratégicamente.

Para personas con discapacidad se adaptarán 1 espacio por cada 25 espacios de estacionamiento que resulten del cálculo exigido por la ordenanza, es decir se requieren de 34 espacios de estacionamiento para personas con movilidad reducida. En cuanto a la movilidad unipersonal (bicicletas) para este tipo de proyecto la Ordenanza no exige, sin embargo, se recomendará implementación de estos espacios.

La división de los parqueos se contempla de la siguiente manera:

TABLA DE CANTIDADES DE DEPARTAMENTOS / PARQUEOS											
LOTE	BLOQUE	FISOS	DEP	PARQUEOS RESD.	PARQUEO VISITAS		PARQUEO DISC.		PARQUEO ELECT.		PARQUEO BICL
					CANT.	PARQUEO	CANT.	PARQUEO	CANT.	PARQUEO	
01	01	10	01	01	12	V01 al V05; V10; V17 al V22	4	V117 al V120	1	V116	2
02	02	10	02	02	13	V11 al V16; V23 al V27	4	V006 al V009	1	V121	2
03	03	10	03	03	14	V30 al V35; V38 al V45	3	V134 al V136	1	V137	2
04	04	10	119	119	17	V46 al V50; V57 al V61; V127 al V133	8	V36; V37; V55; V56; V122; V123; V125; V126	1	V124	0
05	05	10	127	127	19	V66 al V70; V73 al V82; V89 al V93	8	V53; V54; V62 al V67	1	V151	0
06	06	5	24	24	3	V84 al V86	2	V71; V72	1	V152	0
07	07	10	01	01	13	V87; V88; V94 al V96; V101 al V108	3	V138 al V140	1	V141	0
08	08	10	26	26	11	V97 al V100; V109 al V115	3	V142 al V144	1	V145	2
VIA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
					700	102	35	8			12
					845						

Tabla 4: División de estacionamientos por edificio
Elaborado por: Equipo consultor

Los estacionamientos se encuentran divididos como se muestra en la tabla anterior, 700 espacios para parqueos de residentes, 145 espacios para visitantes dentro de los cuales se encuentran 35 espacios para personas con discapacidad y 8 parqueos eléctricos.

ESTACIONAMIENTOS ORDENANZA VS DISEÑADOS		
Descripción	Por Ordenanza	Diseño del Proyecto
700 Departamentos	700	700
Estacionamientos visitantes	140	145
Total	840	845

Tabla 5: Estacionamientos según Ordenanza vs Estacionamientos Diseñados
Elaborado por: Equipo consultor

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

Conforme al plano el proyecto contempla un total de 845 espacios de estacionamientos más 12 espacios destinados para bicicletas.

8. SERVICIO DE TRANSPORTE EN LA ZONA

Dentro del Estudio de Impacto Vial es fundamental la determinación del servicio de transporte existente en el área de implantación del proyecto; es así que, por medio de las observaciones de campo e inspecciones realizadas en el lugar, se procedió a identificar la variedad de transporte que concurre por el sector; teniendo de esta forma:

- Carga y pasajeros.
- Transporte público y privado.
- Transporte individual.
- Transporte colectivo.
- Otros.

La vía a la costa, está cubierta por el servicio de transporte público ya sea este de tipo urbano o interprovincial, el transporte urbano de la zona es el siguiente:

- Línea 140 con dos rutas, cuya frecuencia es de 5 min aproximadamente;
- Línea 61 con dos rutas, cuya frecuencia es de 5 min aproximadamente.

Las operadoras de transporte público interprovincial que tienen como ruta la vía a la Costa, son las siguientes:

- CICA;
- LIBERPERSA;
- VILLAMIL;
- POSORJA;
- LIBERTAD PENINSULAR;
- PIEDADCITA.

Sin embargo, el proyecto se encuentra ubicado a 400 m aproximadamente, y se encuentra en zona de cobertura del servicio de transporte público.

9. MOVILIDAD PEATONAL

En la actualidad, se vuelve evidente la necesidad de establecer nuevos objetivos en la seguridad vial y urbanismo, con base en los nuevos lineamientos sobre movilidad urbana y planificación de ciudades sostenibles; logrando que estas se conviertan en más transitables y seguras para el peatón. En este contexto, la importancia de estudiar al peatón se sustenta en relación a la jerarquía entre modos, siendo éste el más vulnerable y menos visible debido al ruido, tamaño, capacidad y fuerza de los vehículos y demás transportes, lo cual lo convierte en un componente importante dentro de la seguridad vial.

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	 OLVE
------------------------	---	---

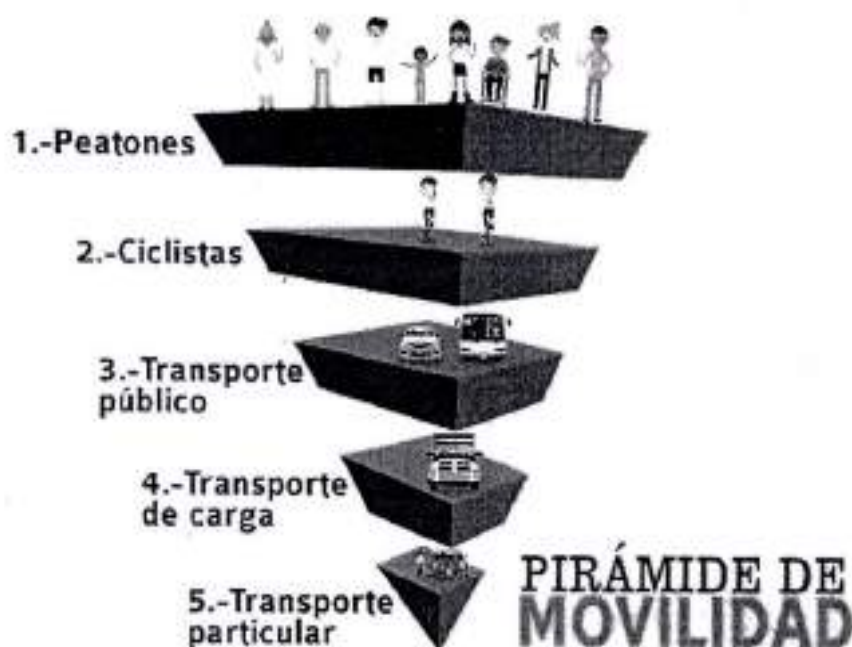


Imagen 12: Pirámide de la Movilidad Sostenible

En los días en los que se realizó el levantamiento de información, se apreció un flujo de peatones en la zona de estudio, esto debido a la zona de implantación, en la actualidad no se cuenta con mayores generadores de viajes, sin embargo, se apreciaron cruces de aproximadamente 90 peatones hora.

Detalle	Hacia el Norte	Hacia el Sur
Día 1	71	308
Día 2	82	291
Día 3	105	328
Promedio	86	309

Tabla 6: Aforos Peatonales Vía a la Costa
Elaborado por: Equipo consultor

En promedio, diario se contempla un cruce de 395 peatones, en el sentido norte – sur y sur – norte respectivamente.

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	 OLVE
-----------------	---	---

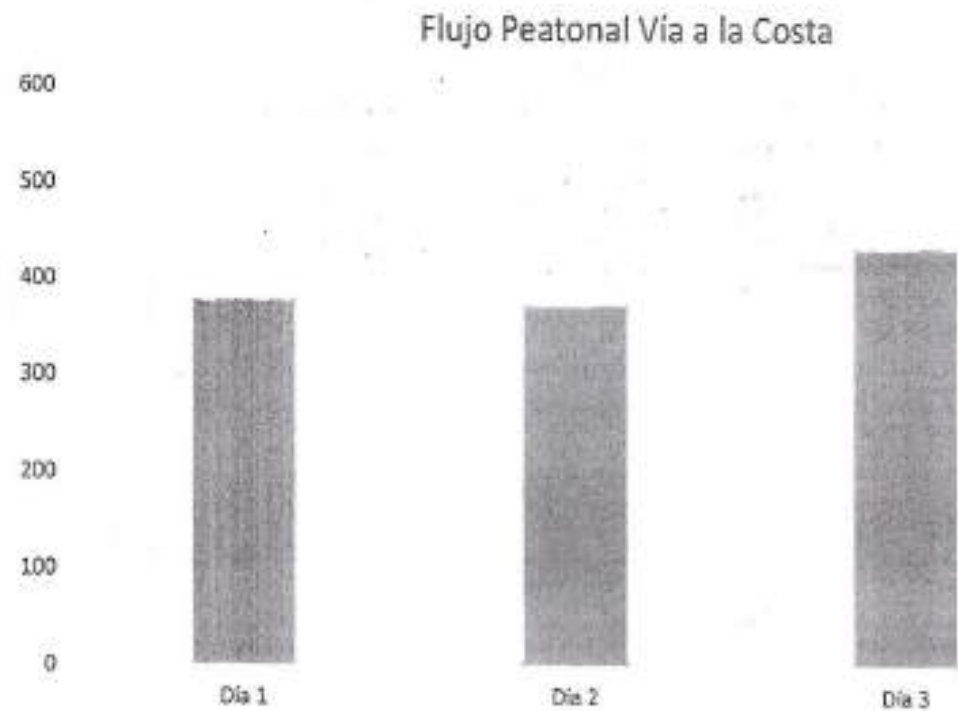


Gráfico 1: Tráfico Peatonal Vía a la Costa
Elaborado por: Equipo consultor

Como se muestra en el gráfico 1, el comportamiento del tráfico peatonal es de similar característica en los tres días que se realizó el levantamiento de información (07, 08 y 09 de febrero de 2023).

10. ZONA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO

Dentro de la zona de afectación de este estudio se han considerado las vías de circulación, acceso, salidas e intersecciones más cercanas donde se implantará el proyecto; específicamente en la vía pública, la Vía a la Costa, y los demás predios en donde posteriormente se implementarán diferentes tipos de proyectos; sumado a esto los ya existentes.

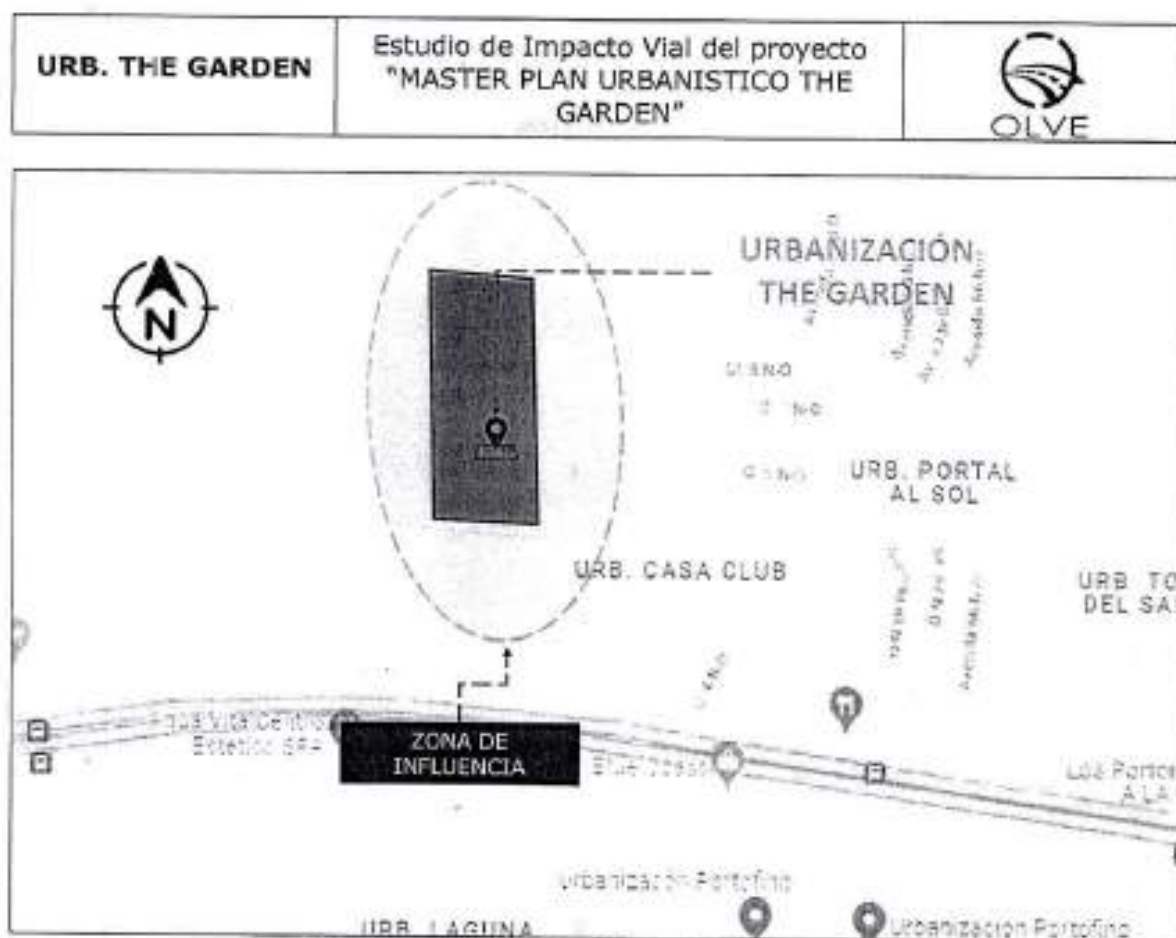


Imagen 13: Zona de influencia del Proyecto
Elaborado por: Equipo consultor

Las características del uso del suelo en el entorno del proyecto son de tipo residencial, con presencia de áreas comerciales; para la estimación de los viajes que se generarán a futuro se tomó en cuenta las posibles implantaciones en el sector. Así también se evaluó y respetó la infraestructura existente.

La zona de influencia del proyecto en la actualidad no cuenta con mayores infraestructuras, puesto que este se desarrolla como una nueva implantación en el sector, no existiendo mayores desarrollos a su alrededor.

11. TRÁFICO ESTUDIADO EN EL ÁREA DE UBICACIÓN DEL PROYECTO

La situación actual del tráfico en la zona que se ubica el proyecto Urbanístico The Garden, la vía a la costa, donde se observa principalmente que los vehículos continúan en línea recta sobre la misma, en las siguientes tablas se muestran los resultados de los volúmenes de tráfico (VPH) de la mañana y tarde. Los flujos vehiculares fueron medidos a través de conteos manuales en la vía en mención, durante tres (3) días seguidos en el mes de febrero 2023 (07, 08, y 09 de febrero), para esto fueron considerados días típicos; es decir, días en donde el tráfico tiene un comportamiento normal, y no se consideran feriados debido a que se pueden encontrar importantes variaciones, estos fueron ajustados en el tráfico levantado a través de aforos automáticos en el 2022 durante 7 días en el mismo sector. Posterior a la digitalización y análisis de la información obtenida de los conteos vehiculares en la zona de afectación, se establecieron las horas y los volúmenes de máxima demanda, los que se presentan en los cuadros a continuación:

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---



Imagen 14: Estaciones de Aforos
Elaborado por: Equipo consultor

11.1. Tráfico estudiado en el área de ubicación del proyecto

Se estudió la situación actual del tráfico en la zona que se ubica el proyecto, por medio de aforos vehiculares de tipo manual en los sentidos permitidos de la vía Este – Oeste (hacia Chongón) y Oeste – Este (hacia Guayaquil), pudiendo constatar el volumen de tráfico diario y los volúmenes de tráfico en las horas pico. Una vez digitalizada y analizada la información de los conteos vehiculares en la zona de afectación o estudio, se conoció las horas y los volúmenes de máxima demanda, y volúmenes de tránsito diario en la zona, los que se presentan a continuación:

ANÁLISIS DE TRÁFICO VÍA A LA COSTA SENTIDO OESTE - ESTE

CONCEPTO	LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SABADO	DOMINGO
PERIODO	00:00-24:00	00:00-24:00	00:00-24:00	00:00-24:00	00:00-24:00	00:00-24:00	00:00-24:00
LIVIANOS	31797	43815	41781	42369	41630	28634	33955
BUSES	513	671	639	651	634	460	515
CAMIONES 2E	2054	2877	2763	2799	2756	1947	2411
CAMIONES 3E	363	498	478	483	478	343	419
CAMIONES 4E	29	43	44	44	44	34	35
CAMIONES +5E	605	837	793	805	791	566	683
TOTAL	35361	48741	46498	47151	46333	31984	38028

Tabla 7: Tráfico Observado en la semana sentido Oeste - Este hacia Guayaquil
Elaborado por: Equipo consultor

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	--	---

TRÁFICO SEMANAL OBSERVADO

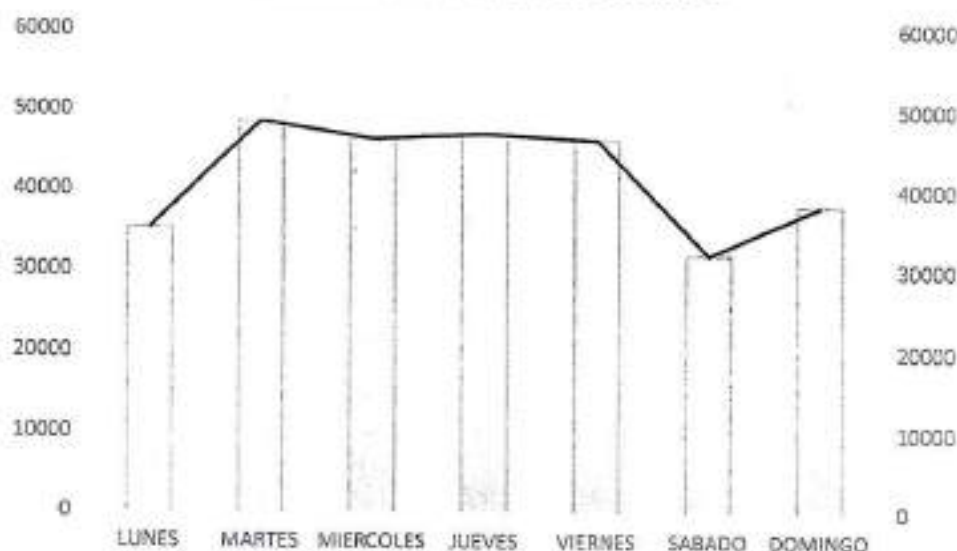


Gráfico 2: Comportamiento del tráfico por días en la semana hacia Guayaquil
Elaborado por: Equipo consultor

PERIODO	LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SABADO	DOMINGO
00:00-01:00	40	33	52	77	45	254	293
01:00-02:00	46	35	54	79	46	182	220
02:00-03:00	123	80	100	128	92	143	181
03:00-04:00	375	227	245	272	237	214	253
04:00-05:00	1580	895	916	942	907	458	470
05:00-06:00	3402	1811	1826	1855	1821	1223	761
06:00-07:00	2967	2378	2479	2503	2471	1670	954
07:00-08:00	2493	5412	4545	4573	4536	1855	1277
08:00-09:00	2375	4429	3800	3831	3792	1944	1586
09:00-10:00	2016	3645	3385	3411	3377	1934	1845
10:00-11:00	1871	3262	3260	3288	3251	1983	2638
11:00-12:00	1957	3004	3237	3268	3229	2078	2499
12:00-13:00	2104	3539	3539	3567	3532	1972	2622
13:00-14:00	2266	3027	3027	3052	3019	2051	2700
14:00-15:00	2440	3411	2909	2935	2903	2220	3510
15:00-16:00	2714	3654	3226	3254	3219	2249	3341
16:00-17:00	2134	4033	3805	3833	3799	2379	3469
17:00-18:00	1583	3390	3730	3756	3721	2051	3341
18:00-19:00	1071	996	977	1004	968	1868	3077
19:00-20:00	679	601	584	607	574	1151	1553
20:00-21:00	522	447	426	455	420	861	840
21:00-22:00	331	256	238	264	230	557	433
22:00-23:00	207	144	122	153	125	402	119
23:00-24:00	65	32	16	44	19	285	46
TOTAL	35361	48741	46498	47151	46333	31984	38028

Tabla 8: Tráfico horario en días observados en la semana, hacia Guayaquil
Elaborado por: Equipo consultor

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
-----------------	--	---



Gráfico 3: Perfil horario típico en el sentido Oeste - Este hacia Guayaquil
Elaborado por: Equipo consultor

CONCEPTO	LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SABADO	DOMINGO
%_HORA_PICO	0,10	0,12	0,10	0,10	0,10	0,07	0,09
TOTAL	0,10						

Tabla 9: Porcentaje de tráfico diario en la hora pico hacia Guayaquil
Elaborado por: Equipo consultor

CONCEPTO	LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SABADO	DOMINGO
PERIODO	05:15-06:15	07:15-08:15	07:15-08:15	07:15-08:15	07:15-08:15	16:00-17:00	16:30-17:30
LIVIANOS	3177	5252	4213	4240	4205	2116	3160
BUSES	54	91	72	74	71	31	44
CAMIONES 2E	153	254	204	205	204	158	236
CAMIONES 3E	29	46	38	39	38	30	41
CAMIONES 4E	3	4	4	4	4	4	4
CAMIONES +5E	47	80	62	64	62	40	60
TOTAL	3463	5727	4593	4626	4584	2379	3545

Tabla 10: Volumen Horario de Máxima Demanda observado sentido Oeste - Este
Elaborado por: Equipo consultor

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

TRÁFICO HORARIO SEMANAL OBSERVADO

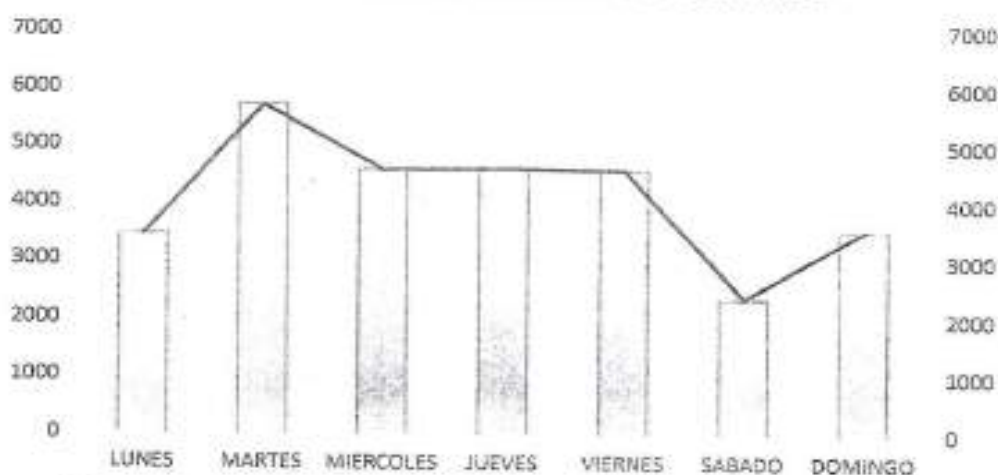


Gráfico 4: Comportamiento del tráfico horario en la semana hacia Guayaquil
Elaborado por: Equipo consultor

ANÁLISIS DE TRÁFICO VÍA A LA COSTA SENTIDO ESTE - OESTE

CONCEPTO	LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SÁBADO	DOMINGO
PERIODO	00:00-24:00	00:00-24:00	00:00-24:00	00:00-24:00	00:00-24:00	00:00-24:00	00:00-24:00
LIVIANOS	24074	28183	32400	28805	32399	27864	17258
BUSES	785	786	882	932	915	821	494
CAMIONES 2E	2418	2968	3308	3097	3382	2786	1552
CAMIONES 3E	472	610	674	639	692	552	341
CAMIONES 4E	60	102	100	102	100	73	53
CAMIONES +SE	774	958	992	1007	1016	733	509
TOTAL	28504	33607	38356	34482	38504	32809	20217

Tabla 11: Tráfico Observado en la semana sentido Este - Oeste hacia Chongón
Elaborado por: Equipo consultor

TRÁFICO SEMANAL OBSERVADO

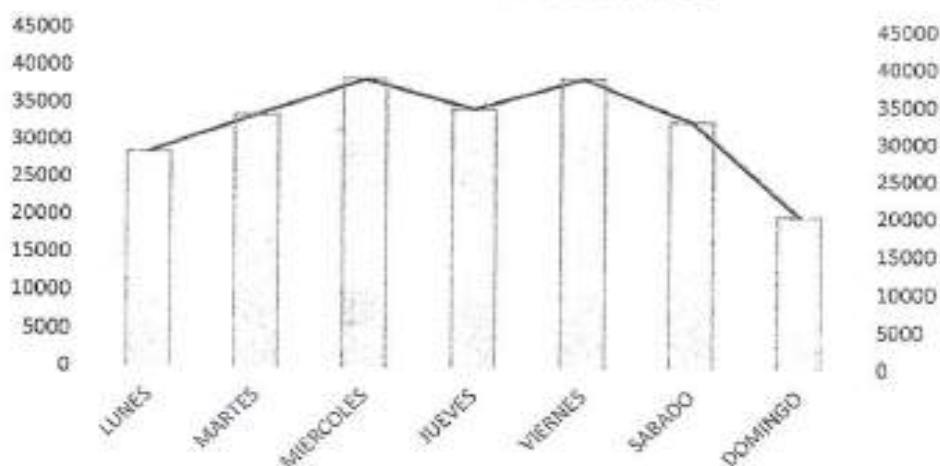


Gráfico 5: Comportamiento del tráfico por días de la semana hacia Chongón
Elaborado por: Equipo consultor

URB. THE GARDEN		Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"					
PERIODO	LUNES	MARTES	MIERCOLES	JUEVES	VIERNES	SABADO	DOMINGO
00:00-01:00	102	77	168	97	123	148	147
01:00-02:00	131	136	190	155	148	110	105
02:00-03:00	199	189	366	209	326	133	136
03:00-04:00	380	348	692	368	652	271	296
04:00-05:00	828	882	1631	905	1594	1162	539
05:00-06:00	1450	1621	2965	1640	1925	2366	931
06:00-07:00	1289	2216	2738	2258	2751	2943	1227
07:00-08:00	1236	2750	2772	2817	2837	3246	1349
08:00-09:00	1583	2496	2594	2558	2658	3161	1292
09:00-10:00	1408	2209	2314	2268	2377	3105	1284
10:00-11:00	1341	1653	2225	1697	2282	2749	1159
11:00-12:00	1498	1903	2145	1953	2201	2679	1106
12:00-13:00	2048	2056	2136	2111	2191	2505	1303
13:00-14:00	2322	1919	2060	1969	2112	1444	1286
14:00-15:00	2334	2220	2122	2278	2177	1113	1464
15:00-16:00	2234	2024	2032	2077	2085	1024	1268
16:00-17:00	2345	1977	1819	2028	1866	916	1195
17:00-18:00	2142	2179	2132	2233	2187	970	1220
18:00-19:00	1341	1553	1702	1573	1661	804	1011
19:00-20:00	916	1248	1373	1267	1334	672	748
20:00-21:00	661	920	1019	939	974	516	545
21:00-22:00	383	572	636	589	597	361	338
22:00-23:00	258	295	334	312	294	218	182
23:00-24:00	155	164	191	181	152	191	86
TOTAL	28584	33607	38356	34482	38504	32809	20217

Tabla 12: Tráfico horario en días observados en la semana, hacia Chongón
Elaborado por: Equipo consultor



Gráfico 6: Perfil horario típico en el sentido Este - Oeste, hacia Chongón
Elaborado por: Equipo consultor

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

CONCEPTO	LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SABADO	DOMINGO
%_HORA_PICO	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,10	0,07
TOTAL	0,08						

Tabla 13: Porcentaje de tráfico diario en la hora pico hacia Chongón

Elaborado por: Equipo consultor

CONCEPTO	LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SABADO	DOMINGO
PERIODO	12:30-13:30	06:45-07:45	05:15-06:15	06:45-07:45	05:15-06:15	06:45-07:45	14:00-15:00
LIVIANOS	1987	2451	2570	2499	2537	2805	1223
BUSES	47	50	82	52	62	89	34
CAMIONES 2E	236	182	224	191	220	247	138
CAMIONES 3E	40	39	51	41	50	55	25
CAMIONES 4E	4	3	7	3	7	8	4
CAMIONES +5E	68	51	90	55	49	53	40
TOTAL	2382	2776	2984	2842	2945	3257	1464

Tabla 14: Volumen Horario de Máxima Demanda observado sentido Este - Oeste

Elaborado por: Equipo consultor

**Gráfico 7:** Comportamiento del tráfico horario en la semana hacia Chongón

Elaborado por: Equipo consultor

ANÁLISIS DE TRÁFICO VÍA PÚBLICA 1 (INGRESO/SALIDA DEL PROYECTO)

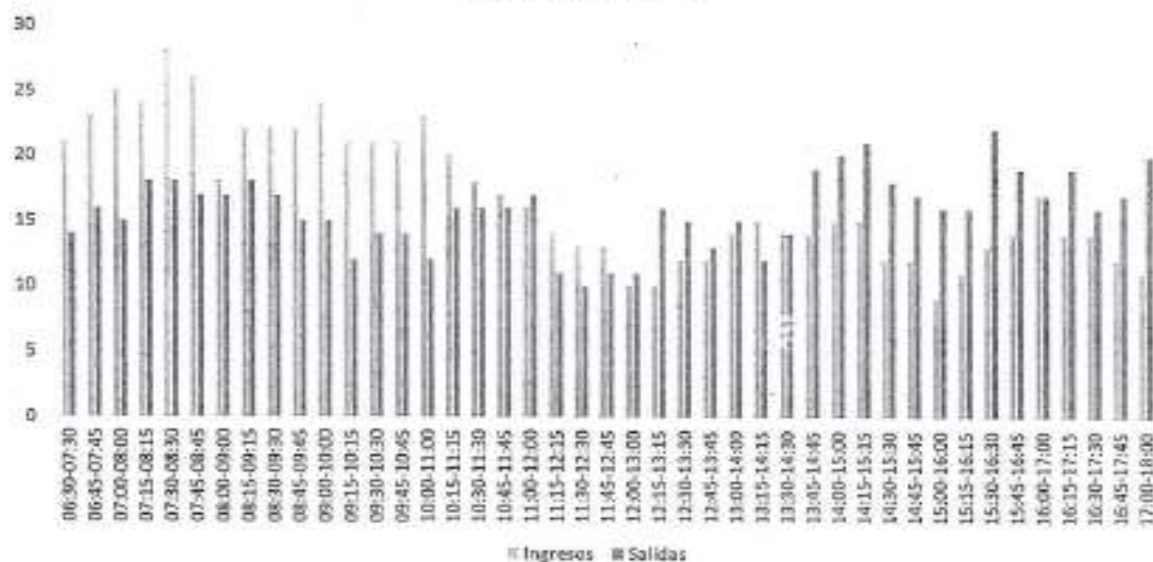
Vía Pública		
Detalle	Ingresos	Salidas
Veh/día	194	183
Veh/día	195	184
Promedio Día	195	184
Veh/hora	28	22
Veh/hora	26	27
Promedio Hora	27	25

Tabla 15: Volumen de tráfico vía pública de conexión al proyecto

Elaborado por: Equipo consultor

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	--	---

Tráfico Vía Pública



ANÁLISIS DE TRÁFICO VÍA PÚBLICA 2 70NO (INGRESO/SALIDA DEL PROYECTO)

TRAFICO DIARIO OBSERVADO CALLE 70 NO						
DÍA 1						
TIPO DE VEHÍCULO	HACIA EL NORTE			HACIA EL SUR		
	VOLUMEN	VOLUMEN VLE	COMP. %	VOLUMEN	VOLUMEN VLE	COMP. %
LIVIANOS	575	575	69%	633	633	73%
MOTOS	52	26	6%	62	31	7%
BUSES	2	4	0%	2	4	0%
CAMIONES 2E	74	148	9%	75	150	9%
CAMIONES 3E	74	148	9%	62	124	7%
CAMIONES 4E	2	5	0%	5	13	1%
CAMIONES +5E	53	159	6%	34	102	4%
TOTAL	832	1065	100%	873	1057	100%
DÍA 2						
TIPO DE VEHÍCULO	HACIA EL NORTE			HACIA EL SUR		
	VOLUMEN	VOLUMEN VLE	COMP. %	VOLUMEN	VOLUMEN VLE	COMP. %
LIVIANOS	540	540	69%	708	708	76%
MOTOS	75	38	10%	58	29	6%
BUSES	2	4	0%	1	2	0%
CAMIONES 2E	81	162	10%	71	142	8%
CAMIONES 3E	56	112	7%	63	126	7%
CAMIONES 4E	1	3	0%	2	5	0%
CAMIONES +5E	22	66	3%	32	96	3%
TOTAL	777	924	100%	935	1108	100%
DÍA 3						
TIPO DE VEHÍCULO	HACIA EL NORTE			HACIA EL SUR		
	VOLUMEN	VOLUMEN VLE	COMP. %	VOLUMEN	VOLUMEN VLE	COMP. %
LIVIANOS	598	598	70%	696	696	74%
MOTOS	78	39	9%	64	32	7%
BUSES	2	4	0%	0	0	0%
CAMIONES 2E	89	178	10%	76	152	8%
CAMIONES 3E	64	128	7%	63	126	7%
CAMIONES 4E	1	3	0%	5	13	1%
CAMIONES +5E	27	81	3%	34	102	4%
TOTAL	859	1031	100%	938	1121	100%

Tabla 16: Volumen diario de Tráfico Observado sobre la Calle 70NO
Elaborado por: Equipo consultor

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

Tráfico Diario hacia el Norte

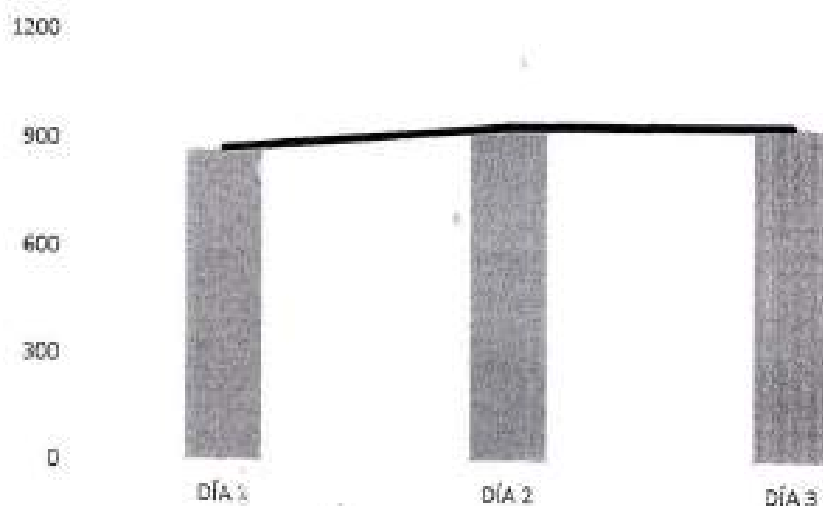


Gráfico 9: Volumen horario de tráfico vía pública 70 NO hacia el norte
Elaborado por: Equipo consultor

Tráfico Diario hacia el Sur

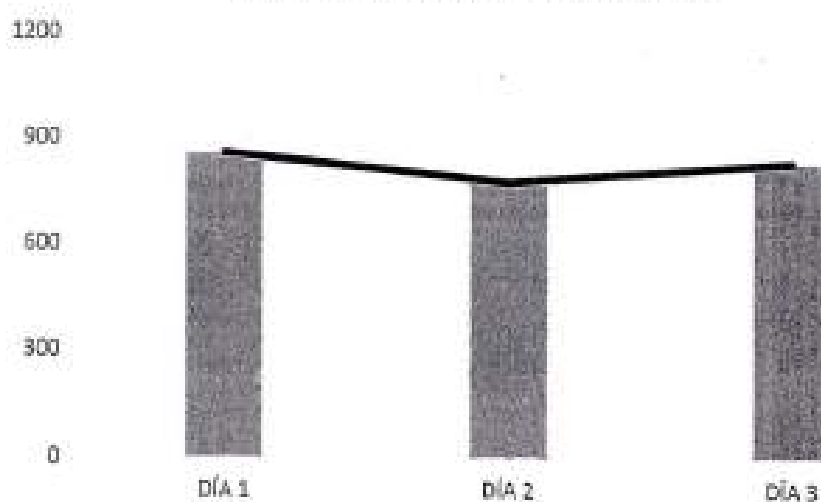


Gráfico 10: Volumen horario de tráfico vía pública 70 NO hacia el Sur
Elaborado por: Equipo consultor

Como se muestra en las tablas y gráficos anteriores, el tráfico de la vía pública 70 NO, misma que tendrá conexión con el proyecto, es parcialmente bajo en comparación con el tráfico de vía a la Costa, se encuentra similitud en el ingreso y salida de esta vía, y en los días de levantamiento de información de igual forma se muestra similitud en sus movimientos. A continuación se muestra el tráfico horario encontrado en la vía.

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	--	---

VOLUMEN HORARIO DE TRÁFICO CALLE 70 NO						
DÍA 1 HACIA EL NORTE			DÍA 1 HACIA EL SUR			
HORAS PICO	07:15 - 08:15	14:15 - 15:15	15:45 - 16:45	08:15 - 09:15	14:15 - 15:15	15:00 - 16:00
TIPO DE VEHICULO	VOLUMEN	VOLUMEN	VOLUMEN	VOLUMEN	VOLUMEN	VOLUMEN
LIVIANOS	76	72	61	94	82	63
MOTOS	4	2	4	3	11	10
BUSES	0	0	2	0	0	0
CAMIONES 2E	8	3	5	10	7	7
CAMIONES 3E	10	6	11	9	9	8
CAMIONES 4E	0	0	0	0	2	2
CAMIONES +5E	7	5	4	4	2	2
TOTAL	105	88	87	120	113	92
DÍA 2 HACIA EL NORTE			DÍA 2 HACIA EL SUR			
HORAS PICO	07:00 - 08:00	11:15 - 12:15	14:45 - 15:45	07:15 - 08:15	12:00 - 13:00	14:00 - 15:00
TIPO DE VEHICULO	VOLUMEN	VOLUMEN	VOLUMEN	VOLUMEN	VOLUMEN	VOLUMEN
LIVIANOS	84	56	48	119	52	61
MOTOS	2	15	4	0	5	10
BUSES	0	0	2	0	0	0
CAMIONES 2E	5	10	7	7	8	11
CAMIONES 3E	5	4	7	8	7	12
CAMIONES 4E	1	0	0	0	0	0
CAMIONES +5E	1	1	4	1	5	1
TOTAL	98	86	72	138	77	95
DÍA 3 HACIA EL NORTE			DÍA 3 HACIA EL SUR			
HORAS PICO	07:00 - 08:00	11:15 - 12:15	14:45 - 15:45	08:15 - 09:15	13:45 - 14:45	15:00 - 16:00
TIPO DE VEHICULO	VOLUMEN	VOLUMEN	VOLUMEN	VOLUMEN	VOLUMEN	VOLUMEN
LIVIANOS	92	60	53	104	67	69
MOTOS	2	15	4	0	5	10
BUSES	0	0	2	0	0	0
CAMIONES 2E	5	10	7	7	8	6
CAMIONES 3E	5	4	9	8	7	8
CAMIONES 4E	1	0	0	0	0	1
CAMIONES +5E	1	1	5	4	5	2
TOTAL	110	91	80	132	93	98

Tabla 17: Volumen Horario de Tráfico Observado sobre la Calle 70NO
Elaborado por: Equipo consultor



Imagen 15: Tráfico horario hacia el Oeste y hacia el Norte
Elaborado por: Equipo consultor

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	 OLVE
------------------------	---	---

En las tablas y gráficos anteriores se pudo apreciar los volúmenes de tráfico diarios obtenidos de los aforos, realizados en la Vía a la Costa y de las vías Públicas que conectarán con el proyecto, de igual forma se aprecian las horas de máxima demanda (horas pico) obtenidas mediante la interpretación de estos datos, los gráficos muestran el comportamiento del tráfico horario tanto de livianos, buses y camiones. De igual manera se aprecia el volumen de tráfico Horario hacia el norte a través de la Calle pública de acceso al proyecto.



Imagen 16: Tráfico horario hacia el Este y hacia el Sur
Elaborado por: Equipo consultor

11.2 Tráfico Promedio Diario Anual TPDA

Al contar con aforos de 24 horas durante 7 días, para obtener una estimación del Tráfico Promedio Diario Anual, se utilizó la siguiente técnica estadística¹:

$$TPDA = TPDS \pm FA$$

TPDA=Tráfico Promedio Diario Anual

TPDS=Tráfico Promedio Diario Semanal

FA=Factor de Ajuste

El FA corresponde a factores estadísticos que relacionan las variaciones del tráfico observado directamente a través de los estudios de campo durante una semana, para ser estos proyectados o extrapolados a una estimación anual.

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	 OLVE
------------------------	---	--

$$FA = KE$$

K= Número de desviaciones estándar correspondiente al nivel de confiabilidad deseado.

E= error estándar de la media.

$$E = \alpha$$

α = estimador de la desviación estándar poblacional

$$\alpha = \frac{S}{\sqrt{n}} * \sqrt{\frac{N-n}{N-1}}$$

S= desviación estándar de la distribución de los volúmenes de tránsito diario o desviación estándar muestral.

n= tamaño de la muestra, en número de días del aforo

N= tamaño de la población, en número de días del año

$$S = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (TD_i - TPDS)^2}{n-1}}$$

TD_i= volumen de tránsito del día i

En base a esta metodología, se realizó el cálculo de TPDA, sobre la vía a la Costa.

Para ejecutar el TPDA de la calle pública 70 NO, se realizó por medio de los factores de ajuste de diario de 4,15 promedio, con un factor de ajuste mensual equivalente al mes de febrero igual a 7,27% (estos factores son resultados del modelo de tráfico propio, mismo que se obtuvo de la investigación de la zona durante los últimos 5 años).

TRÁFICO PROMEDIO DIARIO ANUAL			
TIPO DE VEHÍCULO	HACIA EL ESTE	HACIA EL OESTE	%
LIVIANOS	41423	30574	87%
BUSES	641	883	2%
CAMIONES	4083	4810	11%
TOTAL	46146	36267	100%

Tabla 18: Tráfico Promedio Diario Anual (TPDA) Vía a la Costa
Elaborado por: Equipo consultor

Por medio de los cálculos realizados, se identifica un Tráfico Promedio Diario Anual de 82.413 Veh/día en la Vía a la Costa; se pudo observar que existe una similitud en

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

relación a los flujos de tráfico que toman hacia el Oeste (en dirección hacia Chongón) y hacia el Este (en dirección a Guayaquil).

TRÁFICO PROMEDIO DIARIO ANUAL			
TIPO DE VEHÍCULO	HACIA EL NORTE	HACIA EL SUR	%
LIVIANOS	652 Veh/día	668 Veh/día	79,4%
BUSES	2 Veh/día	2 Veh/día	0,2%
CAMIONES	173 Veh/día	166 Veh/día	20,4%
TOTAL	827 Veh/día	836 Veh/día	100,0%

Tabla 19: Tráfico Promedio Diario Anual (TPDA) Vía Pública 70 NO
Elaborado por: Equipo consultor



Imagen 17: Tráfico Promedio Diario Anual
Elaborado por: Equipo consultor

Se considera un TPDA característico de este tipo de vía y que se encuentra en expansión debido a los asentamientos urbanísticos y comerciales en esta zona, que se han producido en los últimos años. El principal flujo de vehículos es de tipo livianos por la ubicación que posee el proyecto.

11.3. Factor Hora Pico

El factor de la hora pico (FHP) representa la variación en la circulación dentro de una hora. Las observaciones de la circulación indican constantemente los volúmenes encontrados en el periodo de 15 min del pico dentro de una hora a lo largo del día. El uso del factor de la hora pico en la ecuación para determinar la tasa de flujo considera este fenómeno. La decisión de afectar o no el volumen horario de diseño por este factor, en los cálculos de capacidad y niveles de servicio, depende del grado en que las fluctuaciones del movimiento vehicular durante la hora máxima, por su relevante significación, afectan las decisiones operativas y de diseño de la carretera. En muchas soluciones viales en el área rural, los analistas se limitan a examinar las condiciones promedio durante la hora pico. En general, se considera que cuando el FHP es menos de 0.85, las condiciones operativas de la carretera varían sustancialmente. En vías

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	 OLVE
------------------------	---	---

multicarriles, los valores típicos del factor de hora pico, FHP varían entre 0.80 y 0.95. Un factor de hora pico bajo es característico de condiciones rurales.²

$$FHP = \frac{\text{Volumen Horario de Maxima Demanda}}{4(\text{Máximo Volumen en 15 min del VHMD})}$$

$$FHP = 0.94$$

En la evaluación de la Vía a la Costa (E-40) en el punto de ejecución de los aforos se tiene un factor hora pico igual a 0.94 esto quiere decir que la variación del tráfico existente en horas pico y en el resto del día la circulación vehicular es continua, convirtiéndose en un eje vial de gran afluencia, considerando que posee dos carriles de circulación por sentido.

El resultado del factor hora pico, está representado sobre el promedio de los dos sentidos de circulación de la Vía a la Costa, el respaldo del cálculo realizado, se encuentra en los anexos reportes de tráfico en formato Excel adjuntos de manera digital.

12. ANÁLISIS DE LOS NIVELES DE SERVICIO

El grado de calidad de servicio que prevalece en cada tramo de la red vial, se mide cuantitativa y cualitativamente mediante el cálculo de los niveles de servicio, los cuales orientan el establecimiento de políticas acordes con las necesidades socioeconómicas para la planeación, modernización y conservación de la infraestructura carretera.

El conocimiento del nivel de servicio en el que operan las carreteras permite establecer una comparación entre la oferta y la demanda de servicio, reflejando su grado de eficiencia.

El Nivel de Servicio es una medida de la calidad de flujo vehicular que describe las condiciones de operación de un flujo vehicular, y de su percepción por los conductores 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. Los factores que afectan el Nivel de Servicio, se distinguen entre internos y 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. En el Manual de Capacidad Vial HCM 2000 del TRB se ha establecido seis Niveles de Servicio denominados: A, B, C, D, E y F, que van del mejor al peor, los cuales definen, según las condiciones de operación, que sean de circulación continua o discontinua, como se verá más adelante. Los factores internos son aquellos que corresponden a variaciones en la velocidad, en el volumen, en la composición del tránsito, en el porcentaje de movimientos de entrecruzamientos o direccionales.

Para conocer la capacidad y los niveles de servicio que prevalecen en cada tramo de la red carretera, se consideraron:

- Las condiciones establecidas por las características físicas del camino.
- Las condiciones que dependen de la naturaleza del tránsito vehicular en cuanto a su magnitud y tipo de vehículos.

Por capacidad se entiende como el número máximo de vehículos que pueden circular por un camino durante un lapso de una hora; de esta forma los niveles de servicio son una medida cualitativa del efecto de una serie de factores, entre los cuales se pueden

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

dicar: la velocidad, el tiempo de recorrido, las interrupciones al movimiento continuo del tránsito, la libertad de manejo, la comodidad y los costos de operación. En la práctica se manejan 6 niveles de servicio para identificar las condiciones de operación de un camino, siendo estos los siguientes:

- **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. Nivel general de comodidad y conveniencia proporcionado por la circulación excelente.

- **Nivel de Servicio B**

Esta aun dentro del rango del 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.

- **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.

- **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.

- **Nivel de Servicio E**

El funcionamiento está en el límite de su capacidad o muy cerca de ella. 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 conformidad 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.

- **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".

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

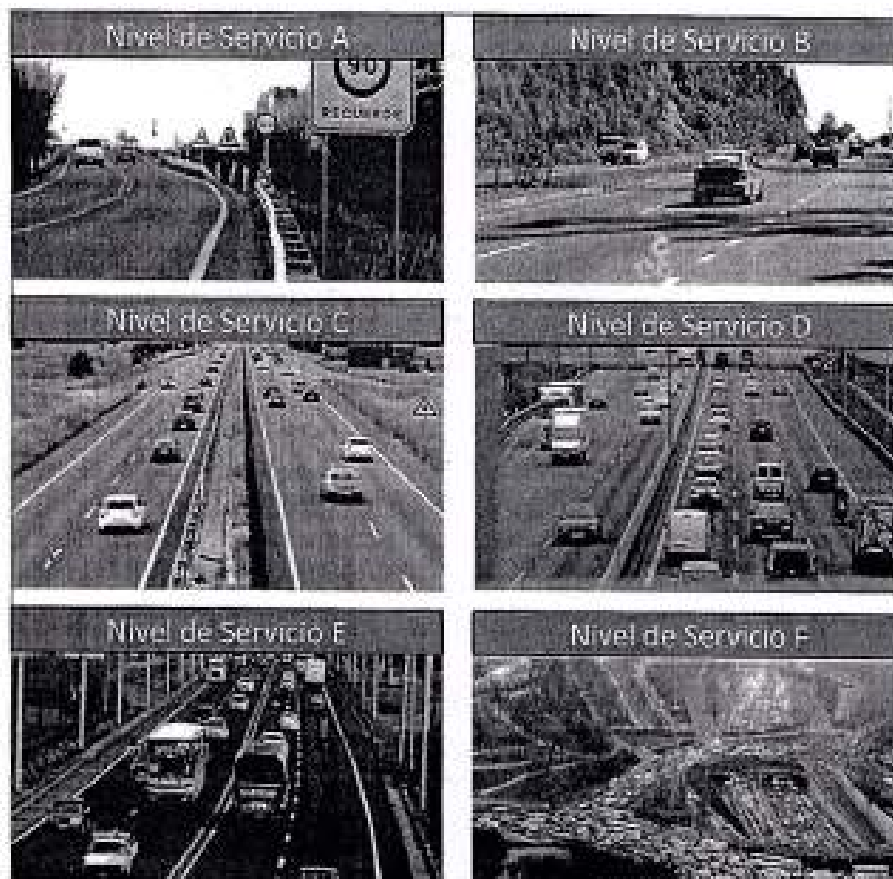


Imagen 18: Niveles de Servicio
Elaborado por: Equipo técnico

Es necesario tener en cuenta el carácter probabilístico de la capacidad, por lo que puede ser mayor o menor en un instante dado. A su vez, como la definición misma lo expresa, la capacidad se define para condiciones prevalecientes, que son factores que al variar la modifican; éstos se agrupan en tres tipos generales:

- **Condiciones de la infraestructura vial.** - Características físicas, tránsito continuo, número de carriles, etc.
- **Condiciones del tránsito.** - Distribución en tiempo y espacio, tipos de autos: livianos, camiones, buses, etc.
- **Condiciones de los Controles.** - Hace referencia a semáforos, señalética vertical, horizontal, etc.

Como procedimiento para la determinación de los Niveles de Servicio (LOS o Leves of Service en inglés) se optó por hacer uso del Software de micro simulación de tráfico PTV Vissim 22, del cual una vez cargada la información recolectada en el campo (toma de datos) se realiza la respectiva simulación de los flujos de tráfico. LOS (Level of Service) establece un nivel de servicio para los giros de las intersecciones a nivel en el rango de A hasta F, el nivel de servicio se obtiene según las demoras de tiempo en segundos que se dan en la intersección, por vehículo. (Ver la tabla 20)

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

Demoras por Vehículo (s)	LOS por relación Volumen/Capacidad
	≤ 1
≤ 5	A
>5 Y ≤ 15	B
>15 Y ≤ 25	C
>25 Y ≤ 40	D
>40 Y ≤ 60	E
> 60	F

Tabla 20: Nivel de Servicio de acuerdo a las demoras por vehículos
Fuente: Highway Capacity Manual 2010

Los volúmenes horarios de tránsito tomados fueron los que resultan del levantamiento de información, ya sea de los 7 días, sobre la vía a la Costa y de los 3 días en la vía Pública, estos calculados con los mismos factores mostrados en el TPDA.

VOLUMEN HORARIO DE MÁXIMA DEMANDA		
TIPO DE VEHÍCULO	HACIA EL ESTE	HACIA EL OESTE
LIVIANOS	3766	2296
BUSES	62	62
CAMIONES	302	306
TOTAL	4131	2664

Tabla 21: Volumen de Tráfico Horas Pico Vía a la Costa
Elaborado por: Equipo Técnico.

VOLMEN HORARIO DE MÁXIMA DEMANADA		
TIPO DE VEHÍCULO	HACIA EL NORTE	HACIA EL SUR
LIVIANOS	59 Veh/hora	68 Veh/hora
BUSES	0 Veh/hora	0 Veh/hora
CAMIONES	18 Veh/hora	17 Veh/hora
TOTAL	77 Veh/hora	85 Veh/hora

Tabla 22: Volumen de Tráfico Horas Pico Vía Pública 70 NO
Elaborado por: Equipo Técnico.

• ESCENARIO SITUACIÓN ACTUAL

A continuación, a través de las siguientes figuras se muestran los resultados de las microsimulaciones del flujo vehicular con el software de tráfico Vissim 23, estos resultados fueron obtenidos con datos de la Vía a la Costa, en intersección con el ingreso y salida del proyecto tanto de la Vía Pública 1 y de la Vía 70NO.

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	--	---

TIMEINT	MOVEMENT	QLEN	QLENMAX	VEHS(A L)	LOS(ALL)	LOSVAL (ALL)	VEHIDFLAY (ALL)	STOPDELA Y(ALL)	STOPS (ALL)
0-900	Via a la Costa - Via a la Costa	0	0	635	LOS_A	1	1,51	0	0
0-900	Via a la Costa - Via Pública 1	0,22	18,39	3	LOS_A	1	4,08	2,44	0,33
0-900	Via Pública 1 - Via a la Costa	0,31	6,19	7	LOS_B	2	10,25	6	0,86
0-900	Global	0,18	18,39	645	LOS_A	1	1,62	0,08	0,01
0-900	Via a la Costa - Via a la Costa	0	0	629	LOS_A	1	0,85	0	0
0-900	Via a la Costa - Via Pública Av. 70	0	0	17	LOS_A	1	0,54	0	0
0-900	Via Pública Av. 70ND - Via a la Costa	0,59	12,8	24	LOS_A	1	5,67	1,81	0,54
0-900	Global	0,2	12,8	670	LOS_A	1	1,05	0,06	0,02
900-1800	Via a la Costa - Via a la Costa	0	0	701	LOS_A	1	1,83	0	0
900-1800	Via a la Costa - Via Pública 1	0	0	2	LOS_A	1	0,4	0	0
900-1800	Via Pública 1 - Via a la Costa	0,11	12,25	7	LOS_A	1	3,01	0,75	0,14
900-1800	Global	0,04	12,25	710	LOS_A	1	1,83	0,01	0
900-1800	Via a la Costa - Via a la Costa	0	0	678	LOS_A	1	1,15	0	0
900-1800	Via a la Costa - Via Pública Av. 70	0	0	18	LOS_A	1	1,06	0	0
900-1800	Via Pública Av. 70ND - Via a la Costa	0,56	18,96	22	LOS_A	1	4,7	2,19	0,32
900-1800	Global	0,19	18,96	718	LOS_A	1	1,26	0,07	0,01
1800-2700	Via a la Costa - Via a la Costa	0	0	697	LOS_A	1	1,39	0	0
1800-2700	Via a la Costa - Via Pública 1	0,02	9,72	4	LOS_A	1	1,98	0	0
1800-2700	Via Pública 1 - Via a la Costa	0,05	10,76	3	LOS_A	1	3,79	2,02	0,33
1800-2700	Global	0,02	10,76	704	LOS_A	1	1,42	0,01	0
1800-2700	Via a la Costa - Via a la Costa	0	0	668	LOS_A	1	0,76	0	0
1800-2700	Via a la Costa - Via Pública Av. 70	0	0	18	LOS_A	1	0,94	0	0
1800-2700	Via Pública Av. 70ND - Via a la Costa	0,61	18,51	26	LOS_A	1	4,96	1,76	0,38
1800-2700	Global	0,2	18,51	712	LOS_A	1	0,92	0,06	0,01
2700-3600	Via a la Costa - Via a la Costa	0,29	20,33	660	LOS_A	1	1,88	0,02	0
2700-3600	Via a la Costa - Via Pública 1	0,81	40,07	4	LOS_A	1	4,98	3,05	0,25
2700-3600	Via Pública 1 - Via a la Costa	0,04	12,25	5	LOS_A	1	2,03	0	0
2700-3600	Global	0,38	40,07	669	LOS_A	1	1,9	0,04	0
2700-3600	Via a la Costa - Via a la Costa	0,21	29,07	649	LOS_A	1	1,51	0,01	0
2700-3600	Via a la Costa - Via Pública Av. 70	0,52	38,37	27	LOS_A	1	2,58	0,62	0,15
2700-3600	Via Pública Av. 70ND - Via a la Costa	0,29	12,05	21	LOS_A	1	2,37	0,74	0,1
2700-3600	Global	0,34	38,37	697	LOS_A	1	1,58	0,05	0,01

Tabla 23: Niveles de servicio - Situación Actual.

Elaborado por: Equipo técnico

Posterior a la evaluación de la situación actual de la ubicación del predio donde se construirá el Proyecto Urbanístico The Garden se determinó que, dado las características de la vía y la Inexistencia de intersecciones de gran capacidad, el Nivel de Servicio que se presenta es de tipo "A", es decir con un flujo libre con colas máximas de 40,07 m aproximadamente sobre la salida de la vía Pública, no se contemplan demoras en la zona descrita, puesto que su integración al tráfico es inmediata y sin dificultad alguna.



Imagen 19: Niveles de Servicio - Situación Actual.

Elaborado por: Equipo técnico

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

• ESCENARIO CON IMPLANTACIÓN DEL PROYECTO.

Con la implementación del proyecto se realizó la evaluación, en la intersección de ingreso y salida del proyecto las vías Públicas con la Vía a la Costa, obteniendo los siguientes resultados:

TIMEDINT	MOVEMENT	QLEN	QLENMAX	VEHS(ALL)	LOS(ALL)	LOSVAL(ALL)	VEHDELAY(ALL)	STOPDCLA Y(ALL)	STOPS(ALL)
0-900	Vía a la Costa - Vía a la Costa	0	0	675	LOS_A	1	1,73	0,01	0,01
0-900	Vía a la Costa - Vía Pública 1	0,05	9,26	5	LOS_A	1	0,92	0	0
0-900	Vía Pública 1 - Vía a la Costa	0,21	6,19	20	LOS_A	1	3,51	0,6	0,35
0-900	Global	0,09	9,26	700	LOS_A	1	1,78	0,03	0,02
0-900	Vía a la Costa - Vía a la Costa	0,67	26,55	654	LOS_A	1	1,65	0,02	0,01
0-900	Vía a la Costa - Vía Pública Av. 70	1,12	37,85	38	LOS_A	1	2,77	0,85	0,18
0-900	Vía Pública Av. 70ND - Vía a la Costa	0,8	23,77	44	LOS_A	1	4,53	1,17	0,14
0-900	Global	0,86	37,85	736	LOS_A	1	1,88	0,13	0,03
900-1800	Vía a la Costa - Vía a la Costa	0	0	741	LOS_A	1	2,74	0	0
900-1800	Vía a la Costa - Vía Pública 1	0,29	17,04	17	LOS_A	1	3,64	0,31	0,24
900-1800	Vía Pública 1 - Vía a la Costa	0,37	12,15	22	LOS_A	1	3,36	1,15	0,23
900-1800	Global	0,22	17,04	780	LOS_A	1	2,78	0,04	0,01
900-1800	Vía a la Costa - Vía a la Costa	1,51	47,69	692	LOS_A	1	3,01	0,06	0,03
900-1800	Vía a la Costa - Vía Pública Av. 70	2,9	56,98	44	LOS_A	1	6,47	2,23	0,3
900-1800	Vía Pública Av. 70ND - Vía a la Costa	2,91	25,64	61	LOS_A	1	8,67	3,77	0,54
900-1800	Global	2,44	56,98	797	LOS_A	1	3,63	0,46	0,08
1800-2700	Vía a la Costa - Vía a la Costa	0,05	10,83	746	LOS_A	1	2,21	0	0
1800-2700	Vía a la Costa - Vía Pública 1	0,44	30,56	12	LOS_A	1	3,41	1,12	0,25
1800-2700	Vía Pública 1 - Vía a la Costa	0,14	6,26	16	LOS_A	1	2,88	0,87	0,19
1800-2700	Global	0,22	30,56	774	LOS_A	1	2,24	0,04	0,01
1800-2700	Vía a la Costa - Vía a la Costa	0,03	7,47	702	LOS_A	1	1,2	0	0
1800-2700	Vía a la Costa - Vía Pública Av. 70	0,3	16,72	43	LOS_A	1	1,76	0,48	0,07
1800-2700	Vía Pública Av. 70ND - Vía a la Costa	1,45	45,43	54	LOS_A	1	5,56	0,89	0,22
1800-2700	Global	0,59	45,43	799	LOS_A	1	1,52	0,09	0,02
2700-3600	Vía a la Costa - Vía a la Costa	0	0	707	LOS_A	1	2,23	0	0
2700-3600	Vía a la Costa - Vía Pública 1	0,15	17,24	13	LOS_A	1	3,05	0,03	0,15
2700-3600	Vía Pública 1 - Vía a la Costa	0,62	23,73	19	LOS_A	1	5,48	2,56	0,37
2700-3600	Global	0,26	23,73	739	LOS_A	1	2,33	0,07	0,01
2700-3600	Vía a la Costa - Vía a la Costa	1,2	58,35	685	LOS_A	1	2,83	0,03	0,01
2700-3600	Vía a la Costa - Vía Pública Av. 70	2,24	67,65	46	LOS_A	1	3,7	1,33	0,2
2700-3600	Vía Pública Av. 70ND - Vía a la Costa	1,39	26,67	40	LOS_A	1	5,58	2,21	0,3
2700-3600	Global	1,61	67,65	771	LOS_A	1	3,03	0,22	0,04

Tabla 24: Niveles de servicio – Implantación del Proyecto
Elaborado por: Equipo técnico

Con la implementación del proyecto, las intersecciones principales de análisis mantienen su nivel de servicio en tipo "A" es decir mantiene el flujo libre, de igual forma la cola máxima será de 67,65 m, la cual se produce sobre la vía pública que conectará con el proyecto.



Imagen 20: Niveles de Servicio – Situación Actual con proyecto.

Elaborado por: Equipo técnico

13. RED VIAL Y RUTAS DE ACCESO

El proyecto conecta de manera directa con Vía a la Costa a través de la Calle Pública 1 y de la Calle 70 NO, cuya distancia entre la Intersección con la Vía a la Costa y el Acceso del Proyecto es de aproximadamente 500 m; todos los accesos se realizarán en dirección hacia el Oeste (hacia Chongón) de igual forma las salidas.

• FLUJO DE INGRESO

Como se indicó anteriormente, el acceso hacia el proyecto se encuentra planteada en la parte frontal con conexión directa de la Vía Pública, todo acceso se realiza desde la Vía a la Costa en dirección Este – Oeste y posterior tomando cualquiera de las Vías Públicas en dirección Sur – Norte, y posterior en sentido Este – Oeste u Oeste – Este por medio de la calle a ser realizada la apertura y rehabilitada, como se muestra en la Imagen siguiente.

Para el acceso de los flujos que provienen del Oeste (desde Chongón), se tendrá que tomar el retorno ubicado a 1.500 m aproximadamente hacia el Este del Ingreso hacia el Proyecto.

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	--	---

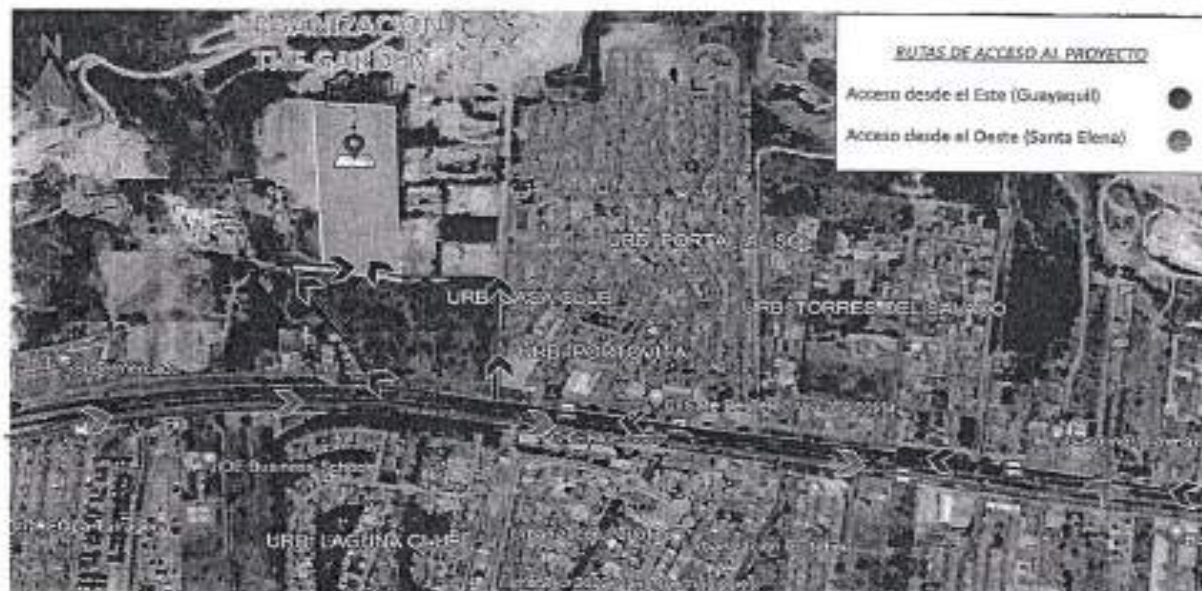


Imagen 21: Flujo de ingresos al proyecto The Garden
Elaborado por: Equipo técnico

• FLUJO DE SALIDA

El proyecto cuenta con una salida con conexión hacia la Vía Pública que conecta de manera directa con la Vía a la Costa. Todas las salidas se las realizarán en dirección hacia el Sur por medio de la Vía Pública 1 o la Vía Pública 70NO, todos los flujos tomarán la Vía a la Costa en dirección hacia el Oeste (hacia Chongón), para aquellos flujos que quieran tomar la dirección hacia el Este (hacia Guayaquil) deberán realizar el retorno ubicado a 2.500 m aproximadamente de la ubicación del proyecto.



Imagen 22: Flujos de salidas del Proyecto The Garden
Elaborado por: Equipo técnico

14. PATRONES DE MOVILIDAD EN LA ZONA

14.1 Estudio de Movilidad en la Zona

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
-----------------	---	---

Los patrones de movilidad debido a que aún no se cuenta con la implementación del proyecto, son estimados conforme a cómo se comporta la movilidad en el sector, es decir, hasta que el proyecto no se ponga en marcha, no se podrá conocer cómo será su dinámica, por lo que, las estimaciones están dadas sobre la base del comportamiento de construcciones similares y a estudios realizados anteriormente.

Se realizó un análisis del sector residencial de la zona de implementación, a más de respaldos en estudios ejecutados en zonas residenciales de similares características en la cual se desarrollaron encuestas Origen – Destino, conociendo así la movilidad de la zona.

Para el análisis de datos se dividió la cobertura de viajes por zonas:

- Zona 1: Vía a la Costa, sector del proyecto y lugar donde se tomó los datos;
- Zona 2: Ciudad de Guayaquil;
- Zona 3: Samborombón;
- Zona 4: Durán;
- Zona 5: Vía a la Costa hacia Santa Elena.

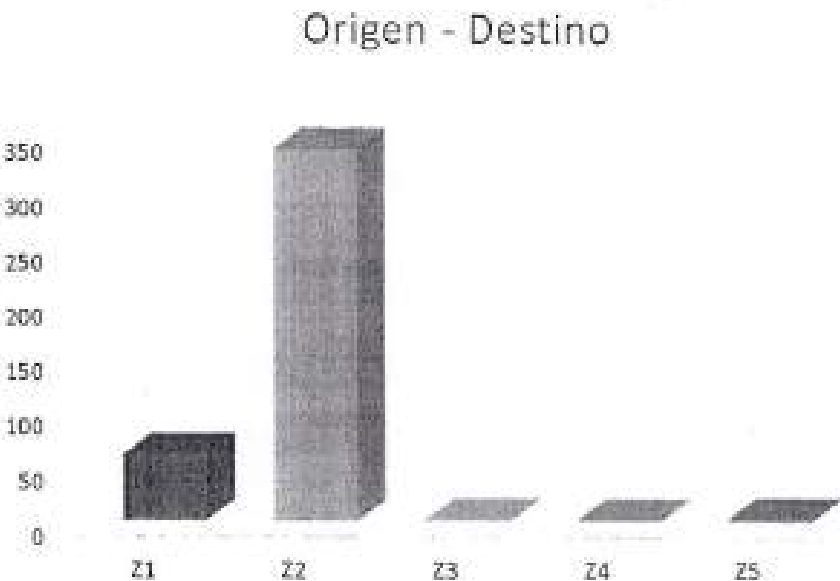


Gráfico 11: Principales destinos de viajes
Elaborado por: Equipo técnico

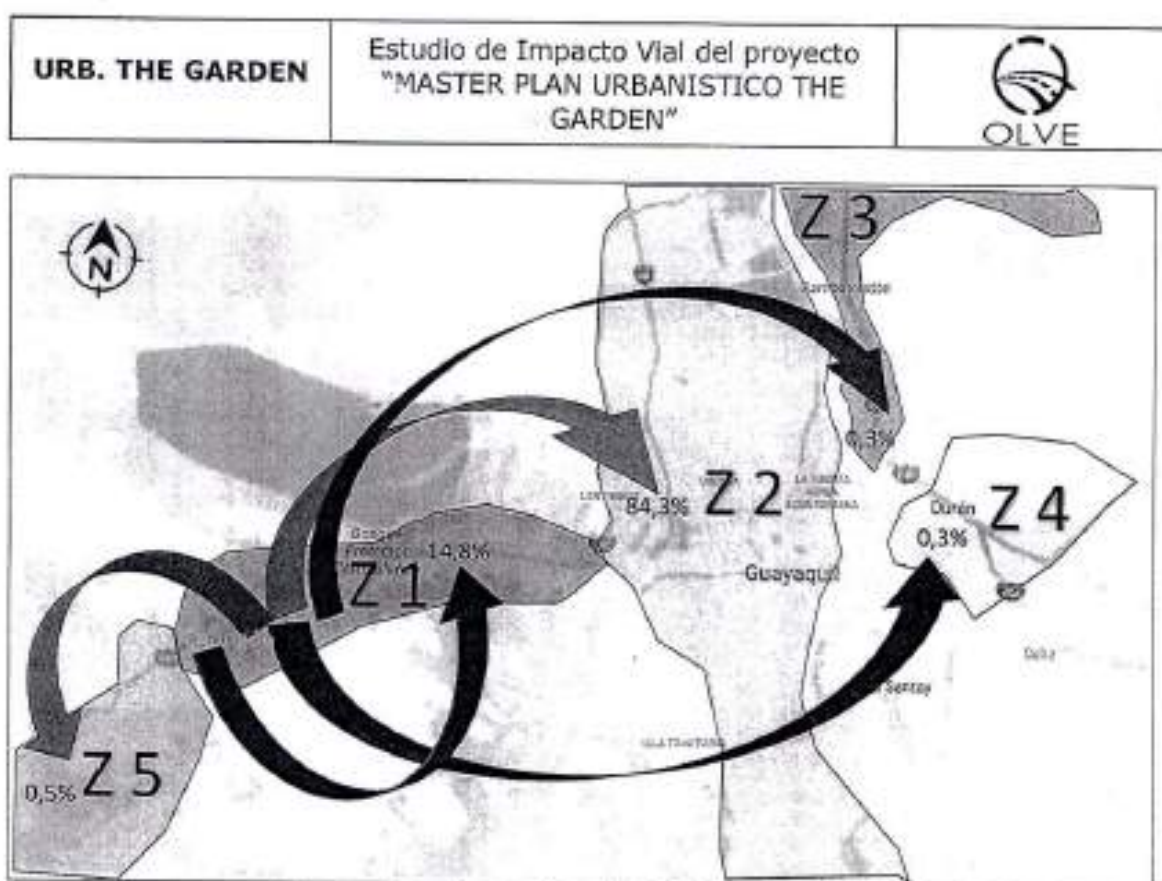


Imagen 23: Comportamiento Origen - Destino
Elaborado por: Equipo técnico

Como se observa en la imagen, del total de datos obtenidos, la mayor cantidad de viajes se los realiza hacia la ciudad de Guayaquil con el 84,3%, luego se encuentran los viajes internos es decir dentro de la zona 1 (Chongón - Vía a la Costa), en dirección hacia Santa Elena se cuenta con 0,5% de los viajes, hacia Samborombón y a Durán se identificó un 0,3% de viajes.

A través de las encuestas también se pudo determinar el promedio de habitantes por hogar.

Partición Modal de la Zona de Estudio	
Tipo de Vehículo	Comp. %
Vehículo Propio	72,21%
Bus	22,51%
Escolar e institucional	2,50%
Taxi	2,30%
Pie	0,48%
Total	100,00%

Tabla 25: Partición Modal Zona de Estudio
Elaborado por: Equipo técnico

La población de la zona realiza los viajes en los medios de transporte que se menciona en la tabla 18, siendo el de mayor utilización el vehículo propio con un 67%, luego se encuentra la transportación pública con 28%, y se dividen el 5% entre el transporte escolar e institucional, taxi convencional y taxi ejecutivo.

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	 OLVE
------------------------	---	--

MOTIVOS DE VIAJES	
Detalle	Comp. %
Trabajo	76,75%
Educación	11,25%
Diversión y Recreación	1,00%
Salud	1,25%
Tramites	9,75%

Tabla 26: Motivos de Viajes
Elaborado por: Equipo técnico

Se identificó que el principal motivo de viajes siendo este por trabajo con el 77% puesto que se cuenta con una población económicamente activa, la educación se encuentra con el 11%, trámites varios el 10% y el 2% entre diversión y salud.

14.2 Estimación de Viajes

Una vez realizado el estudio de movilidad de la zona se pudo determinar los factores que permitirán conocer de manera estimada el comportamiento del nuevo proyecto.

- Número de habitantes por hogar: 3,26;
- Cantidad de viajes por persona: 2,19;
- Cantidad de viajes por hogar: 7,14.

Viajes Generados por el Proyecto		
Detalles	Cantidades de Viajes/Hogar	Total de Viajes
700 Departamentos	7,14 viajes/hogar	4.998 Viajes/día

Tabla 27: Cantidad de Viajes Generados por el Proyecto
Elaborado por: Equipo técnico

De acuerdo al estudio realizado a la movilidad de la zona se pudo estimar la cantidad de viajes del proyecto cuando se encuentre funcional al 100%, esto se realizó por el principio de analogía, se establece que conforme a los viajes estimados estos podrán contar con la siguiente división:

- 3.609 viajes en vehículo propio;
- 1.125 viajes en transporte público;
- 125 viajes en transporte escolar e institucional;
- 139 viajes repartidos en taxi convencional, ejecutivo y viajes a pie.

Esto quiere decir que cuando el proyecto se encuentre funcional al 100% aproximadamente se contarán con 577 viajes en la hora de máxima demanda que representan el 11,55% del total de viajes diarios conforme a datos levantados de en este caso de la urbanización Porto Vita mismo proyecto que se encuentra en la zona de análisis, estos viajes serán divididos en accesos y salidas respectivamente.

Los viajes estimados que posea el proyecto especialmente en vehículos propios, escolar y taxis, es decir 3.849 Viajes/día representarán el 4,67% con relación al TPDA sobre la Vía a la Costa es decir 82.413 Veh/día.

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE "GARDEN"	
------------------------	--	---

14.3 Proyección de Tráfico

Las tasas de crecimiento son el resultado de un modelo de tráfico desarrollado el cual se constituye a través de algunas variables entre las principales se encuentra la población PIB y la tasa de crecimiento vehicular, dicha proyección se constituye al inicio donde el crecimiento es lento, después viene una fase de aceleración rápida para luego tener otra vez un crecimiento lento, y finalmente llegará a estabilizarse.

$$P(t) = kPoertk + Po(ert-1)$$

Dónde:

P(t): población después de un tiempo t

k: Capacidad de carga (Tasa de motorización futura mínima 200, máxima 250)

r: Tasa de crecimiento vehicular (6,19%)

t: año

Po: Tasas de motorización inicial (para Guayas es de 117)

Como insumo para realizar las debidas proyecciones, se tienen las siguientes fuentes con relación a: Tasa de crecimiento vehicular, tasas de motorización y tasas de crecimiento poblacional.

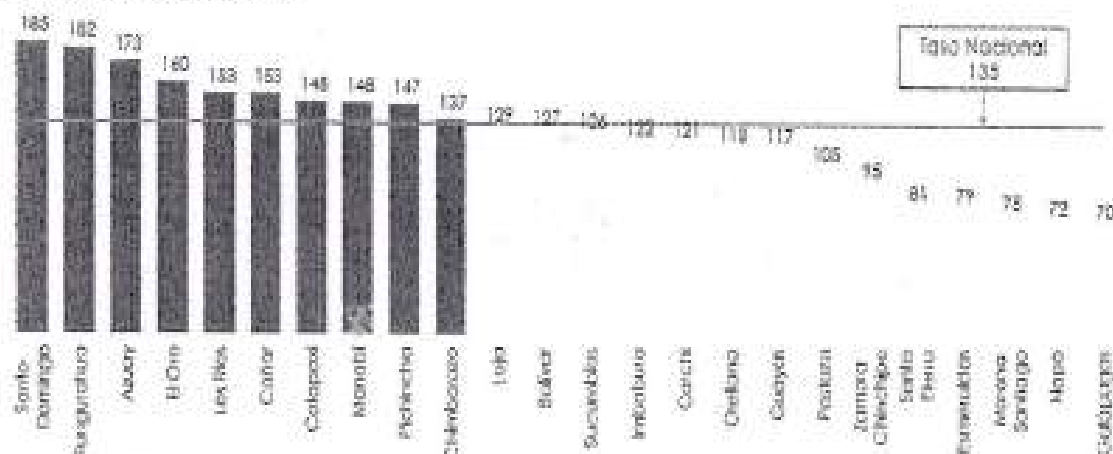


Gráfico 12: Tasa de Motorización por Provincia (por cada 1000 habitantes).

Fuente: Anuario Estadístico de Transporte 2020.

A continuación, se presenta la aplicación del modelo logístico propuesto, realizando dos proyecciones de acuerdo a dos límites de capacidad de carga, siendo las tasas de motorización a preverse (supuesto), de 200 y de 250 vehículos/1000 habitantes, siendo además estas mayores a las actuales que estadísticamente se publican en el Anuario Estadístico de Transporte 2020 y que por lo general deberían ser establecidas mediante una Política Pública.

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
-----------------	--	---



Gráfico 13: Proyección de Tasa de Motorización (Curva Logística)
Elaborado por: Equipo Técnico

VÍA A LA COSTA				
AÑO	TASA DE CRECIMIENTO	HACIA EL ESTE	HACIA EL OESTE	TPDA
2023	AÑO BASE	46146	36267	82413
2024	5,76%	47420	37268	84688
2025	5,66%	49169	38643	87813
2026	5,57%	49224	38686	87909
2027	5,47%	52010	40875	92885
2028	5,38%	52993	41648	94640
2029	5,28%	54323	42693	97016
2030	5,19%	55556	43662	99218
2031	5,11%	56834	44667	101500
2032	5,02%	58038	45613	103652
2033	3,01%	60470	47525	107995

- * Estimación en función de curva de crecimiento de la tasa de motorización. Elaboración: Consultor.
- ** Tasa de crecimiento poblacional. Fuente: INEC
- ** Tasa de crecimiento PIB Transporte. Fuente: Banco Central.

Tabla 28: Tasa de Crecimiento vehicular y proyección de TPDA.

Bajo los parámetros antes descritos del modelo de tráfico realizado, se contempla un TPDA proyectado a 10 años de 107.995 Veh/día, en los dos sentidos de la Vía a la Costa en la Ubicación del Proyecto, este tiene una división del 44,01% en dirección hacia el Oeste y el 55,99% en dirección hacia el Este.

14.2 Evaluación con Proyecto a 10 años

Situación a 10 años

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	--	---

TIMEINT	MOVEMENT	QLEN	QLENNMAX	VEHS(ALL)	LOS(ALL)	LOSVAL(ALL)	VENDELAY(ALL)	STOPDELA Y(ALL)	STOPS(ALL)
0-900	Vía a la Costa - Vía a la Costa	0,12	24,91	860	LOS_A	1	3,3	0,03	0,01
0-900	Vía a la Costa - Vía Pública 1	0,99	44,65	17	LOS_A	1	4,12	1,5	0,24
0-900	Vía Pública 1 - Vía a la Costa	0,57	11,90	22	LOS_A	1	5,7	2,13	0,36
0-900	Global	0,56	44,65	899	LOS_A	1	3,37	0,11	0,03
0-900	Vía a la Costa - Vía a la Costa	1,23	27,34	816	LOS_A	1	3,08	0,06	0,02
0-900	Vía a la Costa - Vía Pública Av. 70	2,52	36,63	51	LOS_A	1	4,6	2,15	0,22
0-900	Vía Pública Av. 70ND - Vía a la Costa	6,42	44,29	53	LOS_C	3	16,76	8,54	1,15
0-900	Global	3,39	44,29	940	LOS_A	1	3,93	0,65	0,09
900-1800	Vía a la Costa - Vía a la Costa	0	0	978	LOS_A	1	3,07	0	0
900-1800	Vía a la Costa - Vía Pública 1	0,33	29,78	23	LOS_A	1	2,71	0,33	0,09
900-1800	Vía Pública 1 - Vía a la Costa	0,66	17,73	20	LOS_A	1	6,44	2,72	0,55
900-1800	Global	0,33	29,78	1021	LOS_A	1	3,13	0,07	0,02
900-1800	Vía a la Costa - Vía a la Costa	7,45	128,58	945	LOS_A	1	5,63	0,42	0,07
900-1800	Vía a la Costa - Vía Pública Av. 70	8,85	137,87	54	LOS_A	1	7,44	2,59	0,26
900-1800	Vía Pública Av. 70ND - Vía a la Costa	10,79	79,09	69	LOS_C	3	15,54	8,20	0,87
900-1800	Global	9,03	137,87	1068	LOS_A	1	5,83	1,04	0,13
1800-2700	Vía a la Costa - Vía a la Costa	0,59	49,98	939	LOS_A	1	3,72	0,01	0,01
1800-2700	Vía a la Costa - Vía Pública 1	1,24	69,72	17	LOS_A	1	4,4	0,39	0,18
1800-2700	Vía Pública 1 - Vía a la Costa	0,79	17,66	19	LOS_A	1	8,32	3,65	0,84
1800-2700	Global	0,67	69,72	975	LOS_A	1	3,82	0,08	0,03
1800-2700	Vía a la Costa - Vía a la Costa	22,04	350,01	889	LOS_A	1	3,72	0,4	0,05
1800-2700	Vía a la Costa - Vía Pública Av. 70	23,16	359,3	61	LOS_A	1	3,8	1,26	0,13
1800-2700	Vía Pública Av. 70ND - Vía a la Costa	8,37	79,91	55	LOS_C	4	25,63	15,37	1,22
1800-2700	Global	17,85	359,3	1005	LOS_A	1	4,92	1,27	0,12
2700-3600	Vía a la Costa - Vía a la Costa	0,41	37,55	888	LOS_A	1	2,78	0,03	0,01
2700-3600	Vía a la Costa - Vía Pública 1	0,94	56,69	20	LOS_A	1	3,65	0,81	0,15
2700-3600	Vía Pública 1 - Vía a la Costa	0,43	11,8	22	LOS_A	1	4,34	1,91	0,36
2700-3600	Global	0,59	56,69	930	LOS_A	1	2,84	0,09	0,02
2700-3600	Vía a la Costa - Vía a la Costa	3,09	75,95	868	LOS_A	1	3,57	0,06	0,02
2700-3600	Vía a la Costa - Vía Pública Av. 70	4,76	84,66	64	LOS_A	1	5,89	2,29	0,25
2700-3600	Vía Pública Av. 70ND - Vía a la Costa	2,03	30,36	46	LOS_A	1	8,96	3,81	0,76
2700-3600	Global	3,29	84,66	978	LOS_A	1	3,97	0,39	0,07

Tabla 29: Niveles de servicio - Proyección 10 años
Elaborado por: Equipo técnico

Con las condiciones proyectadas se realizó la evaluación a través de la microsimulación en PTV Vissim 23, las condiciones de tráfico en la intersección entre la Vía a la costa y el Ingreso y salida del proyecto a través de la vía pública, permitiendo una fácil integración, se cuenta con niveles de servicio hasta tipo "D" en determinados periodos marcados, este tráfico se encolará sobre la vía pública, sin embargo en la parte global se cuenta con un nivel de servicio óptimo sin afectar a la normal circulación de la vía a la Costa.



Imagen 24: Niveles de Servicio – Proyección 10 años
Elaborado por: Equipo técnico

Como se aprecia en la imagen anterior, la generación de colas se desarrolla en los accesos y salidas del proyecto mínimamente, siendo estas controlables y no afectando en el nivel de servicio de la vía principal en este caso de la Vía a la Costa.

15. IMPACTOS ENCONTRADOS

15.1. Identificación de dificultades de circulación de la zona

Como producto del estudio desarrollado se identifican y describen los conflictos que se encuentran en la zona de implantación del proyecto Urbanístico The Garden en el sector de vía a la Costa. El proyecto será un generador de tráfico moderado, actualmente en la zona que se implementará no se cuenta con mayor desarrollo por lo que cuentan con patrones de movilidad diferentes que implican menor cantidad de viajes. Como producto del estudio desarrollado se identifican y describen los conflictos que se encuentran en la zona de implantación del proyecto.

- La Vía a la Costa cuenta con flujos elevados de tráfico, siendo variables especialmente en temporadas por la conexión hacia los centros turísticos de Playas y Santa Elena.
- Los desplazamientos de los flujos del proyecto, obligatoriamente se conectarán con la Vía a la Costa, al ser el único eje conector con la ciudad.
- No se cuentan con paraderos de servicio de transporte público en la zona de análisis sobre la Vía a la Costa.
- Determinada señalización vertical y horizontal de la zona se encuentra en deterioro.
- Las vías públicas de conexión al proyecto no se encuentran en óptimas condiciones, no cuenta con señalización de igual manera.

16. MEDIDAS DE MITIGACIÓN PROPUESTAS

Dentro de las medidas de mitigación a los efectos que tendrá la implantación del proyecto, se tienen las siguientes:

1. Instalación de señalética vertical y horizontal interna correspondiente con las medidas normadas de acuerdo al RTE INEN 004;

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
-----------------	---	---

2. Delimitar espacios de estacionamiento para personas con movilidad reducida.
3. Adaptar dos espacios de estacionamiento para vehículos eléctricos, como parte de la contribución con la movilidad sustentable en la ciudad.
4. Otorgar espacios de estacionamientos para medios de movilidad alternativa (bicicletas dentro del proyecto).
5. Presentar los diseños de cada edificio con su respectiva justificación y diseño de señalización respectivo.

17. CONCLUSIONES

- ✓ El estudio de impacto vial se realizó para el Proyecto Urbanístico The Garden que se encuentra en estado de anteproyecto, los viajes son resultado de un estudio de analogía realizada a proyectos de la misma línea ubicados en las zonas del sector, así como también encuestas origen destino levantadas.
- ✓ El proyecto Urbanístico The Garden se encuentra dentro del régimen especial, el Promotor se compromete en informar al Municipio del trámite en la ATM, para que este no sea repetitivo y se encuentre informado de dicha actividad.
- ✓ El nivel de servicio en la zona donde se ubica el proyecto actualmente es de tipo "A" es decir flujo libre, de igual forma con la implementación del proyecto y con la proyección realizada el nivel de servicio no tendrá variación puesto que la capacidad vial permite una integración amigable desde la calle Pública que conecta el proyecto hacia la Vía a la Costa.
- ✓ El proyecto contará con un sistema de control a través de garitas, con tres carriles de accesos y dos carriles de salida, estas se encontrarán ubicadas a 32,00 m aproximadamente del límite del predio.
- ✓ Se evaluó el Factor Hora Pico resultando 0,93 del cálculo realizado, esto quiere decir que el flujo se mantiene constante y existe una leve variación en las horas de la mañana, medio día y la tarde en las horas pico, siendo un comportamiento típico de la Vía a la Costa.
- ✓ Con base en el estudio realizado se puede concluir que el impacto hacia la Vía a la Costa es muy bajo, puesto que **los viajes que generará el proyecto no afectan en el cambio del nivel de servicio**. Los viajes estimados que posea el proyecto en vehículos propios, taxis y escolares e institucionales representarán el 4,67% con relación al TPDA sobre la Vía a la Costa.
- ✓ Sobre el predio de implantación del proyecto existe un canal, mismo que será reorientado y colocado ductos, el cual permitirá contar con los estacionamientos sobre estos, ganando dicho espacio, sobre la vía principal se presenta el canal abierto y sobre el ingreso y salida del proyecto cuenta con ducto para permitir dichos movimientos sin dificultad.
- ✓ El proyecto realizará su construcción por etapas, contando con 14 etapas, se adjunta el plano describiendo la ubicación de cada etapa.
- ✓ Todas las medidas de mitigación resultantes del presente Estudio de Impacto Vial serán cubiertas a costo del Promotor.

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

18. RECOMENDACIONES

- ✓ Cuando el proyecto se encuentre terminado se tendrá que colocar la señalización de acuerdo a lo aprobado en el presente estudio de Impacto Vial.
- ✓ Es recomendable mantener una política interna en la cual se evite el estacionamiento sobre las calles del proyecto.
- ✓ Se recomienda realizar un mantenimiento de la Calle Pública en la cual se incluya señalización vertical y horizontal conforme al RTE INEN 004.
- ✓ Las vías públicas de conexión al proyecto, de acuerdo al promotor se prevé realizar de manera conjunta entre promotores del sector y el Municipio de Guayaquil, con la finalidad de realizar una ampliación de las mismas, con la inclusión de aceras para la movilidad peatonal. Sin embargo, en caso de que el municipio no realice dicho mantenimiento, el promotor se compromete a realizar la apertura acorde a lo planificado y la reconfiguración de la misma de tal forma que sea accesible para el proyecto.

Realizado Por:



Ing. Xavier Oleas Vega

Consultor en Transporte, Transito y Seguridad Vial

Registro Prof: 1002-17-1839850

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

19. ANEXOS

19.1. Cantidades Referenciales para la implementación de Señalización en el Proyecto

CANTIDADES DE SEÑALIZACIÓN		
Señalética Vertical		
Descripción	Unidad	Cantidad
Pare (60x60)	U	9
Estacionamiento Reservado (30x45)	U	16
Estacionamiento Permitido (60x60)	U	93
Doble Vía (30x90)	U	15
Una Vía (30x90)	U	8
Limite de Velocidad (60x60)	U	14
Estacionamiento bicicletas (30x45)	U	5
Estacionamiento vehículos electricos (30x45)	U	7
No entre (60x60)	U	6
Cruce de peatones (60x60)	U	7
Subtotal		
Señalética Horizontal		
Descripción	Unidad	Cantidad
Flecha recta	m2	142,80
Marcas en estacionamientos, Cruces peatones	m2	180,00
Pintura amarilla divisaria de carril y Estacionamientos	ml	4900,00
Marca sendero peatonal	m2	2420,00
Pintura blanca divisoria de carril	ml	362,00
Reductores de velocidad	ml	21,00

URB. THE GARDEN

Estudio de Impacto Vial del proyecto
"MASTER PLAN URBANISTICO THE
GARDEN"

**19.2. Registro Fotográfico trabajos de campo**

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	 OLVE
------------------------	---	---





Certificado

Registro Único de Contribuyentes

Razón Social
FIDEICOMISO MERCANTIL CB

Número RUC
0993378683001

Representante legal

• ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

Estado ACTIVO	Régimen GENERAL	
Fecha de registro 04/01/2023	Fecha de actualización No registra	Inicio de actividades 04/01/2023
Fecha de constitución 29/12/2022	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: 114 Intersección: MALECON SIMON BOLIVAR Edificio: TORRES DEL RIO Número de oficina: 4 Número de piso: 4 Referencia: FRENTE A BANCO BOLIVARIANO

Medios de contacto

Email: contabilidad@arafisa.com.ec Celular: 0994494674 Teléfono trabajo: 042569578
Teléfono trabajo: 042569581

Actividades económicas

• K64300001 - ACTIVIDADES DE ENTIDADES JURÍDICAS ORGANIZADAS PARA LA MANCOMUNIÓN 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 MERCANTIL CB

Número RUC
0993378683001

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

i Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en www.sri.gob.ec.

Números del RUC anteriores

No registra.

Recibido por:

Fecha:

04 ENE 2023

Declaro que la información entregada es verdadera, por lo que asumo la responsabilidad legal de acuerdo a la normativa vigente.



Código de verificación:

CATRER2023000002395

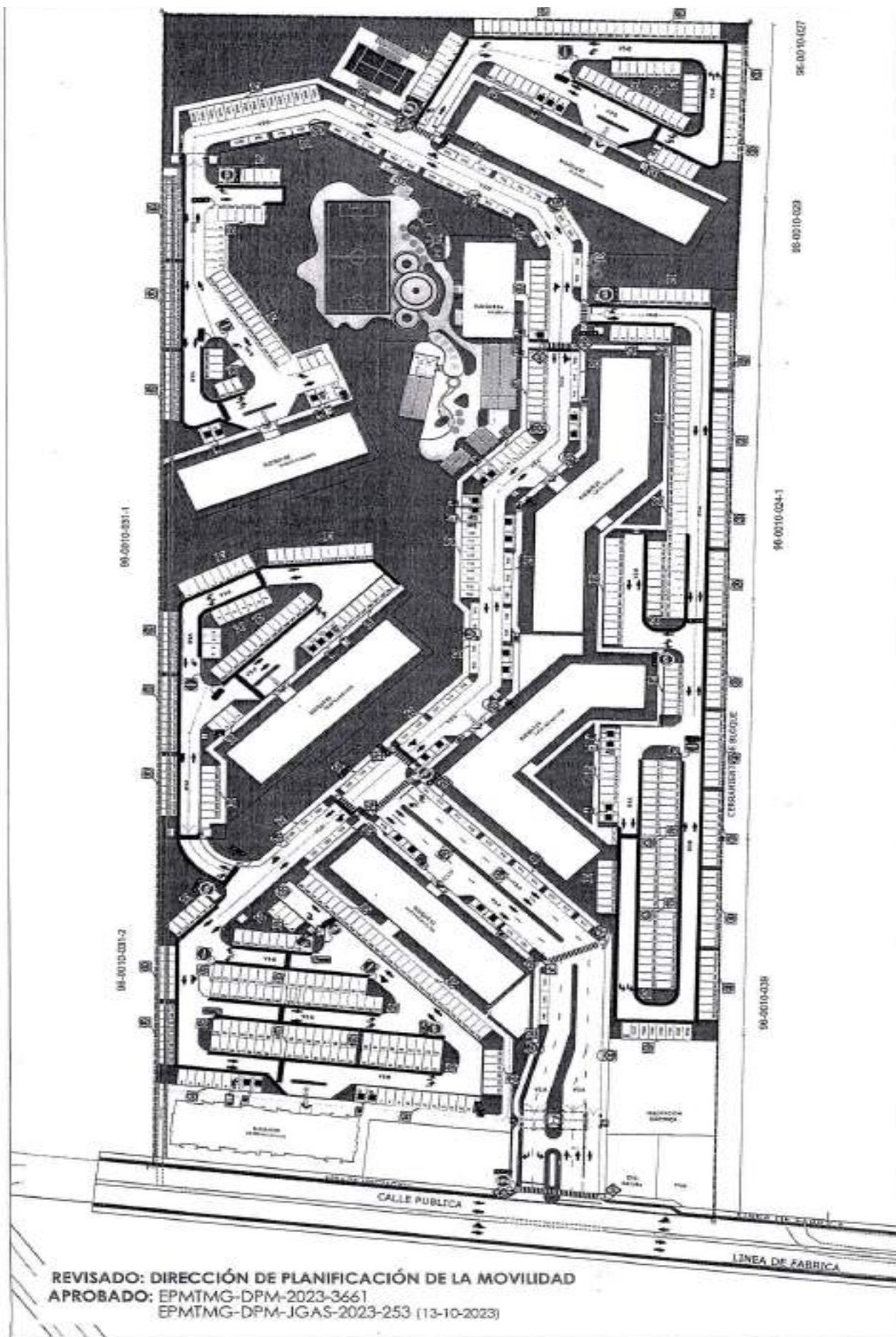
Fecha y hora de emisión:

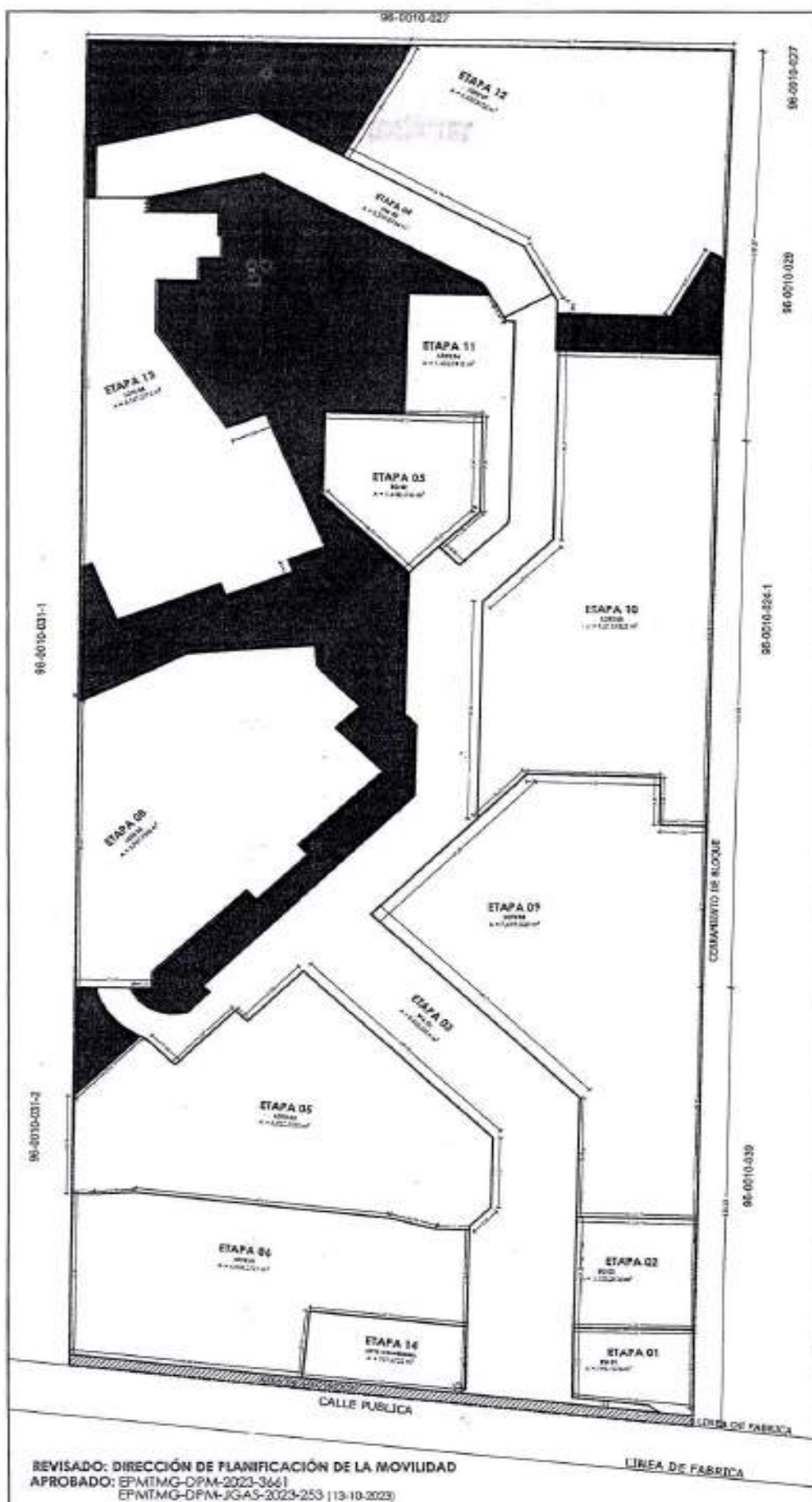
04 de enero de 2023 11:27

Usuario emisor:

Armas Moreira Juan Jose

Si los datos de este certificado son adulterados pierde su validez.





Gabriela Giler

De: Laura Mazzini M.
Enviado el: viernes, 13 de octubre de 2023 14:30
Para: Gabriela Giler
Asunto: RV: (ATM) Estado de Solicitud - REVISIÓN ESTUDIO DE IMPACTO VIAL

Estimada Gaby
Favor proceder
Gracias

De: notificaciones.axis@atm.gob.ec <notificaciones.axis@atm.gob.ec>
Enviado el: viernes, 13 de octubre de 2023 14:16
Para: olvetrafico@gmail.com
CC: notificaciones.axis@atm.gob.ec
Asunto: (ATM) Estado de Solicitud - REVISIÓN ESTUDIO DE IMPACTO VIAL

REVISIÓN ESTUDIO DE IMPACTO VIAL**NOTIFICACIÓN DE PAGO REALIZADO**

Estimado Usuario:

Con relación al trámite de "REVISIÓN ESTUDIO DE IMPACTO VIAL (costo por metro cuadrado de construcción)", su Solicitud de Pago No. SOL-15249533, de fecha 11/10/2023, ha sido procesado con éxito.

En los próximos días será remitido a su correo electrónico el informe técnico de aprobación.

En caso de consultas y reclamos, puede escribirnos al correo electrónico tasasyservicios@atm.gob.ec

Agencia de Tránsito y Movilidad

ATM



ANEXO 6.3

Cliente:**FIDEICOMISO MERCANTIL CB****Proyecto:****"PLAN MASTER URBANISTICO THE GARDEN"****Documento:****ESTUDIO DE IMPACTO VIAL****REVISIÓN
1****Tipo de Documento:** Memoria Técnica Descriptiva**Consultora:****Fecha de
Presentación:**

Septiembre, 2023

Elaborado por:

Ing. Xavier Oleas Vega

Revisado por:**Aprobado por:****Historial de Revisiones:**

No. Revisión:	Fecha:	Páginas revisadas:	Razón del cambio:	Estado:
0	07.2023			Observado
1	09.2023			Para Revisión

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "PLAN MASTER URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

Índice General

1.	INTRODUCCIÓN	
2.	METODOLOGÍA	
3.	OBJETIVOS	
4.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO	
5.	CARACTERÍSTICAS VIALES	
6.	VÍAS DE ACCESO AL PROYECTO	
7.	ESTACIONAMIENTOS	
8.	SERVICIO DE TRANSPORTE EN LA ZONA	
9.	MOVILIDAD PEATONAL	
10.	ZONA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO	
11.	TRÁFICO ESTUDIADO EN EL ÁREA DE UBICACIÓN DEL PROYECTO	
11.1.	Tráfico estudiado en el área de ubicación del proyecto	
11.2.	Tráfico Promedio Diario Anual TPDA	
11.3.	Factor Hora Pico	
12.	ANÁLISIS DE LOS NIVELES DE SERVICIO	
13.	RED VIAL Y RUTAS DE ACCESO	
14.	PATRONES DE MOVILIDAD EN LA ZONA	
14.1.	Estudio de Movilidad en la Zona	
14.2.	Estimación de Viajes	
14.3.	Proyección de Tráfico	
14.2.	Evaluación con Proyecto a 10 años	
15.	IMPACTOS ENCONTRADOS	
15.1.	Identificación de dificultades de circulación de la zona	
16.	MEDIDAS DE MITIGACIÓN PROPUESTAS	
17.	CONCLUSIONES	
18.	RECOMENDACIONES	
19.	ANEXOS	
19.1.	Cantidades Referenciales para la implementación de Señalización en el Proyecto 45	
19.2.	Registro Fotográfico trabajos de campo	

Índice de Tablas

Tabla 1:	Cuadro de áreas del Proyecto
Tabla 2:	Características del vehículo por tipo
Tabla 3:	Total Estacionamientos
Tabla 4:	División de estacionamientos por edificio
Tabla 5:	Estacionamientos según Ordenanza vs Estacionamientos Diseñados
Tabla 6:	Tráfico Observado en la semana sentido Oeste - Este hacia Guayaquil
Tabla 7:	Tráfico horario en días observados en la semana, hacia Guayaquil
Tabla 8:	Porcentaje de tráfico diario en la hora pico hacia Guayaquil
Tabla 9:	Volumen Horario de Máxima Demanda observado sentido Oeste - Este
Tabla 10:	Tráfico Observado en la semana sentido Este - Oeste hacia Chongón
Tabla 11:	Tráfico horario en días observados en la semana, hacia Chongón
Tabla 12:	Porcentaje de tráfico diario en la hora pico hacia Chongón
Tabla 13:	Volumen Horario de Máxima Demanda observado sentido Este - Oeste
Tabla 14:	Volumen de tráfico vía pública de conexión al proyecto
Tabla 15:	Tráfico Promedio Diario Anual (TPDA) Vía a la Costa
Tabla 16:	Nivel de Servicio de acuerdo a las demoras por vehículos

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

Tabla 17:	Volumen de Tráfico Horas Pico
Tabla 18:	Niveles de servicio – Situación Actual.
Tabla 19:	Niveles de servicio – Implantación del Proyecto
Tabla 20:	Partición Modal Zona de Estudio.....
Tabla 21:	Motivos de Viajes
Tabla 22:	Cantidad de Viajes Generados por el Proyecto
Tabla 23:	Tasa de Crecimiento vehicular y proyección de TPDA.
Tabla 24:	Niveles de servicio – Proyección 10 años.....

Índice de Gráficos

Gráfico 1:	Comportamiento del tráfico por días en la semana hacia Guayaquil.....
Gráfico 2:	Perfil horario típico en el sentido Oeste - Este hacia Guayaquil
Gráfico 3:	Comportamiento del tráfico horario en la semana hacia Guayaquil.....
Gráfico 4:	Comportamiento del tráfico por días de la semana hacia Chongón
Gráfico 5:	Perfil horario típico en el sentido Este - Oeste, hacia Chongón.....
Gráfico 6:	Comportamiento del tráfico horario en la semana hacia Chongón
Gráfico 7:	Volumen horario de tráfico vía pública de acceso al proyecto
Gráfico 8:	Principales destinos de viajes.....
Gráfico 9:	Tasa de Motorización por Provincia (por cada 1000 habitantes).

Índice de imágenes

Imagen 1:	Fases del Estudio de Impacto Vial.
Imagen 2:	Ubicación del proyecto Urbanístico The Garden
Imagen 3:	Implantación arquitectónica General del Proyecto
Imagen 4:	Sección Típica de la Vía a la costa.....
Imagen 5:	Sección Típica de la Vía Pública de Acceso al Proyecto
Imagen 6:	Ubicación de acceso y salida del proyecto
Imagen 7:	Sección Típica de la Vía Corte A, acceso y salida.....
Imagen 8:	Sección Típica de la Vía Corte B.....
Imagen 9:	Sección Típica de la Vía Corte C.....
Imagen 10:	Radio de giro con el vehículo tipo
Imagen 11:	Radio de Giro del Proyecto
Imagen 12:	Pirámide de la Movilidad Sostenible
Imagen 13:	Zona de influencia del Proyecto
Imagen 14:	Estaciones de Aforos.....
Imagen 15:	Tráfico horario hacia el Oeste y hacia el Norte.....
Imagen 16:	Tráfico horario hacia el Este y hacia el Sur.....
Imagen 17:	Tráfico Promedio Diario Anual
Imagen 18:	Niveles de Servicio
Imagen 19:	Niveles de Servicio – Situación Actual.
Imagen 20:	Niveles de Servicio – Situación Actual con proyecto.
Imagen 21:	Flujo de ingresos al proyecto The Garden
Imagen 22:	Flujos de salidas del Proyecto The Garden
Imagen 23:	Comportamiento Origen - Destino
Imagen 24:	Niveles de Servicio – Proyección 10 años.....

Lista de Anexos en archivos digitales

- Anexo 1** Plano de Señalización Vertical y Horizontal SÑL01, Plano de Detalles de Señalización SÑL02, Plano de Radios de Giro RDG01
- Anexo 2** Modelación y Simulaciones de Tráfico
- Anexo 3** Reporte de Tráfico
- Anexo 4** Encuestas Origen - Destino

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

Glosario

Calzada: Parte de una vía dispuesta para la circulación de vehículos comprendida entre dos aceras.

Destino: Es el lugar en el cual finaliza el viaje.

Desplazamiento: Es el traslado de personas o mercancías desde un origen a un destino.

Factor de Ajuste: Es el coeficiente que permite desestacionalizar y corregir los aforos vehiculares, de acuerdo a un cuadro de medición que varía según el día y mes.

FHP: Factor Hora Pico es el volumen de hora de máxima demanda horaria dividido entre el flujo de 15 min de la hora de máxima demanda.

HCM: Highway Capacity Manual, es una publicación de la junta de investigación de transporte (TRB), contienen conceptos directrices y procedimientos en el cálculo de capacidad y nivel de servicio de una vía.

Impacto Vial: Es el análisis al impacto en la generación de viajes que va a tener la implementación de un proyecto (construcción), hacia un eje vial.

Mitigación: Son las medidas que se deben tomar en consideración para que el proyecto implementado no vaya a generar mayor conflicto de tráfico en el eje vial.

Movilidad: Conjunto de desplazamientos de personas y mercancías, que se producen en un entorno físico.

Nivel de Servicio: Medida cualitativa mediante la cual se determina como se encuentra ofertando el servicio una vía, influyen muchos factores tales como la velocidad, el tiempo de recorrido, las interrupciones del tránsito, la libertad de maniobras, la seguridad, los costos de operación, otros.

Origen: Se conoce como origen al punto de partida de un viaje.

Peatón: Se considera peatón al individuo que transita por un espacio público a pie.

Radio de giro: Es la distancia mínima en la cual un vehículo puede girar, determinando el área necesaria para esa actividad.

TPDA: Es el tráfico promedio diario anual que recorre la vía por un día durante un cierto período de tiempo, generalmente es un año, un mes una semana.

Viaje: Es todo desplazamiento mayor a los 100 metros por cualquier medio tiene un origen y un destino.

Volúmenes de tránsito: Cantidad de vehículos que circulan por un determinado punto en una unidad de tiempo.

Volumen de máxima demanda horaria: También se conoce como "hora pico" es el pronunciamiento más alto de volumen de tránsito en el día.

Zona de afectación: Zonas cercana a la implementación del proyecto que puede influir directa o indirectamente.

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "PLAN MASTER URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

1. INTRODUCCIÓN

Los estudios de impacto vial tienen como principal fin el analizar y proponer medidas de mitigación respecto a los efectos producidos por un proyecto de edificación y su afectación con el movimiento de vehículos y personas, en este caso la implementación del "Proyecto Urbanístico The Garden" emplazados en la Vía a la Costa a la altura del Km 12,5 aproximadamente, del Cantón Guayaquil, en la Provincia del Guayas, el estudio fue realizado para el master plan del proyecto, este contará con una construcción por etapas.

En los últimos años se han venido desarrollando proyectos de tipo urbanístico y comercial a lo largo de la vía a la Costa, puesto que la extensión de Guayaquil se produce hacia este territorio, los proyectos de tipo Urbanístico generalmente son de tipo privado.

"El Proyecto Plan Master The Garden", es un proyecto Urbanístico que se construye en el Km 12,5 de la vía a la Costa (E-40), que tiene como objetivo ofertar residencias de tipo departamentos a través de edificios. En este contexto, el proyecto se desarrolla dentro de una zona de crecimiento habitacional y comercial, este sector ha tenido un gran desarrollo a corto plazo, lo que genera un impacto vial hacia la vía a la Costa.

El presente estudio de impacto vial, permitirá conocer el comportamiento del tráfico en esta zona, evaluando la red vial existente. Dentro del estudio se realizan los respectivos análisis que determinan los impactos sobre la red vial aledaña, así como las medidas de mitigación propuestas.

2. METODOLOGÍA

El Estudio de Impacto a la circulación y el tráfico por la implantación del proyecto del Plan Master Urbanístico The Garden sigue en términos generales las 4 fases que se esquematizan en la siguiente ilustración:

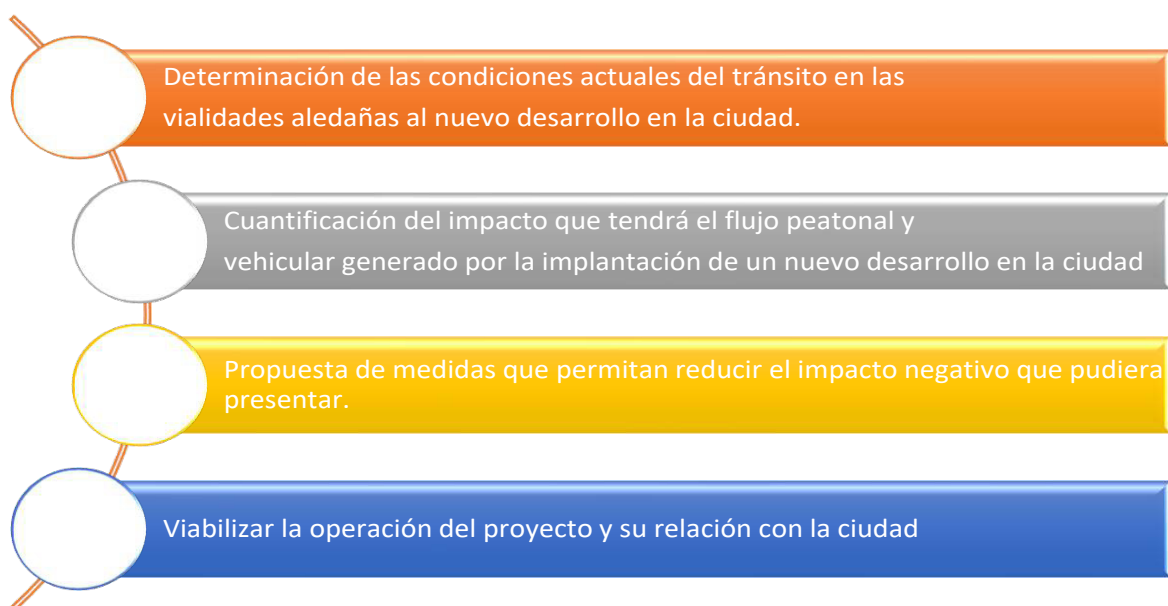


Imagen 1: Fases del Estudio de Impacto Vial.

En este apartado se detalla la ejecución de las fases antes mencionadas; inicialmente, se define una zona o área de influencia con un mínimo de 300 metros de radio, con base

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

en las características del proyecto (descripción técnica). Posterior a ello; se realiza la descripción del proyecto, analizándolo con relación a su ubicación y función de uso de suelo en el territorio. Dicho análisis permite identificar sus principales características, las cuales son debidamente cuantificadas, a fin de evaluar los impactos a la circulación y al tráfico en la red vial previamente considerada para el estudio; que se detallan a continuación:

- Incidencia en la zona de estudio.
- Estimación del volumen de tráfico que generará el proyecto, de acuerdo con sus fases de implantación y en períodos de horarios.
- Accesibilidad, identificando las rutas de ingreso y salida.
- *Vehículo tipo* o de transporte que brinda acceso al mismo.

Luego de definir la zona de influencia, la cual determina la red vial que interviene en el proyecto, se ejecuta el análisis referente al estado actual de los dispositivos de regulación de tráfico y la señalización vertical y horizontal existente. En cuanto a la red vial del proyecto, compuesta de tramos viales e intersecciones, se procede a la recolección de la data relacionada con el tráfico vehicular mediante técnicas como encuestas y aforos manuales; en períodos de tiempo que permitan obtener información relevante y confiable. Sumado a esto, se realizan aforos vehiculares ejecutados de forma manual los días (07 – 08 y 09 de febrero de 2023), mismos datos que fueron utilizados para el ajuste del tráfico de la misma ubicación obtenidas en el 2022 a través de aforos automáticos 24 horas del día durante 7 días de comportamiento normal, es decir no en feriados ni días atípicos; los cuales permiten obtener la información necesaria para la realización del presente estudio. Posteriormente, se procede a sistematizar y analizar la información obtenida, a fin de ilustrar de manera gráfica las condiciones actuales, características y perfiles horarios del tráfico vehicular que circula tanto en los tramos viales como en los diferentes giros y movimientos permitidos en las intersecciones de la red vial del proyecto. A más del desarrollo de lo antes descrito, los siguientes son análisis complementarios a fin de lograr un mayor detalle y sustento para el presente estudio:

- Hipótesis de crecimiento del tránsito en el área de influencia.
- La consideración de mejoras y obras a la vialidad que estén en planificación o estén por construirse por parte del Municipio Guayaquil.
- Hipótesis sobre el tráfico generado, su distribución y asignación en la red vial de incidencia directa.

De esta forma, el presente estudio se desarrolla de acuerdo al análisis de los siguientes bloques:

- La evaluación y reconocimiento del área de estudio propiamente dicha (red vial).
- Caracterización del tráfico de la zona de influencia.
- El análisis del tráfico generado por el proyecto y asignado a la red vial.
- Evaluación de las condiciones de los niveles de servicio a años futuros (5 y 10 años) de la red vial, en respuesta a los posibles impactos por la implantación del proyecto.
- Planteamiento de las propuestas para mitigar estos efectos en caso de ser necesario.

3. OBJETIVOS

General

Analizar el impacto a la circulación y al tráfico de la zona de influencia, derivada de la implantación del proyecto Urbanístico Plan Master The Garden a través de los estudios basados en el procesamiento de la información de tráfico vehicular obtenida en campo;

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

para efectuar propuestas de medidas de mitigación a los efectos determinados, de ser el caso.

Específicos

- Realizar el levantamiento de información relacionada con la circulación y el tráfico en la zona de influencia del proyecto, mediante la ejecución de aforos vehiculares, aforos peatonales, característica de infraestructura vial, entre otros.
- Caracterizar la circulación y el tráfico vehicular actual del área de influencia del Proyecto (corresponde a los resultados de los estudios).
- Estimar el tráfico generado por el proyecto, establecer sus rutas de ingreso y salida; análisis de su superposición e incidencia en la red vial de influencia directa del proyecto.
- Realizar las proyecciones de tráfico a un periodo de 10 años, tanto de la zona de influencia directa como el generado por el proyecto,
- Evaluar los impactos a la circulación y al tráfico de la zona de influencia del proyecto, de acuerdo con el tráfico generado y su asignación en la red vial de influencia directa; determinando medidas de mitigación, de ser el caso. La evaluación de los impactos se realiza a través de los niveles de servicio de la red vial considerando tramos viales como intersecciones y se realiza bajo un escenario SIN PROYECTO y CON PROYECTO.

4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO

El Proyecto Urbanístico Plan Master The Garden se encuentra ubicado en la Parroquia Urbana Tarqui en el Km 12,5 de la vía a la Costa, se emplazará en el predio de Código Catastral No. 96-0010-023, el área total del mismo es de 72.564,34 m², el mismo que se encuentra delimitado de la siguiente manera:

- **Norte:** Predio de Código Catastral Nro. 96-0010-027;
- **Sur:** Calle pública;
- **Este:** Predio de Código Catastral Nro. 96-0010-031-1;
- **Oeste:** Predio de Código Catastral Nro. 96-0010-039, 96-0010-024-1, 96-0010-029, 96-0010-027.



Imagen 2: Ubicación del proyecto Urbanístico The Garden
Elaborado por: Equipo consultor

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	--	---

El proyecto en la actualidad se encuentra en la fase de anteproyecto, se tiene previsto iniciar la construcción una vez obtenida la aprobación para el permiso de construcción. El proyecto cuenta con las siguientes divisiones:

CUADRO USO DE SUELOS				
		AREA	PORCENTAJE	%
VENDIBLE	LOTES RESIDENCIAL	44,324.7775	61.5440%	62.8043%
	LOTE COMERCIAL	907.6725	1.2603%	
ACM	VIAS, ACERAS Y PARQUEO	11,108.1078	15.4234%	32.2436%
	AREAS VERDES	12,114.1617	16.8202%	
EQUIPAMIENTO	EQ 03: CLUB SOCIAL	1,648.1766	2.2885%	4.9521%
	EQ 02: SUBESTACION ELEC.	1,128.2416	1.5665%	
	EQ 01: CENTRO DE ACOPIO	790.1576	1.0971%	
TOTAL AREA NETA		72,021.2953	100.0000%	
AREA DE AFECTACION		543.0422		
TOTAL AREA BRUTA		72,564.3375		

Tabla 1: Cuadro de áreas del Proyecto

Fuente: Plano del Proyecto, "Implantación General.dwg"

El Proyecto Urbanístico cuenta con un área total a urbanizar de 72.564,33 m² conforme a la división que se aprecia en la Tabla 1. En la imagen 3 se muestra la implantación general del proyecto.

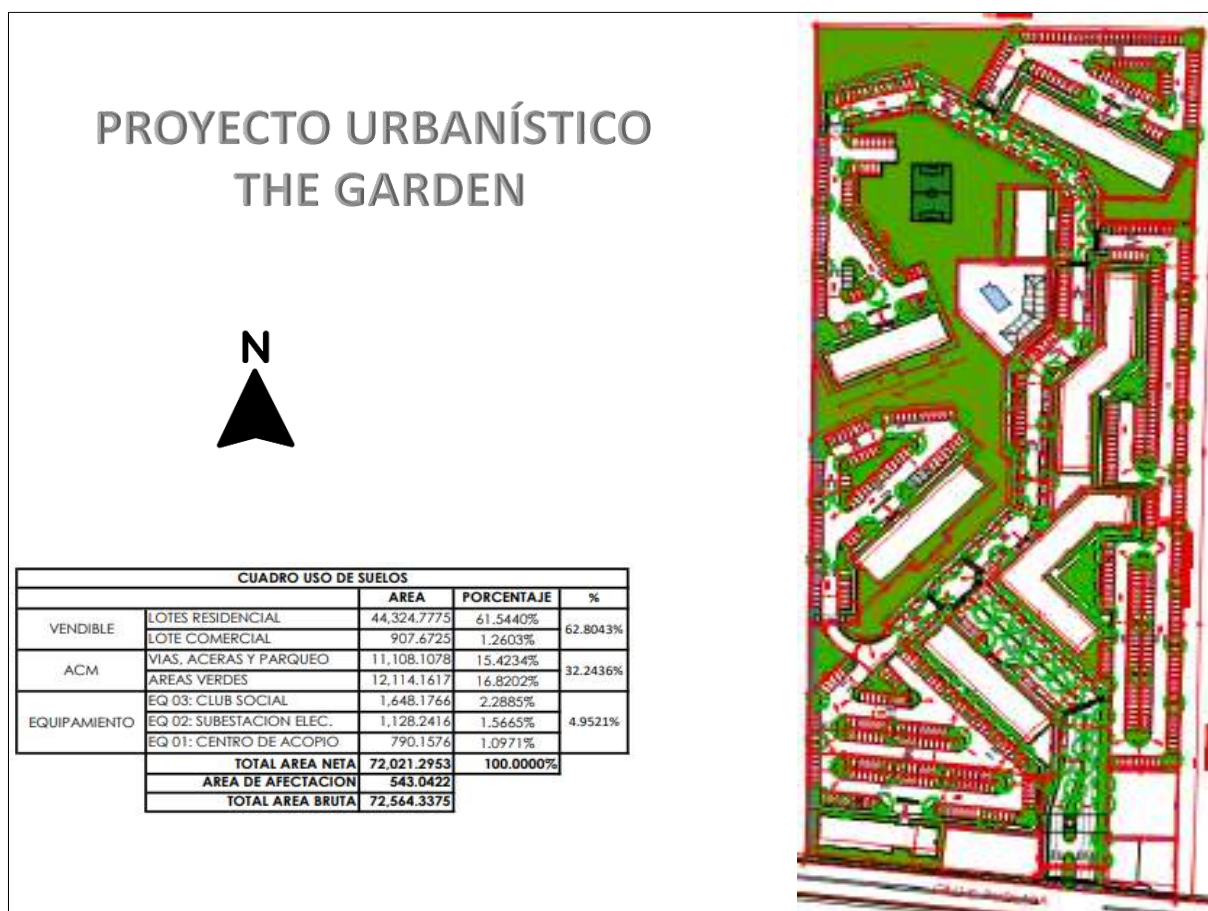


Imagen 3: Implantación arquitectónica General del Proyecto

Fuente: Plano del Proyecto, "Implantación General.dwg"

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

El proyecto urbanístico cuenta con un total de 8 edificios, mismos que se encuentran divididos de la siguiente manera:

- Edificio 1: Contempla 81 departamentos, 8.887,54 m²;
- Edificio 2: Contempla 90 departamentos, 10.883,24 m²;
- Edificio 3: Contempla 92 departamentos, 10.952,56 m²;
- Edificio 4: Contempla 119 departamentos, 17.499,87 m²;
- Edificio 5: Contempla 127 departamentos, 16.700,90;
- Edificio 6: Contempla 24 departamentos, 2.669 m²;
- Edificio 7: Contempla 91 departamentos, 12.757,82 m²;
- Edificio 8: Contempla 76 departamentos, 9.008,66 m².

En total se contempla 700 departamentos, con un total de 89.359,59 m² de construcción de departamentos.

5. CARACTERÍSTICAS VIALES

Los factores relativos a las vías son todos aquellos elementos físicos, propios del diseño geométrico; que tienen influencia directa o indirecta en la capacidad y en el volumen del servicio, estos factores son:

- Ancho de carril.
- Veredas laterales.
- Parte central.
- Gradiente.
- Pendientes transversales.
- Condiciones de la superficie de rodadura.
- Características de los alineamientos verticales y horizontales.

El proyecto conecta con la Vía a la Costa (eje vial E-40) a través de la calle pública. La Vía a la Costa cuenta con las siguientes características conforme al levantamiento en campo realizado.

- Ancho total de la calzada: 38,60 m;
- Ancho de carril: 3,60 m, posee 3 carriles por sentido
- Parterre central de 12 m;
- Espaldón: 2,50 m.

Esta vía tiene una superficie de rodadura en buen estado, construida de pavimento flexible con las características antes descritas, cuyo acceso hacia el proyecto estará a nivel de calzada; de libre acceso a través de giro derecho.

Con respecto a la sección transversal del eje vial (Ver Imagen 4), se presenta un corte acorde al lineamiento horizontal, este permite definir la disposición y dimensiones de los elementos que forman la vía, el punto correspondiente a la sección y su relación con el terreno natural.

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	--	---

**Imagen 4:** Sección Típica de la Vía a la costa.**Elaborado por:** Equipo consultor

La calle pública a la cual conecta de manera directa desde la vía a la Costa hacia el proyecto, cuenta con una dimensión de 7,00 m aproximadamente de estructura pavimento flexible en estado de deterioro, cuya sección se muestra a continuación.

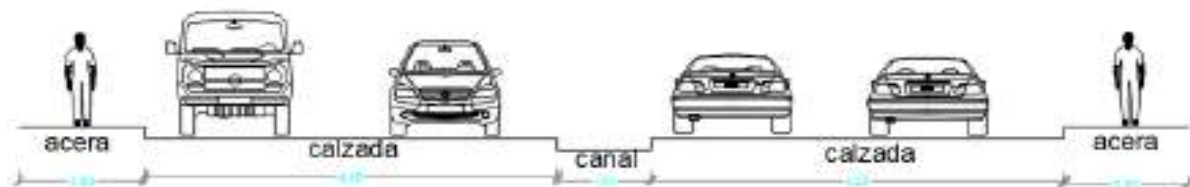
**Imagen 5:** Sección Típica de la Vía Pública de Acceso al Proyecto**Elaborado por:** Equipo consultor

La vía pública cuenta con un ancho de 7,00 m, no cuenta con cunetas ni aceras, así también no se contempla señalización vertical y horizontal. Esta vía cuenta con una longitud aproximada de 400 m desde la vía a la Costa, posterior a esta se conecta con la calle de conexión directa al proyecto.

La vía sobre la cual el proyecto conecta de manera directa será construida conforme a la necesidad, esta vía se encuentra proyectada con dos carriles por sentido de 6,60 m, parterre central de 1,50 m y aceras de 2,00 m por sentido respectivamente.

La vía se encontrará en función de la planificación del Municipio, manteniendo los parámetros de diseño conforme a la DUPOT, contando con una sección tipo como se muestra a continuación:

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---



Dicha sección contempla:

- Aceras de 2,00 m
- Dos carriles por sentido de 3,30 m
- Zona de canal 1.5 m

Las vías públicas aledañas al proyecto, se buscará de manera conjunta con los promotores del sector y el Municipio de Guayaquil, la ampliación de las mismas, así como también la construcción de calles completas con la inclusión de aceras, bordillos y de ser el caso ciclovías.

6. VÍAS DE ACCESO AL PROYECTO

El proyecto contará con un acceso y salida, se ubican en la parte frontal del mismo, con conexión directa hacia la vía pública que se realizará la construcción, esta vía interna de acceso y salida es de 7,00 m conforme al plano del proyecto, cuenta con una garita ubicada a 30,00 m aproximadamente del filo del lindero del predio.

En la garita se contemplan tres carriles de acceso y dos carriles de salidas divididas por un control, estas cuentan con 3,50 m de ancho por carril tanto en el acceso como en la salida del proyecto.



Imagen 6: Ubicación de acceso y salida del proyecto
Elaborado por: Equipo consultor

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	--	---

El proyecto internamente conforme al plano contempla los tipos de calles que se contemplan a continuación en las imágenes:

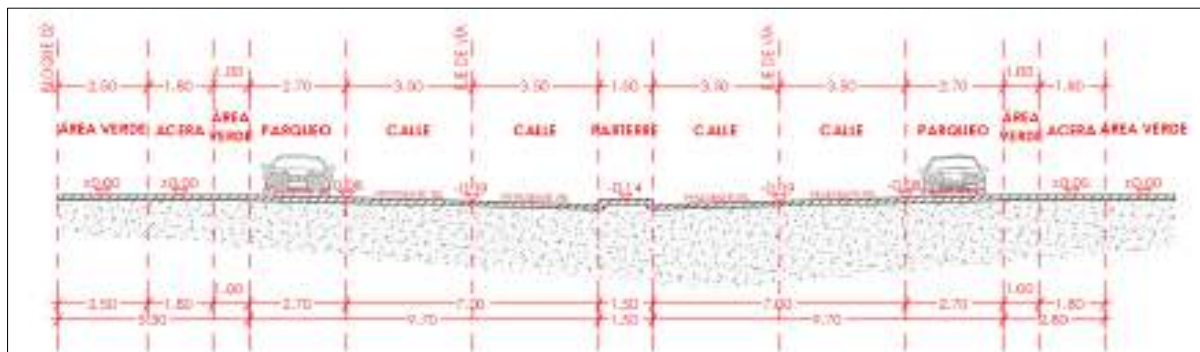


Imagen 7: Sección Típica de la Vía Corte A, acceso y salida
Elaborado por: Equipo consultor

Esta vía conecta principalmente el acceso y salida del proyecto, contempla un ancho de 7.00 m por sentido de circulación, 2.70 m de área de parqueo, 1.5 m de ancho de parterre, aceras de 1.80 m y áreas verdes.

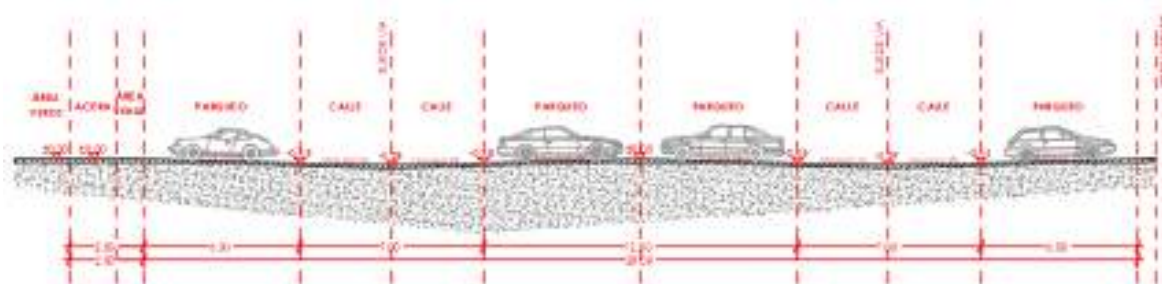


Imagen 8: Sección Típica de la Vía Corte B
Elaborado por: Equipo consultor

Esta es una sección típica de las calles de circulación en los espacios de estacionamiento de los edificios, cuenta con espacios de circulación de 7,00 m por sentido.

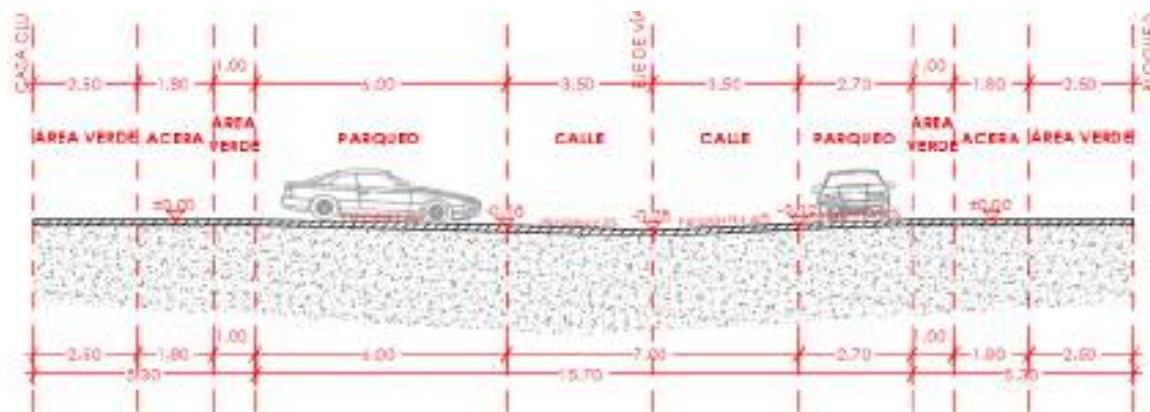


Imagen 9: Sección Típica de la Vía Corte C
Elaborado por: Equipo consultor

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

Esta calle presenta la sección típica sobre la calle principal de conexión entre los condominios, cuenta con 3.50 m de ancho de circulación vehicular por sentido, de igual forma se mantienen aceras de 1.80, y áreas de parqueos como se muestra en la imagen.

• VEHÍCULO TIPO

El vehículo representativo de todos los vehículos que pueden circular por la Vía a la Costa, se denomina vehículo de diseño tipo. La Norma Ecuatoriana Vial 2012 (NEVI – 12 MTOP) indica la existencia de dos clases generales de vehículos (automotores), los cuales son:

- Vehículos livianos, que incluye a las motocicletas y a los automóviles, así como a otros vehículos ligeros como camionetas, pickups, con capacidad hasta de ocho pasajeros y ruedas sencillas en el eje trasero.
- Vehículos pesados, como camiones, buses y combinaciones de camiones (semirremolques y remolques), de más de cuatro toneladas de peso y doble llanta en las ruedas traseras.

El Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTOP) considera varios tipos de vehículos de diseño, más o menos equivalentes a los que propone la "American Association of State Highway and Transportation Officials", conocida por sus siglas AASHTO, de la siguiente manera:

- Vehículo liviano (A): A1 usualmente para motocicletas, A2 para automóviles.
- Buses y Busetas (B): que sirven para transportar pasajeros en forma masiva.
- Camiones (C): para el transporte de carga, que pueden ser de dos ejes (C-1), camiones o tracto-camiones de tres ejes (C-2) y también de cuatro, cinco o más ejes (C-3).
- Remolques (R): con uno o dos ejes verticales de giro y una unidad completamente remolcada, tipo tráiler o tipo Dolly.

• RADIOS DE GIRO

El radio de giro es una medición que describe la capacidad del vehículo para girar; en este sentido, cuanto más corto es el radio de giro de un vehículo, este ofrece mayor maniobrabilidad. Con propósitos de diseño geométrico, se considerará como vehículo de diseño un vehículo tipo, cuyas dimensiones y radio mínimo de giro sean superiores a los de la mayoría de los vehículos de su clase.

Vehículo de diseño	A	B	C	R
Altura máxima (m)	2,40	4,10	4,10	4,30
Longitud máxima (m)	5,80	13,00	20,00	>20,50
Anchura máxima (m)	2,10	2,60	2,60	3,00
Radios mínimos de giro (m)				
Rueda interna	4,70	8,70	10,00	12,00
Rueda externa	7,50	12,80	16,00	20,00
Esquina externa delantera	7,90	13,40	16,00	20,00

Tabla 2: Características del vehículo por tipo

Fuente: NEVI-12, MTOP

El proyecto fue analizado principalmente con vehículos tipo A - livianos, puesto que es el tipo de vehículo típico de acceso al futuro proyecto.

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	--	---

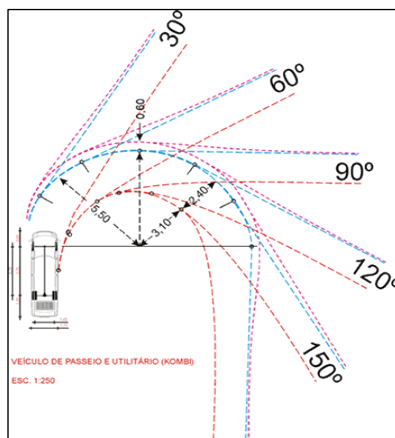


Imagen 10: Radio de giro con el vehículo tipo

Por lo tanto, se puede determinar que el proyecto no presenta inconvenientes en los giros existentes, permitiendo una libre movilidad interna, puesto que las calles internas son amplias y permiten una libre movilidad sin dificultad alguna.



Imagen 11: Radios de Giro del Proyecto

Elaborado por: Equipo consultor

7. ESTACIONAMIENTOS

Conforme al Anexo "D" de la **"Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil Edición Especial Nro. 87 – Registro Oficial del 30 de marzo de 2022"**, se considera para este tipo de proyecto como Uso Habitacional (Conjuntos habitacionales, Condominio o Urbanizaciones), el Uso Especifico se encuentra en la zona VIACOS-VIAC, considerado como un proyecto urbanístico por lo que de acuerdo a la Ordenanza se tiene:

- El proyecto Urbanístico The Garden, considerado como **habitacional condominios o urbanizaciones**, por lo que, de acuerdo a la ordenanza se establece el siguiente cálculo de estacionamientos del proyecto:

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
-----------------	---	---

Descripción	Total Unidades Habitacionales	Ordenanza	Total Parquesos
Habitacional (conjuntos habitacionales, condominios o urbanizaciones)	700 departamentos	1 parqueo por cada unidad de vivienda en desarrollo Verticales; 1 parqueo por cada unidad de vivienda en desarrollo Horizontales;	700
Estacionamientos mínimos para visitantes		20% del total exigido para vehículos y/o motos	140

Tabla 3: Total Estacionamientos
Elaborado por: Equipo consultor

De acuerdo al cálculo realizado se determinó la necesidad de 700 plazas de estacionamiento para el proyecto, más 140 plazas de estacionamiento para visitantes en concordancia con lo descrito en la Ordenanza anteriormente mencionada.

Así también conforme a dicha ordenanza se deberá contar con estacionamientos para vehículos eléctricos con puntos de carga de 110 y/o 220 voltios es decir carga lenta, para el proyecto urbanístico se requiere del 1% del total de plazas exigidas es decir 8 espacios destinados, ubicados estratégicamente.

Para personas con discapacidad se adaptarán 1 espacio por cada 25 espacios de estacionamiento que resulten del cálculo exigido por la ordenanza, es decir se requieren de 34 espacios de estacionamiento para personas con movilidad reducida. En cuanto a la movilidad unipersonal (bicicletas) para este tipo de proyecto la Ordenanza no exige, sin embargo, se recomendará implementación de estos espacios.

La división de los parqueos se contempla de la siguiente manera:

TABLA DE CANTIDADES DE DEPARTAMENTOS / PARQUEOS											
LOTE	BLOQUE	PISOS	DEF	PARQUEOS RESID.	PARQUEO VENTAS		PARQUEO DISC.		PARQUEO ELEC.		PARQUEO BICI.
					CANT.	PARQUEO	CANT.	PARQUEO	CANT.	PARQUEO	
01	01	10	01	01	12	V01 al V05; V10; V17 al V22	4	V117 al V120	1	V116	2
02	02	10	00	00	13	V11 al V16; V23 al V29	4	V006 al V009	1	V121	2
03	03	10	02	02	14	V30 al V35; V38 al V45	3	V134 al V136	1	V137	2
04	04	10	119	119	17	V46 al V50; V57 al V61; V127 al V133	8	V04, V37, V55, V56, V122, V123, V125, V126	1	V124	0
05	05	10	127	127	18	V68 al V70; V73 al V83; V89 al V93	8	V53, V54; V62 al V67	1	V151	0
06	06	5	24	24	3	V84 al V86	2	V71, V72	1	V152	0
07	07	10	01	01	13	V87, V88, V94 al V96; V101 al V106	3	V138 al V140	1	V141	0
08	08	10	76	76	11	V97 al V100; V109 al V115	3	V142 al V144	1	V145	2
VIA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				700	700	102	35	8	8	52	
				845							

Tabla 4: División de estacionamientos por edificio
Elaborado por: Equipo consultor

Los estacionamientos se encuentran divididos como se muestra en la tabla anterior, 700 espacios para parqueos de residentes, 145 espacios para visitantes dentro de los cuales se encuentran 35 espacios para personas con discapacidad y 8 parqueos eléctricos.

ESTACIONAMIENTOS ORDENANZA VS DISEÑADOS		
Descripción	Por Ordenanza	Diseño del Proyecto
700 Departamentos	700	700
Estacionamientos visitantes	140	145
Total	840	845

Tabla 5: Estacionamientos según Ordenanza vs Estacionamientos Diseñados
Elaborado por: Equipo consultor

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

Conforme al plano el proyecto contempla un total de 845 espacios de estacionamientos más 12 espacios destinados para bicicletas.

8. SERVICIO DE TRANSPORTE EN LA ZONA

Dentro del Estudio de Impacto Vial es fundamental la determinación del servicio de transporte existente en el área de implantación del proyecto; es así que, por medio de las observaciones de campo e inspecciones realizadas en el lugar, se procedió a identificar la variedad de transporte que concurre por el sector; teniendo de esta forma:

- Carga y pasajeros.
- Transporte público y privado.
- Transporte individual.
- Transporte colectivo.
- Otros.

La vía a la costa, está cubierta por el servicio de transporte público ya sea este de tipo urbano o interprovincial, el transporte urbano de la zona es el siguiente:

- Línea 140 con dos rutas, cuya frecuencia es de 5 min aproximadamente;
- Línea 61 con dos rutas, cuya frecuencia es de 5 min aproximadamente.

Las operadoras de transporte público interprovincial que tienen como ruta la vía a la Costa, son las siguientes:

- CICA;
- LIBERPERSA;
- VILLAMIL;
- POSORJA;
- LIBERTAD PENINSULAR;
- PIEDADCITA.

Sin embargo, el proyecto se encuentra ubicado a 400 m aproximadamente, y se encuentra en zona de cobertura del servicio de transporte público.

9. MOVILIDAD PEATONAL

En la actualidad, se vuelve evidente la necesidad de establecer nuevos objetivos en la seguridad vial y urbanismo, con base en los nuevos lineamientos sobre movilidad urbana y planificación de ciudades sostenibles; logrando que estas se conviertan en más transitables y seguras para el peatón. En este contexto, la importancia de estudiar al peatón se sustenta en relación a la jerarquía entre modos, siendo éste el más vulnerable y menos visible debido al ruido, tamaño, capacidad y fuerza de los vehículos y demás transportes, lo cual lo convierte en un componente importante dentro de la seguridad vial.

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---



Imagen 12: Pirámide de la Movilidad Sostenible

En los días en los que se realizó el levantamiento de información, se apreció un flujo de peatones en la zona de estudio, esto debido a la zona de implantación, en la actualidad no se cuenta con mayores generadores de viajes, sin embargo, se apreciaron cruces de aproximadamente 90 peatones hora.

Detalle	Hacia el Norte	Hacia el Sur
Día 1	71	308
Día 2	82	291
Día 3	105	328
Promedio	86	309

Tabla 6: Aforos Peatonales Vía a la Costa

Elaborado por: Equipo consultor

En promedio, diario se contempla un cruce de 395 peatones, en el sentido norte – sur y sur – norte respectivamente.

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

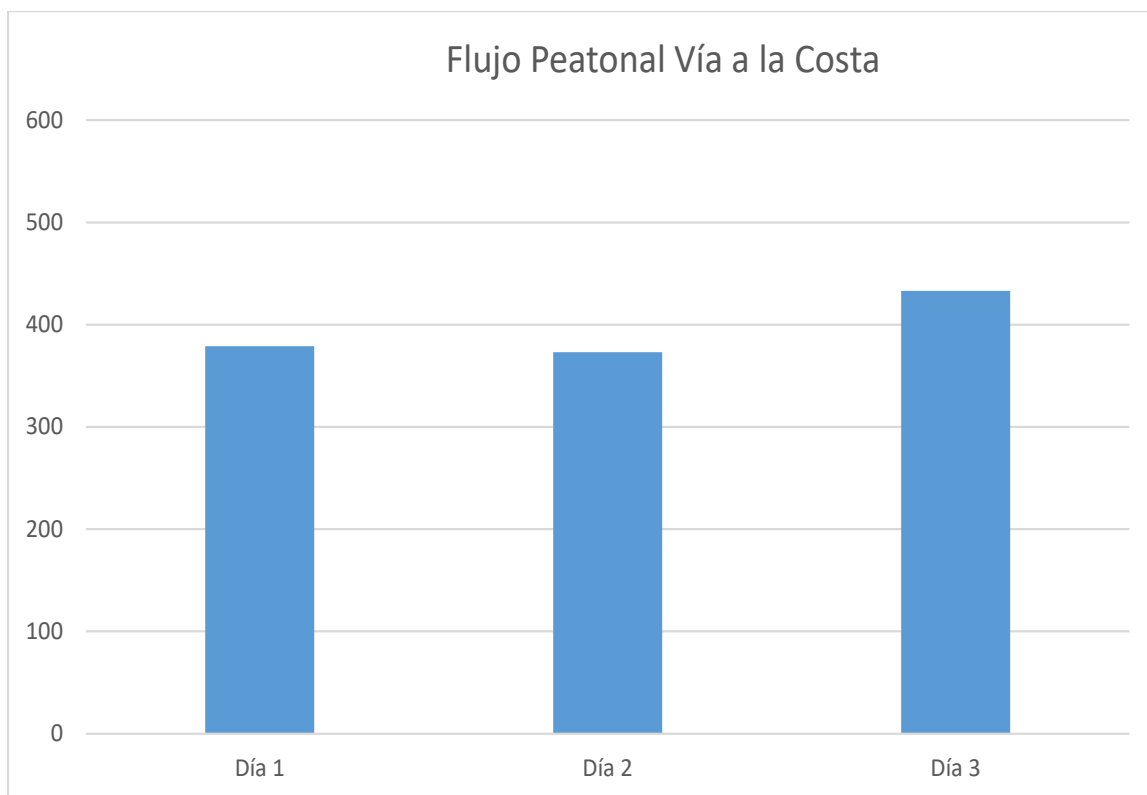


Gráfico 1: Tráfico Peatonal Vía a la Costa
Elaborado por: Equipo consultor

Como se muestra en el gráfico 1, el comportamiento del tráfico peatonal es de similar característica en los tres días que se realizó el levantamiento de información (07, 08 y 09 de febrero de 2023).

10. ZONA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO

Dentro de la zona de afectación de este estudio se han considerado las vías de circulación, acceso, salidas e intersecciones más cercanas donde se implantará el proyecto; específicamente en la vía pública, la Vía a la Costa, y los demás predios en donde posteriormente se implementarán diferentes tipos de proyectos; sumado a esto los ya existentes.

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

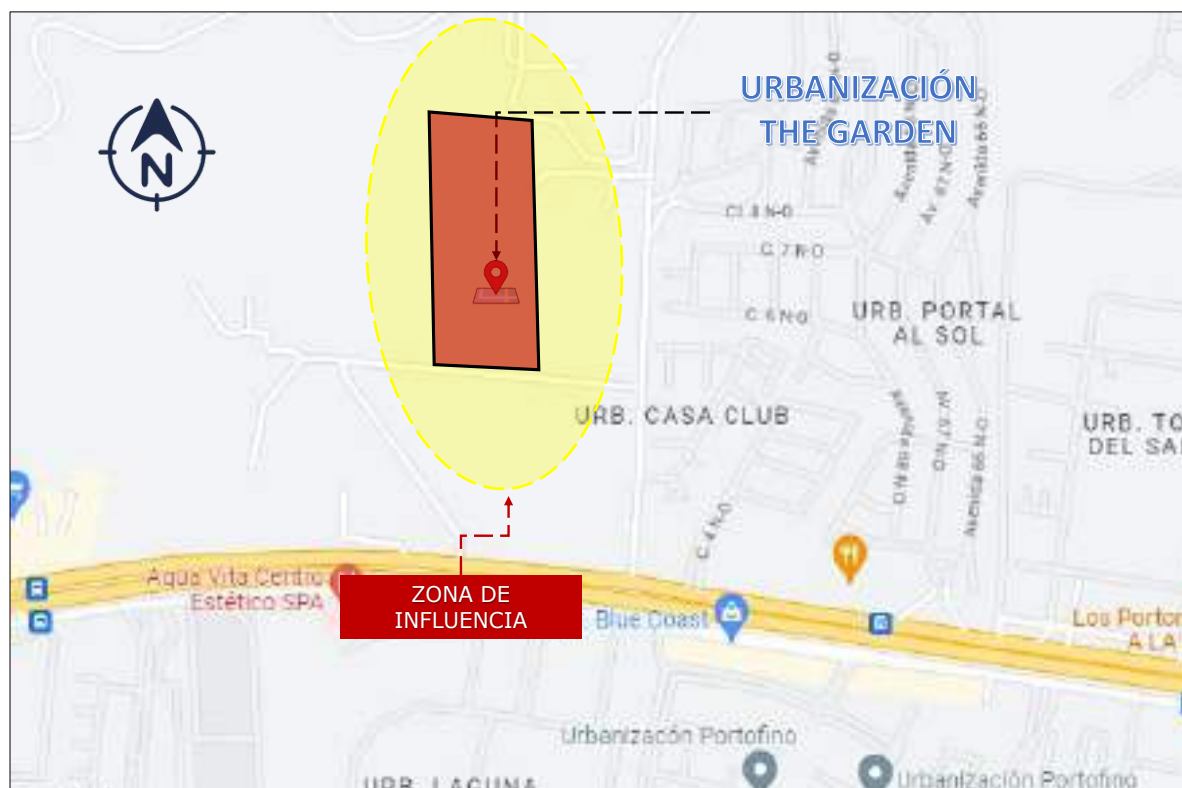


Imagen 13: Zona de influencia del Proyecto
Elaborado por: Equipo consultor

Las características del uso del suelo en el entorno del proyecto son de tipo residencial, con presencia de áreas comerciales; para la estimación de los viajes que se generarán a futuro se tomó en cuenta las posibles implantaciones en el sector. Así también se evaluó y respetó la infraestructura existente.

La zona de influencia del proyecto en la actualidad no cuenta con mayores infraestructuras, puesto que este se desarrolla como una nueva implantación en el sector, no existiendo mayores desarrollos a su alrededor.

11. TRÁFICO ESTUDIADO EN EL ÁREA DE UBICACIÓN DEL PROYECTO

La situación actual del tráfico en la zona que se ubica el proyecto Urbanístico The Garden, la vía a la costa, donde se observa principalmente que los vehículos continúan en línea recta sobre la misma, en las siguientes tablas se muestran los resultados de los volúmenes de tráfico (VPH) de la mañana y tarde. Los flujos vehiculares fueron medidos a través de conteos manuales en la vía en mención, durante tres (3) días seguidos en el mes de febrero 2023 (07, 08, y 09 de febrero), para esto fueron considerados días típicos; es decir, días en donde el tráfico tiene un comportamiento normal, y no se consideran feriados debido a que se pueden encontrar importantes variaciones, estos fueron ajustados en el tráfico levantado a través de aforos automáticos en el 2022 durante 7 días en el mismo sector. Posterior a la digitalización y análisis de la información obtenida de los conteos vehiculares en la zona de afectación, se establecieron las horas y los volúmenes de máxima demanda, los que se presentan en los cuadros a continuación:

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	--	---



Imagen 14: Estaciones de Aforos
Elaborado por: Equipo consultor

11.1. Tráfico estudiado en el área de ubicación del proyecto

Se estudió la situación actual del tráfico en la zona que se ubica el proyecto, por medio de aforos vehiculares de tipo manual en los sentidos permitidos de la vía Este – Oeste (hacia Chongón) y Oeste – Este (hacia Guayaquil), pudiendo constatar el volumen de tráfico diario y los volúmenes de tráfico en las horas pico. Una vez digitalizada y analizada la información de los conteos vehiculares en la zona de afectación o estudio, se conoció las horas y los volúmenes de máxima demanda, y volúmenes de tránsito diario en la zona, los que se presentan a continuación:

ANALISIS DE TRÁFICO VÍA A LA COSTA SENTIDO OESTE - ESTE

CONCEPTO	LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SABADO	DOMINGO
PERIODO	00:00-24:00	00:00-24:00	00:00-24:00	00:00-24:00	00:00-24:00	00:00-24:00	00:00-24:00
LIVIANOS	31797	43815	41781	42369	41630	28634	33965
BUSES	513	671	639	651	634	460	515
CAMIONES 2E	2054	2877	2763	2799	2756	1947	2411
CAMIONES 3E	363	498	478	483	478	343	419
CAMIONES 4E	29	43	44	44	44	34	35
CAMIONES +5E	605	837	793	805	791	566	683
TOTAL	35361	48741	46498	47151	46333	31984	38028

Tabla 7: Tráfico Observado en la semana sentido Oeste - Este hacia Guayaquil
Elaborado por: Equipo consultor

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
-----------------	---	--

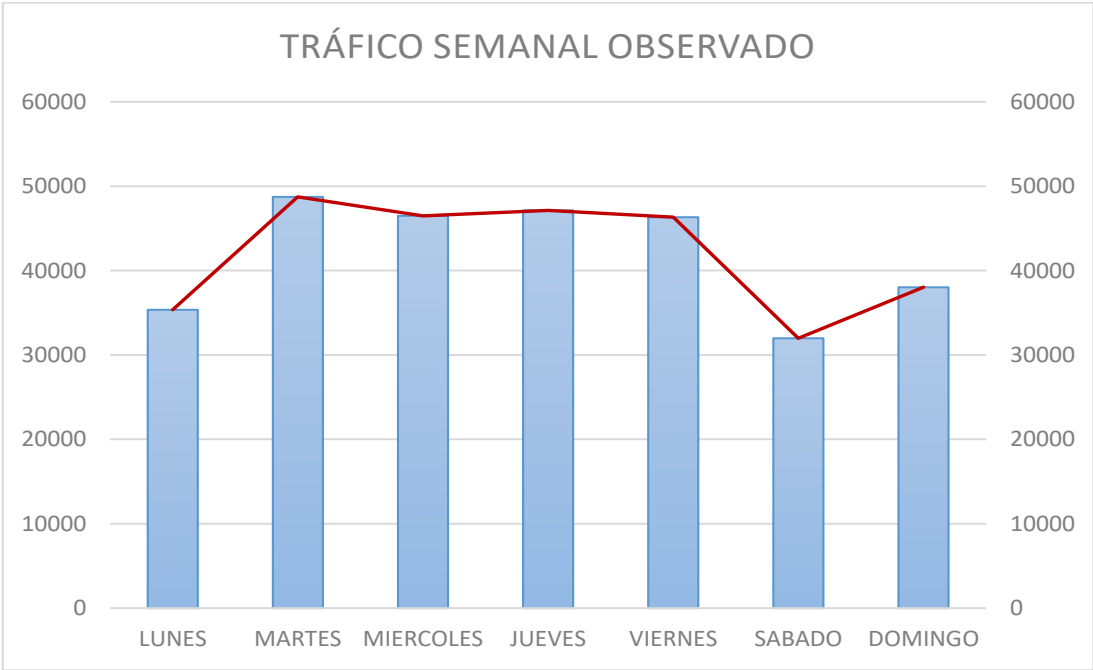


Gráfico 2: Comportamiento del tráfico por días en la semana hacia Guayaquil
Elaborado por: Equipo consultor

PERIODO	LUNES	MARTES	MIERCOLES	JUEVES	VIERNES	SABADO	DOMINGO
00:00-01:00	40	33	52	77	45	254	293
01:00-02:00	46	35	54	79	46	182	220
02:00-03:00	123	80	100	128	92	143	181
03:00-04:00	375	227	245	272	237	214	253
04:00-05:00	1580	895	916	942	907	458	470
05:00-06:00	3402	1811	1826	1855	1821	1223	761
06:00-07:00	2967	2378	2479	2503	2471	1670	954
07:00-08:00	2493	5412	4545	4573	4536	1855	1277
08:00-09:00	2375	4429	3800	3831	3792	1944	1586
09:00-10:00	2016	3645	3385	3411	3377	1934	1845
10:00-11:00	1871	3262	3260	3288	3251	1983	2638
11:00-12:00	1957	3004	3237	3268	3229	2078	2499
12:00-13:00	2104	3539	3539	3567	3532	1972	2622
13:00-14:00	2266	3027	3027	3052	3019	2051	2700
14:00-15:00	2440	3411	2909	2935	2903	2220	3510
15:00-16:00	2714	3654	3226	3254	3219	2249	3341
16:00-17:00	2134	4033	3805	3833	3799	2379	3469
17:00-18:00	1583	3390	3730	3756	3721	2051	3341
18:00-19:00	1071	996	977	1004	968	1868	3077
19:00-20:00	679	601	584	607	574	1151	1553
20:00-21:00	522	447	426	455	420	861	840
21:00-22:00	331	256	238	264	230	557	433
22:00-23:00	207	144	122	153	125	402	119
23:00-24:00	65	32	16	44	19	285	46
TOTAL	35361	48741	46498	47151	46333	31984	38028

Tabla 8: Tráfico horario en días observados en la semana, hacia Guayaquil
Elaborado por: Equipo consultor

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
-----------------	--	--

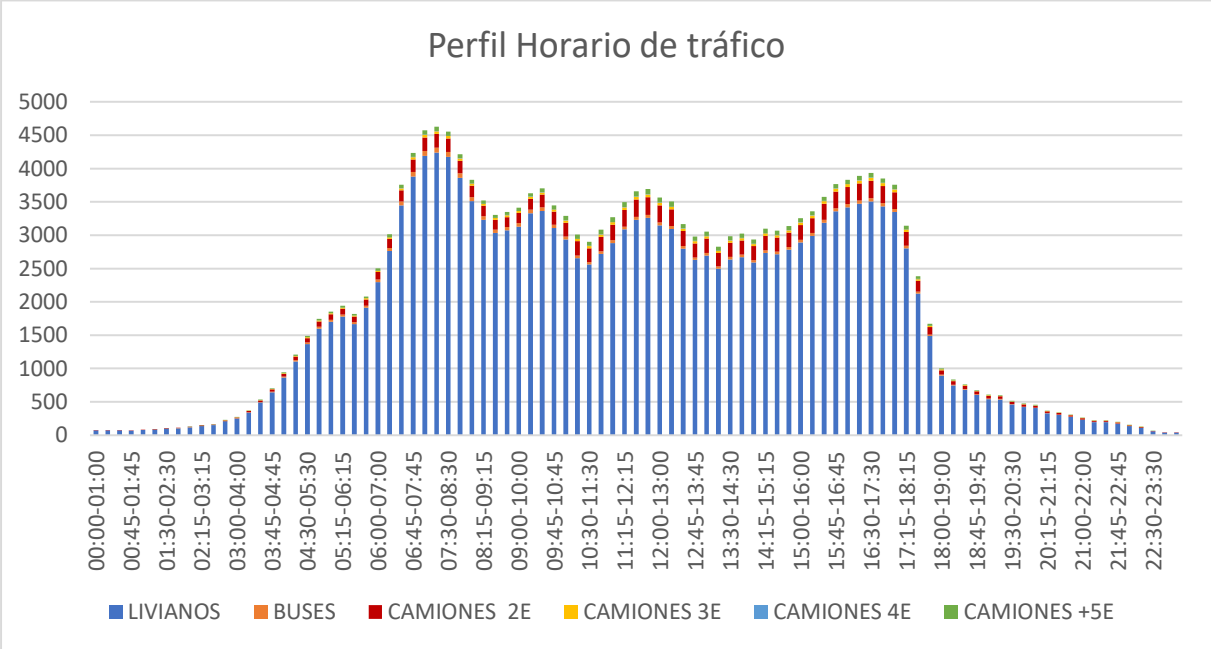


Gráfico 3: Perfil horario típico en el sentido Oeste - Este hacia Guayaquil
Elaborado por: Equipo consultor

CONCEPTO	LUNES	MARTES	MIERCOLES	JUEVES	VIERNES	SABADO	DOMINGO
%_HORA_PICO	0,10	0,12	0,10	0,10	0,10	0,07	0,09
TOTAL	0,10						

Tabla 9: Porcentaje de tráfico diario en la hora pico hacia Guayaquil
Elaborado por: Equipo consultor

CONCEPTO	LUNES	MARTES	MIERCOLES	JUEVES	VIERNES	SABADO	DOMINGO
PERIODO	05:15-06:15	07:15-08:15	07:15-08:15	07:15-08:15	07:15-08:15	16:00-17:00	16:30-17:30
LIVIANOS	3177	5252	4213	4240	4205	2116	3160
BUSES	54	91	72	74	71	31	44
CAMIONES 2E	153	254	204	205	204	158	236
CAMIONES 3E	29	46	38	39	38	30	41
CAMIONES 4E	3	4	4	4	4	4	4
CAMIONES +5E	47	80	62	64	62	40	60
TOTAL	3463	5727	4593	4626	4584	2379	3545

Tabla 10: Volumen Horario de Máxima Demanda observado sentido Oeste - Este
Elaborado por: Equipo consultor

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

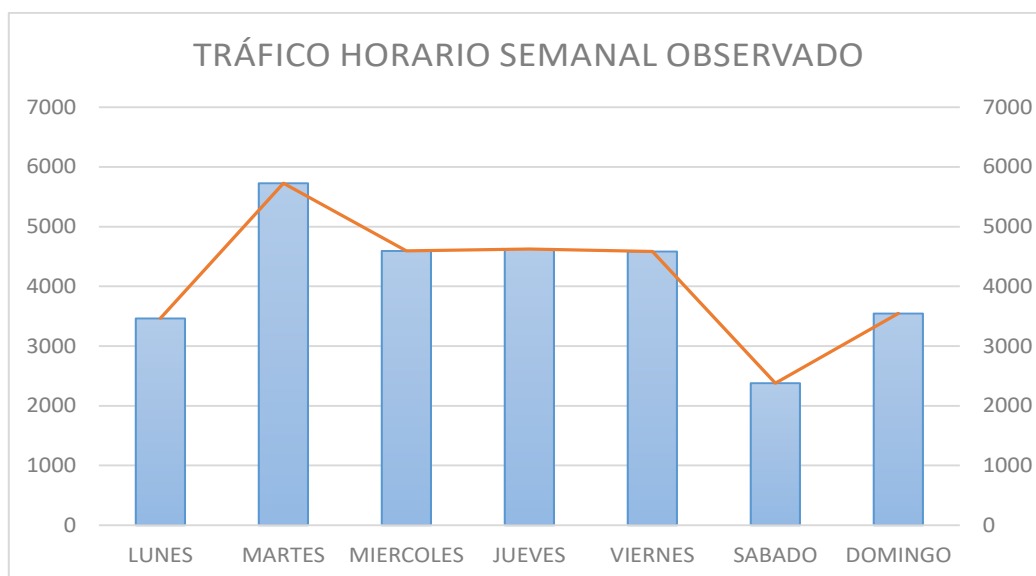


Gráfico 4: Comportamiento del tráfico horario en la semana hacia Guayaquil
Elaborado por: Equipo consultor

ANALISIS DE TRÁFICO VÍA A LA COSTA SENTIDO ESTE - OESTE

CONCEPTO	LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SABADO	DOMINGO
PERIODO	00:00-24:00	00:00-24:00	00:00-24:00	00:00-24:00	00:00-24:00	00:00-24:00	00:00-24:00
LIVIANOS	24074	28183	32400	28805	32399	27864	17268
BUSES	786	786	882	832	915	821	494
CAMIONES 2E	2418	2968	3308	3097	3382	2766	1552
CAMIONES 3E	472	610	674	639	692	552	341
CAMIONES 4E	60	102	100	102	100	73	53
CAMIONES +5E	774	958	992	1007	1016	733	509
TOTAL	28584	33607	38356	34482	38504	32809	20217

Tabla 11: Tráfico Observado en la semana sentido Este - Oeste hacia Chongón
Elaborado por: Equipo consultor

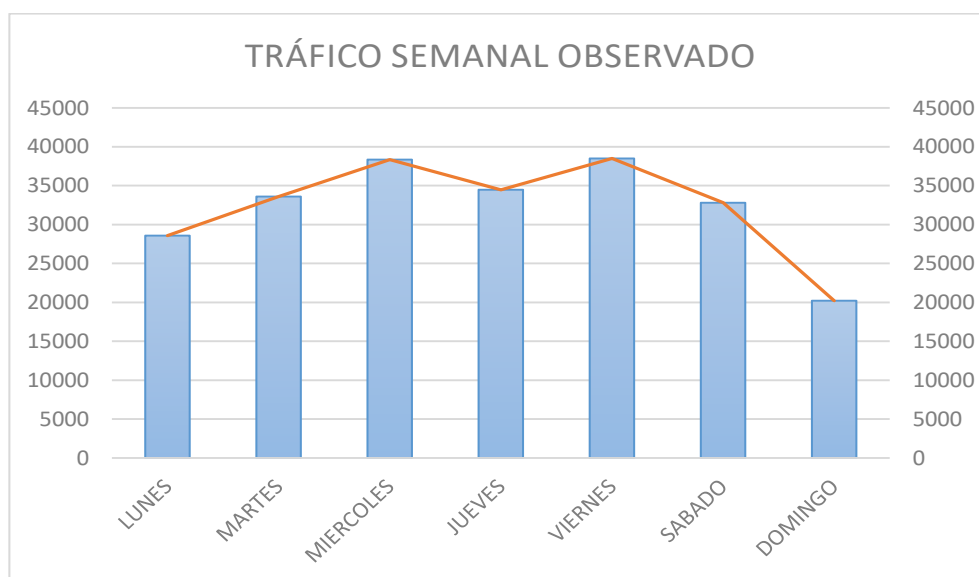


Gráfico 5: Comportamiento del tráfico por días de la semana hacia Chongón
Elaborado por: Equipo consultor

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
-----------------	--	---

PERIODO	LUNES	MARTES	MIERCOLES	JUEVES	VIERNES	SABADO	DOMINGO
00:00-01:00	102	77	168	97	123	148	147
01:00-02:00	131	136	190	155	148	110	105
02:00-03:00	199	189	366	209	326	133	136
03:00-04:00	380	348	692	368	652	271	296
04:00-05:00	828	882	1631	905	1594	1162	539
05:00-06:00	1450	1621	2965	1640	2925	2366	931
06:00-07:00	1289	2216	2738	2258	2751	2943	1227
07:00-08:00	1236	2750	2772	2817	2837	3246	1349
08:00-09:00	1583	2496	2594	2558	2658	3161	1292
09:00-10:00	1408	2209	2314	2268	2377	3106	1284
10:00-11:00	1341	1653	2225	1697	2282	2749	1159
11:00-12:00	1498	1903	2145	1953	2201	2679	1106
12:00-13:00	2048	2056	2136	2111	2191	2506	1303
13:00-14:00	2322	1919	2060	1969	2112	1444	1286
14:00-15:00	2334	2220	2122	2278	2177	1113	1464
15:00-16:00	2234	2024	2032	2077	2085	1024	1268
16:00-17:00	2345	1977	1819	2028	1866	916	1195
17:00-18:00	2142	2179	2132	2233	2187	970	1220
18:00-19:00	1341	1553	1702	1573	1661	804	1011
19:00-20:00	916	1248	1373	1267	1334	672	748
20:00-21:00	661	920	1019	939	974	516	545
21:00-22:00	383	572	636	589	597	361	338
22:00-23:00	258	295	334	312	294	218	182
23:00-24:00	155	164	191	181	152	191	86
TOTAL	28584	33607	38356	34482	38504	32809	20217

Tabla 12: Tráfico horario en días observados en la semana, hacia Chongón
Elaborado por: Equipo consultor

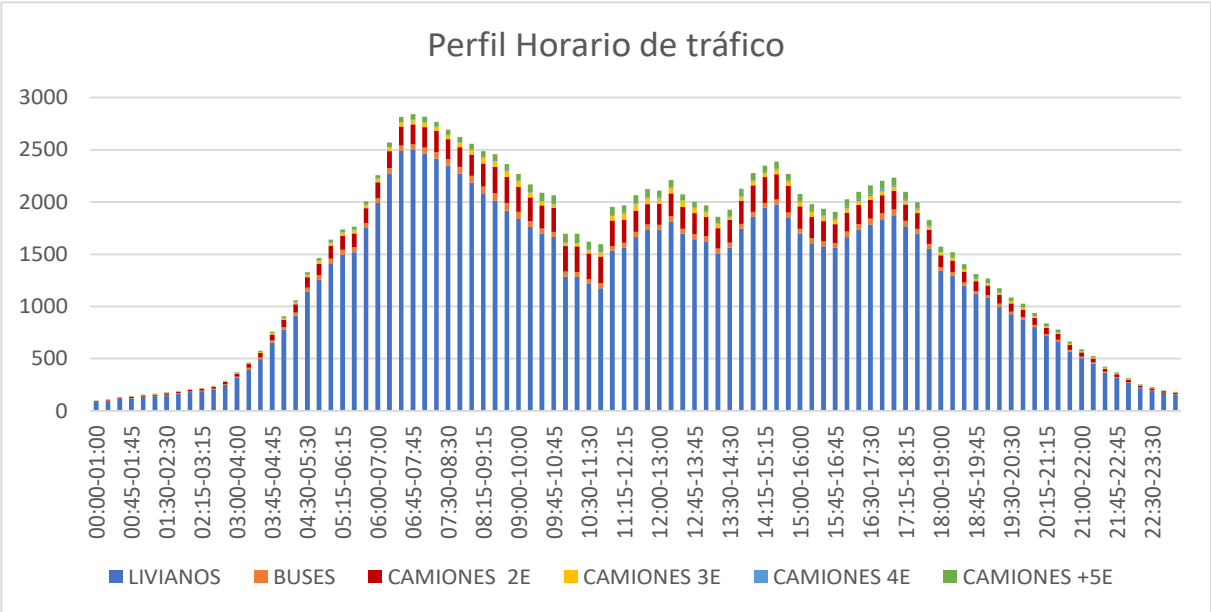


Gráfico 6: Perfil horario típico en el sentido Este - Oeste, hacia Chongón
Elaborado por: Equipo consultor

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	--	---

CONCEPTO	LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SABADO	DOMINGO
%_HORA_PICO	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,10	0,07
TOTAL	0,08						

Tabla 13: Porcentaje de tráfico diario en la hora pico hacia Chongón
Elaborado por: Equipo consultor

CONCEPTO	LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SABADO	DOMINGO
PERIODO	12:30-13:30	06:45-07:45	05:15-06:15	06:45-07:45	05:15-06:15	06:45-07:45	14:00-15:00
LIVIANOS	1987	2451	2570	2499	2537	2805	1223
BUSES	47	50	82	53	82	89	34
CAMIONES 2E	236	182	224	191	220	247	138
CAMIONES 3E	40	39	51	41	50	55	25
CAMIONES 4E	4	3	7	3	7	8	4
CAMIONES +5E	68	51	50	55	49	53	40
TOTAL	2382	2776	2984	2842	2945	3257	1464

Tabla 14: Volumen Horario de Máxima Demanda observado sentido Este - Oeste
Elaborado por: Equipo consultor

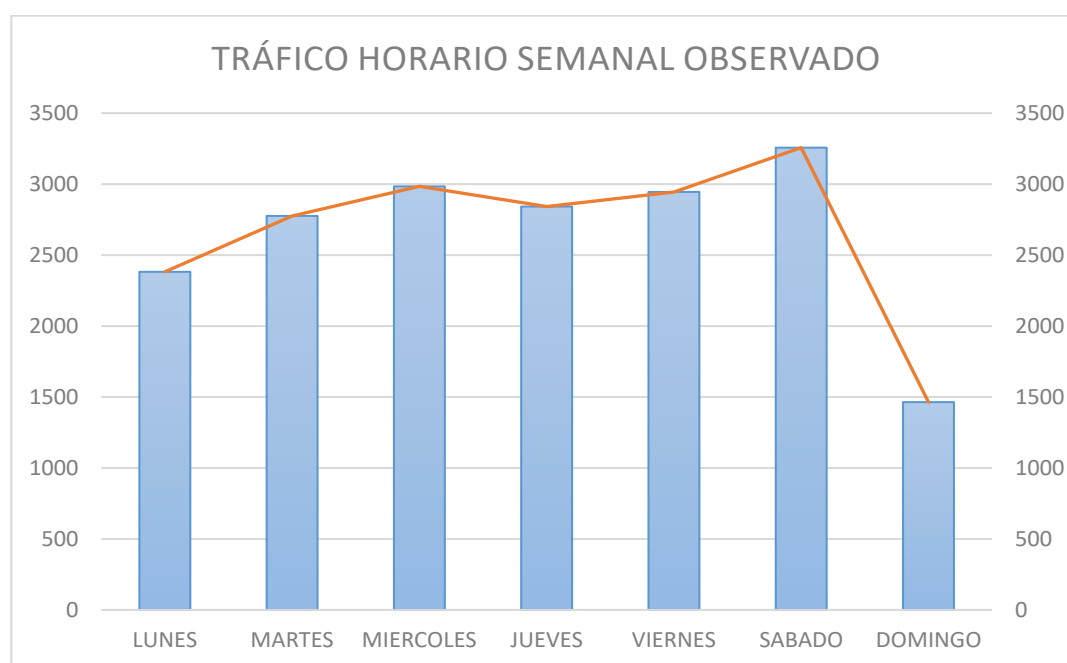


Gráfico 7: Comportamiento del tráfico horario en la semana hacia Chongón
Elaborado por: Equipo consultor

ANÁLISIS DE TRÁFICO VÍA PÚBLICA 1 (INGRESO/SALIDA DEL PROYECTO)

Vía Pública		
Detalle	Ingresos	Salidas
Veh/día	194	183
Veh/día	195	184
Promedio Día	195	184
Veh/hora	28	22
Veh/hora	26	27
Promedio Hora	27	25

Tabla 15: Volumen de tráfico vía pública de conexión al proyecto
Elaborado por: Equipo consultor

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

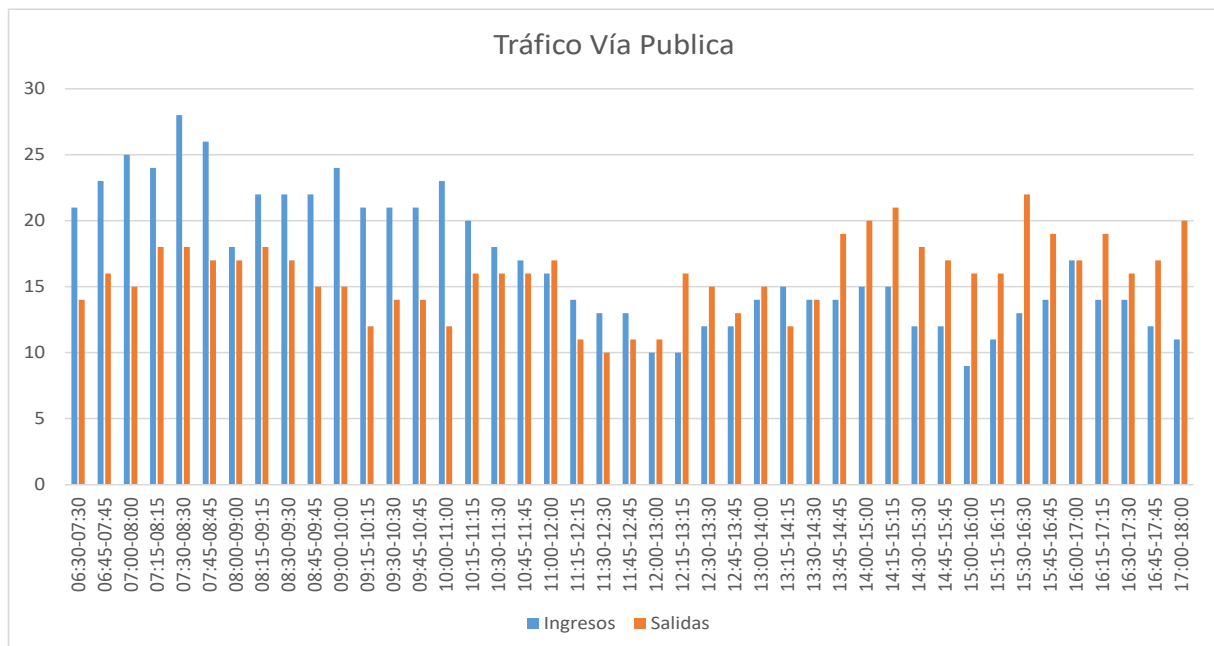


Gráfico 8: Volumen horario de tráfico vía pública de acceso al proyecto
Elaborado por: Equipo consultor

ANÁLISIS DE TRÁFICO VÍA PÚBLICA 2 70NO (INGRESO/SALIDA DEL PROYECTO)

TRÁFICO DIARIO OBSERVADO CALLE 70 NO						
DÍA 1						
TIPO DE VEHÍCULO	HACIA EL NORTE			HACIA EL SUR		
	VOLUMEN	VOLUMEN VLE	COMP. %	VOLUMEN	VOLUMEN VLE	COMP. %
LIVIANOS	575	575	69%	633	633	73%
MOTOS	52	26	6%	62	31	7%
BUSES	2	4	0%	2	4	0%
CAMIONES 2E	74	148	9%	75	150	9%
CAMIONES 3E	74	148	9%	62	124	7%
CAMIONES 4E	2	5	0%	5	13	1%
CAMIONES +5E	53	159	6%	34	102	4%
TOTAL	832	1065	100%	873	1057	100%
DÍA 2						
TIPO DE VEHÍCULO	HACIA EL NORTE			HACIA EL SUR		
	VOLUMEN	VOLUMEN VLE	COMP. %	VOLUMEN	VOLUMEN VLE	COMP. %
LIVIANOS	540	540	69%	708	708	76%
MOTOS	75	38	10%	58	29	6%
BUSES	2	4	0%	1	2	0%
CAMIONES 2E	81	162	10%	71	142	8%
CAMIONES 3E	56	112	7%	63	126	7%
CAMIONES 4E	1	3	0%	2	5	0%
CAMIONES +5E	22	66	3%	32	96	3%
TOTAL	777	924	100%	935	1108	100%
DÍA 3						
TIPO DE VEHÍCULO	HACIA EL NORTE			HACIA EL SUR		
	VOLUMEN	VOLUMEN VLE	COMP. %	VOLUMEN	VOLUMEN VLE	COMP. %
LIVIANOS	598	598	70%	696	696	74%
MOTOS	78	39	9%	64	32	7%
BUSES	2	4	0%	0	0	0%
CAMIONES 2E	89	178	10%	76	152	8%
CAMIONES 3E	64	128	7%	63	126	7%
CAMIONES 4E	1	3	0%	5	13	1%
CAMIONES +5E	27	81	3%	34	102	4%
TOTAL	859	1031	100%	938	1121	100%

Tabla 16: Volumen diario de Tráfico Observado sobre la Calle 70NO
Elaborado por: Equipo consultor

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	--	---

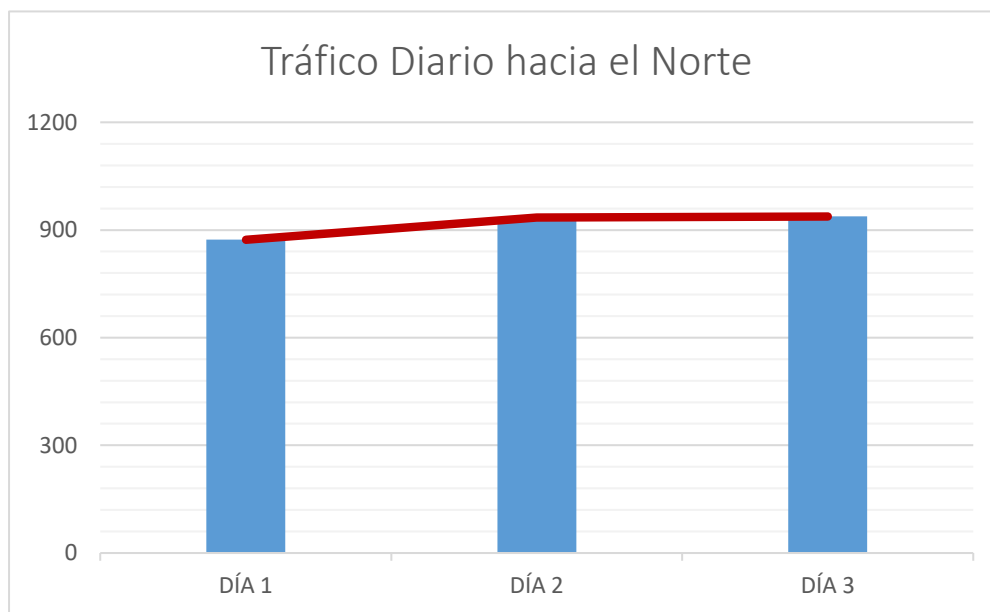


Gráfico 9: Volumen horario de tráfico vía pública 70 NO hacia el norte
Elaborado por: Equipo consultor

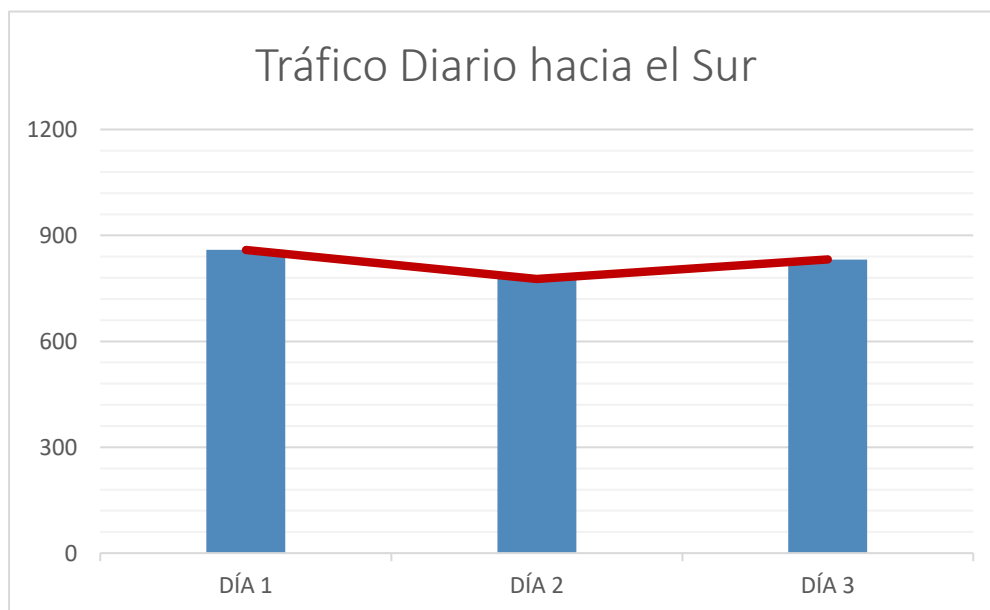


Gráfico 10: Volumen horario de tráfico vía pública 70 NO hacia el Sur
Elaborado por: Equipo consultor

Como se muestra en las tablas y gráficos anteriores, el tráfico de la vía pública 70 NO, misma que tendrá conexión con el proyecto, es parcialmente bajo en comparación con el tráfico de vía a la Costa, se encuentra similitud en el ingreso y salida de esta vía, y en los días de levantamiento de información de igual forma se muestra similitud en sus movimientos. A continuación se muestra el tráfico horario encontrado en la vía.

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	--	---

VOLUMEN HORARIO DE TRÁFICO CALLE 70 NO						
	DÍA 1 HACIA EL NORTE			DÍA 1 HACIA EL SUR		
HORAS PICO	07:15 - 08:15	14:15 - 15:15	15:45 - 16:45	08:15 - 09:15	14:15 - 15:15	15:00 - 16:00
TIPO DE VEHÍCULO	VOLUMEN	VOLUMEN	VOLUMEN	VOLUMEN	VOLUMEN	VOLUMEN
LIVIANOS	76	72	61	94	82	63
MOTOS	4	2	4	3	11	10
BUSES	0	0	2	0	0	0
CAMIONES 2E	8	3	5	10	7	7
CAMIONES 3E	10	6	11	9	9	8
CAMIONES 4E	0	0	0	0	2	2
CAMIONES +5E	7	5	4	4	2	2
TOTAL	105	88	87	120	113	92
	DÍA 2 HACIA EL NORTE			DÍA 2 HACIA EL SUR		
HORAS PICO	07:00 - 08:00	11:15 - 12:15	14:45 - 15:45	07:15 - 08:15	12:00 - 13:00	14:00 - 15:00
TIPO DE VEHÍCULO	VOLUMEN	VOLUMEN	VOLUMEN	VOLUMEN	VOLUMEN	VOLUMEN
LIVIANOS	84	56	48	119	52	61
MOTOS	2	15	4	0	5	10
BUSES	0	0	2	0	0	0
CAMIONES 2E	5	10	7	7	8	11
CAMIONES 3E	5	4	7	8	7	12
CAMIONES 4E	1	0	0	0	0	0
CAMIONES +5E	1	1	4	4	5	1
TOTAL	98	86	72	138	77	95
	DÍA 3 HACIA EL NORTE			DÍA 3 HACIA EL SUR		
HORAS PICO	07:00 - 08:00	11:15 - 12:15	14:45 - 15:45	08:15 - 09:15	13:45 - 14:45	15:00 - 16:00
TIPO DE VEHÍCULO	VOLUMEN	VOLUMEN	VOLUMEN	VOLUMEN	VOLUMEN	VOLUMEN
LIVIANOS	92	60	53	104	67	69
MOTOS	2	15	4	0	5	10
BUSES	0	0	2	0	0	0
CAMIONES 2E	5	10	7	7	8	6
CAMIONES 3E	5	4	9	8	7	8
CAMIONES 4E	1	0	0	0	0	1
CAMIONES +5E	1	1	5	4	5	2
TOTAL	110	91	80	132	93	98

Tabla 17: Volumen Horario de Tráfico Observado sobre la Calle 70NO
Elaborado por: Equipo consultor



Imagen 15: Tráfico horario hacia el Oeste y hacia el Norte
Elaborado por: Equipo consultor

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

$$FA = KE$$

K= Número de desviaciones estándar correspondiente al nivel de confiabilidad deseado.

E= error estándar de la media.

$$E = \alpha$$

α = estimador de la desviación estándar poblacional

$$\alpha = \frac{S}{\sqrt{n}} * \sqrt{\frac{N-n}{N-1}}$$

S= desviación estándar de la distribución de los volúmenes de tránsito diario o desviación estándar muestral.

n= tamaño de la muestra, en número de días del aforo

N= tamaño de la población, en número de días del año

$$S = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (TDi - TPDS)^2}{n-1}}$$

TDi= volumen de tránsito del día i

En base a esta metodología, se realizó el cálculo de TPDA, sobre la vía a la Costa.

Para ejecutar el TPDA de la calle pública 70 NO, se realizó por medio de los factores de ajuste de diario de 4,15 promedio, con un factor de ajuste mensual equivalente al mes de febrero igual a 7,27% (estos factores son resultados del modelo de tráfico propio, mismo que se obtuvo de la investigación de la zona durante los últimos 5 años).

TRÁFICO PROMEDIO DIARIO ANUAL			
TIPO DE VEHÍCULO	HACIA EL ESTE	HACIA EL OESTE	%
LIVIANOS	41423	30574	87%
BUSES	641	883	2%
CAMIONES	4083	4810	11%
TOTAL	46146	36267	100%

Tabla 18: Tráfico Promedio Diario Anual (TPDA) Vía a la Costa
Elaborado por: Equipo consultor

Por medio de los cálculos realizados, se identifica un Tráfico Promedio Diario Anual de 82.413 Veh/día en la Vía a la Costa; se pudo observar que existe una similitud en

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

relación a los flujos de tráfico que toman hacia el Oeste (en dirección hacia Chongón) y hacia el Este (en dirección a Guayaquil).

TRÁFICO PROMEDIO DIARIO ANUAL			
TIPO DE VEHÍCULO	HACIA EL NORTE	HACIA EL SUR	%
LIVIANOS	652 Veh/día	668 Veh/día	79,4%
BUSES	2 Veh/día	2 Veh/día	0,2%
CAMIONES	173 Veh/día	166 Veh/día	20,4%
TOTAL	827 Veh/día	836 Veh/día	100,0%

Tabla 19: Tráfico Promedio Diario Anual (TPDA) Vía Pública 70 NO

Elaborado por: Equipo consultor

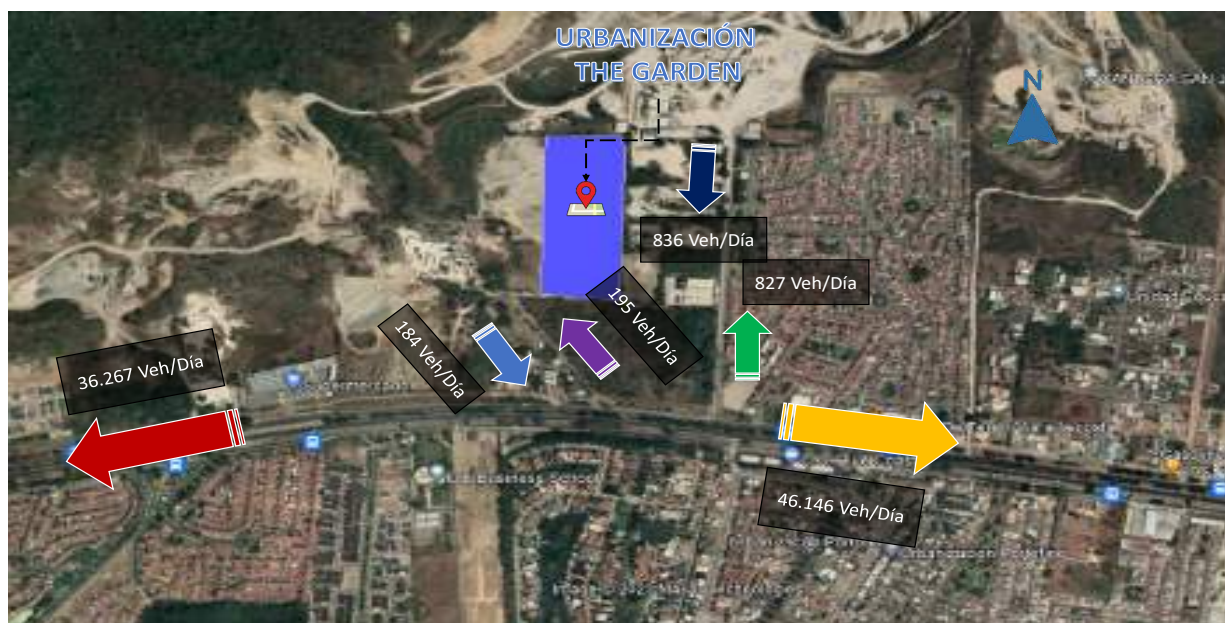


Imagen 17: Tráfico Promedio Diario Anual

Elaborado por: Equipo consultor

Se considera un TPDA característico de este tipo de vía y que se encuentra en expansión debido a los asentamientos urbanísticos y comerciales en esta zona, que se han producido en los últimos años. El principal flujo de vehículos es de tipo livianos por la ubicación que posee el proyecto.

11.3. Factor Hora Pico

El factor de la hora pico (FHP) representa la variación en la circulación dentro de una hora. Las observaciones de la circulación indican constantemente los volúmenes encontrados en el periodo de 15 min del pico dentro de una hora a lo largo del día. El uso del factor de la hora pico en la ecuación para determinar la tasa de flujo considera este fenómeno. La decisión de afectar o no el volumen horario de diseño por este factor, en los cálculos de capacidad y niveles de servicio, depende del grado en que las fluctuaciones del movimiento vehicular durante la hora máxima, por su relevante significación, afectan las decisiones operativas y de diseño de la carretera. En muchas soluciones viales en el área rural, los analistas se limitan a examinar las condiciones promedio durante la hora pico. En general, se considera que cuando el FHP es menos de 0.85, las condiciones operativas de la carretera varían sustancialmente. En vías

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

multicarriles, los valores típicos del factor de hora pico, FHP varían entre 0.80 y 0.95. Un factor de hora pico bajo es característico de condiciones rurales.²

$$FHP = \frac{\text{Volumen Horario de Maxima Demanda}}{4(\text{Máximo Volumen en 15 min del VHMD})}$$

$$FHP = 0.94$$

En la evaluación de la Vía a la Costa (E-40) en el punto de ejecución de los aforos se tiene un factor hora pico igual a 0.94 esto quiere decir que la variación del tráfico existente en horas pico y en el resto del día la circulación vehicular es continua, convirtiéndose en un eje vial de gran afluencia, considerando que posee dos carriles de circulación por sentido.

El resultado del factor hora pico, está representado sobre el promedio de los dos sentidos de circulación de la Vía a la Costa, el respaldo del cálculo realizado, se encuentra en los anexos reportes de tráfico en formato Excel adjuntos de manera digital.

12. ANÁLISIS DE LOS NIVELES DE SERVICIO

El grado de calidad de servicio que prevalece en cada tramo de la red vial, se mide cuantitativa y cualitativamente mediante el cálculo de los niveles de servicio, los cuales orientan el establecimiento de políticas acordes con las necesidades socioeconómicas para la planeación, modernización y conservación de la infraestructura carretera.

El conocimiento del nivel de servicio en el que operan las carreteras permite establecer una comparación entre la oferta y la demanda de servicio, reflejando su grado de eficiencia.

El Nivel de Servicio es una medida de la calidad de flujo vehicular que describe las condiciones de operación de un flujo vehicular, y de su percepción por los conductores 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. Los factores que afectan el Nivel de Servicio, se distinguen entre internos y 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. En el Manual de Capacidad Vial HCM 2000 del TRB se ha establecido seis Niveles de Servicio denominados: A, B, C, D, E y F, que van del mejor al peor, los cuales definen, según las condiciones de operación, que sean de circulación continua o discontinua, como se verá más adelante. Los factores internos son aquellos que corresponden a variaciones en la velocidad, en el volumen, en la composición del tránsito, en el porcentaje de movimientos de entrecruzamientos o direccionales.

Para conocer la capacidad y los niveles de servicio que prevalecen en cada tramo de la red carretera, se consideraron:

- Las condiciones establecidas por las características físicas del camino.
- Las condiciones que dependen de la naturaleza del tránsito vehicular en cuanto a su magnitud y tipo de vehículos.

Por capacidad se entiende como el número máximo de vehículos que pueden circular por un camino durante un lapso de una hora; de esta forma los niveles de servicio son una medida cualitativa del efecto de una serie de factores, entre los cuales se pueden

² Teoría de flujo vehicular, UNAM, ptolomeo.unam.mx

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

citar: la velocidad, el tiempo de recorrido, las interrupciones al movimiento continuo del tránsito, la libertad de manejo, la comodidad y los costos de operación. En la práctica se manejan 6 niveles de servicio para identificar las condiciones de operación de un camino, siendo estos los siguientes:

- **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. Nivel general de comodidad y conveniencia proporcionado por la circulación excelente.

- **Nivel de Servicio B**

Esta aun dentro del rango del 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.

- **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.

- **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.

- **Nivel de Servicio E**

El funcionamiento está en el límite de su capacidad o muy cerca de ella. 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 conformidad 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.

- **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".

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---



Imagen 18: Niveles de Servicio
Elaborado por: Equipo técnico

Es necesario tener en cuenta el carácter probabilístico de la capacidad, por lo que puede ser mayor o menor en un instante dado. A su vez, como la definición misma lo expresa, la capacidad se define para condiciones prevalecientes, que son factores que al variar la modifican; éstos se agrupan en tres tipos generales:

- **Condiciones de la infraestructura vial.** - Características físicas, tránsito continuo, número de carriles, etc.
- **Condiciones del tránsito.** - Distribución en tiempo y espacio, tipos de autos: livianos, camiones, buses, etc.
- **Condiciones de los Controles.** - Hace referencia a semáforos, señalética vertical, horizontal, etc.

Como procedimiento para la determinación de los Niveles de Servicio (LOS o Leves of Service en inglés) se optó por hacer uso del Software de micro simulación de tráfico PTV Vissim 22, del cual una vez cargada la información recolectada en el campo (toma de datos) se realiza la respectiva simulación de los flujos de tráfico. LOS (Level of Service) establece un nivel de servicio para los giros de las intersecciones a nivel en el rango de A hasta F, el nivel de servicio se obtiene según las demoras de tiempo en segundos que se dan en la intersección, por vehículo. (Ver la tabla 20)

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

Demoras por Vehículo (s)	LOS por relación Volumen/Capacidad
	≤ 1
≤ 5	A
>5 Y ≤ 15	B
>15 Y ≤ 25	C
>25 Y ≤ 40	D
>40 Y ≤ 60	E
> 60	F

Tabla 20: Nivel de Servicio de acuerdo a las demoras por vehículos**Fuente:** Highway Capacity Manual 2010

Los volúmenes horarios de tránsito tomados fueron los que resultan del levantamiento de información, ya sea de los 7 días, sobre la vía a la Costa y de los 3 días en la vía Pública, estos calculados con los mismos factores mostrados en el TPDA.

VOLUMEN HORARIO DE MÁXIMA DEMANDA		
TIPO DE VEHÍCULO	HACIA EL ESTE	HACIA EL OESTE
LIVIANOS	3766	2296
BUSES	62	62
CAMIONES	302	306
TOTAL	4131	2664

Tabla 21: Volumen de Tráfico Horas Pico Vía a la Costa**Elaborado por:** Equipo Técnico.

VOLMEN HORARIO DE MÁXIMA DEMANADA		
TIPO DE VEHÍCULO	HACIA EL NORTE	HACIA EL SUR
LIVIANOS	59 Veh/hora	68 Veh/hora
BUSES	0 Veh/hora	0 Veh/hora
CAMIONES	18 Veh/hora	17 Veh/hora
TOTAL	77 Veh/hora	85 Veh/hora

Tabla 22: Volumen de Tráfico Horas Pico Vía Pública 70 NO**Elaborado por:** Equipo Técnico.

• ESCENARIO SITUACIÓN ACTUAL

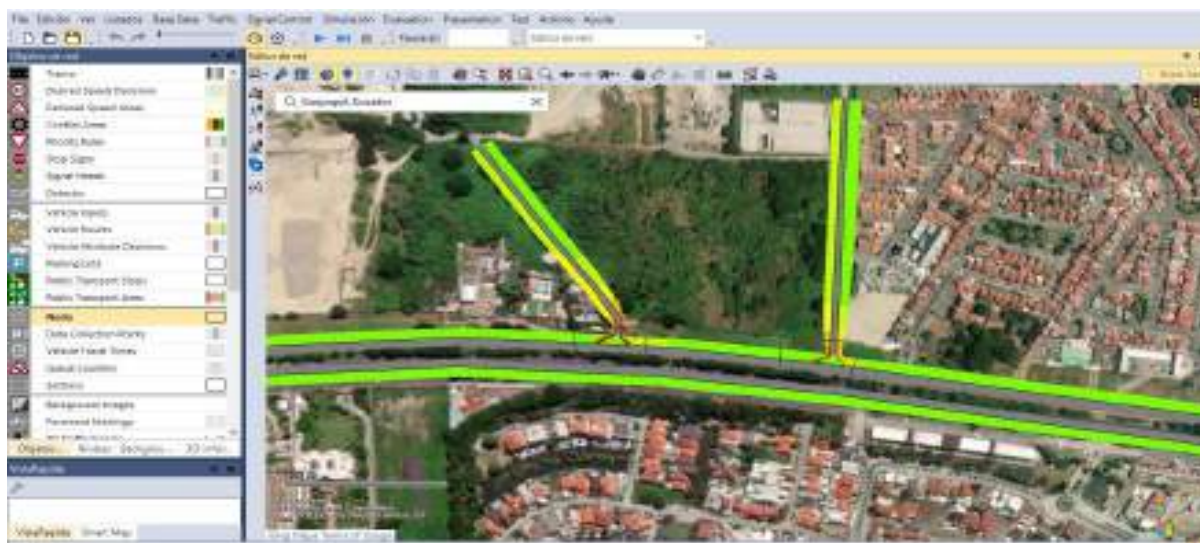
A continuación, a través de las siguientes figuras se muestran los resultados de las microsimulaciones del flujo vehicular con el software de tráfico Vissim 23, estos resultados fueron obtenidos con datos de la Vía a la Costa, en intersección con el ingreso y salida del proyecto tanto de la Vía Pública 1 y de la Vía 70NO.

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

TIMEINT	MOVEMENT	QLEN	QLENMAX	VEHS(ALL)	LOS(ALL)	LOSVAL(ALL)	VEHDELAY(ALL)	STOPDELA Y(ALL)	STOPS(ALL)
0-900	Vía a la Costa - Vía a la Costa	0	0	635	LOS_A	1	1,51	0	0
0-900	Vía a la Costa - Vía Pública 1	0,22	18,39	3	LOS_A	1	4,08	2,44	0,33
0-900	Vía Pública 1 - Vía a la Costa	0,31	6,19	7	LOS_B	2	10,25	6	0,86
0-900	Global	0,18	18,39	645	LOS_A	1	1,62	0,08	0,01
0-900	Vía a la Costa - Vía a la Costa	0	0	629	LOS_A	1	0,89	0	0
0-900	Vía a la Costa - Vía Pública Av. 70	0	0	17	LOS_A	1	0,54	0	0
0-900	Vía Pública Av. 70NO - Vía a la Costa	0,59	12,8	24	LOS_A	1	5,67	1,81	0,54
0-900	Global	0,2	12,8	670	LOS_A	1	1,05	0,06	0,02
900-1800	Vía a la Costa - Vía a la Costa	0	0	701	LOS_A	1	1,83	0	0
900-1800	Vía a la Costa - Vía Pública 1	0	0	2	LOS_A	1	0,4	0	0
900-1800	Vía Pública 1 - Vía a la Costa	0,11	12,25	7	LOS_A	1	3,01	0,75	0,14
900-1800	Global	0,04	12,25	710	LOS_A	1	1,83	0,01	0
900-1800	Vía a la Costa - Vía a la Costa	0	0	678	LOS_A	1	1,15	0	0
900-1800	Vía a la Costa - Vía Pública Av. 70	0	0	18	LOS_A	1	1,06	0	0
900-1800	Vía Pública Av. 70NO - Vía a la Costa	0,56	18,96	22	LOS_A	1	4,7	2,19	0,32
900-1800	Global	0,19	18,96	718	LOS_A	1	1,26	0,07	0,01
1800-2700	Vía a la Costa - Vía a la Costa	0	0	697	LOS_A	1	1,39	0	0
1800-2700	Vía a la Costa - Vía Pública 1	0,02	9,72	4	LOS_A	1	1,98	0	0
1800-2700	Vía Pública 1 - Vía a la Costa	0,05	10,76	3	LOS_A	1	5,79	2,02	0,33
1800-2700	Global	0,02	10,76	704	LOS_A	1	1,42	0,01	0
1800-2700	Vía a la Costa - Vía a la Costa	0	0	668	LOS_A	1	0,76	0	0
1800-2700	Vía a la Costa - Vía Pública Av. 70	0	0	18	LOS_A	1	0,94	0	0
1800-2700	Vía Pública Av. 70NO - Vía a la Costa	0,61	18,51	26	LOS_A	1	4,96	1,76	0,38
1800-2700	Global	0,2	18,51	712	LOS_A	1	0,92	0,06	0,01
2700-3600	Vía a la Costa - Vía a la Costa	0,29	20,33	660	LOS_A	1	1,88	0,02	0
2700-3600	Vía a la Costa - Vía Pública 1	0,81	40,07	4	LOS_A	1	4,98	3,05	0,25
2700-3600	Vía Pública 1 - Vía a la Costa	0,04	12,25	5	LOS_A	1	2,03	0	0
2700-3600	Global	0,38	40,07	669	LOS_A	1	1,9	0,04	0
2700-3600	Vía a la Costa - Vía a la Costa	0,21	29,07	649	LOS_A	1	1,51	0,01	0
2700-3600	Vía a la Costa - Vía Pública Av. 70	0,52	38,37	27	LOS_A	1	2,58	0,62	0,15
2700-3600	Vía Pública Av. 70NO - Vía a la Costa	0,29	12,06	21	LOS_A	1	2,37	0,74	0,1
2700-3600	Global	0,34	38,37	697	LOS_A	1	1,58	0,05	0,01

Tabla 23: Niveles de servicio – Situación Actual.**Elaborado por:** Equipo técnico

Posterior a la evaluación de la situación actual de la ubicación del predio donde se construirá el Proyecto Urbanístico The Garden se determinó que, dado las características de la vía y la inexistencia de intersecciones de gran capacidad, el Nivel de Servicio que se presenta es de tipo "A", es decir con un flujo libre con colas máximas de 40,07 m aproximadamente sobre la salida de la vía Pública, no se contemplan demoras en la zona descrita, puesto que su integración al tráfico es inmediata y sin dificultad alguna.

**Imagen 19:** Niveles de Servicio – Situación Actual.**Elaborado por:** Equipo técnico

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

• ESCENARIO CON IMPLANTACIÓN DEL PROYECTO.

Con la implementación del proyecto se realizó la evaluación, en la intersección de ingreso y salida del proyecto las vías Públicas con la Vía a la Costa, obteniendo los siguientes resultados:

TIMEINT	MOVEMENT	QLEN	QLENMAX	VEHS(ALL)	LOS(ALL)	LOSVAL(ALL)	VEHDELAY(ALL)	STOPDELY(ALL)	STOPS(ALL)
0-900	Vía a la Costa - Vía a la Costa	0	0	675	LOS_A	1	1,73	0,01	0,01
0-900	Vía a la Costa - Vía Pública 1	0,05	9,26	5	LOS_A	1	0,92	0	0
0-900	Vía Pública 1 - Vía a la Costa	0,21	6,19	20	LOS_A	1	3,51	0,8	0,35
0-900	Global	0,09	9,26	700	LOS_A	1	1,78	0,03	0,02
0-900	Vía a la Costa - Vía a la Costa	0,67	28,55	654	LOS_A	1	1,65	0,02	0,01
0-900	Vía a la Costa - Vía Pública Av. 70	1,12	37,85	38	LOS_A	1	2,77	0,85	0,18
0-900	Vía Pública Av. 70NO - Vía a la Costa	0,8	23,77	44	LOS_A	1	4,53	1,17	0,14
0-900	Global	0,86	37,85	736	LOS_A	1	1,88	0,13	0,03
900-1800	Vía a la Costa - Vía a la Costa	0	0	741	LOS_A	1	2,74	0	0
900-1800	Vía a la Costa - Vía Pública 1	0,29	17,04	17	LOS_A	1	3,64	0,31	0,24
900-1800	Vía Pública 1 - Vía a la Costa	0,37	12,15	22	LOS_A	1	3,36	1,15	0,23
900-1800	Global	0,22	17,04	780	LOS_A	1	2,78	0,04	0,01
900-1800	Vía a la Costa - Vía a la Costa	1,51	47,69	692	LOS_A	1	3,01	0,06	0,03
900-1800	Vía a la Costa - Vía Pública Av. 70	2,9	56,98	44	LOS_A	1	6,47	2,23	0,3
900-1800	Vía Pública Av. 70NO - Vía a la Costa	2,91	25,64	61	LOS_A	1	8,67	3,77	0,54
900-1800	Global	2,44	56,98	797	LOS_A	1	3,63	0,46	0,08
1800-2700	Vía a la Costa - Vía a la Costa	0,06	10,83	746	LOS_A	1	2,21	0	0
1800-2700	Vía a la Costa - Vía Pública 1	0,44	30,56	12	LOS_A	1	3,41	1,12	0,25
1800-2700	Vía Pública 1 - Vía a la Costa	0,14	6,26	16	LOS_A	1	2,88	0,87	0,19
1800-2700	Global	0,22	30,56	774	LOS_A	1	2,24	0,04	0,01
1800-2700	Vía a la Costa - Vía a la Costa	0,03	7,47	702	LOS_A	1	1,2	0	0
1800-2700	Vía a la Costa - Vía Pública Av. 70	0,3	16,72	43	LOS_A	1	1,76	0,48	0,07
1800-2700	Vía Pública Av. 70NO - Vía a la Costa	1,45	45,43	54	LOS_A	1	5,56	0,89	0,22
1800-2700	Global	0,59	45,43	799	LOS_A	1	1,52	0,09	0,02
2700-3600	Vía a la Costa - Vía a la Costa	0	0	707	LOS_A	1	2,23	0	0
2700-3600	Vía a la Costa - Vía Pública 1	0,15	17,24	13	LOS_A	1	3,05	0,03	0,15
2700-3600	Vía Pública 1 - Vía a la Costa	0,62	23,73	19	LOS_A	1	5,48	2,56	0,37
2700-3600	Global	0,26	23,73	739	LOS_A	1	2,33	0,07	0,01
2700-3600	Vía a la Costa - Vía a la Costa	1,2	58,35	685	LOS_A	1	2,83	0,03	0,01
2700-3600	Vía a la Costa - Vía Pública Av. 70	2,24	67,65	46	LOS_A	1	3,7	1,33	0,2
2700-3600	Vía Pública Av. 70NO - Vía a la Costa	1,39	26,67	40	LOS_A	1	5,58	2,21	0,3
2700-3600	Global	1,61	67,65	771	LOS_A	1	3,03	0,22	0,04

Tabla 24: Niveles de servicio – Implantación del Proyecto

Elaborado por: Equipo técnico

Con la implementación del proyecto, las intersecciones principales de análisis mantienen su nivel de servicio en tipo "A" es decir mantiene el flujo libre, de igual forma la cola máxima será de 67,65 m, la cual se produce sobre la vía pública que conectará con el proyecto.

URB. THE GARDEN**Estudio de Impacto Vial del proyecto
"MASTER PLAN URBANISTICO THE
GARDEN"****Imagen 20:** Niveles de Servicio – Situación Actual con proyecto.**Elaborado por:** Equipo técnico**13. RED VIAL Y RUTAS DE ACCESO**

El proyecto conecta de manera directa con Vía a la Costa a través de la Calle Pública 1 y de la Calle 70 NO, cuya distancia entre la intersección con la Vía a la Costa y el Acceso del Proyecto es de aproximadamente 500 m; todos los accesos se realizarán en dirección hacia el Oeste (hacia Chongón) de igual forma las salidas.

• FLUJO DE INGRESO

Como se indicó anteriormente, el acceso hacia el proyecto se encuentra planteada en la parte frontal con conexión directa de la Vía Pública, todo acceso se realiza desde la Vía a la Costa en dirección Este – Oeste y posterior tomando cualquiera de las Vías Públicas en dirección Sur – Norte, y posterior en sentido Este – Oeste u Oeste – Este por medio de la calle a ser realizada la apertura y rehabilitada, como se muestra en la imagen siguiente.

Para el acceso de los flujos que provienen del Oeste (desde Chongón), se tendrá que tomar el retorno ubicado a 1.500 m aproximadamente hacia el Este del ingreso hacia el Proyecto.

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	--	---

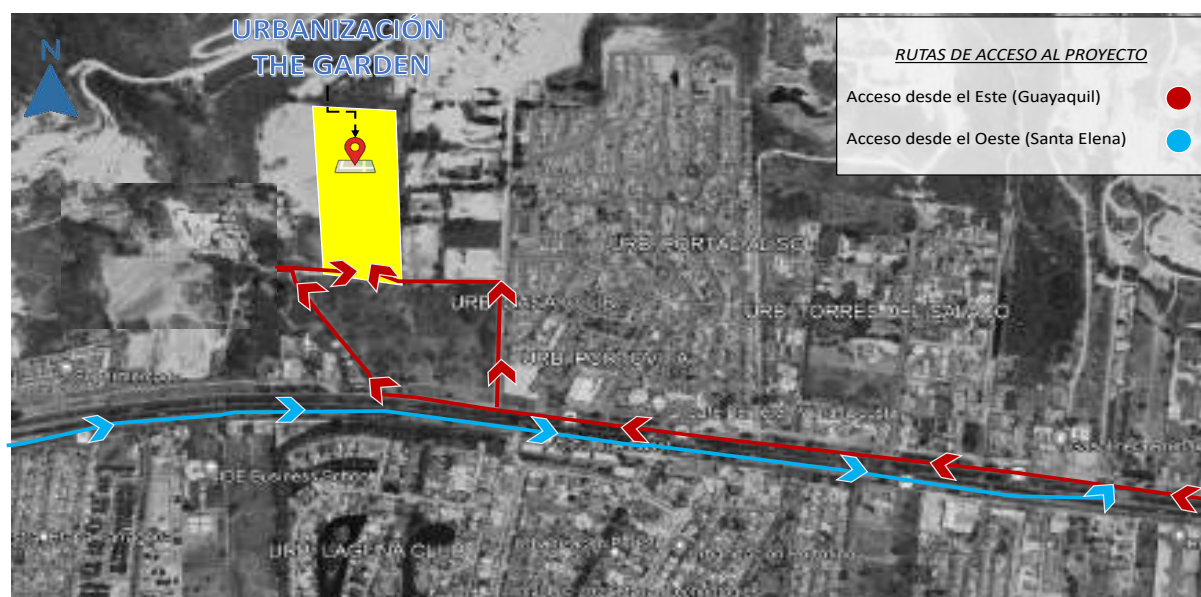


Imagen 21: Flujo de ingresos al proyecto The Garden
Elaborado por: Equipo técnico

• FLUJO DE SALIDA

El proyecto cuenta con una salida con conexión hacia la Vía Pública que conecta de manera directa con la Vía a la Costa. Todas las salidas se las realizarán en dirección hacia el Sur por medio de la Vía Pública 1 o la Vía Publica 70NO, todos los flujos tomarán la Vía a la Costa en dirección hacia el Oeste (hacia Chongón), para aquellos flujos que quieran tomar la dirección hacia el Este (hacia Guayaquil) deberán realizar el retorno ubicado a 2.500 m aproximadamente de la ubicación del proyecto.

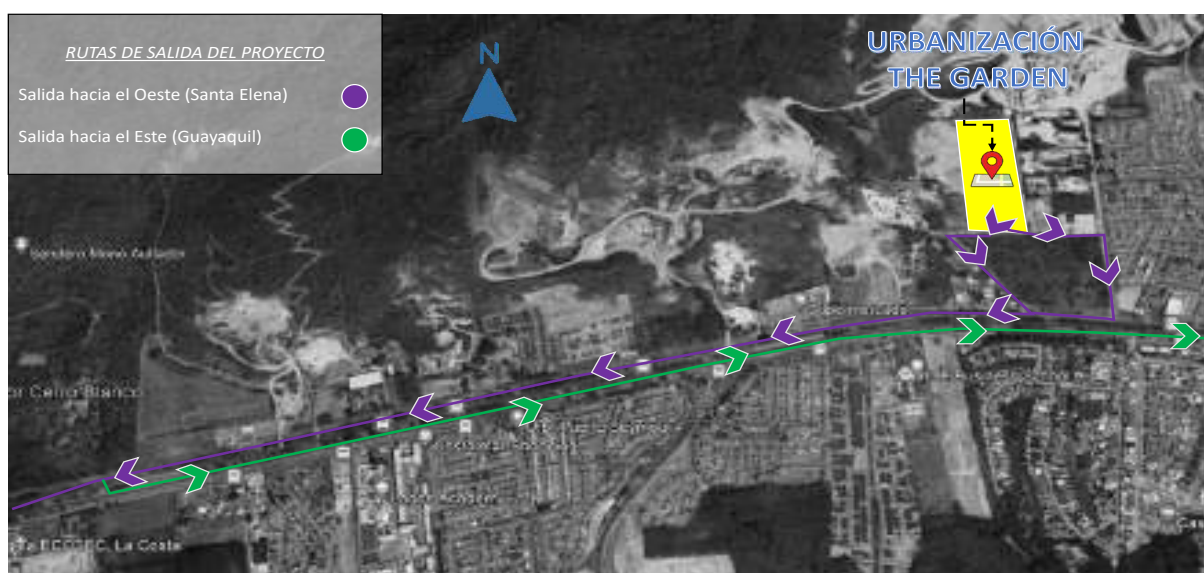


Imagen 22: Flujos de salidas del Proyecto The Garden
Elaborado por: Equipo técnico

14. PATRONES DE MOVILIDAD EN LA ZONA

14.1 Estudio de Movilidad en la Zona

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

Los patrones de movilidad debido a que aún no se cuenta con la implementación del proyecto, son estimados conforme a cómo se comporta la movilidad en el sector, es decir, hasta que el proyecto no se ponga en marcha, no se podrá conocer cómo será su dinámica, por lo que, las estimaciones están dadas sobre la base del comportamiento de construcciones similares y a estudios realizados anteriormente.

Se realizó un análisis del sector residencial de la zona de implementación, a más de respaldos en estudios ejecutados en zonas residenciales de similares características en la cual se desarrollaron encuestas Origen - Destino, conociendo así la movilidad de la zona.

Para el análisis de datos se dividió la cobertura de viajes por zonas:

- Zona 1: Vía a la Costa, sector del proyecto y lugar donde se tomó los datos;
- Zona 2: Ciudad de Guayaquil;
- Zona 3: Samborondón;
- Zona 4: Durán;
- Zona 5: Vía a la Costa hacia Santa Elena.

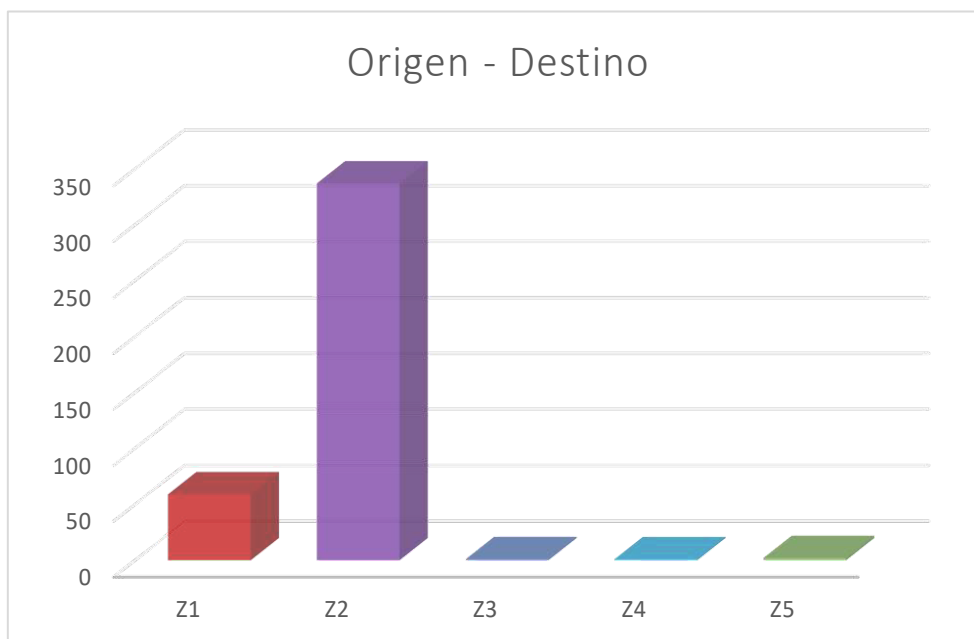


Gráfico 11: Principales destinos de viajes
Elaborado por: Equipo técnico

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
-----------------	---	---

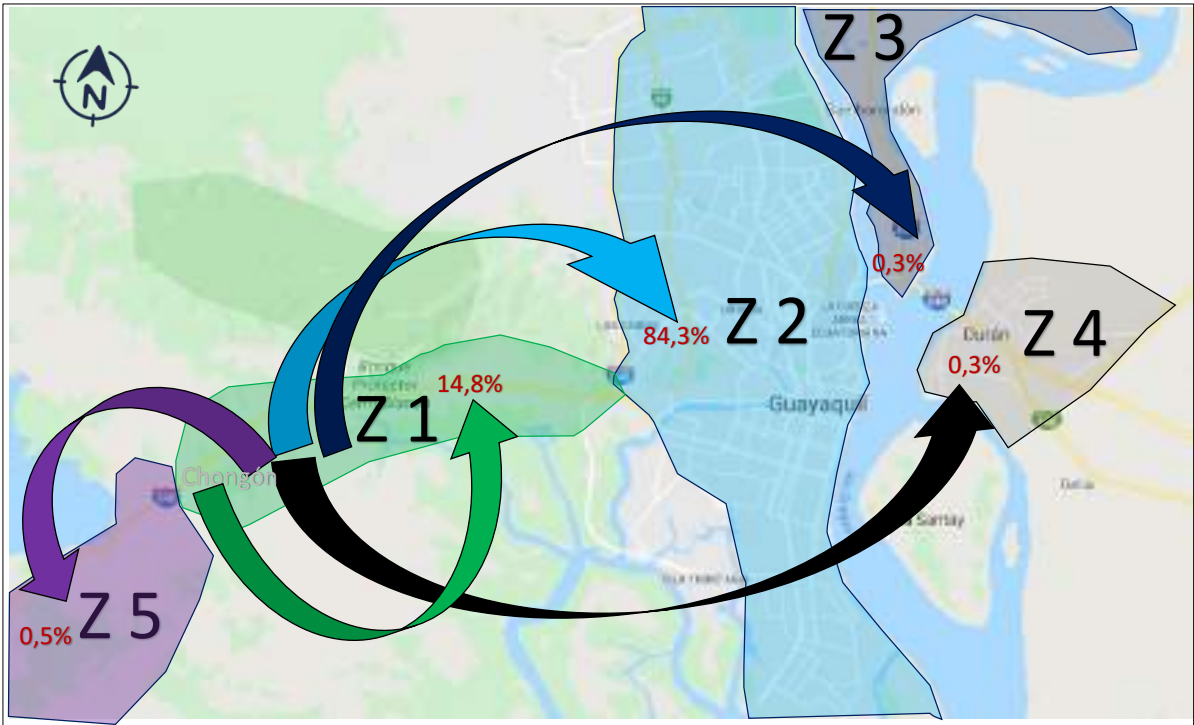


Imagen 23: Comportamiento Origen - Destino
Elaborado por: Equipo técnico

Como se observa en la imagen, del total de datos obtenidos, la mayor cantidad de viajes se los realiza hacia la ciudad de Guayaquil con el 84,3%, luego se encuentran los viajes internos es decir dentro de la zona 1 (Chongón – Vía a la Costa), en dirección hacia Santa Elena se cuenta con 0,5% de los viajes, hacia Samborondón y a Durán se identificó un 0,3% de viajes.

A través de las encuestas también se pudo determinar el promedio de habitantes por hogar.

Partición Modal de la Zona de Estudio	
Tipo de Vehículo	Comp. %
Vehículo Propio	72,21%
Bus	22,51%
Escolar e institucional	2,50%
Taxi	2,30%
Pie	0,48%
Total	100,00%

Tabla 25: Partición Modal Zona de Estudio
Elaborado por: Equipo técnico

La población de la zona realiza los viajes en los medios de transporte que se menciona en la tabla 18, siendo el de mayor utilización el vehículo propio con un 67%, luego se encuentra la transportación pública con 28%, y se dividen el 5% entre el transporte escolar e institucional, taxi convencional y taxi ejecutivo.

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

MOTIVOS DE VIAJES	
Detalle	Comp. %
Trabajo	76,75%
Educación	11,25%
Diversión y Recreación	1,00%
Salud	1,25%
Tramites	9,75%

Tabla 26: Motivos de Viajes
Elaborado por: Equipo técnico

Se identificó que el principal motivo de viajes siendo este por trabajo con el 77% puesto que se cuenta con una población económicamente activa, la educación se encuentra con el 11%, trámites varios el 10% y el 2% entre diversión y salud.

14.2 Estimación de Viajes

Una vez realizado el estudio de movilidad de la zona se pudo determinar los factores que permitirán conocer de manera estimada el comportamiento del nuevo proyecto.

- Número de habitantes por hogar: 3,26;
- Cantidad de viajes por persona: 2,19;
- Cantidad de viajes por hogar: 7,14.

Viajes Generados por el Proyecto		
Detalles	Cantidades de Viajes/Hogar	Total de Viajes
700 Departamentos	7,14 viajes/hogar	4.998 Viajes/día

Tabla 27: Cantidad de Viajes Generados por el Proyecto
Elaborado por: Equipo técnico

De acuerdo al estudio realizado a la movilidad de la zona se pudo estimar la cantidad de viajes del proyecto cuando se encuentre funcional al 100%, esto se realizó por el principio de analogía, se establece que conforme a los viajes estimados estos podrán contar con la siguiente división:

- 3.609 viajes en vehículo propio;
- 1.125 viajes en transporte público;
- 125 viajes en transporte escolar e institucional;
- 139 viajes repartidos en taxi convencional, ejecutivo y viajes a pie.

Esto quiere decir que cuando el proyecto se encuentre funcional al 100% aproximadamente se contarán con 577 viajes en la hora de máxima demanda que representan el 11,55% del total de viajes diarios conforme a datos levantados de en este caso de la urbanización Porto Vita mismo proyecto que se encuentra en la zona de análisis, estos viajes serán divididos en accesos y salidas respectivamente.

Los viajes estimados que posea el proyecto especialmente en vehículos propios, escolar y taxis, es decir 3.849 Viajes/día representarán el 4,67% con relación al TPDA sobre la Vía a la Costa es decir 82.413 Veh/día.

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

14.3 Proyección de Tráfico

Las tasas de crecimiento son el resultado de un modelo de tráfico desarrollado el cual se constituye a través de algunas variables entre las principales se encuentra la población PIB y la tasa de crecimiento vehicular, dicha proyección se constituye al inicio donde el crecimiento es lento, después viene una fase de aceleración rápida para luego tener otra vez un crecimiento lento, y finalmente llegará a estabilizarse.

$$P(t) = kPoertk + Po(ert-1)$$

Dónde:

P(t): población después de un tiempo t

k: Capacidad de carga (Tasa de motorización futura mínima 200, máxima 250)

r: Tasa de crecimiento vehicular (6,19%)

t: año

Po: Tasas de motorización inicial (para Guayas es de 117)

Como insumo para realizar las debidas proyecciones, se tienen las siguientes fuentes con relación a: Tasa de crecimiento vehicular, tasas de motorización y tasas de crecimiento poblacional.

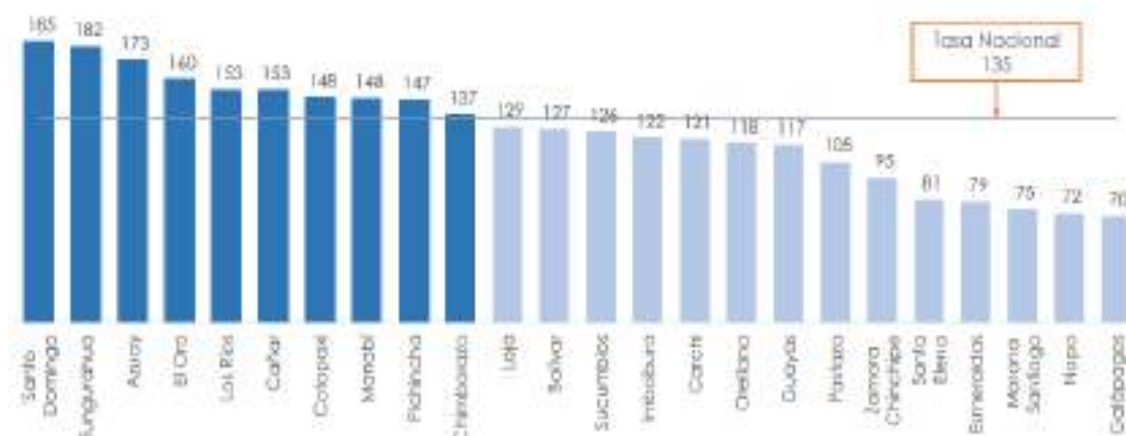


Gráfico 12: Tasa de Motorización por Provincia (por cada 1000 habitantes).

Fuente: Anuario Estadístico de Transporte 2020.

A continuación, se presenta la aplicación del modelo logístico propuesto, realizando dos proyecciones de acuerdo a dos límites de capacidad de carga, siendo las tasas de motorización a preverse (supuesto), de 200 y de 250 vehículos/1000 habitantes, siendo además estas mayores a las actuales que estadísticamente se publican en el Anuario Estadístico de Transporte 2020 y que por lo general deberían ser establecidas mediante una Política Pública.

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
-----------------	--	---



Gráfico 13:Proyección de Tasa de Motorización (Curva Logística)
Elaborado por: Equipo Técnico

VÍA A LA COSTA				
AÑO	TASA DE CREMIENTO	HACIA EL ESTE	HACIA EL OESTE	TPDA
2023	AÑO BASE	46146	36267	82413
2024	5,76%	47420	37268	84688
2025	5,66%	49169	38643	87813
2026	5,57%	49224	38686	87909
2027	5,47%	52010	40875	92885
2028	5,38%	52993	41648	94640
2029	5,28%	54323	42693	97016
2030	5,19%	55556	43662	99218
2031	5,11%	56834	44667	101500
2032	5,02%	58038	45613	103652
2033	3,01%	60470	47525	107995

* Estimación en función de curva de crecimiento de la tasa de motorización. Elaboración: Consultor.
** Tasa de crecimiento poblacional. Fuente. INEC
** Tasa de crecimiento PIB Transporte. Fuente: Banco Central.

Tabla 28: Tasa de Crecimiento vehicular y proyección de TPDA.

Bajo los parámetros antes descritos del modelo de tráfico realizado, se contempla un TPDA proyectado a 10 años de 107.995 Veh/día, en los dos sentidos de la Vía a la Costa en la Ubicación del Proyecto, este tiene una división del 44,01% en dirección hacia el Oeste y el 55,99% en dirección hacia el Este.

14.2 Evaluación con Proyecto a 10 años

Situación a 10 años

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

TIMEINT	MOVEMENT	QLEN	QLENMAX	VEHS(ALL)	LOS(ALL)	LOSVAL(ALL)	VEHDELAY(ALL)	STOPDELY(ALL)	STOPS(ALL)
0-900	Vía a la Costa - Vía a la Costa	0,12	24,91	860	LOS_A	1	3,3	0,03	0,01
0-900	Vía a la Costa - Vía Pública 1	0,99	44,65	17	LOS_A	1	4,12	1,5	0,24
0-900	Vía Pública 1 - Vía a la Costa	0,57	11,98	22	LOS_A	1	5,7	2,13	0,36
0-900	Global	0,56	44,65	899	LOS_A	1	3,37	0,11	0,03
0-900	Vía a la Costa - Vía a la Costa	1,23	27,34	836	LOS_A	1	3,08	0,06	0,02
0-900	Vía a la Costa - Vía Pública Av. 70	2,52	36,63	51	LOS_A	1	4,6	2,15	0,22
0-900	Vía Pública Av. 70NO - Vía a la Costa	6,42	44,29	53	LOS_C	3	16,76	8,54	1,15
0-900	Global	3,39	44,29	940	LOS_A	1	3,93	0,65	0,09
900-1800	Vía a la Costa - Vía a la Costa	0	0	978	LOS_A	1	3,07	0	0
900-1800	Vía a la Costa - Vía Pública 1	0,33	29,78	23	LOS_A	1	2,71	0,33	0,09
900-1800	Vía Pública 1 - Vía a la Costa	0,66	17,73	20	LOS_A	1	6,44	2,72	0,55
900-1800	Global	0,33	29,78	1021	LOS_A	1	3,13	0,07	0,02
900-1800	Vía a la Costa - Vía a la Costa	7,45	128,58	945	LOS_A	1	5,03	0,42	0,07
900-1800	Vía a la Costa - Vía Pública Av. 70	8,85	137,87	54	LOS_A	1	7,44	2,59	0,26
900-1800	Vía Pública Av. 70NO - Vía a la Costa	10,79	79,09	69	LOS_C	3	15,54	8,28	0,87
900-1800	Global	9,03	137,87	1068	LOS_A	1	5,83	1,04	0,13
1800-2700	Vía a la Costa - Vía a la Costa	0,59	49,98	939	LOS_A	1	3,72	0,01	0,01
1800-2700	Vía a la Costa - Vía Pública 1	1,24	69,72	17	LOS_A	1	4,4	0,39	0,18
1800-2700	Vía Pública 1 - Vía a la Costa	0,79	17,66	19	LOS_A	1	8,22	3,65	0,84
1800-2700	Global	0,87	69,72	975	LOS_A	1	3,82	0,08	0,03
1800-2700	Vía a la Costa - Vía a la Costa	22,04	350,01	889	LOS_A	1	3,72	0,4	0,05
1800-2700	Vía a la Costa - Vía Pública Av. 70	23,16	359,3	61	LOS_A	1	3,8	1,26	0,13
1800-2700	Vía Pública Av. 70NO - Vía a la Costa	8,37	79,91	55	LOS_D	4	25,63	15,37	1,22
1800-2700	Global	17,85	359,3	1005	LOS_A	1	4,92	1,27	0,12
2700-3600	Vía a la Costa - Vía a la Costa	0,41	37,55	888	LOS_A	1	2,78	0,03	0,01
2700-3600	Vía a la Costa - Vía Pública 1	0,94	56,69	20	LOS_A	1	3,65	0,81	0,15
2700-3600	Vía Pública 1 - Vía a la Costa	0,43	11,8	22	LOS_A	1	4,54	1,91	0,36
2700-3600	Global	0,59	56,69	930	LOS_A	1	2,84	0,09	0,02
2700-3600	Vía a la Costa - Vía a la Costa	3,09	75,95	868	LOS_A	1	3,57	0,06	0,02
2700-3600	Vía a la Costa - Vía Pública Av. 70	4,76	84,66	64	LOS_A	1	5,89	2,29	0,25
2700-3600	Vía Pública Av. 70NO - Vía a la Costa	2,03	30,36	46	LOS_A	1	8,96	3,81	0,76
2700-3600	Global	3,29	84,66	978	LOS_A	1	3,97	0,39	0,07

Tabla 29: Niveles de servicio – Proyección 10 años**Elaborado por:** Equipo técnico

Con las condiciones proyectadas se realizó la evaluación a través de la microsimulación en PTV Vissim 23, las condiciones de tráfico en la intersección entre la Vía a la costa y el Ingreso y salida del proyecto a través de la vía pública, permitiendo una fácil integración, se cuenta con niveles de servicio hasta tipo "D" en determinados periodos marcados, este tráfico se encolará sobre la vía pública, sin embargo en la parte global se cuenta con un nivel de servicio óptimo sin afectar a la normal circulación de la vía a la Costa.

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	--	---



Imagen 24: Niveles de Servicio – Proyección 10 años
Elaborado por: Equipo técnico

Como se aprecia en la imagen anterior, la generación de colas se desarrolla en los accesos y salidas del proyecto mínimamente, siendo estas controlables y no afectando en el nivel de servicio de la vía principal en este caso de la Vía a la Costa.

15. IMPACTOS ENCONTRADOS

15.1. Identificación de dificultades de circulación de la zona

Como producto del estudio desarrollado se identifican y describen los conflictos que se encuentran en la zona de implantación del proyecto Urbanístico The Garden en el sector de vía a la Costa. El proyecto será un generador de tráfico moderado, actualmente en la zona que se implementará no se cuenta con mayor desarrollo por lo que cuentan con patrones de movilidad diferentes que implican menor cantidad de viajes. Como producto del estudio desarrollado se identifican y describen los conflictos que se encuentran en la zona de implantación del proyecto.

- La Vía a la Costa cuenta con flujos elevados de tráfico, siendo variables especialmente en temporadas por la conexión hacia los centros turísticos de Playas y Santa Elena.
- Los desplazamientos de los flujos del proyecto, obligatoriamente se conectarán con la Vía a la Costa, al ser el único eje conector con la ciudad.
- No se cuentan con paraderos de servicio de transporte público en la zona de análisis sobre la Vía a la Costa.
- Determinada señalización vertical y horizontal de la zona se encuentra en deterioro.
- Las vías públicas de conexión al proyecto no se encuentran en óptimas condiciones, no cuenta con señalización de igual manera.

16. MEDIDAS DE MITIGACIÓN PROPUESTAS

Dentro de las medidas de mitigación a los efectos que tendrá la implantación del proyecto, se tienen las siguientes:

1. Instalación de señalética vertical y horizontal interna correspondiente con las medidas normadas de acuerdo al RTE INEN 004;

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

2. Delimitar espacios de estacionamiento para personas con movilidad reducida.
3. Adaptar dos espacios de estacionamiento para vehículos eléctricos, como parte de la contribución con la movilidad sustentable en la ciudad.
4. Otorgar espacios de estacionamientos para medios de movilidad alternativa (bicicletas dentro del proyecto).
5. Presentar los diseños de cada edificio con su respectiva justificación y diseño de señalización respectivo.

17. CONCLUSIONES

- ✓ El estudio de impacto vial se realizó para el Proyecto Urbanístico The Garden que se encuentra en estado de anteproyecto, los viajes son resultado de un estudio de analogía realizada a proyectos de la misma línea ubicados en las zonas del sector, así como también encuestas origen destino levantadas.
- ✓ El proyecto Urbanístico The Garden se encuentra dentro del régimen especial, el Promotor se compromete en informar al Municipio del trámite en la ATM, para que este no sea repetitivo y se encuentre informado de dicha actividad.
- ✓ El nivel de servicio en la zona donde se ubica el proyecto actualmente es de tipo "A" es decir flujo libre, de igual forma con la implementación del proyecto y con la proyección realizada el nivel de servicio no tendrá variación puesto que la capacidad vial permite una integración amigable desde la calle Pública que conecta el proyecto hacia la Vía a la Costa.
- ✓ El proyecto contará con un sistema de control a través de garitas, con tres carriles de accesos y dos carriles de salida, estas se encontrarán ubicadas a 32,00 m aproximadamente del límite del predio.
- ✓ Se evaluó el Factor Hora Pico resultando 0,93 del cálculo realizado, esto quiere decir que el flujo se mantiene constante y existe una leve variación en las horas de la mañana, medio día y la tarde en las horas pico, siendo un comportamiento típico de la Vía a la Costa.
- ✓ Con base en el estudio realizado se puede concluir que el impacto hacia la Vía a la Costa es muy bajo, puesto que **los viajes que generará el proyecto no afectan en el cambio del nivel de servicio**. Los viajes estimados que posea el proyecto en vehículos propios, taxis y escolares e institucionales representarán el 4,67% con relación al TPDA sobre la Vía a la Costa.
- ✓ Sobre el predio de implantación del proyecto existe un canal, mismo que será reorientado y colocado ductos, el cual permitirá contar con los estacionamientos sobre estos, ganando dicho espacio, sobre la vía principal se presenta el canal abierto y sobre el ingreso y salida del proyecto cuenta con ducto para permitir dichos movimientos sin dificultad.
- ✓ El proyecto realizará su construcción por etapas, contando con 14 etapas, se adjunta el plano describiendo la ubicación de cada etapa.
- ✓ Todas las medidas de mitigación resultantes del presente Estudio de Impacto Vial serán cubiertas a costo del Promotor.

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

18. RECOMENDACIONES

- ✓ Cuando el proyecto se encuentre terminado se tendrá que colocar la señalización de acuerdo a lo aprobado en el presente estudio de Impacto Vial.
- ✓ Es recomendable mantener una política interna en la cual se evite el estacionamiento sobre las calles del proyecto.
- ✓ Se recomienda realizar un mantenimiento de la Calle Pública en la cual se incluya señalización vertical y horizontal conforme al RTE INEN 004.
- ✓ Las vías públicas de conexión al proyecto, de acuerdo al promotor se prevé realizar de manera conjunta entre promotores del sector y el Municipio de Guayaquil, con la finalidad de realizar una ampliación de las mismas, con la inclusión de aceras para la movilidad peatonal. Sin embargo, en caso de que el municipio no realice dicho mantenimiento, el promotor se compromete a realizar la apertura acorde a lo planificado y la reconfiguración de la misma de tal forma que sea accesible para el proyecto.

Realizado Por:

WILMER
XAVIER
OLEAS VEGA

Firmado digitalmente
por WILMER XAVIER
OLEAS VEGA
Fecha: 2023.10.16
12:42:30 -05'00'

Ing. Xavier Oleas Vega

Consultor en Transporte, Transito y Seguridad Vial

Registro Prof: 1002-17-1839850

URB. THE GARDEN	Estudio de Impacto Vial del proyecto "MASTER PLAN URBANISTICO THE GARDEN"	
------------------------	---	---

19. ANEXOS

19.1. Cantidades Referenciales para la implementación de Señalización en el Proyecto

CANTIDADES DE SEÑALIZACIÓN		
Señalética Vertical		
Descripción	Unidad	Cantidad
Pare (60x60)	U	9
Estacionamiento Reservado (30x45)	U	16
Estacionamiento Permitido (60x60)	U	93
Doble Vía (30x90)	U	15
Una Vía (30x90)	U	8
Limite de Velocidad (60x60)	U	14
Estacionamiento bicicletas (30x45)	U	5
Estacionamiento vehículos electricos (30x45)	U	7
No entre (60x60)	U	6
Cruce de peatones (60x60)	U	7
Subtotal		
Señalética Horizontal		
Descripción	Unidad	Cantidad
Flecha recta	m2	142,80
Marcas en estacionamientos, Cruces peatones	m2	180,00
Pintura amarilla divisaria de carril y Estacionamientos	ml	4900,00
Marca sendero peatonal	m2	2420,00
Pintura blanca divisoria de carril	ml	362,00
Reductores de velocidad	ml	21,00

URB. THE GARDEN

Estudio de Impacto Vial del proyecto
"MASTER PLAN URBANISTICO THE
GARDEN"

**19.2. Registro Fotográfico trabajos de campo**

URB. THE GARDEN

Estudio de Impacto Vial del proyecto
"MASTER PLAN URBANISTICO THE
GARDEN"



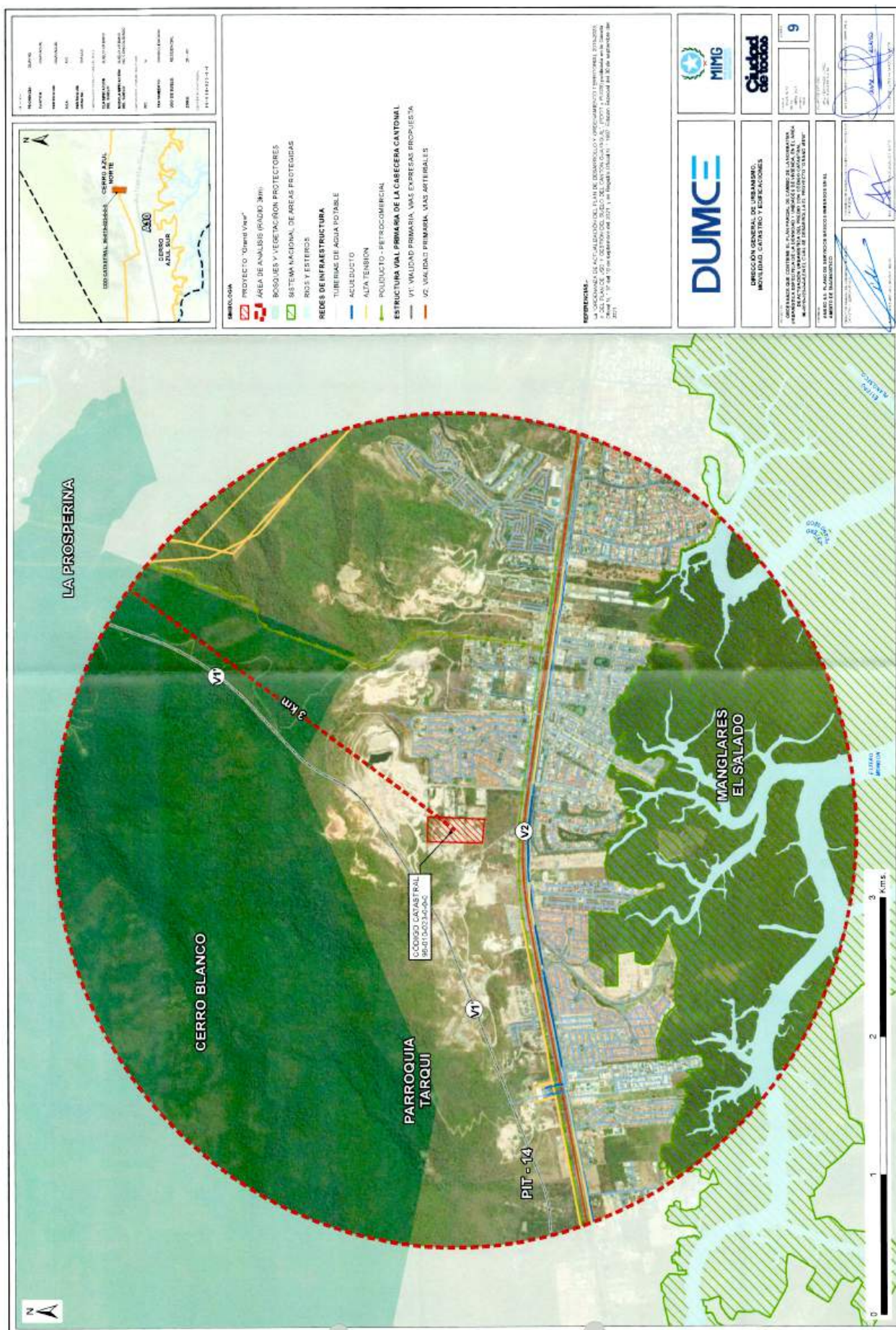


ANEXO 6.4



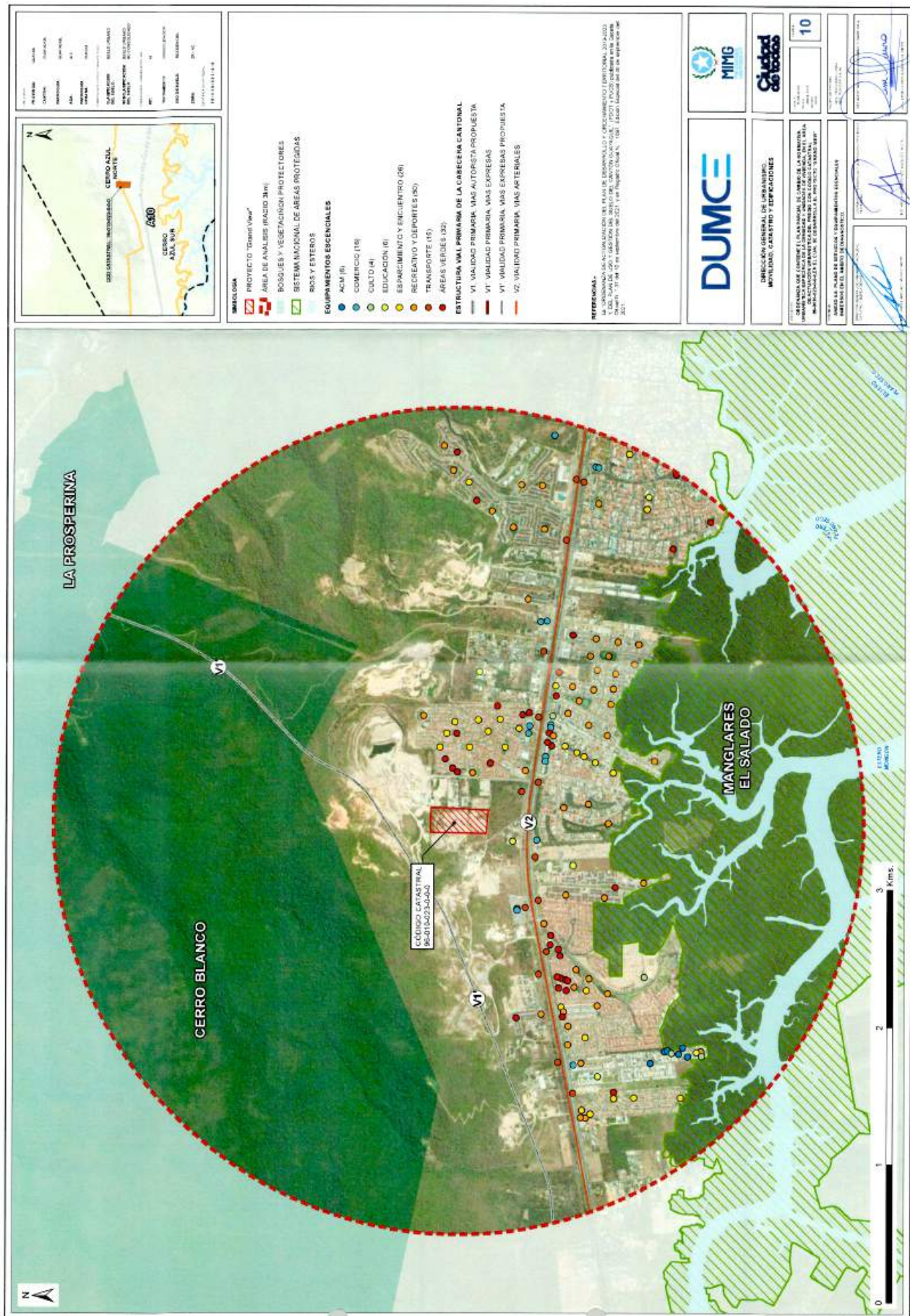


ANEXO 6.5





ANEXO 6.6





ANEXO 7.1

**EOM-SCU-02800-2023**

Guayaquil, 18 de abril del 2023

Abogado

Jorge Toral Zevallos

Gerente General

ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

Ciudad.-

Asunto: **Factibilidad Agua Potable y Alcantarillado Proyecto URB THE GARDENS**
 Referencia: **OFICIO-16-03 JORGE TORAL-2023 con fecha 16-03-23 – Solicitud No. 48217062 (TA 2023-051).**

De mi consideración:

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

ANTECEDENTES

El proyecto en consulta está ubicado en el Km. 13 Vía a la Costa, en el predio con código catastral N° 096-0010-023-0-0-1 con un área total de 72.564,34 m².

El proyecto refiere a la construcción de un proyecto urbanístico, el cual distribuye su consumo con el siguiente detalle:

CUADRO DE CONSUMOS

<i>Descripción</i>	Cantidad	Densidad	Unidad	Dotación (l/hab/día)	Caudal (l/día)
Etapa 1	76	4,80	hab.	220 l/hab/día	80.256
Etapa 2	92	4,80	hab.	220 l/hab/día	97.152
Etapa 3	120	4,80	hab.	220 l/hab/día	126.720
Etapa 4	128	4,80	hab.	220 l/hab/día	135.168
Etapa 5	24	4,80	hab.	220 l/hab/día	25.344
Etapa 6	92	4,80	hab.	220 l/hab/día	97.152
Etapa 7	92	4,80	hab.	220 l/hab/día	97.152
Etapa 8	76	4,80	hab.	220 l/hab/día	80.256
Casa Club	2.988,86	-	m ²	3 l/m ² /día	8.966,58
Área Verde	20.068,30	-	m ²	4 l/m ² /día	80.273,20
Área Comercial	257,40	-	m ²	10 l/m ² /día	2.574
TOTAL DE CAUDAL DEMANDA PROYECTO					831.013,78 l/día

QMH= 19,24 l/s



EOM-SCU-02800-2023

FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE

Para el caudal medio estimado por el consultor para el proyecto, correspondiente a 9,62 l/s, indicamos lo siguiente:

- El abastecimiento de la demanda solicitada está condicionada a la futura implementación de la PTAP Chongón.
- Una vez entre en operación y funcionamiento la PTAP Chongón, se deberá ingresar la solicitud de actualización a la presente factibilidad para analizar la disponibilidad de agua.

El promotor deberá considerar la implementación de la infraestructura necesaria para asegurar el adecuado abastecimiento interno del proyecto.

Se recomienda coordinar directamente con el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil la revisión periódica del sistema contra incendios a fin de cumplir con las Ordenanzas Municipales vigentes.

En el caso de que las Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios, indiquen la implementación de hidrantes, es importante mencionar que mientras se encuentren a nombre de terceros y no del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, generan una vez activados: 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

Actualmente en ésta área no existen redes de alcantarillado sanitario; por lo cual debe considerar la implementación de un SDARD para la Urbanización, de tal manera que previo a la descarga de los cauces del drenaje de las cuencas de aguas lluvias, cumpla con los parámetros que determina la Norma Ambiental Vigente, tal como se muestra en la tabla de parámetros permisibles de descarga anexa; este sistema deberá ser presentado a nuestra Gerencia de Tratamiento y AA.SS.

Deberá tener en cuenta que de acuerdo a las condiciones topográficas del predio en consulta, los sistemas de alcantarillado sanitario deberán estar orientados a la cota más baja del terreno por lo que deberá asegurar que previo a la descarga a los drenajes de AALL, se realice la ubicación del SDARD.

De manera adicional, se recomienda que el sistema cuente con espacio que permita la implementación de módulos adicionales que puedan ser requeridos para mejorar la eficiencia del sistema.

Por lo anterior se recomienda que el sistema alternativo deberá estar ubicado dentro de los terrenos propios de los predio, para lo cual se deberá dejar una faja de separación entre las áreas edificadas y el sistema alternativo a fin de mitigar impactos ambientales. Dicha ubicación deberá tener el respectivo visto bueno de la Dirección de Ambiente del Municipio.

**EOM-SCU-02800-2023**

También se tendrá en cuenta que a futuro las redes del proyecto, se deberán conectar al sistema principal a desarrollar para este sector, por lo que los sistemas de descarga deben prever la conexión adecuada, con orientación de la descarga hacia vía de acceso principal de la Lotización.

Para el caso de que las áreas del proyecto consideren locales cuyo efluente genere alta carga orgánica (ejemplo restaurantes o locales de comida rápida) o esté fuera del rango de efluentes de origen doméstico, estas descargas deberán ser consideradas dentro de los diseños del Sistema Alternativo de descarga.

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

FACTIBILIDAD DE AGUAS LLUVIAS

Por la situación topográfica del área en consulta, se deberá contar con un estudio integral del drenaje de aguas lluvias del sector a fin de orientar sus descargas hacia los cauces y cuencas en la cota más baja del predio en consulta, teniendo en cuenta, dentro de los estudios y diseños, las cuencas y sub cuencas de las áreas propias y principalmente aquellas que son de paso obligado, para los cuales se deberá garantizar la continuidad y la capacidad de los mismos. (Ver lámina FALC-2023-051).

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.

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

SERVIDUMBRE DE AGUAS LLUVIAS

El predio en consulta podría encontrarse afectado por la servidumbre del canal natural ubicado junto al proyecto; por lo anterior, para poder determinar con exactitud la afectación por la mencionada servidumbre a la actualidad, el usuario deberá ingresar la solicitud para obtener el certificado de afectación de servidumbre mediante los canales de atención virtual de Interagua, se adjuntan requisitos. (Ver lámina FALC-2023-051).

**EOM-SCU-02800-2023****TARIFA POR SERVICIO TÉCNICO Y ADMINISTRATIVO**

Por la consulta de factibilidad para el área de 72.564,34 m² se adjunta la factura correspondiente por el trámite realizado.

RECOMENDACIONES GENERALES

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

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

Esta factibilidad tiene vigencia de dos años a partir de su fecha de expedición, al término de este plazo, las condiciones del sistema de abastecimiento de agua potable y los parámetros actualmente entregados, podrían variar; por lo cual deberá solicitar la actualización correspondiente, a través de nuestra página Web: www.interagua.com.ec opción: Trámites en Línea / Urbanizadores y Constructores.

Para su comodidad, cualquier inquietud puede ser remitida a través de correo electrónico a la dirección: constructores-urbani@interagua.com.ec o al teléfono 3802500 ext. 3190.

Atentamente,



Ing. Jeffrey Barberán
Gerente Constructores y Urbanizadores

CC: Archivo Central
EMAPAG EP:
Soc. Luis Fidel Valdivieso Ramos, Gerente General.
M.I. Municipalidad de Guayaquil:
Arq. Christian Ponce Valverde, Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero.
Ab. María Fernanda Rumbear Cabezas, Directora de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes.
Interagua:
Ing. Carlos Torres, Director Comercial
Ing. Jaime Vasconez, Gerente de Operaciones Comerciales.
Ing. Angela Rojas, Gerente de Conducción de Agua Potable y Reducción de ANC.
Ing. Angela Castaño, Gerente de Tratamiento AA.SS.
Ing. Jefferson Pachar, Jefe de Sección, Gerencia Constructores y Urbanizadores.

Adj: Lámina FALC-2023-051
Tabla de Parámetros Permisibles de Descarga
Requisitos de afectación de servidumbre

HPonce



ANEXO 7.2

**EOM-SCU-09236-2023**

Guayaquil, 17 de noviembre del 2023

Jorge Toral Zeballos

Gerente General

ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS
Ciudad

Asunto: **Alcance a oficio EOM-SCU-02800-2023 “FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO PARA URB. THE GARDENS” (Actualmente denominado “THE VIEW”)**

Referencia: **OFICIO-06-11 JORGE TORAL-2023 con fecha 06-11-23**

De mi consideración:

Con relación a la comunicación en referencia, nos permitimos informar que la factibilidad correspondiente al oficio EOM-SCU-02800-2023, fue emitida para el predio con código catastral N° 096-0010-023-0-0-1, independientemente del nombre comercial del proyecto.

Al mantenerse las condiciones técnicas presentadas en la solicitud inicial, se ratifican los términos emitidos en el oficio **EOM-SCU-02800-2023**, mismos que aplican para el proyecto actualmente denominado **“The VIEW”**.

Agradeciendo su comprensión, quedo de usted.

Atentamente,



Ing. Jeffrey Barberán Solórzano

Gerente Constructores y Urbanizadores

CC: Archivo central

EMAPAG EP:

Ec. Manuel Nogales, Gerente General.

M.I. Municipalidad de Guayaquil:

Abg. Fernando Suárez Vodopivec, Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero.

Interagua:

Ing. Carlos Torres - Director Comercial

Ing. Angela Rojas - Gerente de Conducción AAPP.

Ing. Jefferson Pachar Jefe de sección - Gerente Constructores y Urbanizadores.

JSanchez



ANEXO 7.3

**EOM-SCU-00552-2024**

Guayaquil, 17 de enero del 2024

Sr.

Ab. William Raúl Núñez López

ARAFISA S.A ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

Ciudad.-

Asunto: Reubicación del canal de Aguas Lluvias, proyecto The View

Referencia: OFICIO-16-01 WILLIAM NUNEZ-2024 con fecha 16.01.2023

De mi consideración:

En atención al oficio en referencia, nos permitimos comunicar que el canal descrito en los oficios EOM-DO-03346-2023 y EOM-SCU-02800-2023 y que atraviesa el predio en referencia, **es viable de ser reubicado o reacondicionado**, adaptándose a las condiciones del proyecto, siempre y cuando se consideren las siguientes puntualizaciones:

- La propuesta presentada deberá asegurar la continuidad y el manejo adecuado de las aportaciones que maneja el canal existente, más aquellas que pudiera incorporar el proyecto a ser desarrollado. Por lo anterior, se ratifica que se deberán considerar las áreas señaladas en los informes emitidos y las recomendaciones realizadas durante las reuniones efectuadas.
- Previo al inicio del proyecto, se deberá contar con los diseños aprobados incluyendo cualquier modificación a realizarse en el canal, debiendo ajustarse a los criterios y especificaciones vigentes en Interagua y considerando la servidumbre correspondiente.
- En caso de que la modificación del recorrido del canal, o su servidumbre, afecte a un tercero, se deberá contar con la autorización y aceptación correspondiente de parte del afectado.

Se deja constancia que el presente documento, no constituye autorización para la intervención en el canal, ni para la ejecución de obras, las cuales se podrán realizar cuando se cuente con la aprobación de los diseños y la supervisión correspondiente.

Reiterando mis sentimientos de consideración, quedo de usted.

Atentamente,



Interagua
S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

Ing. Jeffrey Barberán

Gerente de Constructores y Urbanizadores

CC:

EMAPAG EP:

Ing. Mario García Cruz Gerente General.

M.I. Municipalidad de Guayaquil:

Abg. Fernando Suárez Vodopivec, Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero.

Interagua:

Ing. Carlos Torres - Director Comercial

Ing. Ivan Rivera - Director Técnico

Ing. Jefferson Pachar Jefe de sección - Gerente Constructores y Urbanizadores.

GFuentes



ANEXO 7.4



EOM-SCU-001286012025

Guayaquil, 02 de abril del 2025

Señor

Ab. Pedro Alvear Bardellini

Gerente General

FIDEICOMISO MERCANTIL CB

Ciudad.-

Asunto: **Aprobación de los Diseños de las Redes Hidrosanitarias de la Urb. Grand View.**

Referencia: **Trámite 014-2025 REDES GRAND VIEW.**

De mi consideración:

En atención al trámite en la referencia, respecto a la presentación del **Diseño de las Redes Hidrosanitarias de la Urb. Grand View**, comunico a usted que luego de concluidas las revisiones correspondientes, se otorga concepto favorable a los diseños presentados.

Respecto al sistema de AAPP, esta aprobación y el abastecimiento del proyecto están condicionadas a la implementación y operación de la **PTAP Chongón** y a una presión en el punto de ingreso de 1,50 bar, por lo cual el proyecto deberá de implementar en caso de ser necesario, la infraestructura que permita asegurar la presión a nivel de usuario de 15 mca.

Con relación a las descargas de aguas residuales domésticas, la presente aprobación corresponde a las redes del proyecto, el sistema de tratamiento final está siendo manejado de forma independiente y deberá estar completamente aprobado previo a la emisión del informe del 50% de avance de obra del proyecto.

Con relación al sistema de AALL, y de acuerdo a las reuniones de trabajo efectuadas, se deja establecido que esta aprobación corresponde a la canalización de los sistemas hasta el punto de descarga más cercano al proyecto, sin embargo, el adecuado manejo de estas descargas requieren una intervención en la tubería D= 750mm HA existente en la Vía a la Costa que deberá ser reemplazada una vez realizado el respectivo análisis hidráulico, actividades que se deberán ejecutar previo a la recepción del proyecto y cuya ejecución deberá ser realizada a costo del interesado.

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

Por lo tanto, sírvase remitirnos la memoria técnica y los planos del proyecto, debidamente firmados (de forma electrónica) a la dirección de correo electrónico constructores-urbani@veolia.com.

La aprobación del proyecto tiene vigencia de dos años a partir de su fecha de expedición. Se deja establecido que esta aprobación no constituye autorización para construcción de obras y de conexión, las cuales podrán llevarse a cabo una vez se firme el contrato de fiscalización de obras



EOM-SCU-001286012025

hidrosanitarias, adicionalmente, todos los materiales y productos de los sistemas hidrosanitarios, deberán contar con la validación y autorización de la supervisión de Interagua.

Reiterando mis sentimientos de consideración, quedo de usted.

Atentamente,



Ing. Jeffrey Bárberán
Gerente de Constructores y Urbanizadores

CC: Archivo Central

EMAPAG EP:

Ec. Mario García, Gerente General.

M.I. Municipalidad de Guayaquil:

Abg. Fernando Suárez Vodopivec, Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero.

Interagua:

Ing. Carlos Torres, Director Comercial.

Ing. Juan Carlos Bernal, Director Operaciones.

Ing. Iván Rivera, Director Técnico.

Ing. Angela Castaño, Gerente de Tratamiento y AA.SS.

Ing. Jefferson Pachar, Jefe de Sección, Gerencia Constructores y Urbanizadores.

Ing. Jorge Delgado, Gerente de Estudios y Diseños.

HPonce



ANEXO 7.4.1



URB. GRAND VIEW – PLAN MAESTRO
SISTEMA HIDROSANITARIO

1. GENERALIDADES

El proyecto urbanístico GRAND VIEW con código catastral (96-0010-023-0-0-1) está ubicado en la Provincia del Guayas, cantón Guayaquil, parroquia Chongón, Km 14,5 Vía a la Costa, Calle A manzana 10, solar 23. y cuenta con una extensión aproximada de 7.25 hectáreas.

La urbanización es de uso residencial consta de 8 bloques de edificación, Etapa Comercial, garita, club social y áreas verdes.



La urbanización tiene un área aproximada de 7.25 hectáreas aproximadamente.

Este estudio comprende el plan maestro que está compuesto por:

- *Distribución de agua potable.*
- *Desagüe y descarga de aguas residuales.*
- *Desagüe y descarga de aguas lluvias.*

La ejecución del diseño se lo ha realizado de acuerdo a la información arquitectónica contenida en los planos, lo suministrado por el proyectista de la obra, mediante las inspecciones realizadas en el sitio y en base a la experiencia en este tipo de estudios, habiéndose observado las disposiciones de la Dirección Provincial de Salud y siguiendo las normas del TULAS. Además, se ha tomado en consideración las disposiciones del oficio de factibilidad otorgado por Interagua (EOM-SCU-02800-2023).

El **sistema de abastecimiento de agua potable**, está compuesto por:



URB. GRAND VIEW – PLAN MAESTRO
SISTEMA HIDROSANITARIO

El abastecimiento del agua potable estará condicionado a la construcción de la planta de tratamiento de la PTAP Chongón referida a la factibilidad (EOM-SCU-02800-2023). Las tuberías de distribución serán de Ø110mm y se derivan ramales de Ø90mm que satisfacen la demanda del proyecto.

La urbanización está diseñada para funcionar a una presión de 15 m.c.a. en el punto más alejado de la red de distribución.

El **sistema de descarga de aguas residuales**, está compuesto por:

Coletores que transportarán el caudal de aguas servidas del Plan Maestro hasta la estación de bombeo ubicada junto a la PTARD.

El **sistema de aguas lluvias**, está compuesto por:

Coletores que conducirán toda la aportación de aguas lluvias provenientes de la urbanización y de predios aguas arriba (14.00 ha) que son captados en el Plan Maestro y conducidos hacia los canales naturales existentes y mencionados en la factibilidad.

En lo relacionado al Tipo de Material propuesto para cada uno de los sistemas, se indica a continuación:

- Para Abastecimiento de Agua:

- ✓ Línea de conducción - Tubería PEAD de Ø160mm 145 psi, Norma INEN 1373.
- ✓ Tubería PEAD para derivaciones en diámetros de Ø110mm y Ø90mm, 145 psi, Norma INEN 1373.
- ✓ Válvulas de compuertas y válvulas check en los diámetros indicados.
- ✓ Accesorios PEAD para los diámetros indicados.

- Para Desagües de Aguas Servidas:

- ✓ Tuberías de PVC doble pared estructurada serie 5.

- Para Drenaje de Aguas Lluvias:

- ✓ Tuberías de PVC doble pared estructurada serie 5.



URB. GRAND VIEW – PLAN MAESTRO
SISTEMA HIDROSANITARIO

2. SISTEMA DE AGUA POTABLE. -

2.1.- Generalidades. -

El sistema de agua potable para el abastecimiento de la urbanización estará condicionada a la construcción de la PTAP Chongón, tal como indica el oficio de factibilidad otorgada por Interagua (Oficio EOM-SCU-02800-2023).

Todas las válvulas de compuerta o seccionamiento estarán contenidas en una cámara de válvulas, según detalles tipo de Interagua.

2.2.- Población. -

Se ha establecido una densidad de 4.8 habitantes por solar, de manera que se espera tener una población de saturación igual a:

Descripción	Cantidad	Densidad	Unidad	Total
Etapas 1	76	4,80	Hab.	364
Etapas 2	92	4,80	Hab.	441
Etapas 3	120	4,80	Hab.	576
Etapas 4	128	4,80	Hab.	614
Etapas 5	24	4,80	Hab.	115
Etapas 6	92	4,80	Hab.	441
Etapas 7	92	4,80	Hab.	441
Etapas 8	76	4,80	Hab.	364
Total	700			3356

El área aproximada de la Urbanización es de 7.25 Ha, y conociendo el total de habitantes obtenemos una densidad aproximada de 462 Hab/Ha.

2.3.- Consumo. -

El consumo de agua potable se calculó considerando una demanda en función del número de habitantes. Para el cálculo se establece una densidad de 4.8 personas por bloque de edificación, aplicando una dotación de 220 lts/hab x día:



URB. GRAND VIEW – PLAN MAESTRO
SISTEMA HIDROSANITARIO

Descripción	Cantidad	Densidad	Unidad	Dotación (l/hab/día)	Caudal (l/día)
Etapas 1	76	4,8	hab.	220 l/hab/día	80.256
Etapas 2	92	4,8	hab.	220 l/hab/día	97.152
Etapas 3	120	4,8	hab.	220 l/hab/día	126.720
Etapas 4	128	4,8	hab.	220 l/hab/día	135.168
Etapas 5	24	4,8	hab.	220 l/hab/día	25.344
Etapas 6	92	4,8	hab.	220 l/hab/día	97.152
Etapas 7	92	4,8	hab.	220 l/hab/día	97.152
Etapas 8	76	4,8	hab.	220 l/hab/día	80.256
Casa Club	2988,86	-	m2	3 l/m2/día	8.966,58
Area Verde	20068,3	-	m2	4 l/m2/día	80.273,20
Area comercial	257,4	-	m2	10 l/m2/día	2.574,00
TOTAL DE CAUDAL DEMANDA PROYECTO					831.013,78

El consumo de agua potable medio diario determinado es igual a:

$$qmd = 9.61 \text{ l/s.}$$

De manera que:

$$\text{Caudal Medio Diario (qmd)} = 831.013,78 \text{ L/día} = 9.61 \text{ L/s.}$$

$$\text{Caudal Máximo Diario (QMD)} = 150\% \text{ qmd} = 14.42 \text{ L/s.}$$

$$\text{Caudal Máximo Horario (QMH)} = 200\% \text{ qmd} = 19.24 \text{ L/s.}$$

2.4.- Medidor de Agua Potable. -

El medidor de agua potable se ha diseñado en función del caudal máximo horario, de acuerdo a la curva dada por el fabricante aprobado por Interagua y según la ubicación que se indica en el plano correspondiente.

Para obtener un valor estimado del medidor se ha considerado la siguiente tabla:



URB. GRAND VIEW – PLAN MAESTRO
SISTEMA HIDROSANITARIO

DIAMETRO		CLASE	CAUDALES (lt/s)			
PULG	mm		Q _{max}	Q _N	Q _t	Q _{min}
1/2"	15	B	0,83	0,42	0,0333	0,0083
1/2"	15	C	0,83	0,42	0,0063	0,0042
3/4"	20	B	1,39	0,69	0,0556	0,0139
3/4"	20	C	1,39	0,69	0,0104	0,0069
1"	25	B	1,94	0,97	0,0778	0,0194
1"	25	C	1,94	0,97	0,0146	0,0097
1 1/2"	40	B	5,56	2,78	0,2222	0,0556
1 1/2"	40	C	5,56	2,78	0,0417	0,0278
2"	50	B	8,33	4,17	0,8333	0,1250
2"	50	C	8,33	4,17	0,0625	0,0250
2 1/2"	65	B	13,89	6,94	1,3889	0,2083
2 1/2"	65	C	11,11	5,56	0,0833	0,0333
3"	80	B	22,22	11,11	2,2222	0,3333
3"	80	C	16,67	8,33	0,1250	0,0500
4"	100	B	33,33	16,67	3,3333	0,5000
4"	100	C	27,78	13,89	0,2083	0,0833
5"	125	B	55,56	27,78	5,5556	0,8333
6"	159	B	83,33	41,67	8,3333	1,2500
8"	200	B	138,89	69,44	13,8889	2,0833

Se ha escogido un medidor de Ø4" clase C. de diámetro para un caudal de 19.24 l/seg., el cual será instalado por Interagua en el punto de conexión otorgado en la factibilidad (Oficio EOM-SCU-02800-2023).

2.5.- Trazado de la Red de Distribución. -

La conexión está condicionada a la construcción de la PTAP Chongón, de la cual se proyecta una tubería de conducción de Ø160mm PEAD. A lo largo de esta tubería tendremos diámetros de Ø90mm y Ø110mm que suministrarán el agua potable a cada etapa (Ver plano SAN-01).

El abastecimiento de agua potable de cada lote será directo al de la red principal de agua potable del proyecto.

Los collarines y guías no podrán ser instalados por parte del promotor, esto será competencia de Interagua.

La red de distribución de agua potable cuenta con válvulas de control, válvula reguladora de presión de manera que se pueda obtener la presión sugerida en la factibilidad de 3 bares, caudalímetro y un medidor general de Ø4" los cuales su instalación será competencia de Interagua, tal como indica el plano SAN-01.



URB. GRAND VIEW – PLAN MAESTRO
SISTEMA HIDROSANITARIO

2.6.- Cálculo de la Red de Distribución. -

El cálculo hidráulico de la red de distribución se hace dimensionando las tuberías para que tengan capacidad de abastecer la demanda máxima horaria de la población de saturación, cuyo valor es de aproximadamente de 19.24 l/seg.

El equilibrio hidráulico de la red de distribución se establece con la aplicación del método de Hardy Cross; calculando las pérdidas de carga en el circuito principal con la fórmula de Hazen & Williams. También se usaron además las tablas preparadas por los proveedores de la tubería a instalarse, que consideran un coeficiente de $C = 140$ para nuestro caso se tendrán en cuenta materiales similares a: Tubería de alta densidad HD PE100 SERIE 8 – SDR17 PN-10 – 1 MPa 145 PSI.



URB. GRAND VIEW – PLAN MAESTRO
SISTEMA HIDROSANITARIO

URBANIZACIÓN THE VIEW																	
MEMORIA DE CÁLCULO HIDRÁULICO DE REDES DE AGUA POTABLE																	
ID	Label	Length (Scaled) (m)	Start Node	Stop Node	Diameter (mm)	DN	Material	Hazen-Williams C	Flow (L/s)	Velocity (m/s)	Minor Loss (Coefficient (Local))	Headloss (Friction) (m)	Headloss Gradient (%)	Pressure Loss Gradient (bar/km)	Pressure Loss (m H2O)	Pressure (Start) (m H2O)	Pressure (Stop) (m H2O)
69	Tub-1	7.03	J-27	J-3	96.8	110	HDPE	140	9.16	1.24	0.00	1.66	0.12	1.62	0.12	47.59	47.14
107	Tub-2	20.79	J-29	J-48	79.8	90	HDPE	140	0.82	0.16	0.00	0.05	0.01	0.05	0.01	42.4	42.59
74	Tub-3	7.34	J-30	J-31	79.8	90	HDPE	140	2.09	0.42	0.00	0.28	0.02	0.27	0.02	40.58	40.6
129	Tub-4	74.67	J-31	J-1	79.8	90	HDPE	140	2.09	0.42	0.00	0.28	0.21	0.27	0.2	40.8	35.66
90	Tub-5	9.78	J-23	J-8	79.8	90	HDPE	140	2.09	0.42	0.00	0.28	0.03	0.27	0.03	25.46	25.33
98	Tub-6	16.65	J-7	J-44	79.8	90	HDPE	140	2.09	0.42	0.00	0.28	0.05	0.27	0.05	25.32	25.27
124	Tub-7	66.52	J-35	J-45	96.8	110	HDPE	140	-6.67	0.91	0.00	0.92	0.61	0.90	0.61	43.99	45.07
109	Tub-8	19	J-45	J-46	96.8	110	HDPE	140	-6.67	0.91	0.00	0.92	0.17	0.90	0.17	45.07	45.24
131	Tub-9	93.94	J-46	J-9	96.8	110	HDPE	140	-6.67	0.91	0.00	0.92	0.86	0.90	0.86	45.24	47.61
80	Tub-10	7.65	J-34	J-35	79.8	90	HDPE	140	-3.34	0.67	0.00	0.65	0.05	0.64	0.05	43.9	43.95
128	Tub-11	70.37	J-35	J-21	96.8	110	HDPE	140	3.33	0.45	0.00	0.25	0.18	0.25	0.18	43.95	42.81
66	Tub-12	71	J-25	J-26	79.8	90	HDPE	140	7.13	1.42	0.00	2.66	0.19	2.61	0.19	45.13	44.94
73	Tub-13	7.29	J-28	J-29	96.8	110	HDPE	140	-1.22	0.17	0.00	0.04	0.00	0.04	0	42.28	42.6
120	Tub-14	35.1	J-32	J-39	79.8	90	HDPE	140	2.21	0.44	0.00	0.305	0.11	0.3	0.11	42.52	43.41
88	Tub-15	9.71	J-39	J-36	79.8	90	HDPE	140	2.21	0.44	0.00	0.305	0.03	0.3	0.03	43.41	43.38
83	Tub-16	8.26	J-36	J-37	79.8	90	HDPE	140	2.21	0.44	0.00	0.305	0.03	0.3	0.03	43.38	43.36
114	Tub-17	27.25	J-28	J-38	79.8	90	HDPE	140	4.55	0.91	0.00	1.158	0.32	1.13	0.31	42.28	40.69
86	Tub-18	9.07	J-38	J-30	79.8	90	HDPE	140	4.55	0.91	0.00	1.158	0.11	1.13	0.1	40.69	40.58
99	Tub-19	11.09	J-30	J-42	79.8	90	HDPE	140	2.46	0.49	0.00	0.37	0.04	0.36	0.04	40.58	40.54
63	Tub-20	6.31	J-23	J-24	79.8	90	HDPE	140	0	0	0.00	0	0	0	0	25.46	25.46
35	Tub-21	3.27	J-7	J-8	79.8	90	HDPE	140	-2.09	0.42	0.00	0.275	0.01	0.27	0.01	25.32	25.33
101	Tub-22	18.02	J-10	J-27	96.8	110	HDPE	140	9.16	1.24	0.00	1.655	0.3	1.62	0.3	47.68	47.59
115	Tub-23	29.4	J-26	J-49	79.8	90	HDPE	140	7.13	1.42	0.00	2.662	0.78	2.61	0.78	44.94	42.22
57	Tub-24	5.42	J-19	J-20	79.8	90	HDPE	140	2.48	0.5	0.00	0.377	0.02	0.37	0.02	40.23	40.21
140	Tub-25(1)	3.98	J-1	PMP-1	96.8	110	HDPE	140	18.97	2.58	0.00	6.37	0.25	6.23	0.25	1.7	-0.65
141	Tub-25(2)	5.74	PMP-1	J-53	96.8	110	HDPE	140	18.97	2.58	0.00	6.37	0.37	6.23	0.36	49.71	49.35
136	Tub-26	29.43	J-53	J-10	96.8	110	HDPE	140	18.97	2.58	0.00	6.37	1.88	6.23	1.87	49.35	47.68
43	Tub-27	3.39	J-9	J-10	96.8	110	HDPE	140	-9.81	1.33	0.00	1.878	0.06	1.84	0.06	47.61	47.68
93	Tub-28	9.84	J-9	J-40	79.8	90	HDPE	140	3.14	0.63	0.00	0.584	0.06	0.57	0.06	47.61	47.55
105	Tub-29	20.37	J-1	J-14	141	160	HDPE	140	19.42	1.24	0.00	1.065	0.22	1.04	0.22	0	29.72
97	Tub-30	11.72	J-13	J-43	141	160	HDPE	140	19.42	1.24	0.00	1.065	0.12	1.04	0.12	29.68	29.39
38	Tub-31	3.25	J-5	J-6	141	160	HDPE	140	-19.42	1.24	0.00	1.065	0.03	1.04	0.03	27.17	27.2
123	Tub-32	45.39	J-6	J-50	141	160	HDPE	140	-19.42	1.24	0.00	1.065	0.48	1.04	0.48	27.2	28.52
112	Tub-33	25.71	J-50	J-43	141	160	HDPE	140	-19.42	1.24	0.00	1.065	0.27	1.04	0.27	28.52	29.39
48	Tub-34	4.16	J-13	J-14	141	160	HDPE	140	-19.42	1.24	0.00	1.065	0.04	1.04	0.04	29.68	29.72
110	Tub-35	33.68	J-49	J-19	79.8	90	HDPE	140	2.48	0.5	0.00	0.377	0.13	0.37	0.13	42.22	40.23
119	Tub-36	33.97	J-16	J-29	96.8	110	HDPE	140	2.04	0.28	0.00	0.102	0.03	0.3	0.03	42.49	42.6
53	Tub-37	4.33	J-15	J-16	96.8	110	HDPE	140	2.04	0.28	0.00	0.102	0	0.1	0	42.5	42.49
109	Tub-38	22.71	J-12	J-15	96.8	110	HDPE	140	2.04	0.28	0.00	0.102	0.02	0.1	0.02	43.04	42.5
45	Tub-39	3.62	J-11	J-12	96.8	110	HDPE	140	2.04	0.28	0.00	0.102	0	0.11	0	43.04	43.04
118	Tub-40	32.9	J-22	J-28	96.8	110	HDPE	140	3.33	0.45	0.00	0.254	0.08	0.25	0.08	42.8	42.28
60	Tub-41	6.28	J-21	J-22	96.8	110	HDPE	140	3.33	0.45	0.00	0.254	0.02	0.25	0.02	42.81	42.8
38	Tub-42	2.94	J-1	J-2	79.8	90	HDPE	140	2.09	0.42	0.00	0.274	0.01	0.27	0.01	35.66	35.66
121	Tub-43	41.65	J-2	J-17	79.8	90	HDPE	140	2.09	0.42	0.00	0.275	0.11	0.27	0.11	35.66	30.85
54	Tub-44	5.07	J-17	J-18	79.8	90	HDPE	140	2.09	0.42	0.00	0.275	0.01	0.27	0.01	30.85	30.84
132	Tub-45	106.17	J-18	J-23	79.8	90	HDPE	140	2.09	0.42	0.00	0.275	0.29	0.27	0.29	30.84	25.46
122	Tub-46	44.91	J-49	J-32	79.8	90	HDPE	140	4.64	0.93	0.00	1.205	0.54	1.18	0.54	42.22	42.52
33	Tub-47	3.17	J-3	J-4	96.8	110	HDPE	140	9.16	1.24	0.00	1.655	0.05	1.62	0.05	47.14	47.09
130	Tub-48	80.16	J-4	J-25	96.8	110	HDPE	140	9.16	1.24	0.00	1.655	1.33	1.62	1.32	47.09	45.13
77	Tub-49	7.58	J-32	J-33	79.8	90	HDPE	140	2.43	0.49	0.00	0.364	0.03	0.36	0.03	42.52	42.49
93	Tub-50	11.09	J-33	J-41	79.8	90	HDPE	140	2.43	0.49	0.00	0.364	0.04	0.36	0.04	42.49	42.45
124	Tub-51	59.6	J-25	J-52	96.8	110	HDPE	140	2.04	0.28	0.00	0.102	0.06	0.31	0.06	45.13	44.11
126	Tub-52	65.64	J-52	J-11	96.8	110	HDPE	140	2.04	0.28	0.00	0.102	0.07	0.3	0.07	44.11	43.04



**URB. GRAND VIEW – PLAN MAESTRO
SISTEMA HIDROSANITARIO**

**URBANIZACIÓN THE VIEW
PRESIÓN DISPONIBLE EN LOS NODOS DE LA RED AGUA POTABLE**

ID	Label	Elevation (m)	Demand (L/s)	Hydraulic Grade (m)	Pressure (mca)	Pressure min (mca)
31	J-1	28.30	0.00	64.04	35.66	35.66
32	J-2	28.30	0.00	64.03	35.66	35.66
34	J-3	19.02	0.00	66.26	47.14	47.14
35	J-4	19.02	0.00	66.20	47.09	47.09
37	J-5	19.10	19.42	46.32	27.17	27.17
38	J-6	19.10	0.00	46.36	27.20	27.20
40	J-7	38.20	0.00	63.57	25.32	25.32
41	J-8	38.20	0.00	63.58	25.33	25.33
43	J-9	18.90	0.00	66.61	47.61	47.61
44	J-10	18.90	0.00	66.67	47.68	47.68
46	J-11	21.62	0.00	64.75	43.04	43.04
47	J-12	21.62	0.00	64.75	43.04	43.04
49	J-13	17.50	0.00	47.24	29.68	29.68
50	J-14	17.50	0.00	47.28	29.72	29.72
52	J-15	22.14	0.00	64.72	42.50	42.50
53	J-16	22.14	0.00	64.72	42.49	42.49
55	J-17	33.00	0.00	63.91	30.85	30.85
56	J-18	33.00	0.00	63.90	30.84	30.84
58	J-19	23.47	0.00	63.78	40.23	40.23
59	J-20	23.47	2.48	63.76	40.21	40.21
61	J-21	21.88	0.00	64.78	42.81	42.81
62	J-22	21.88	0.00	64.76	42.80	42.80
64	J-23	38.10	0.00	63.61	25.46	25.46
65	J-24	38.10	0.00	63.61	25.46	25.46
67	J-25	19.66	0.00	64.88	45.13	45.13
68	J-26	19.66	0.00	64.69	44.94	44.94
70	J-27	18.69	0.00	66.37	47.59	47.59
72	J-28	22.32	0.00	64.68	42.28	42.28
73	J-29	22.00	0.00	64.68	42.60	42.60
75	J-30	23.60	0.00	64.26	40.58	40.58
76	J-31	23.56	0.00	64.24	40.60	40.60
78	J-32	20.76	0.00	63.37	42.52	42.52
79	J-33	20.76	0.00	63.34	42.49	42.49
81	J-34	20.92	3.34	64.91	43.90	43.90
82	J-35	20.92	0.00	64.96	43.95	43.95
84	J-36	19.76	0.00	63.23	43.38	43.38
85	J-37	19.76	2.21	63.21	43.36	43.36
87	J-38	23.59	0.00	64.37	40.69	40.69
89	J-39	19.76	0.00	63.26	43.41	43.41
92	J-40	18.90	3.14	66.55	47.55	47.55
94	J-41	20.76	2.43	63.30	42.45	42.45
96	J-42	23.60	2.46	64.22	40.54	40.54
98	J-43	17.66	0.00	47.11	29.39	29.39
100	J-44	38.20	2.09	63.53	25.27	25.27
103	J-45	20.41	0.00	65.57	45.07	45.07
104	J-46	20.41	0.00	65.74	45.24	45.24
108	J-48	22.00	0.82	64.67	42.59	42.59
111	J-49	21.60	0.00	63.91	42.22	42.22
113	J-50	18.26	0.00	46.84	28.52	28.52
125	J-52	20.62	0.00	64.82	44.11	44.11
134	J-53	19.10	0.00	68.55	49.35	49.35



URB. GRAND VIEW – PLAN MAESTRO
SISTEMA HIDROSANITARIO

2.7.- Diagrama de Flujo. -

El diagrama de flujo se muestra en el plano correspondiente y fue utilizado para realizar los cálculos en la red de agua potable (Ver plano SAN-04).

2.8.- Conclusión. -

El sistema operará satisfactoriamente ya que se han considerado todos los parámetros de diseño. En el plano respectivo se puede observar el diámetro y ubicación de tuberías, ubicación de válvulas, accesorios, niveles de calles en el sistema.

Las tuberías de agua potable irán bajo la acera, se ha comprobado que no existan interferencias con otros sistemas.

2.9. Hidrante. -

Para el combate contra incendios se ha previsto de 8 hidrantes, el mismo que será instalado en la Avenida de acceso principal y distribuidos en el plan maestro tal como indica las disposiciones del BCBG (**202300580-CGIP-BCBG**), de manera que sea accesible para los vehículos del Benemérito Cuerpo de Bomberos (Ver plano SAN-01).

De esta manera los hidrantes propuestos conectados a la red de abastecimiento de agua potable en urbanizaciones o ciudadelas servirán para suministrar agua a los vehículos auto-bomba, lo cual requiere una presión de 10 mca.

La conexión del hidrante se realizará por medio de una tubería de Ø90mm con su respectiva válvula de compuerta y medidor de control de Ø3”.

Cada hidrante tendrá dos bocas de salida tipo macho de 2-1/2” y una salida de 4”, todas las bocas de salida con roscas tipo NH con sus respectivas tapas.



URB. GRAND VIEW – PLAN MAESTRO
SISTEMA HIDROSANITARIO

3. SISTEMA DE AGUAS SERVIDAS

3.1.- Descripción del sistema. -

El desalojo de las aguas servidas de la urbanización GRAND VIEW se lo efectuará mediante el colector principal hasta la estación de bombeo ubicada en el ingreso frontal junto a la Estación de generación de energía. El colector principal del Plan Maestro tendrá diámetros de Ø220mm y tramo final de Ø280mm, que va hasta la estación de bombeo, tal como se indica en el plano SAN-02.

Cabe mencionar que el diseño de la estación de bombeo de aguas servidas del proyecto se presentara posteriormente a la aprobación de este estudio.

3.2.- Bases de Diseño. -

Los caudales de aportación neta de aguas residuales se establecen en función de la población de saturación y la dotación de agua potable, 220 l/hab./día.

Se establece un coeficiente de retorno del 80% adecuado para áreas residenciales en las que el agua potable tiene varios usos.

Se ha considerado un factor de mayoración con la formula $F = (18 + \sqrt{P}) / (4 + \sqrt{P})$ (HARMON) para determinar el caudal máximo promedio.

3.3.- Población. -

Se ha establecido una densidad de 4.8 habitantes por vivienda, de manera que se espera tener una población de saturación igual a:

Descripción	Cantidad	Densidad	Unidad	Total
Etapa 1	76	4,80	Hab.	364
Etapa 2	92	4,80	Hab.	441
Etapa 3	120	4,80	Hab.	576
Etapa 4	128	4,80	Hab.	614
Etapa 5	24	4,80	Hab.	115
Etapa 6	92	4,80	Hab.	441
Etapa 7	92	4,80	Hab.	441
Etapa 8	76	4,80	Hab.	364
Total	700			3356



URB. GRAND VIEW – PLAN MAESTRO
SISTEMA HIDROSANITARIO

3.4.- Cálculo Hidráulico. -

El flujo en las tuberías será a gravedad, por lo que se utiliza la fórmula de Manning que para tubería de sección circular o canales abiertos se expresa en los siguientes términos:

$$V = \frac{R^{\frac{2}{3}} \times S^{\frac{1}{2}}}{n} \qquad Q = V \times A$$

De donde:

Q = caudal [lts / seg]

R = radio hidráulico (área de la sección mojada / perímetro mojado)

A = área de la sección

s = pendiente de la tubería [adimensional]

n = coeficiente de rugosidad [adimensional]

El cálculo hidráulico del sistema se ha efectuado aplicando la fórmula de Manning, pues el flujo es a gravedad, consideramos un $n = 0.011$ para las tuberías de PVC doble pared estructurada.

La velocidad supera la mínima de 0.60 m/seg para las tuberías, con la finalidad de evitar sedimentación de partículas. El cálculo de diámetro y pendientes de tuberías se hace considerando los aspectos económicos de excavación, topografía y relleno.

Con respecto al caudal de aguas ilícitas e infiltración se ha considerado un consumo de 0.15 lts/s-Ha respectivamente.

3.5 Trazado de la red. -

El trazado ha considerado la facilidad para operar y dar mantenimiento, cuando la profundidad desde el acabado de la calle o acera y el lomo del tubo es menor a un metro esta debe ser protegida con hormigón armado.

El trazado, diámetro de tuberías y pendientes se indican en el plano respectivo (SAN-02).



URB. GRAND VIEW – PLAN MAESTRO
SISTEMA HIDROSANITARIO

Proyecto: Urbanización Grand View
Dotación: 220 l/per/dia

POZO	Longitud (m)	Solares		Población		Area (Ha)		Factor M	Caudales Aguas Residuales		D Nominal (mm)	D Interno (mm)	m %	LLENA		qQ	d (cm)	v/v	v	H (m)	COTAS		Corte (m)						
		Parcial	Adic.	Parcial	Acum.	Tributaria Media	Acumulado q		V (m/seg)	Q (l/seg)				Terreno (m)	Invert (m)														
COLECTOR AS																													
AS1	39.58	76		365	365	0.144		0.14	4.041	0.02	0.02	0.74	3.05	220	0.59	0.95	30	0.102	0.21	4.28	0.64	0.61	0.23	35.05	33.63	1.42			
AS2																								35.05	33.40	1.65			
AS3	51.65	0		365	0	0.14	4.041	0.02	0.00	0.74	3.05	220	3.05	220	2.32	1.88	59	0.052	0.15	3.04	0.52	0.98	1.20						
AS4	43.84	0		365	0	0.14	4.041	0.02	0.00	0.74	3.05	220	3.05	220	9.85	3.87	122	0.025	0.10	1.94	0.39	1.52	4.32			35.43	32.20	3.23	
AS4																								29.30	27.88	1.42			
AS5	30.72	0		365	0	0.14	4.041	0.02	0.00	0.74	3.05	220	3.05	220	8.72	3.64	114	0.027	0.10	1.94	0.39	1.43	2.68			26.62	25.20	1.42	
AS6	44.05	92		806	0.227			0.37	3.858	0.06	0.06	1.64	6.45	220	4.90	2.73	86	0.075	0.18	3.58	0.58	1.57	2.16			24.46	23.04	1.42	
AS7	15.30	0		806	0	0.37	3.858	0.06	0.00	1.64	6.45	220	6.45	220	6.34	3.11	98	0.066	0.17	3.32	0.55	1.71	0.97			23.49	22.07	1.42	
AS8	69.00	0		806	0	0.37	3.858	0.06	0.00	1.64	6.45	220	6.45	220	2.41	1.92	60	0.107	0.21	4.28	0.64	1.23	1.66			21.83	20.41	1.42	
AS9	27.27	100		1286	0.574			0.94	3.727	0.14	0.14	0.98	2.62	10.15	220	1.14	1.32	41	0.245	0.33	6.68	0.82	1.08	0.31			21.52	20.10	1.42
AS10	67.53	8		1325	0.085			1.03	3.718	0.15	0.15	0.08	2.70	10.34	220	1.48	1.50	47	0.219	0.31	6.22	0.79	1.19	1.00			20.52	19.10	1.42
AS11	45.11	8		1363	0.085			1.11	3.709	0.17	0.17	0.08	2.78	10.63	220	1.84	1.67	53	0.202	0.30	6.06	0.78	1.31	0.83			19.69	18.27	1.42
AS12	89.70	64		2246	0.138			1.44	3.546	0.22	0.22	0.63	4.58	16.66	220	0.66	1.00	31	0.529	0.51	10.24	1.01	1.01	0.59			19.10	17.68	1.42
AS13	50.03	156		2995	0.325			1.76	3.443	0.26	0.26	1.53	6.10	21.54	220	2.70	2.03	64	0.338	0.40	7.92	0.90	1.82	1.35			17.75	16.33	1.42
AS14	39.09	0	76	3360	0	0.26		2.02	3.400	0.30	0.30	0.00	6.84	23.88	220	0.64	0.99	31	0.770	0.65	13.00	1.10	1.09	0.25			21.88	16.08	5.80
AS15	31.70	0		3360	0			2.02	3.400	0.30	0.30	0.00	6.84	23.88	220	5.27	2.83	89	0.268	0.35	6.96	0.84	2.38	1.67			15.83	14.41	1.42
PTAR	15.14	0		3360	0			2.02	3.400	0.30	0.30	0.00	6.84	23.88	280	0.50	1.01	50	0.481	0.49	12.20	0.99	1.00	0.08			15.83	14.33	1.50
AS16	25.25	120		576	576	0.188		0.19	3.942	0.03	0.03	1.17	4.68	220	7.64	3.41	107	0.044	0.14	2.72	0.49	1.66	1.93			25.30	23.88	1.42	
AS17																										23.37	21.95	1.42	
AS18	25.45	0		576	0	0.19	3.942	0.03	0.00	1.17	4.68	220	4.68	220	1.85	1.68	53	0.089	0.19	3.82	0.60	1.00	0.47			22.90	21.48	1.42	
AS19	59.74	0		576	0	0.19	3.942	0.03	0.00	1.17	4.68	220	4.68	220	5.37	2.86	90	0.052	0.15	3.04	0.52	1.49	3.21			19.69	18.27	1.42	
AS19																										19.60	18.18	1.42	
AS13	37.00	76		365	365	0.259		0.26	4.041	0.04	0.04	0.74	3.11	220	5.00	2.76	87	0.036	0.12	2.36	0.45	1.23	1.85			17.75	16.33	1.42	



URB. GRAND VIEW – PLAN MAESTRO
SISTEMA HIDROSANITARIO

4.- SISTEMA DE AGUAS LLUVIAS. -

4.1.- Descripción. -

El diseño de un sistema de drenaje está relacionado con la determinación de los niveles de las calles del área a urbanizar.

El aspecto económico es uno de los principales factores en el diseño del sistema de aguas lluvias a emplearse, por tal motivo se ha modelado un sistema de drenaje mediante cunetas, sumideros y dos colectores generales de aguas lluvias.

Se ha considerado puntos altos a lo largo de las vías donde sea necesario, se ha estimado una pendiente del 3% aprox. hacia las cunetas. Las cunetas cuentan con una pendiente longitudinal que puede variar de 0.2% – 0.4%, hacia los sumideros dobles que se conectan mediante tirantes de Ø335mm y pendiente mínima de 1% a los colectores. Además, se ha aprovechado la topografía del terreno para determinar las pendientes longitudinales en las vías y cunetas.

Los colectores principales tendrán diámetros de Ø975mm PVC y descargarán el caudal generado por la urbanización cabe recalcar que en base a oficio SMG-AAA-2024-18412 el alcance de la ejecución de la obra THE GRAND VIEW, es hasta las cámaras antes mencionadas (M2 y M4) ubicadas en la vía principal. Para este estudio se ha contemplado colectores que la descarga de los colectores será hacia un canal proyectado junto a la vía de dos carriles y este a su vez hacia el canal existente, esta vía a futuro pasará a ser de 4 carriles por lo que el canal proyectado pasará a ser un ducto cajón a futuro. Se adjunta la memoria del canal y del ducto cajón.

Adicional se proyecta un canal rectangular longitudinal del lado izquierdo del predio, para captar un aporte que se acordó con Interagua de 14.00 Ha, este termina en una cámara (M2) ubicado en la vía principal.

4.2.- Criterio de Diseño. -

Para la determinación de los caudales efectivos que aportarán al sistema se utiliza el método racional, sabiendo que:

$$Q = C I A$$

De donde:

Q = son los caudales que escurren al sistema

C = el coeficiente de escurrimiento

I = la intensidad en lluvia en mm/h



URB. GRAND VIEW – PLAN MAESTRO
SISTEMA HIDROSANITARIO

A = el área aportante, en hectáreas.

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

El coeficiente de escurrimiento "C" considerado en el proyecto es del 80%.

La fórmula utilizada para encontrar el parámetro correspondiente a la intensidad de lluvia es la siguiente:

$$I = \frac{521,00}{t^{0.45} + 1.49}$$

De donde:

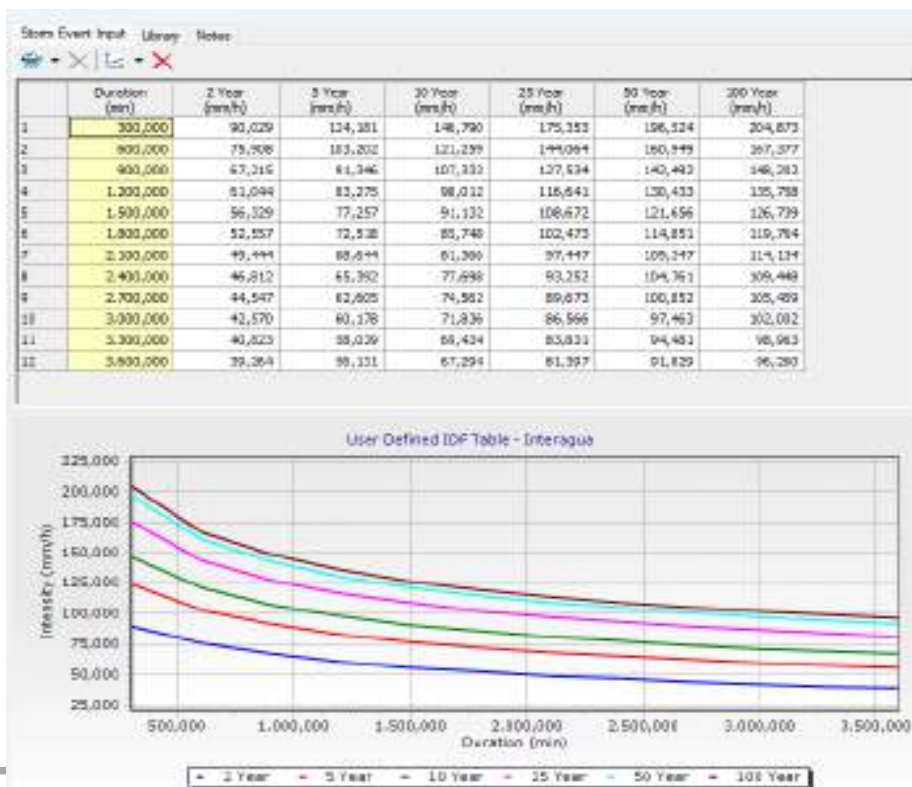
I = intensidad máxima (mm/h)

t = tiempo de concentración en min. (6min.)

T = Periodo de retorno en años (10)

Para efectos de cálculos se parte con t = 6 minutos (tiempo de concentración inicial de la lluvia) que guarda relación con las características típicas del área.

Las áreas de aportación se obtuvieron de los planos de implantación general y sus escurrimientos se definen con los niveles de calles y cunetas proyectadas, esto se define en el plano SAN-06.





URB. GRAND VIEW – PLAN MAESTRO
SISTEMA HIDROSANITARIO

4.3.- Cálculo hidráulico. -

El flujo en las tuberías será a gravedad, por lo que se utiliza la fórmula de Manning para el diseño hidráulico de las tuberías de alcantarillado, para la tubería de sección circular o canales abiertos la fórmula de Manning se expresa en los siguientes términos:

$$V = \frac{R^{\frac{2}{3}} \times S^{\frac{1}{2}}}{n} \quad Q = V \times A$$

De donde:

Q = caudal [lts / seg.]

R = radio hidráulico (área de la sección mojada / perímetro mojado)

A = área de la sección

s = pendiente de la tubería [adimensional]

n = coeficiente de rugosidad [adimensional]

n = 0.011 para PVC y 0.013 para H.A.

Los valores que corresponden a las pérdidas de energía por transición se despreciaron debido a que según el análisis estos valores son mínimos.

La velocidad mínima permitida en las tuberías de los colectores es la velocidad a tubería llena considerada como de auto limpieza y es de 0.90 m/seg.

La velocidad máxima permitida será de 8 m/s en PVC y hasta de 4.5 m/s en Hormigón. La relación tirante / diámetro (Y / D = tirante de agua dividido para diámetro de la tubería) para el diseño de los colectores se ha considerado un valor máximo o igual a 0.75 m / m, lo que en una relación q/Q daría como resultado $q/Q = 0.85$



URB. GRAND VIEW – PLAN MAESTRO
SISTEMA HIDROSANTARIO

CALCULO DEL ALCANTARILLADO DE AGUAS LLUVIAS - COLECTORES INTERIORES

Proyecto: Urbanización Grand View
Ubicación: Vía a la Costa

Ecuación de lluvia:
Período de retorno: 10 años

POZO O PUNTO	Longit (m)	AREA (Ha.)		T. concent. (mil)		Escurri por Ha.	into (l/st q		D Nominal mm	D Material mm	D interno mm	s %	V m/seg	Q l/seg	q/Q	d/D	d (cm)	v/V	v m/seg	DH (m)	COTAS		CORTE	
		Propia	Adicional	% imper.	Total		De llegada	De esc.													q	Total		Terreno
COLECTOR AL																								
AL1	43.68	0.236		80	0.236			73	440	400	400	0.25	0.98	123	0.59	0.553	22.12	1.04	1.02	0.11		35.320	33.380	1.94
AL2																					35.430	33.270	2.16	
AL3	35.00	0.000		80	0.236			71	440	400	400	0.30	1.07	134	0.53	0.518	20.72	1.02	1.09	0.11		35.240	33.160	2.08
A	9.29	0.132		80	0.368			108	440	400	400	0.30	1.07	134	0.81	0.683	27.32	1.11	1.19	0.03		35.000	33.130	1.87
AL4	28.25	0.342		80	0.342			106	440	400	400	0.48	6.03	758	0.14	0.253	10.12	0.71	4.28	2.68		29.300	27.660	1.64
AL5																					26.620	24.980	1.64	
AL6	44.68	0.103		80	0.445			138	440	400	400	0.83	4.30	540	0.26	0.348	13.92	0.84	3.61	2.16		24.460	22.820	1.64
AL7	13.63	0.000		80	0.445			137	440	400	400	0.71	5.22	656	0.21	0.311	12.44	0.79	4.12	0.97		23.490	21.850	1.64
	66.98	0.342		80	0.787			242	540	500	500	0.62	3.68	723	0.33	0.396	19.80	0.90	3.31	1.75		21.830	20.090	1.74
AL8																								
AL9	27.27	0.314		80	1.101	6.59	0.12	334	540	500	500	0.97	3.92	770	0.43	0.458	22.90	0.96	3.76	0.81		21.520	19.280	2.24
	67.55	0.649		80	1.750	6.71	0.36	527	650	600	600	1.48	3.12	882	0.60	0.558	33.48	1.05	3.28	1.00		20.520	18.280	2.24
AL10																								
AL11	46.92	0.459		80	2.209	7.07	0.19	656	650	600	600	0.66	4.19	1185	0.55	0.529	31.74	1.02	4.27	1.25		19.690	17.030	2.66
	91.41	0.583	1.068	80	3.860	7.26	0.52	1139	875	800	800	0.89	2.93	1473	0.77	0.650	52.00	1.10	3.22	0.81				
AL12																					19.100	16.220	2.88	
	20.42	0.340		80	4.200	7.78	0.12	1214	975	900	900	0.76	2.93	1864	0.65	0.587	52.83	1.06	3.11	0.16		18.260	16.060	2.20
AL13																								
	25.38	0.000	1.281	80	5.481	7.90	0.09	1579	975	975	900	1.80	4.51	2869	0.55	0.529	47.61	1.02	4.60	0.46				
AL14																					17.750	15.600	2.15	
AL 15	40.35	0.446	0.908	80	6.835	7.99	0.23	1962	1050	1050	1050	0.85	2.91	2520	0.78	0.664	69.72	1.11	3.23	0.34		17.500	15.260	2.24
	11.11	0.000		80	6.835	8.22	0.06	1948	1050	1050	1050	0.85	2.91	2520	0.77	0.650	68.25	1.10	3.20	0.09		17.390	15.170	2.22
ST4-CANAL																								



URB. GRAND VIEW – PLAN MAESTRO
SISTEMA HIDROSANITARIO

CALCULO DEL ALCANTARILLADO DE AGUAS LLUVIAS - COLECTORES INTERIORES

Proyecto: Urbanización Grand View
Ubicación: Vía a la Costa

$$I = \frac{521.86}{\text{pieda} \times 1.49}$$

Ecuación de lluvia:
Periodo de retorno: 10 años

POZO O PUNTO	Longit (m)	AREA (Ha.)		Total imper.	T. concentr. (mil)		De llegada	De esc.	Escuri por Ha.	into (l/seg)		D Nominal mm	D Material mm	D interno mm	s %	V m/seg	LENA		q/Q	d/D	d (cm)	v/V	v m/seg	DH (m)	COTAS		CORTE
		Propia	Adicional		%	Total				q	Total						Q	l/seg							Terreno	Invert	
COLECTORAL																											
AL15																									24.800	23.060	1.74
	72.46	0.674		80	0.674	6.00	0.97		311	210		540	500	500	0.30	1.24		243	0.86	0.715	35.75	1.13	1.40	0.22			
AL16																									25.300	22.840	2.46
	39.76	0.257		80	0.931	6.97	0.17	298	277			540	500	500	3.05	3.97		780	0.36	0.415	20.75	0.92	3.65	1.21			
AL17																									23.370	21.630	1.74
	24.01	0.000		80	0.931	7.14	0.11	296	276			540	500	500	2.41	3.53		693	0.40	0.440	22.00	0.94	3.32	0.58			
AL18																									22.900	21.050	1.85
	59.75	0.137		80	1.068	7.25	0.21	295	315			540	500	500	4.55	4.85		952	0.33	0.396	19.80	0.90	4.37	2.72		20.860	
AL11																									19.690	18.140	1.55
AL19																									19.600	17.960	1.64
	34.07	0.908		80	0.908	6.00	0.12	311	282			440	400	400	5.42	4.56		573	0.49	0.494	19.76	1.00	4.56	1.85			
AL14																									33.000	31.030	1.97
AL20																									27.450	25.570	1.88
	45.25	0.284		80	0.284	6.00	0.11	311	88			440	400	400	12.00	6.78		852	0.10	0.214	8.56	0.64	4.34	5.43			
AL21																									21.780	20.140	1.64
	115.57	0.145		80	0.429	6.11	1.13	309	133			440	400	400	0.76	1.71		215	0.62	0.570	22.80	1.05	1.80	0.88			
AL22																									20.900	19.260	1.64
	34.76	0.361		80	0.790	7.24	0.18	295	233			440	440	400	2.73	3.24		407	0.57	0.541	21.64	1.03	3.34	0.95			
AL23																									20.350	18.310	2.04
	99.10	0.200		80	0.990	7.42	0.62	293	290			540	500	500	1.36	2.65		520	0.56	0.535	26.75	1.03	2.73	1.35			
AL24																									19.000	16.960	2.04
	31.38	0.291		80	1.281	8.04	0.19	286	366			540	500	500	1.40	2.69		528	0.69	0.611	30.55	1.08	2.91	0.44		16.520	
AL13																									18.260	16.060	2.20
D																									25.000	21.000	4.00
	11.19	14.370		80	14.370	6.00	0.04	311	4469			1200	1200	1200	1.75	4.56		5157	0.87	0.722	86.64	1.13	5.15	0.20			
IST-CANAL																									22.400	20.800	1.60

4.4.4.- Canal existente de aguas lluvias a reconformar. -

Debido a la necesidad de descargar las aguas lluvias ubicadas aguas arriba del proyecto se ha optado por la implementación de un canal de aguas lluvias ubicado en sentido longitudinal en la parte izquierda del proyecto, tomando en consideración la topografía recibida por parte del promotor y teniendo en cuenta las áreas de aportación provenientes aguas arriba (14.00 Ha). El canal proyectado será rectangular de hormigón. (ver plano de detalle SAN-03).

CALCULO DE CANAL PARA AGUAS LLUVIAS
OBRA: "CANAL LATERAL AFECTACION GRAND VIEW"

Período de retorno=10 años
Caudal (Q) = 2,78°CIA
Velocidad (V) = $(1/n) \cdot R^{h^{2/3}} \cdot S^{1/2}$

[illegible]



URB. GRAND VIEW – PLAN MAESTRO
SISTEMA HIDROSANITARIO

4.5.- Diseño de disipador de energía tipo Gradas verticales. -

	s =	43.1	%							Cota Inicial=	35
DATOS:	Q =	7870.00	l/seg.							Cota Final=	26
	Q =	7.87	m3/s	a ₁ =	0.75	m				Desnivel=	9
	b =	1.90	m	a ₂ =	0.75	m					20.88
	s =	0.431	m/m	a ₃ =	0.75	m					
	g =	9.81	m/s2	a ₄ =	0.75	m					
	n =	0.013		a ₅ =	0.75	m					
				a ₆ =	0.75	m					
				a ₇ =	0.75	m					
				a ₈ =	0.75	m					
				a ₉ =	0.75	m					
				a ₁₀ =	0.75	m					
				a ₁₁ =	0.75	m					
				a ₁₂ =	0.75	m					
				sumatoria	9.00						
3. Hallamos el Yc en el punto 1.											
			$y_c = \sqrt[3]{\frac{q^2}{g}}$		$q = \frac{Q}{b}$						
			q =	4.14	m3/s/m						
			Yc =	1.205	m						
4. Análisis hidráulico consiste en determinar la longitud entre grada y grada.											
1	2	3	4	5	6	7	8	9			
Nº	a	K = a/Yc	Yo	Xo	Y1/Yo	Y1	d/Yc	d			
GRADAS	(m)		(m)			(m)		(m)			
1	0.75	0.62	1.205	1.000	0.620	0.747	2.6	3.133			
2	0.75	0.62	0.747	0.620	0.880	0.657	3	3.614			
3	0.75	0.62	0.657	0.546	0.920	0.605	3.1	3.735			
4	0.75	0.62	0.605	0.502	0.980	0.593	3.2	3.855			
5	0.75	0.62	0.593	0.492	0.990	0.587	3.2	3.855			
6	0.75	0.62	0.587	0.487	1.000	0.587	3.2	3.855			
7	0.75	0.62	0.587	0.487	1.000	0.587	3.2	3.855			
8	0.75	0.62	0.587	0.487	1.000	0.587	3.2	3.855			
9	0.75	0.62	0.587	0.487	1.000	0.587	3.2	3.855			
10	0.75	0.62	0.587	0.487	1.000	0.587	3.2	3.855			
11	0.75	0.62	0.587	0.487	1.000	0.587	3.2	3.855			
12	0.75	0.62	0.587	0.487	1.000	0.587	3.2	3.855			
									45.181		
Columna 01	Número de Gradas.										
Columna 02	Altura de Grada (a).										
Columna 03	k = a/y _c	Resultado dividir la altura de grada (a) entre el tirante crítico (y _c), es decir en el punto 1.									
Columna 04	En la grada 1, se tiene.										
	Aguas arriba :	y _c = y _o =	1.205								
	Aguas abajo :	y ₁ = Tirante en flujo SUPERCRÍTICO y a la vez es el valor de Yo de la segunda grada.									
	EN LA PRIMERA GRADA SE TIENE:			X _o = $\frac{y_o}{y_c}$ =	1.00						
	Con valor de X _o = 1.00 y con valor de K = 0.62, SE ENTRA al gráfico de la FIG. 4.22 obteniendo la relación:										
		$\frac{y_1}{y_o}$ =	0.62	➡	y ₁ =	0.62	y _o				
					y ₁ =	0.75					
Columna 05 :	Será el valor de X _o = 1.00			$\frac{y}{y_o}$							
Columna 06 :	El valor Obtenido de la FIG. 4.22			$\frac{1}{y_o}$ =	0.62						
Columna 07 :	Es el valor de y ₁ = 0.747			y _o							



URB. GRAND VIEW – PLAN MAESTRO
SISTEMA HIDROSANITARIO

DESDE LA COLUMNA 04 HASTA LA COLUMNA 07, LA OPERACIÓN SE REPITE DE LA SIGUIENTE MANERA.

Grada 02 :	$y_0 = 0.75$	$\rightarrow$	$X_0 = 0.62$	$k = 0.62$		
	Ingresando al GRÁFICO 4.22, hallamos la relación :					
		$\frac{y_1}{y_0} = 0.88$	$\rightarrow$	$y_1 = 0.88 y_0$		
				$y_1 = 0.657$		
Grada 03 :	Tenemos $y_0 = 0.657$					
		$X_0 = 0.55$	y	$k = 0.62$		
	Ingresando al GRÁFICO 4.22 hallamos la relación.					
		$\frac{y_1}{y_0} = 0.92$	$\rightarrow$	$y_1 = 0.92 y_0$		
				$y_1 = 0.605$		
Grada 04 :	Tenemos $y_0 = 0.605$					
		$X_0 = 0.50$	y	$k = 0.62$		
	Ingresando al GRÁFICO 4.22 hallamos la relación.					
		$\frac{y_1}{y_0} = 0.98$	$\rightarrow$	$y_1 = 0.98 y_0$		
				$y_1 = 0.593$		
Grada 05 :	Tenemos $y_0 = 0.593$					
		$X_0 = 0.49$	y	$k = 0.62$		
	Ingresando al GRÁFICO 4.22 hallamos la relación.					
		$\frac{y_1}{y_0} = 0.99$	$\rightarrow$	$y_1 = 0.99 y_0$		
				$y_1 = 0.587$		
Grada 06 :	Tenemos $y_0 = 0.587$					
		$X_0 = 0.49$	y	$k = 0.62$		
	Ingresando al GRÁFICO 4.22 hallamos la relación.					
		$\frac{y_1}{y_0} = 1.00$	$\rightarrow$	$y_1 = 1.00 y_0$		
				$y_1 = 0.587$		
Grada 07 :	Tenemos $y_0 = 0.587$					
		$X_0 = 0.49$	y	$k = 0.62$		
	Ingresando al GRÁFICO 4.22 hallamos la relación.					
		$\frac{y_1}{y_0} = 1.00$	$\rightarrow$	$y_1 = 1.00 y_0$		
				$y_1 = 0.587$		
Grada 08 :	Tenemos $y_0 = 0.587$					
		$X_0 = 0.49$	y	$k = 0.62$		
	Ingresando al GRÁFICO 4.22 hallamos la relación.					
		$\frac{y_1}{y_0} = 1.00$	$\rightarrow$	$y_1 = 1.00 y_0$		
				$y_1 = 0.587$		
Grada 09 :	Tenemos $y_0 = 0.587$					
		$X_0 = 0.49$	y	$k = 0.62$		
	Ingresando al GRÁFICO 4.22 hallamos la relación.					
		$\frac{y_1}{y_0} = 1.00$	$\rightarrow$	$y_1 = 1.00 y_0$		
				$y_1 = 0.587$		
Grada 10 :	Tenemos $y_0 = 0.587$					
		$X_0 = 0.49$	y	$k = 0.62$		
	Ingresando al GRÁFICO 4.22 hallamos la relación.					
		$\frac{y_1}{y_0} = 1.00$	$\rightarrow$	$y_1 = 1.00 y_0$		
				$y_1 = 0.587$		

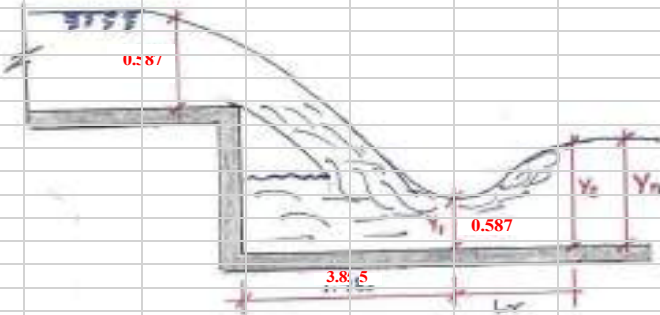


URB. GRAND VIEW – PLAN MAESTRO
SISTEMA HIDROSANITARIO

Grada 11 :	Tenemos	$y_0 =$	0.587					
		$X_o =$	0.49	y	$k =$	0.62		
	Ingresando al GRÁFICO 4.22 hallamos la relación.							
		$\frac{y_1}{y_0} =$	1.00	→	$y_1 =$	1.00	y_0	
					$y_1 =$	0.587		
Grada 12 :	Tenemos	$y_0 =$	0.587					
		$X_o =$	0.49	y	$k =$	0.62		
	Ingresando al GRÁFICO 4.22 hallamos la relación.							
		$\frac{y_1}{y_0} =$	1.00	→	$y_1 =$	1.00	y_0	
					$y_1 =$	0.587		
COLUMNAS 8 Y 9 SE OBTIENE DE LA FIGURA 5.								
Grada 01 :	Se calculó	$k =$	0.62	y	$X_o =$	1.00		
	Ingresando a la GRÁFICA 5, hallamos la relación.							
		$\frac{d}{v_c} =$	2.6	→	$d =$	2.60	y_c	
					$dI =$	3.133		
Grada 02 :	Tenemos	$k =$	0.62	y	$X_o =$	0.62		
	Ingresando a la GRÁFICA 5, hallamos la relación.							
		$\frac{d}{y_c} =$	3	→	$d =$	3	y_c	
					$d2 =$	3.614		
Grada 03 :	Tenemos	$k =$	0.62	y	$X_o =$	0.55		
	Ingresando a la GRÁFICA 5, hallamos la relación.							
		$\frac{d}{v_c} =$	3.1	→	$d =$	3.1	y_c	
					$d3 =$	3.73		
Grada 04 :	Tenemos	$k =$	0.62	y	$X_o =$	0.50		
	Ingresando a la GRÁFICA 5, hallamos la relación.							
		$\frac{d}{v_c} =$	3.2	→	$d =$	3.2	y_c	
					$d4 =$	3.86		
Grada 05 :	Tenemos	$k =$	0.62	y	$X_o =$	0.49		
	Ingresando a la GRÁFICA 5, hallamos la relación.							
		$\frac{d}{v_c} =$	3.2	→	$d =$	3.2	y_c	
					$d5 =$	3.855		
Grada 06 :	Tenemos	$k =$	0.62	y	$X_o =$	0.49		
	Ingresando a la GRÁFICA 5, hallamos la relación.							
		$\frac{d}{v_c} =$	3.2	→	$d =$	3.2	y_c	
					$d5 =$	3.855		
Grada 07 :	Tenemos	$k =$	0.62	y	$X_o =$	0.49		
	Ingresando a la GRÁFICA 5, hallamos la relación.							
		$\frac{d}{v_c} =$	3.2	→	$d =$	3.2	y_c	
					$d5 =$	3.855		



**URB. GRAND VIEW – PLAN MAESTRO
SISTEMA HIDROSANITARIO**

Grada 08 :	Tenemos	$k = 0.62$	y	$X_o = 0.49$			
	Ingresando a la GRÁFICA 5, hallamos la relación.						
		$\frac{d}{v_c} = 3.2$		$d = 3.2$	yc		
				$d5 = 3.855$			
Grada 09 :	Tenemos	$k = 0.62$	y	$X_o = 0.49$			
	Ingresando a la GRÁFICA 5, hallamos la relación.						
		$\frac{d}{v_c} = 3.2$		$d = 3.2$	yc		
				$d5 = 3.855$			
Grada 10 :	Tenemos	$k = 0.62$	y	$X_o = 0.49$			
	Ingresando a la GRÁFICA 5, hallamos la relación.						
		$\frac{d}{v_c} = 3.2$		$d = 3.2$	yc		
				$d5 = 3.855$			
Grada 11 :	Tenemos	$k = 0.62$	y	$X_o = 0.49$			
	Ingresando a la GRÁFICA 5, hallamos la relación.						
		$\frac{d}{v_c} = 3.2$		$d = 3.2$	yc		
				$d5 = 3.855$			
Grada 12 :	Tenemos	$k = 0.62$	y	$X_o = 0.49$			
	Ingresando a la GRÁFICA 5, hallamos la relación.						
		$\frac{d}{v_c} = 3.2$		$d = 3.2$	yc		
				$d5 = 3.855$			
5. EN LA GRADA N° 5 LOS CARÁCTERÍSTICAS HIDRÁULICAS SON LOS SIGUIENTES.							
							
El tirante conjugado menor		$y_1 =$	0.587				
También :	$A = Y_1 * b =$	1.115	m^2				
	$V_1 = Q/A =$	7.06	$m/seg.$				
				$g =$	9.81	m/s^2	
Cálculo del tirante conjugado mayor es :		$y_2 = -$	$\frac{y_1}{Z} + \sqrt{\frac{y_1^2}{4} + \frac{2y_1 v^2}{g}}$				
		$y_2 =$	2.166				
Velocidad en el tirante conjugado mayor.							
	$V = Q/y_2 b =$	1.912					
	$V_2 =$	1.912	$m/seg.$				
Longitud de resalto hidráulico (L_r).		$L_r = 6(y_2 - y_1)$					
		$L_r =$	9.47	m			



URB. GRAND VIEW – PLAN MAESTRO
SISTEMA HIDROSANITARIO

4.6.- Diseño de Canal Exterior. –

La ejecución del diseño se lo ha realizado de acuerdo a la información arquitectónica contenida en los planos, lo suministrado por el proyectista de la obra, mediante las inspecciones realizadas en el sitio y en base a la experiencia en este tipo de estudios, habiéndose observado las disposiciones de la Dirección Provincial de Salud y siguiendo las normas del TULSMA. Además, se ha tomado información para el diseño contenida en el oficio de la factibilidad otorgada por Interagua (Oficio EOM-SCU-02800-2023).

Se diseña un sistema de drenaje pluvial que sea funcional, técnico y económico que permita la evacuación de aguas lluvias de manera que cumpla con los criterios de la factibilidad de servicio de Interagua.

Se ha diseñado un canal abierto de tierra en el margen izquierdo de la vía de acceso exterior de la urbanización (ver plano TVW-01). Se ha considerado el área de aportación del proyecto y la aportación del sector influyente en la nueva estructura, datos coordinados con el departamento de Constructores y Urbanizadores de Interagua. Se plantea un canal abierto de tierra con una longitud de $L=388.70\text{m}$

En coordinación con Interagua se determina la necesidad de extender el canal hasta la esquina de la vía de ingreso de la urbanización en el sentido Este con el objetivo de realizar una división de caudales para la descarga prevista por el área de aportación del proyecto. En los cruces de vías se proponen ducto cajón.

Las coordenadas geo-referenciadas para el trazado del canal a diseñar se muestran en la tabla 1.

Position X	Position Y
612604.281	9759003.227
612604.182	9758990.083
612622.910	9759003.149
612217.064	9759032.439
612328.054	9759020.273
612476.490	9759004.857

Tabla 1.- Coordenadas de nueva estructura

Las áreas de aportación se obtuvieron de los planos de implantación general y sus escurrimientos se definen con los niveles de calles y cunetas proyectadas en los planos



URB. GRAND VIEW – PLAN MAESTRO
SISTEMA HIDROSANITARIO

aprobados del proyecto y en la topografía del sector. El área de aportación total que se ha determinado como cuenca de aportación para la estructura a diseñar es 27.43 Ha.

4.6.1- Infraestructura Existente.-

De acuerdo a los criterios de la factibilidad de servicio de Interagua emitida mediante oficio EOM-SCU-02800-2023, se determina la descarga de los sistemas de aguas lluvias a los sistemas de canales existentes en el sector.

Se realizaron levantamientos topográficos para los canales de drenaje existentes más cercanos al área de estudio.

Se identifican dos canales que se encuentran en cada margen de la vía de acceso que conecta con la vía a la Costa. Se los ha denominado Canal #1 y Canal #2. La capacidad y evaluación hidráulica de estos canales no es parte del alcance de este diseño y será propuesta la solución por parte de Interagua.

Las cotas levantadas para estos canales a las cuales se ha dirigido la descarga del canal a diseñar son las que se indican en la tabla 2.

Descripción	Cota de terreno msnm	Cota de solera msnm
Canal #1	9,42	7,84
Canal #2	9,30	7,75

Tabla 2.- Cotas de canales existentes

URBANIZACIÓN THE VIEW - VÍA DE ACCESO EXTERIOR - OPCIÓN CANAL DE TIERRA

ÁREAS DE APORTACIÓN DEL SISTEMA DE AGUAS LLUVIAS

ID	CÁMARA DE DESCARGA	Area (ha)	C (Rational)	Tc (min)	q Total unitario (L/s)
CM-2	D	14.369	70.00	6.00	4512.77
CM-3	ST7	0.448	70.00	5.20	145.23
CM-4	AL-15'	2.809	80.00	5.20	910.21
CM-5	AL-15'	4.192	80.00	5.20	1358.53
CM-6	ST8	5.623	70.00	5.20	1822.10



URBANIZACIÓN THE VIEW - VÍA DE ACCESO EXTERIOR - OPCIÓN CANAL DE TIERRA

MEMORIA DE CÁLCULO HIDRÁULICO DE AGUAS LLUVIAS - DUCTOS Y COLECTORES

ID	Tipo de tramo	Área de aportación total (Ha)	Punto de entrada	Punto de salida	Invert (Entrada) (m)	Invert (Salida) (m)	L (m)	Pendiente S (%)	DNominal (mm)	Diámetro interno (mm)	Materia l	Manning's n	q total L/s)	V (m/s)	Q lleno (L/s)	q/Q (%)	h/y (%)	yc (m)	Cobertura al omo (m)
870	DC-1	9.33	MH-12	O-1	7.88	7.84	12.97	0.31	1500X1500 mm	Concrete	0.013	3101.68	2.34	6121.66	50.70	58.90	0.76	0.2	
873	DC-2	18.11	MH-12	O-2	7.88	7.75	17.73	0.73	1500X1500 mm	Concrete	0.013	5798.42	3.42	8279.02	65.40	50.00	0.88	0.2	
877	C-1	14.37	D	ST1	21.00	20.85	8.29	1.81	1200.00	1200 mm	Concrete	0.013	4512.77	5.22	5245.31	86.00	71.50	1.1	1.5
879	C-2	7.001	AL-15'	ST5	15.26	15.16	11.04	0.91	1050.00	1050 mm	Concrete	0.013	2268.74	3.38	2599.22	87.30	72.30	0.88	1.0
907	DC-3	21.37	ST7	ST8	11.15	9.65	39.25	3.82	1500X1500 mm	Concrete	0.013	6467.46	7.22	17594.87	36.80	39.80	1.2	0.2	

URBANIZACIÓN THE VIEW - VÍA DE ACCESO EXTERIOR - OPCIÓN CANAL DE TIERRA

MEMORIA DE CÁLCULO HIDRÁULICO DE AGUAS LLUVIAS - CANAL DE TIERRA

ID	Tramo	Área de aportación total (Ha)	Punto de entrada	Punto de salida	Invert (Entrada) (m)	Invert (Salida) (m)	L (m)	Pendiente S (%)	q total L/s	Q lleno L/s	V (m/s)	q/Q (%)	h/y (%)	Número de Froude	Gradiente hidráulico entrada (m)	Gradiente hidráulico salida (m)
833	CTIERRA1	14.37	ST1	ST2	20.45	20.10	12.4	2.8	4508.02	12819.31	2.6	35.17	53.50	0.84	21.34	21.34
836	CTIERRA2	14.37	ST2	ST3	20.10	19.60	51.2	0.9	4493.82	7556.22	1.7	59.47	52.00	0.84	21.30	20.4
830	CTIERRA3	14.37	ST3	ST4	19.60	15.80	47.9	7.9	4406.92	21577.05	3.8	20.42	37.60	0.8	20.47	16.4
897	CTIERRA4	14.37	ST4	ST5	15.80	15.00	19.2	4.1	4369.17	15600.04	3.0	28.01	48.80	0.84	16.66	16.0
906	CTIERRA5	21.37	ST5	ST7	15.00	11.15	98.4	3.9	6469.37	15149.16	3.2	42.70	54.90	1.04	16.04	12.3
899	CTIERRA8	27.44	ST8	ST9	9.50	9.25	12.8	1.9	8103.11	10675.83	2.6	75.90	85.50	1.2	10.94	10.8
900	CTIERRA9	27.44	ST9	ST10	9.25	8.35	68.4	1.3	8,075.57	9913.00	2.2	81.46	88.80	1.24	10.80	9.9
901	CTIERRA10	27.44	ST10	MH-12	8.35	7.88	38.8	1.2	7,904.20	9503.06	2.2	83.18	79.50	1.21	9.91	9.1



URB. GRAND VIEW – PLAN MAESTRO
SISTEMA HIDROSANITARIO

ESPECIFICACIONES TECNICAS INSTALACIONES HIDRÁULICAS - SANITARIAS OBRA: URBANIZACIÓN GRAND VIEW– PLAN MAESTRO

1.- DESCRIPCIÓN. -

Las Especificaciones corresponden a los Sistemas de Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Alcantarillado Pluvial.

Todo el trabajo realizado, materiales y equipos suministrados, cumplirán con las disposiciones aplicables de las Ordenanzas de Construcción de la Municipalidad de Guayaquil y la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado, en este caso Interagua, con las Ordenanzas y Códigos locales existentes hasta donde su contenido tenga relación con esta parte de la obra.

1.1.- Alcance. -

Las especificaciones comprenden los materiales, mano de obra, herramientas, equipos, de los sistemas sanitarios en fin de realizar todo el trabajo y dejar listo para el uso de acuerdo con los planos.

La obra consiste, pero no está limitada a lo siguiente:

- Sistema de Agua Potable, compuesto de las tuberías y accesorios.
- Sistema de Alcantarillado Sanitario, compuesto de las tuberías de la red de evacuación, completas con sus accesorios.
- Sistema de Alcantarillado Pluvial, compuesto de las tuberías de la red de evacuación, completas con sus accesorios.

2.- SISTEMA DE AGUA POTABLE FRIA. -

2.1.-Tubería de PEAD. -

El material para la tubería y accesorios es Polietileno de Alta Densidad (PEAD), resistentes a una presión de 1 MPa – 145 PSI, fabricado con materiales que cumplan las normas NTE INEN 1744, certificados por el Instituto Ecuatoriano de Normalización. Las uniones serán del tipo electrofusión.

2.2.- Válvulas de Compuerta. -

Comprende el suministro de válvulas de compuerta con sus llaves de operación, junto con los pernos, tuercas y empaques, para su conexión, así como sus accesorios y cajas protectoras para válvulas a instalarse enterradas. Las válvulas de compuerta serán fabricadas de hierro, montadas en bronce, tendrán compuertas de doble disco, conforme a las

**URB. GRAND VIEW – PLAN MAESTRO
SISTEMA HIDROSANITARIO**

especificaciones de la American Water Works Association, AWWA Standard for Gates Valves 3 inches through 48 inches for water and liquids, Designación AWWA C -500 y serán adecuadas para una presión de trabajo no menor a 150 lbs/plg² y para una presión de prueba no menor a 300 lbs/plg².

Los extremos de las válvulas serán de acuerdo al tipo de tubería propuesta en estas especificaciones. Las válvulas de compuerta serán del tipo de vástago no ascendente, para instalarse enterradas a una profundidad de un metro (1 m) y estarán equipadas con tuercas de operación. Todas las válvulas abrirán volteando a la izquierda, en el sentido contrario al movimiento de las agujas del reloj, se indicará claramente por medio de flechas y las palabras "abrir" y "cerrar", los sentidos de operación de las válvulas.

2.2.1.- Instalación de válvulas

Las válvulas se instalarán según como se indica en el plano, teniendo especial cuidado durante la instalación de no someter a las bridas de las válvulas a ningún esfuerzo para el cual no están diseñadas. A la terminación de su instalación, se comprobará que las válvulas no tienen salidas y si fuese necesario se ajustarán a satisfacción.

2.3.- Zanjas y Tendido de la Tuberías. -

Para las tuberías de agua potable se excavarán zanjas, tal como se indica en el plano respectivo de detalles. Antes de instalar la tubería en la zanja se procederá a nivelar primeramente el fondo de la zanja con material fino, luego se tenderá una cama de arena de 10 cm de espesor sobre la cual se tenderá la tubería. Luego el tubo será cubierto con arena hasta 10 cm sobre el lomo de la tubería. Una vez cubierto el tubo con arena se procederá a rellenar la zanja en capas de 30cm, con material fino escogido del sitio, cada capa será compactada individualmente.

Cualquier tubo que no esté alineado o que muestre asentamiento después de colocado será levantado y vuelto a instalar por cuenta del constructor; en todo cuanto sea posible, el interior de la tubería se mantendrá libre de desperdicios de construcción durante la ejecución de la obra.

Ningún tubo que no esté en perfecto estado será tendido y todos los tubos rechazados serán inmediatamente retirados del sitio.



**URB. GRAND VIEW – PLAN MAESTRO
SISTEMA HIDROSANITARIO**

2.4.- Pruebas de presión. -

Todas las tuberías serán sometidas a un ensayo hidrostático a 120 libras por pulgada cuadrada de presión, por un mínimo de dos horas, sin ninguna muestra de filtración.



URB. GRAND VIEW – PLAN MAESTRO
SISTEMA HIDROSANITARIO

3.- SISTEMA DE AGUAS SERVIDAS Y AGUAS LLUVIAS. -

3.1.- Tubería y Accesorios de Pared Estructurada. -

Para los colectores y tirantes en calle, de diámetros mayores o iguales a 160 mm y menores a 450mm se utilizarán tuberías y accesorios de PVC Pared Estructurada. Las tuberías, accesorios, materia prima, juntas y cauchos cumplirán con la Norma NTC 3721 para Métodos de Ensayo y la Norma NTC 3722 para Especificaciones, que tienen como antecedentes las Normas ISO CD 9971-1 y 9971-2.

3.2.- Tendido de la Tubería y Zanjas. -

Antes de instalar una tubería en Zanjas se procederá a nivelar primeramente el fondo de la zanja con material fino, sobre la cual se tenderá la tubería, luego se cubrirá el tubo con material fino hasta 10cm. sobre el lomo. Una vez cubierto el tubo se procederá a rellenar la zanja en capas de 30cm. Con material fino escogido del sitio, cada capa será compactada individualmente.

Todos los tubos serán tendidos con sujeción a las alineaciones y pendientes dadas. Cualquier tubo que no esté alineado o que muestre asentamiento después de colocado será levantado y vuelto a instalar por cuenta del constructor; en todo cuanto sea posible, el interior de la tubería se mantendrá libre de desperdicios de construcción durante la ejecución de la obra.

Ningún tubo que no esté en perfecto estado será tendido y todos los tubos rechazados serán inmediata y permanentemente retirados del sitio.

El tendido de los tubos empezará en el extremo de salida y procederá contra la pendiente.

El extremo de la campana será colocado contra la pendiente. El tubo será tendido con precisión en la alineación horizontal y pendiente vertical, dentro de la tolerancia admisible de 1 centímetro. El extremo con espiga entrará completamente en la campana adyacente. La unión será cuidadosamente revisada para alineación y pendiente con una escuadra o mira aprobada.

3.3.- Uniones de Tuberías Pared Estructurada. -

Para las uniones entre tubo y tubo o tubo y accesorio, se deberá seguir el procedimiento que se describe a continuación.



URB. GRAND VIEW – PLAN MAESTRO
SISTEMA HIDROSANITARIO

- a.- Limpiar tanto los espigos como las campanas que se dispongan a unir, teniendo cuidado de no dejar lodo o arena en los mismos.
- b.- Debe asegurarse que los tres primeros valles completos del espigo estén limpios. Coloque el caucho en dos valles consecutivos del extremo del tubo y en correspondencia con la parte lisa de la campana.
- c.- Colocar el caucho en el tubo, asegurándose que quede firmemente asentado.
- d.- Aplicar lubricante generosamente en la campana y sobre el lomo del caucho únicamente, utilizando una brocha, esponja o trapo.
- e.- Se deberá alinear la unión, luego introducir el espigo en la campana y empujar. En el caso de diámetros grandes se recomienda usar un bloque de madera y una barra para la instalación, asegurándose que el bloque proteja al tubo de la barra.
- f.- Es necesario que en el proceso no se introduzcan partículas de material del relleno en la campana para evitar fugas.
- g.- Se recomienda no flexar el espigo en la campana en sentido horizontal o vertical. El espigo del tubo a instalar y la campana del que lo recibe se deben mantener alineados para facilitar su acoplamiento.

3.4.- Conexión a Pozos de Revisión de Tuberías Pared Estructurada. -

Se deberá seguir el procedimiento que se describe a continuación.

- a.- Colocar el caucho en dos valles consecutivos del extremo de la tubería.
- b.- Introducir la tubería en la cámara de inspección verificando que el caucho quede en la mitad del muro.
- c.- Aplicar el mortero de cemento y emboquille.

3.5.- Pruebas de estanqueidad. -

EL CONTRATISTA debe efectuar todas las pruebas en presencia de la fiscalización y no será aprobada ninguna prueba sin su visto bueno.

Toda herramienta, materiales, accesorios y equipos incluyendo tapones, vertederos y otros que se requieran para hacer las pruebas serán suministradas por el Constructor por su cuenta.



URB. GRAND VIEW – PLAN MAESTRO
SISTEMA HIDROSANITARIO

4.- OBRAS DE HORMIGÓN. -

4.1.- Generalidades. -

El Contratista proveerá de todo el equipo necesario para la preparación, así como la mano de obra y materiales necesarios, efectuará el encofrado, la mezcla, colocación, curado, reparaciones y todos los trabajos inherentes a la construcción de cajas, sumideros cámaras y otras obras de acuerdo a estas especificaciones y/o los planos respectivos.

El hormigón para cajas y sumideros se preparará de acuerdo a las normas DIN ó equivalentes para hormigón armado, empleando cemento Pórtland, y agregados graduados en tres grupos granulométricos (DIN 1045) y agua. Se podrá usar aditivos con autorización del Fiscalizador.

La composición del hormigón deberá proporcionar:

Buena consistencia plástica, de acuerdo a DIN 1048.

Cumplirá con las exigencias de resistencia, durabilidad e impermeabilidad.

De ser necesario y en función de los agregados disponibles, deberá realizarse un Diseño de Hormigón. Esta operación será previa a la ejecución de los trabajos y su costo deberá incluirse en el costo unitario del hormigón. El diseño deberá cumplir con los requerimientos de la obra y deberá ser aprobado por el Fiscalizador.

4.2.- MATERIALES PARA LA PREPARACIÓN DEL HORMIGÓN.

4.2.1.-CLASES DE CEMENTO. - Se empleará cemento Pórtland tipo I ó tipo. II, salvo que la obra defina uno específico. El cemento deberá cumplir con la norma ASTM C-150.

El cemento se transportará en seco y protegido contra la humedad, en sacos o camiones.

No se aceptará cemento en fundas rotas. En el lugar de la obra, el cemento se depositará inmediatamente en silos o recipientes secos bien ventilados protegidos de la intemperie.

El cemento deberá usarse no más allá de los 60 días de su llegada y almacenados. Plazos mayores exigirán pruebas específicas de aptitud.



URB. GRAND VIEW – PLAN MAESTRO
SISTEMA HIDROSANITARIO

4.2.2.-ADITIVOS. -Podrán emplearse cuando sean de marca y calidad técnicamente reconocidas y aplicables a cada circunstancia de trabajo del hormigón (acelerantes, retardantes, etc.), con la aprobación del Fiscalizador. Para el efecto, el Contratista presentará Documentos Técnicos que establezcan las características, bondades, dosificaciones, etc., que justifiquen su uso. El costo de los Aditivos se incluirá en el costo del rubro hormigón.

4.2.3.-AGREGADOS. -Los agregados del hormigón, esto es, arena y grava deberán cumplir con las Normas DIN 1045, 4236 y 52100 ó sus equivalentes en normas internacionales aceptadas. No se aceptarán agregados que no cumplan dichas normas.

Los agregados serán lavados y cumplirán la norma DIN 4226. Se excluirán aquellos que tengan componentes que pudieran entrar en suspensión con diámetros inferiores a 0,25 mm; cuando sobrepasen en 3% del total.

La granulometría de la mezcla de arena y grava, deberá corresponder a lo prescrito en las Normas DIN ó equivalentes, los diámetros máximos del agregado grueso no deberán sobrepasar lo siguiente:

64 mm; para estructura de un espesor igual o superior a 0.3 m

32 mm: para estructura de un espesor menor a 0.3 m

Los agregados se almacenarán limpios y separados por granulometría, de tal manera que no se altere sus propiedades ni se mezclen.

4.2.4.-AGUA. -El agua de amasado no deberá contener elementos perjudiciales, ni materias extrañas. De preferencia se usará agua potable. En todo caso el agua deberá ser aprobada por la Fiscalización.

Para obtener un hormigón bueno, uniforme y que ofrezca resistencia, capacidad de duración y economía, se debe controlar en el diseño:

- Calidad de los materiales.
- Dosificación de los componentes.
- Manejo, colocación y curado del hormigón.
- Al hablar de la dosificación hay que poner especial cuidado en la relación agua-cemento, que debe determinarse



URB. GRAND VIEW – PLAN MAESTRO
SISTEMA HIDROSANITARIO

experimentalmente y para lo cual se debe tener en cuenta lo siguiente:

- Grado de humedad de los agregados.
- Clima del lugar de la obra.
- Utilización de aditivos.
- Condiciones de exposición del hormigón.
- Espesor y clase de encofrado.

En general la relación agua-cemento, debe ser lo más baja posible, tratando siempre de que el hormigón tenga siempre las condiciones de impermeabilidad, manejo y trabajabilidad propios de cada objeto.

4.3.-CLASES DE HORMIGÓN.

El hormigón a utilizarse en las diferentes partes de la obra se hallará de acuerdo a las siguientes especificaciones:

CLASE A.- Se usará para toda obra de hormigón, con excepción de la cama de apoyo, forro de protección, bloque de anclaje y obras de hormigón simple (no estructural).

CLASE B.- Cama de apoyo, forro de protección de tubería, bloque de anclaje y obras de hormigón simple (no estructural).

Clase de Hormigón	Mínimo de Cemento	Máximo de Agua	Tamaño nominal agregado grueso	Resistencia <u>min</u> a compresión a 28 días
	Sacos m ³	Gal. por Saco de	Cm. (Pg)	Kg/Cm ²
Cemento				
A	6,8	5,5	2,5(1")	280
B	5,5	7,0	2,5(1")	175

Nota: Un saco de cemento contendrá 50 Kg netos.

4.4.-PREPARACIÓN DE LA MEZCLA.

Los agregados y cemento, se mezclarán de tal forma que sea manejable para su utilización de acuerdo al objeto del trabajo. Su composición cumplirá con el diseño aplicable, garantizando la calidad de sus componentes y del hormigón.

Se efectuarán las pruebas de acuerdo a los requerimientos de la Norma DIN o similares, debidamente aprobadas.



URB. GRAND VIEW – PLAN MAESTRO
SISTEMA HIDROSANITARIO

4.4.1.-MEZCLADO.

Se realizará en forma mecánica, habiendo previamente definido, mediante pesado, los componentes de la mezcla. Sí se emplea cemento en fundas o bolsas, la mezcla se calculará de forma tal que se empleen fundas ó bolsas completas.

La dosificación del agua deberá garantizar la mezcla perfecta, aún en caso que se requieran volúmenes menores de hormigón.

Salvo que se especifique diferente, la dosificación de los agregados y cemento no deberá exceder de tolerancia del 3% con referencia al volumen total del hormigón.

La Fiscalización aprobará el proceso y podrá verificar la calidad en cualquier momento, mediante toma de muestras de la mezcladora.

El período de mezclado se inicia una vez introducidos todos los componentes sólidos. El tiempo de mezclado no debe ser inferior a 2 minutos para mezcladoras de hasta 2,0 m³ de capacidad 2,5 minutos hasta mezcladora de 3.0 m³ de capacidad y de 3.0 minutos para mezcladoras de hasta 5.0 m³ de capacidad.

La mezcladora dará por lo menos 60 revoluciones en los tiempos indicados y tendrá un registro automático del número de paradas realizadas y mando para interrumpir el mezclado una vez fijado el tiempo previsto.

La mezcla garantizará un hormigón de consistencia tal que permita su adecuado manejo en el proceso de colocación. Se efectuarán pruebas de consistencia y de requerimiento, mediante el uso del cono de ABRAMS.

El hormigón será descargado completamente antes de que la mezcladora sea nuevamente cargada. La mezcladora deberá ser limpiada a intervalos regulares y mantenida en buen estado mientras se use.

No se aceptará mezclado a mano, salvo en emergencias ó por daño de la concretera, pero únicamente para completar el trabajo iniciado u llegar a una junta. Para otros casos muy particulares, se permitirá el mezclado a mano en volúmenes pequeños menores a 100 Kg. con aprobación del Fiscalizador y el trabajo se realizará en su presencia.



URB. GRAND VIEW – PLAN MAESTRO
SISTEMA HIDROSANITARIO

4.4.2.-HORMIGÓN PREMEZCLADO.

Se podrá usar hormigón premezclado, siempre que cumpla con los requerimientos técnicos exigidos para el hormigón mezclado en sitio, definido para la obra. El hormigón premezclado cumplirá los requerimientos A.S.T.M. C-94. No se aceptará más de 45 minutos entre el inicio del mezclado hasta su colocación en los encofrados, caso contrario la Fiscalización no aceptará dicho hormigón.

4.4.3.-CURADO Y ACABADO DEL HORMIGÓN.

CURADO DEL HORMIGÓN.

Luego del hormigonado, las estructuras deberán mantenerse húmedas constantemente y deberán protegerse contra la insolación y el viento durante el período apropiado para cada caso (normalmente siete días consecutivos).

Deberán tomarse todas las medidas necesarias para que el hormigón permanezca suficientemente húmedo. Se dedicará particular atención a las superficies al aire libre. Estas se cubrirán con paja, lonas o arena que se mantendrá siempre en estado húmedo.

Las paredes exteriores y las demás superficies verticales, después de haber sido desencofradas, deberán ser cubiertas con láminas de polietileno u otro material adecuado, para conservar la humedad y lograr un curado adecuado.

En caso de incumplimiento de lo anterior, la Fiscalización podrá rechazar la obra en cuestión, sin remuneración alguna para el Contratista.

ACABADO DEL HORMIGÓN.

Considerando la ubicación y el objeto de las estructuras de hormigón, el Contratista habrá de tomar las medidas convenientes para que las superficies visibles tengan el acabado correspondiente.

Estas medidas tienen dos metas: protección a las superficies y un aspecto exterior estético.

Al efectuar el acabado también se eliminarán las irregularidades originadas por juntas de construcción, defectos de encofrado, etc.



URB. GRAND VIEW – PLAN MAESTRO
SISTEMA HIDROSANITARIO

PRUEBA DE IMPERMEABILIDAD.

Todas las estructuras de hormigón dispuesto a almacenar agua o a preservar la de aquella, serán sujetas a la prueba de impermeabilidad.

La prueba se efectuará 7 días después de la saturación del hormigón con agua.

La prueba se considerará satisfactoria si el nivel del agua dentro de la estructura no baja más del 0.5% (cero punto cinco por ciento), en el lapso de 24 horas. Para estructuras a cielo abierto hay que considerar la evaporación.

Para realizar la prueba de impermeabilidad valen las siguientes prescripciones:

Todas las aberturas (pasamuros, tubos, etc.) deberán ser cerradas de manera que queden impermeables.

Las paredes exteriores deberán ser visibles, la prueba se efectuará completa o parcialmente, antes de rellenar el espacio entre el talud de la fosa y las paredes de la estructura.

Los revoques y pinturas de cualquier clase serán colocados después de la recepción de la prueba.

Sí durante la prueba de impermeabilidad se constatarán fugas de agua, el Contratista deberá reparar el hormigón en estos lugares, de acuerdo a las indicaciones de la Fiscalización.

La prueba será repetida tantas veces como fuera necesario, hasta comprobar su impermeabilidad.

En caso de que la impermeabilidad sólo pueda lograrse mediante una pintura impermeabilizante, el Contratista ejecutará el trabajo correspondiente a su propia cuenta. La pintura deberá ser aprobada por la Fiscalización.

El Contratista no recibirá pago alguno por este concepto, pues se considera que la ejecución de un hormigón impermeable forma parte de sus obligaciones.

4.5.- Cajas de Registro o Inspección. -

En los sitios indicados en los planos, se construirán Caja de Revisión de Hormigón, de acuerdo a las especificaciones indicadas.

URB. GRAND VIEW – PLAN MAESTRO
SISTEMA HIDROSANITARIO

En la base de la caja se construirán las medias cañas para las tuberías que concurren a la caja conformándolas directamente en el hormigón y aislando cuidadosamente la superficie de la media caña evitando cualquier arista viva o recodo en el que se pueda depositar material.

En acera:

Material: H.S.
Resistencia: $f'c=210 \text{ Kg/cm}^2$

En tráfico:

Material: H.A.
Resistencia: $f'c=210 \text{ Kg/cm}^2$
Acero: $f_y= 4200 \text{ Kg/cm}^2$

Tapa:

En acera:

Hormigón Armado con cierre hermético protegido en sus bordes con ángulo de 1/8".

En tráfico:

Hierro fundido (ver lámina de detalle tipo Interagua)

4.6.- Sumideros. -

En los sitios indicados en los planos, se construirán sumideros dobles del Tipo B. Las rejillas de los sumideros estarán de acuerdo al detalle (ver lámina detalles tipo Interagua).

4.7.- Control de Calidad del Hormigón. -

La dosificación, el mezclado del hormigón, la instalación de los encofrados y los soportes de los mismos, la colocación de la armadura y vertido del hormigón, son procedimientos en los cuales la supervisión estará a cargo del Contratista, quien tendrá la responsabilidad de obtener un acabado de buena calidad.



LUIS ALEXANDER
UGUÑA SOTO

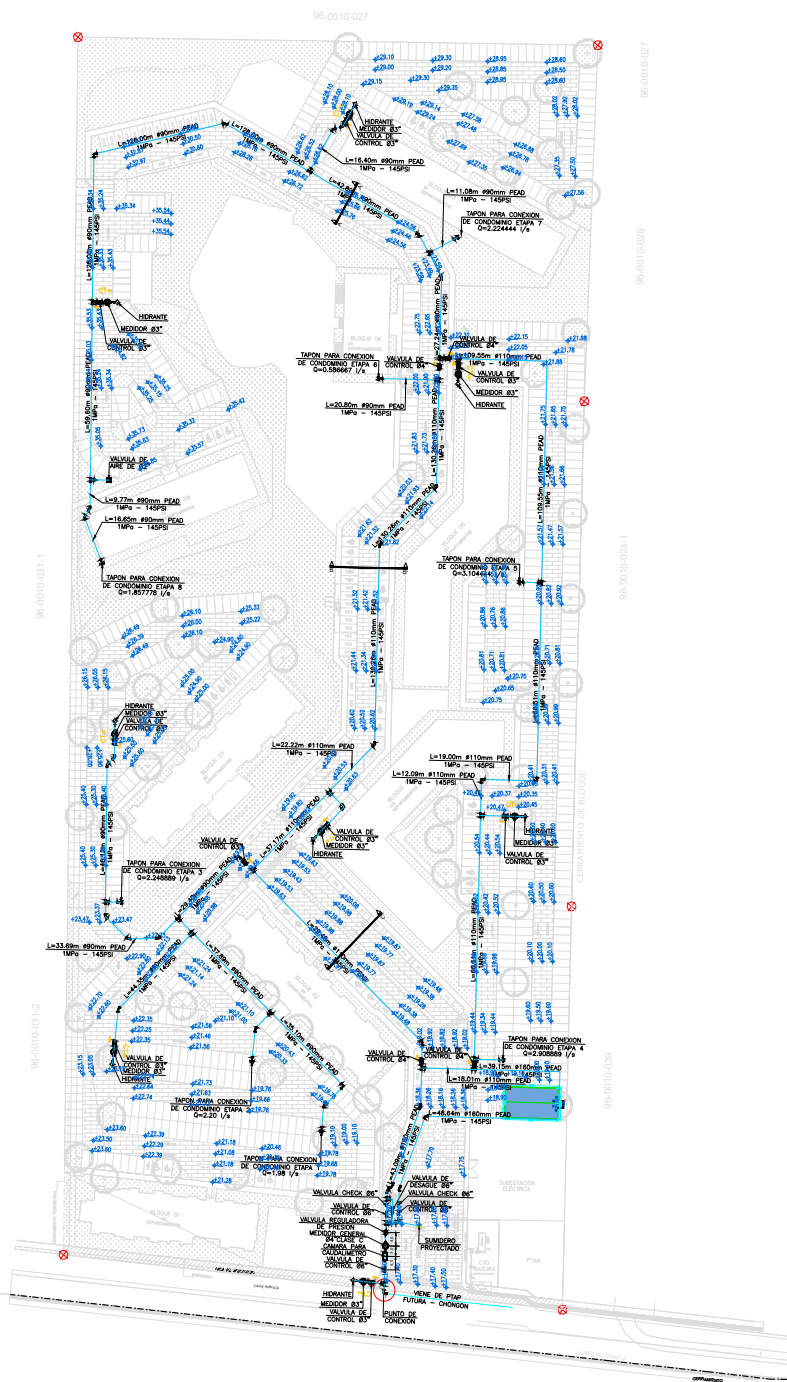
ALEXANDER UGUÑA SOTO
Ingeniero Civil-Sanitario
Reg. Prof. 09-5032



ANEXO 7.4.2

SISTEMA DE AAPP

ESC 1:750



REFERENCIAS

SIMBOLOGIA

AP_110mm_PEARL
AP_90mm_PEARL
AP_CODO_90
AP_CODO_135
AP_SEMICODO
AP_TEE_REDUCTORA
AP_TEE
AP_TAPON
AP_VALVULA
AP_VALVULA_CAJETIN
AP_VALVULA_REGULADOR
AP_VALVULA_CHEQUE
AP_VALVULA_DESAGUE
AP_VALVULA_AIRE
AP_HIDRANTE
AP_LEADER

NOTAS

1. ESTE DISPOSITIVO ES PROPIEDAD INTELECTUAL DE HIDROSOLUCIÓN S.A. CUALQUIER PROHIBIDA LA CONSTRUCCIÓN PARCIAL O TOTAL DEL MISMO SIN AUTORIZACIÓN POR ESCRITO DEL DISEÑADOR.
2. TUBOS DE POLIETILENO DE ALTA DENSIDAD CON ESTRUCTURA MONOCAPA PE 100 (PES) - SDR17 PARA INSTALACIONES DE AGUA A PRESIÓN (1 MPa - 145 PSI).
3. LA PRESIÓN DE LA CONEXIÓN COMO INDICA LA FACTIBILIDAD, ESTE COMO CRITERIO PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE LA PLANTA CHONGÓN POR TANTO SE ASUMIO UNA PRESIÓN DE 30 MCA O 3.0 BAR QUE SE ESPERA COMO MÍNIMO QUE EXISTA DE PRESIÓN EN EL PUNTO DE CONEXIÓN.
4. EL ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE ESTÁ CONDICIONADO A LA CONSTRUCCIÓN DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE LA PLANTA CHONGÓN INDICADO EN EL OFICIO DE FACTIBILIDAD EDM-SUC-02880-2003.
5. UNA VEZ ENTREN EN OPERACIÓN Y FUNCIONAMIENTO LA PLANTA CHONGÓN SE DEBERÁ DESARROLLAR LA SOLUCIÓN DE ACTUALIZACIÓN A LA PRESENTE FACTIBILIDAD PARA GARANTIZAR LA DISPONIBILIDAD DE AGUA.

REVISIONES

REVISIONES				
REV. N°	FECHA	DESCRIPCION	REVISOR	APPRO

GRAND VIEW

DISEÑO HIDROSANITARIO

SISTEMA DE AGUA POTABLE



DISEÑADOR RESPONSABLE

 ALEXANDER UGUNA
 UGUNA, 2020
ING. ALEXANDER UGUNA

FECHA 01/08/2025	PLANO SAN-01	
ESCALA ESCALA= 1:750		
ORÇAMENTO 1.000,00	FORNEC RAT/2025	REV. 0



GERENCIA
CONSTRUCTORES & URBANIZADORES



La vigencia de la aprobación del presente proyecto es de dos años a partir de su fecha de expedición.

La aprobación dada por INTERAGUA C. LTDA. a un proyecto determinado, no exonera en modo alguno al proyectista de la responsabilidad legal y técnica que le compete en la correcta elaboración de sus estudios y su aplicabilidad a las condiciones locales.

Las estructuras complementarias de los sistemas de agua potable, aguas servidas y aguas lluvias deberán realizarse de conformidad con las Especificaciones Técnicas y Diseños típicos vigentes de Interagua, a la fecha de construcción de las obras.

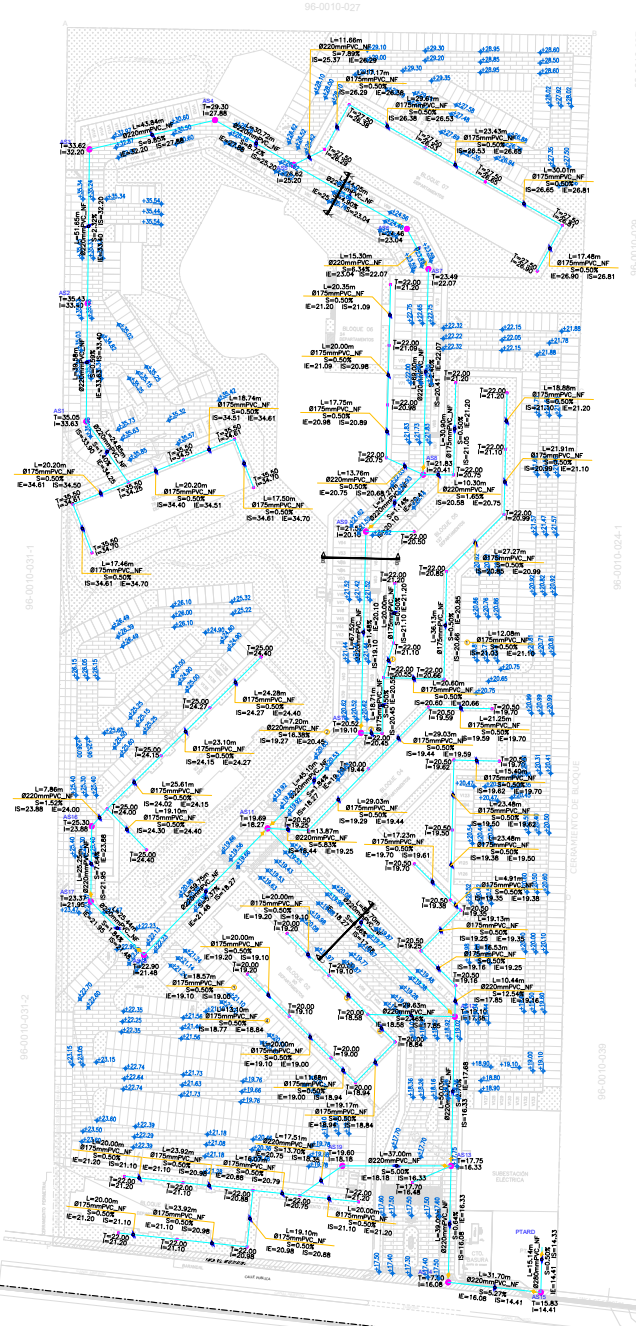


ANEXO 7.4.3

IMPLANTACIÓN GENERAL

SISTEMA DE AASS

ESC 1:750



REFERENCIAS

SIMBOLOGIA

- AS 220mm_PVC_NF
- AS 175mm_PVC_NF
- CAJA REGISTRO
- CAMARA INSPECCION
- DESCRIPCION RED
- FLUJO
- FLECHAS

NOTAS

- ESTE DISEÑO ES PROPIEDAD INTELECTUAL DE INTERAGUA S.A. Queda prohibida la construcción parcial o total del mismo sin la autorización por escrito del autor.
- TUBERIA DE PVC CORRUGADA DE DOBLE PARED CON SELLO ELASTOMERICO PARA ALCANTARILLADO SANITARIO, PLUMAL Y COMBINADO. NTE NEN 2059 TIPO B.

REVISIONES

REV. N°	FECHA	DESCRIPCION	REVISO	APROBO

GRAND VIEW

DISEÑO HIDROSANITARIO

SISTEMA DE AGUAS SERVIDAS

CONTENIDO

01. DISEÑO HIDROSANITARIO

02. DISEÑO DE OBRAS DE OBRERA

03. DISEÑO DE OBRAS DE OBRERA

04. DISEÑO DE OBRAS DE OBRERA

05. DISEÑO DE OBRAS DE OBRERA

06. DISEÑO DE OBRAS DE OBRERA

07. DISEÑO DE OBRAS DE OBRERA

08. DISEÑO DE OBRAS DE OBRERA

09. DISEÑO DE OBRAS DE OBRERA

10. DISEÑO DE OBRAS DE OBRERA

ELABORADO POR

INTERAGUA

PROYECTO

GRAND VIEW

FECHA

02/05/2025

PLAN

SAN-02

ELABORADO POR

INTERAGUA

PROYECTO

GRAND VIEW

FECHA

02/05/2025

PLAN

SAN-02



GERENCIA

CONSTRUCTORES A URBANIZADORES

QR CODE

VERIFICAR AUTENTICIDAD

VERIFICAR AUTENTICIDAD

La vigencia de la aprobación del presente proyecto es de dos años a partir de su fecha de expedición.

La aprobación dada por INTERAGUA C. LTDA. a un proyecto determinado, no exonera en modo alguno al proyectista de la responsabilidad legal y técnica que le compete en la correcta elaboración de sus estudios y su aplicabilidad a las condiciones locales.

Las estructuras complementarias de los sistemas de agua potable, aguas servidas y aguas lluvias, deberán realizarse de conformidad con las Especificaciones Técnicas y Diseños típicos vigentes de Interagua, a la fecha de construcción de las obras.



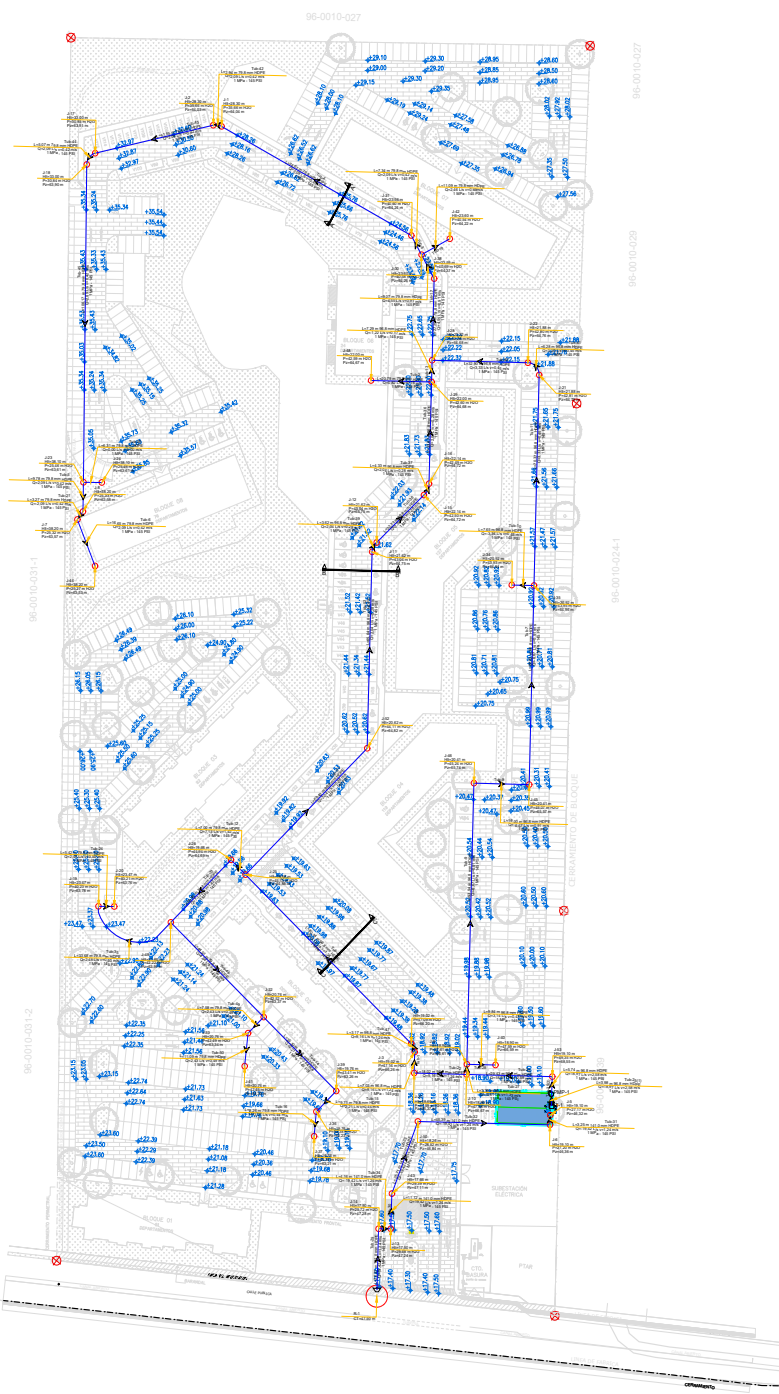
ANEXO 7.4.4



ANEXO 7.4.5

MODELACION DE AAPP

ESC 1:750



REFERENCIAS

SIMBOLOGIA

SIMBOLOGIA	
—	TUBERIA DN= 160.0mm(6") - PEAD - 1MPa - 145psi D= 141.00 mm
—	TUBERIA DN= 110.0mm(4") - PEAD - 1MPa - 145psi D= 96.80 mm
—	TUBERIA DN= 90.0mm(3") - PEAD - 1MPa - 145psi D= 79.80 mm
○	J. NUDO, COTA DE TERRENO (T=), ALTURA LOMO DE TUPO (Hit - m), PRESION (M.C.A.) Y COTA PIEZOMETRICA (Pz - m)
L=135m	LARGO DE TRAMO EN METROS
Q=19.24 L/s	GASTO EN LITROS POR SEGUNDO

NOTAS

1. ESTE DISEÑO ES PROPIEDAD INTELECTUAL DE HIDROSOLUCIÓN S.A. QUEDA PROHIBIDA LA CONSTRUCCIÓN PARCIAL O TOTAL DEL MISMO SIN LA AUTORIZACIÓN POR ESCRITO DEL AUTOR.
2. TUBOS DE POLIETILENO DE ALTA DENSIDAD CON ESTRUCTURA MONOCAPA PE100 SERIES - SDR17 PARA INSTALACIONES DE AGUA A PRESIÓN (1 MPa = 145 PSI).
3. LA PRESIÓN DE LA CONEXIÓN COMO INDICA LA FACILIDAD. ESTA CONDICIONADA A LA IMPLEMENTACIÓN DE LA PTAP QUE SE OSGEN POR TANTO SE ASUMIO UNA PRESION DE 30 MICA O 3.0 BAR QUE SE ESPERA COMO MINIMO QUE EXISTA DE PRESION EN EL PUNTO DE CONEXION.

REVISIONES

REV. N°	FECHA	DESCRIPCIÓN	REVISÓ	APROBÓ

GRAND VIEW

DISEÑO HIDROSANITARIO
MODELACION DE AA.PP.



DISEÑADOR RESPONSABLE

 **ING. ALEXANDER UGU**
C.C. 10756
BOGOTÁ, COLOMBIA

DEDRO HIDROCARBÚRO UNO, PEDRO ANGELO M. RG. POF. 1001-0014-ET0002		
FICHA CIL/NBPL/2025	FLAND SAN-04	
ESCOLA ESCOLA: 1750		
CATEGORIAS 1 000-000	FORTATO 04/004000	REV. 0



GERENCIA
CONSTRUCTORES & URBANIZADORES



La vigencia de la aprobación del presente proyecto es de dos años a partir de su fecha de expedición.

La aprobación dada por INTERAGUA C. LTDA. a un proyecto determinado, no exonera en modo alguno al proyectista de la responsabilidad legal y técnica que le compete en la correcta elaboración de sus estudios y su aplicabilidad a las condiciones locales.

Las estructuras complementarias de los sistemas de agua potable, aguas servidas y aguas lluvias, deberán realizarse de conformidad con las Especificaciones Técnicas y Diseños típicos vigentes de Interaqua, a la fecha de construcción de las obras.

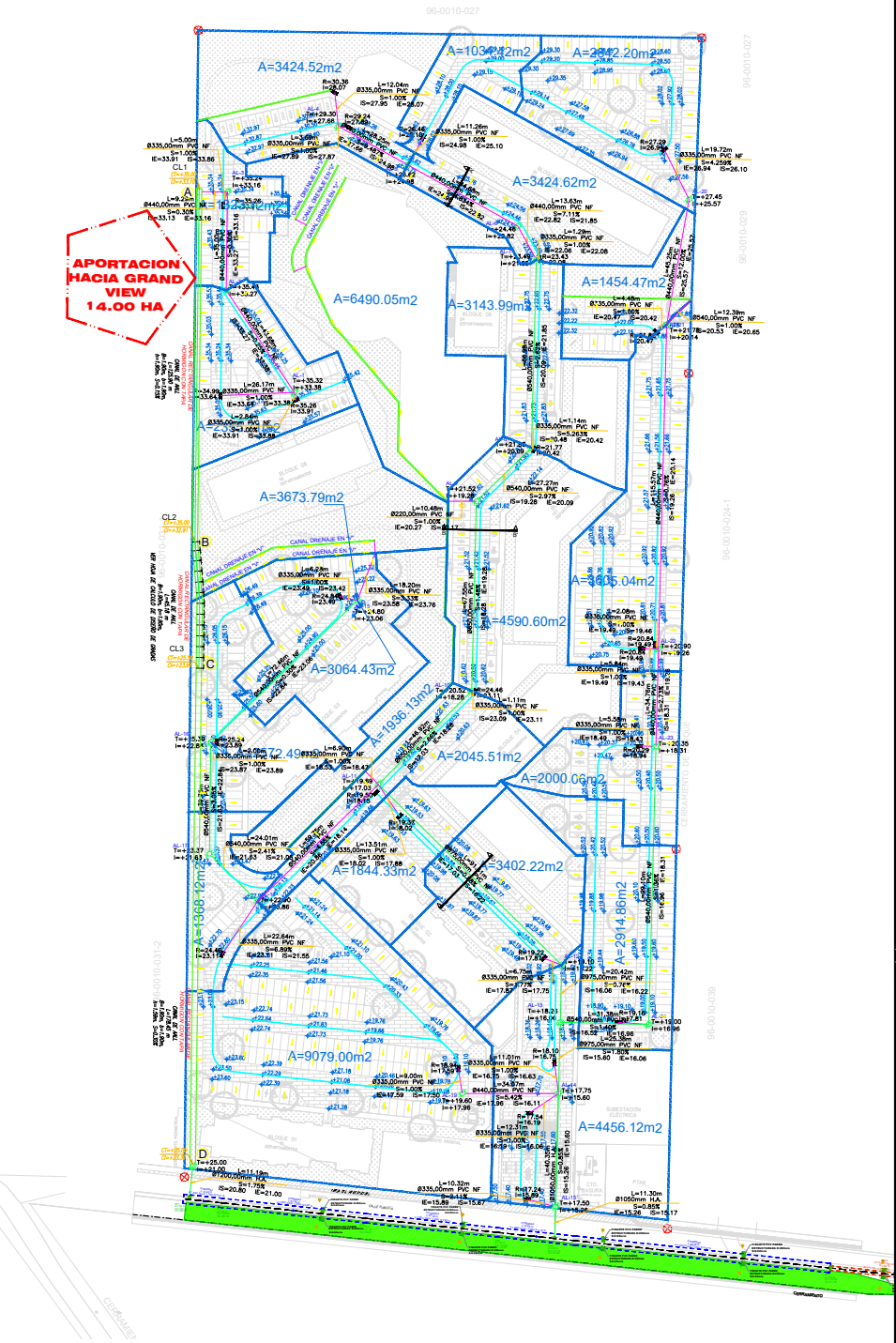


ANEXO 7.4.6

IMPLANTACIÓN GENERAL

SISTEMA DE AALL

ESC 1:750



REFERENCIAS

SIMBOLOGIA

NOTAS

1. ESTE DISEÑO ES PROPIEDAD INTELECTUAL DE HIDROSOLUCIÓN S.A. QUEDA PROHIBIDA LA CONSTRUCCIÓN PARCIAL O TOTAL DEL MISMO SIN LA AUTORIZACIÓN POR ESCRITO DEL AUTOR.
2. TUBERÍA DE PVC CORRUGADA DE DOBLE PARED CON SELLO ELASTOMÉRICO PARA ALCANTARILLADO SANITARIO, PLUVIAL Y COMBINADO. NTE NEN 2059 TIPO B.
3. EN ESTA LÁMINA SOLO SE MUESTRA LAS ÁREAS DE APORTACIÓN CENTRO DE LA URBANIZACIÓN.
4. LAS ÁREAS DE APORTACIÓN HACIA EL CANAL EXTERIOR SERÁN MOSTRADAS EN LAS LÁMINAS DE EXTERIORES.
5. LA PRESENTE APROBACIÓN CORRESPONDE A LA CANALIZACIÓN DE LOS SISTEMAS HASTA EL PUNTO DE DESCARGA MÁS CERCANO AL PROYECTO, SIN EMBARGO, EL ADECUADO MANEJO DE ESTAS DESCARGAS REQUIERE PREVIAMENTE LA RECEPCIÓN DEL PROYECTO. UNA INTERVENCIÓN A COSTO DEL INTERESADO EN LA TUBERÍA D=750mm HA A LA ALTURA DE LA VÍA A LA COSTA.

REVISIONES

REV. N°	FECHA	DESCRIPCIÓN	REVISÓ	APROBÓ

GRAND VIEW
DISEÑO HIDROSANITARIO
SISTEMA DE AGUAS LLUVIAS

DISEÑO HIDROSANITARIO
FECHA: 05/JUN/2025
PLANO: SAN-06
DISEÑADOR RESPONSABLE: ING. ALEXANDER LOUQUA
EIN. 108-103
EIN. 108-103
EIN. 108-103

Interagua
Operadora por VEOLIA

GERENCIA
CONSTRUCTORES & URBANIZADORES

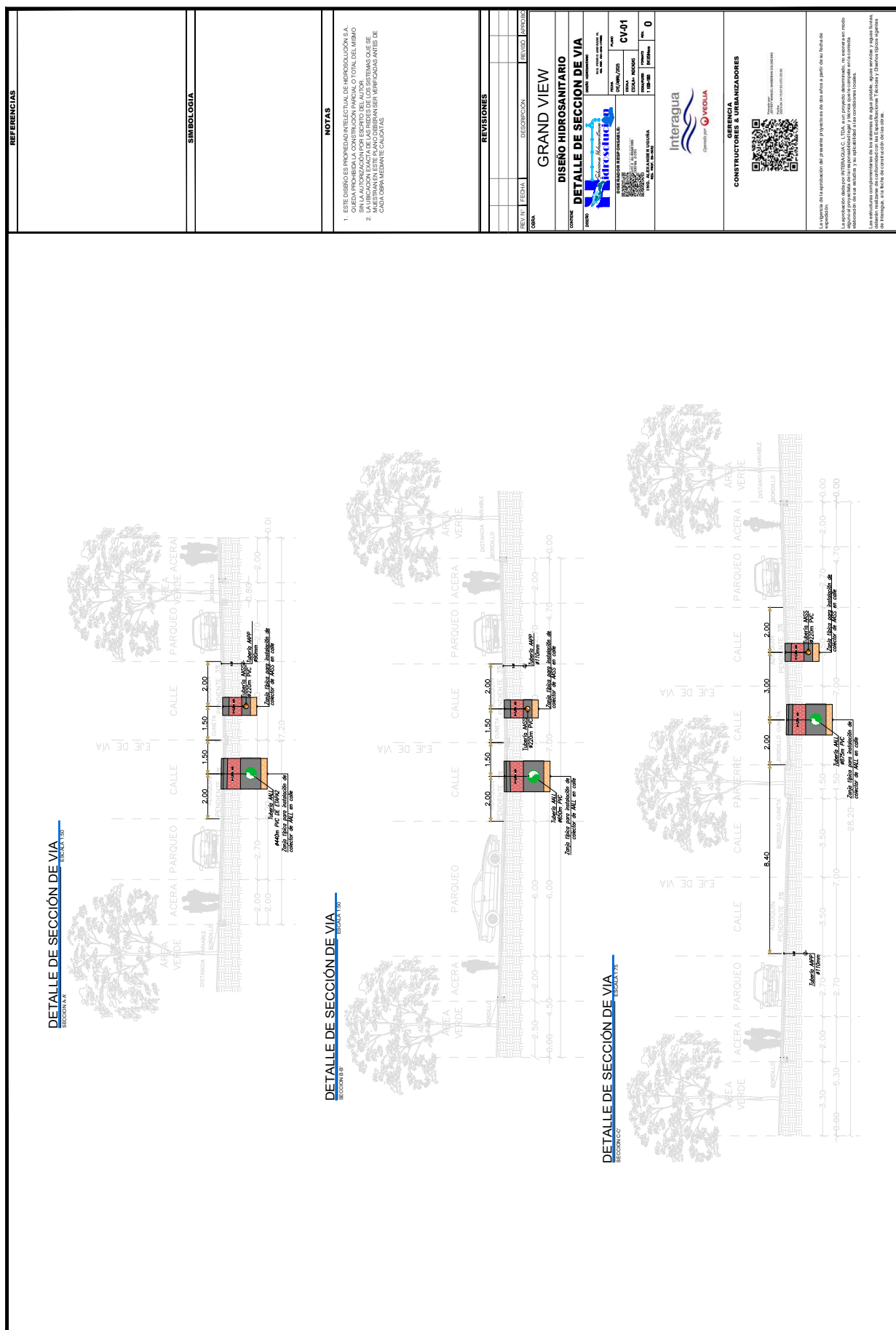
La vigencia de la aprobación del presente proyecto es de dos años a partir de su fecha de expedición.

La aprobación dada por INTERAGUA C. LTDA. a un proyecto determinado, no exonerará en modo alguno al proyectista de la responsabilidad legal y técnica que le compete en la correcta elaboración de sus estudios y su aplicación a las condiciones locales.

Las estructuras complementarias de los sistemas de agua potable, aguas servidas y aguas lluvias, deberán realizarse de conformidad con las Especificaciones Técnicas y Cláusulas técnicas vigentes de Interagua, a la fecha de construcción de las obras.

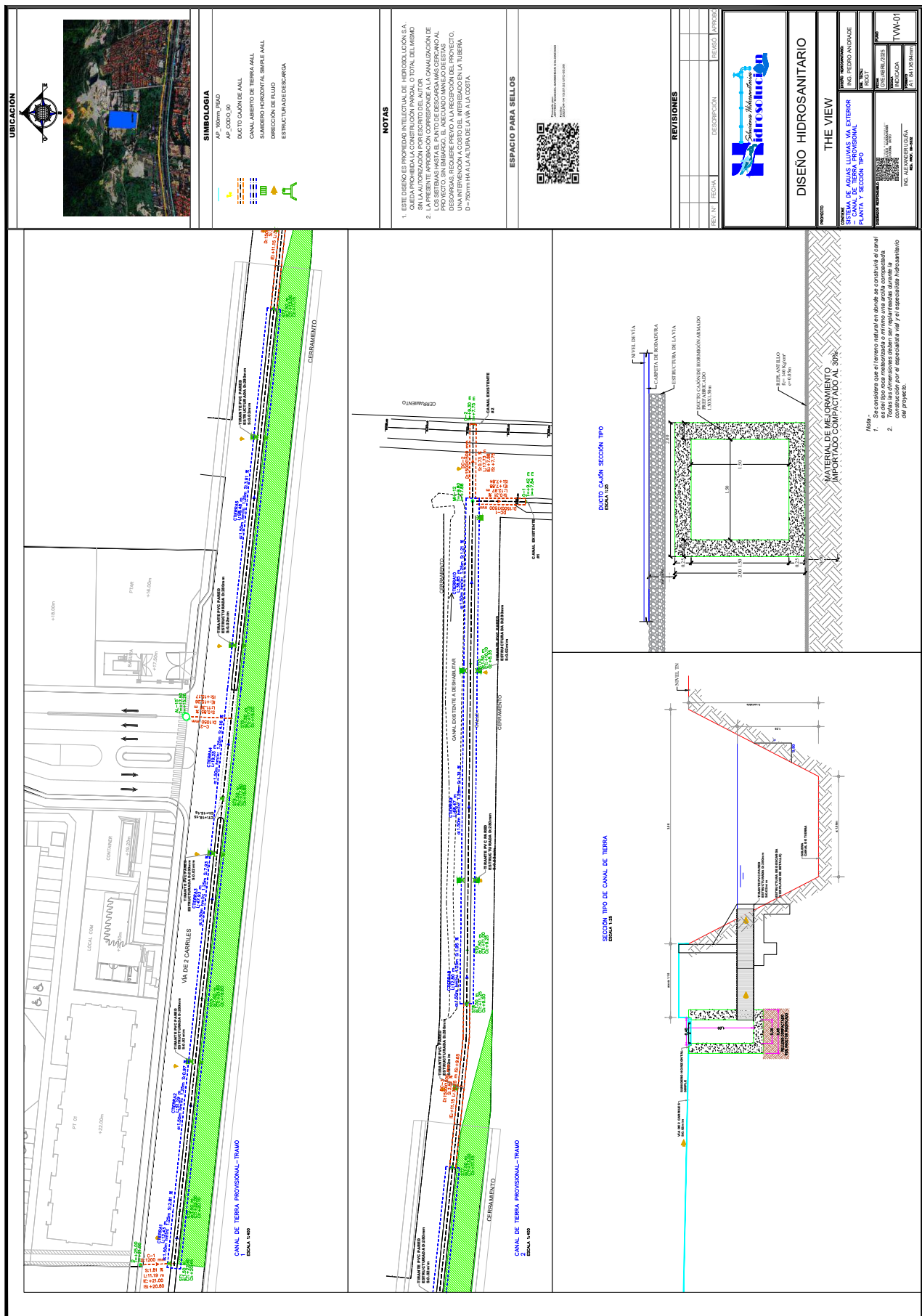


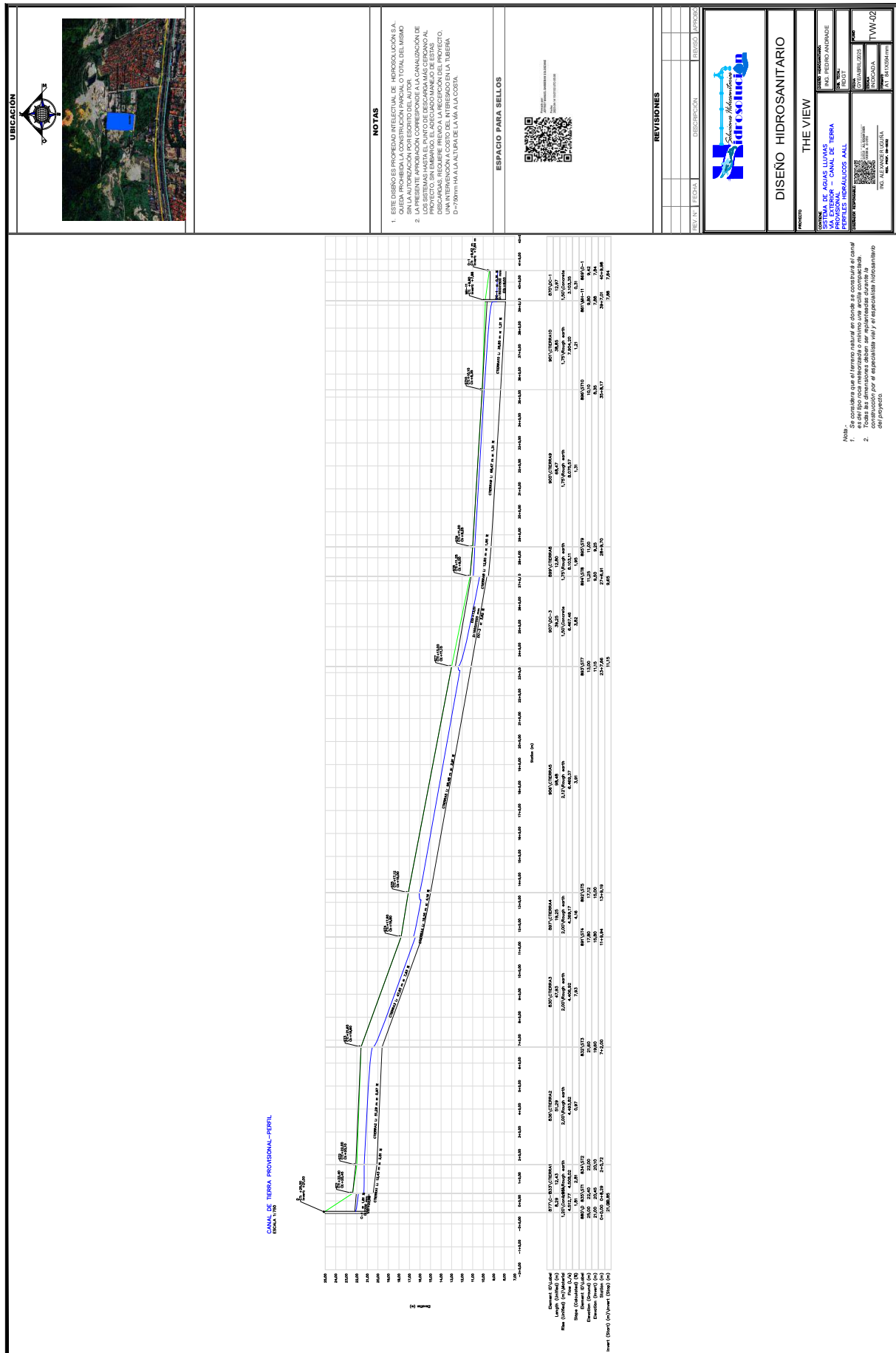
ANEXO 7.4.7

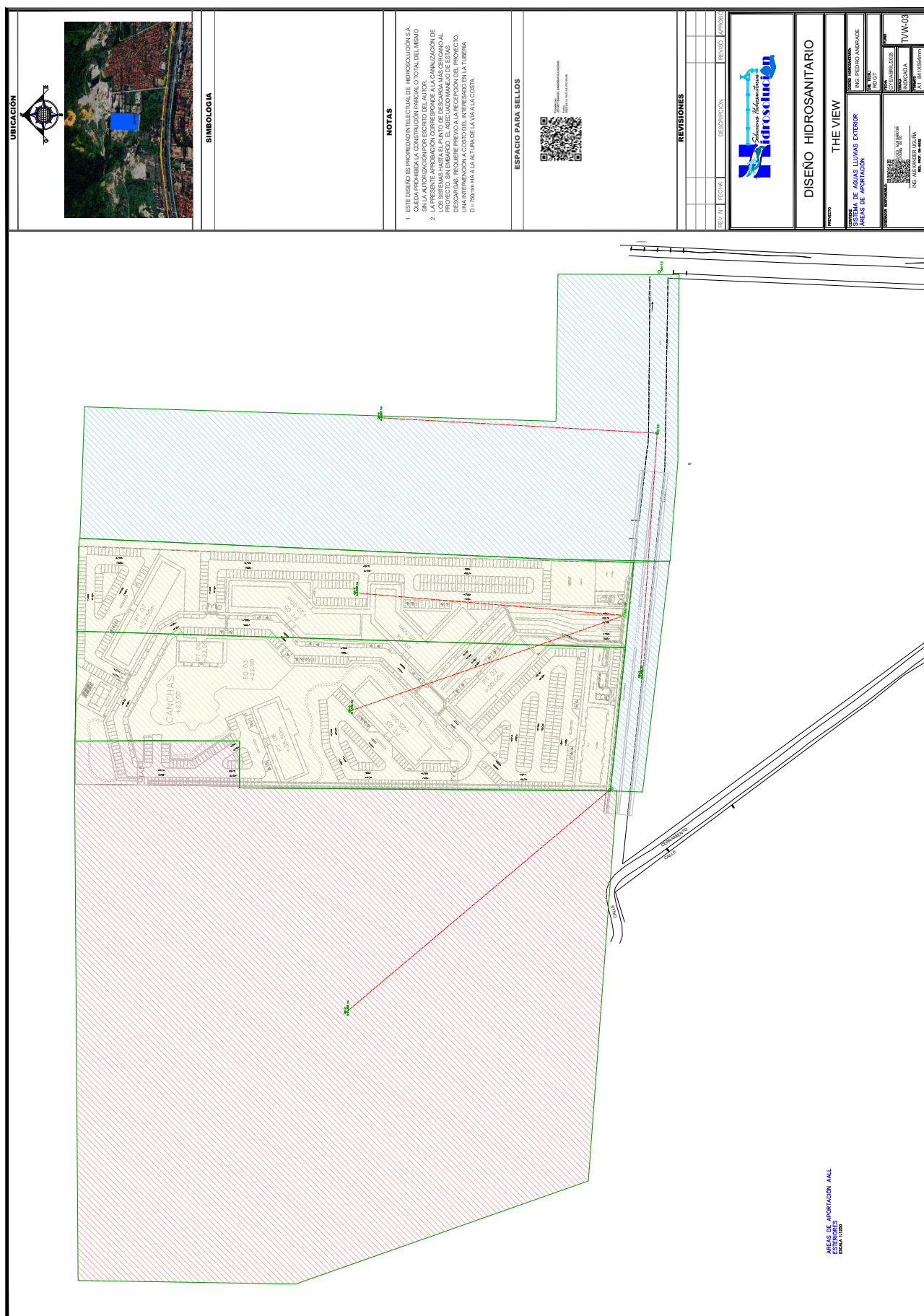




ANEXO 7.4.8

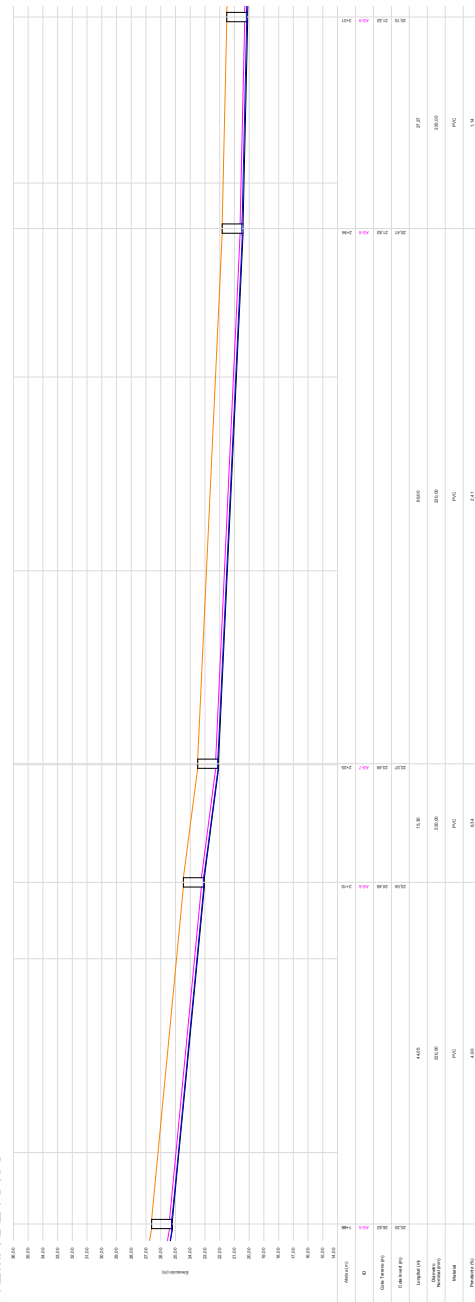
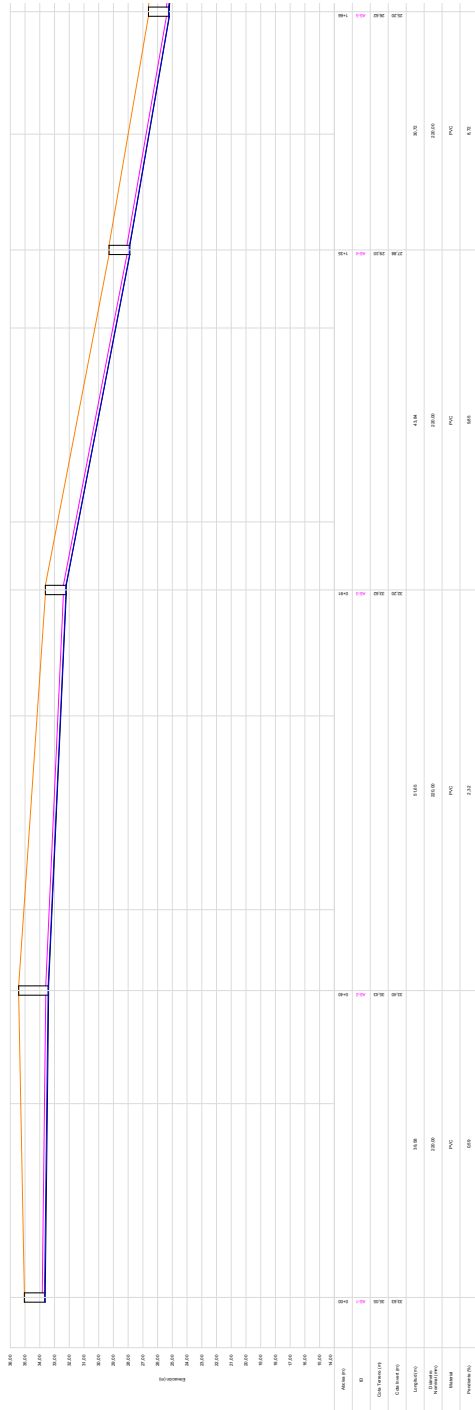


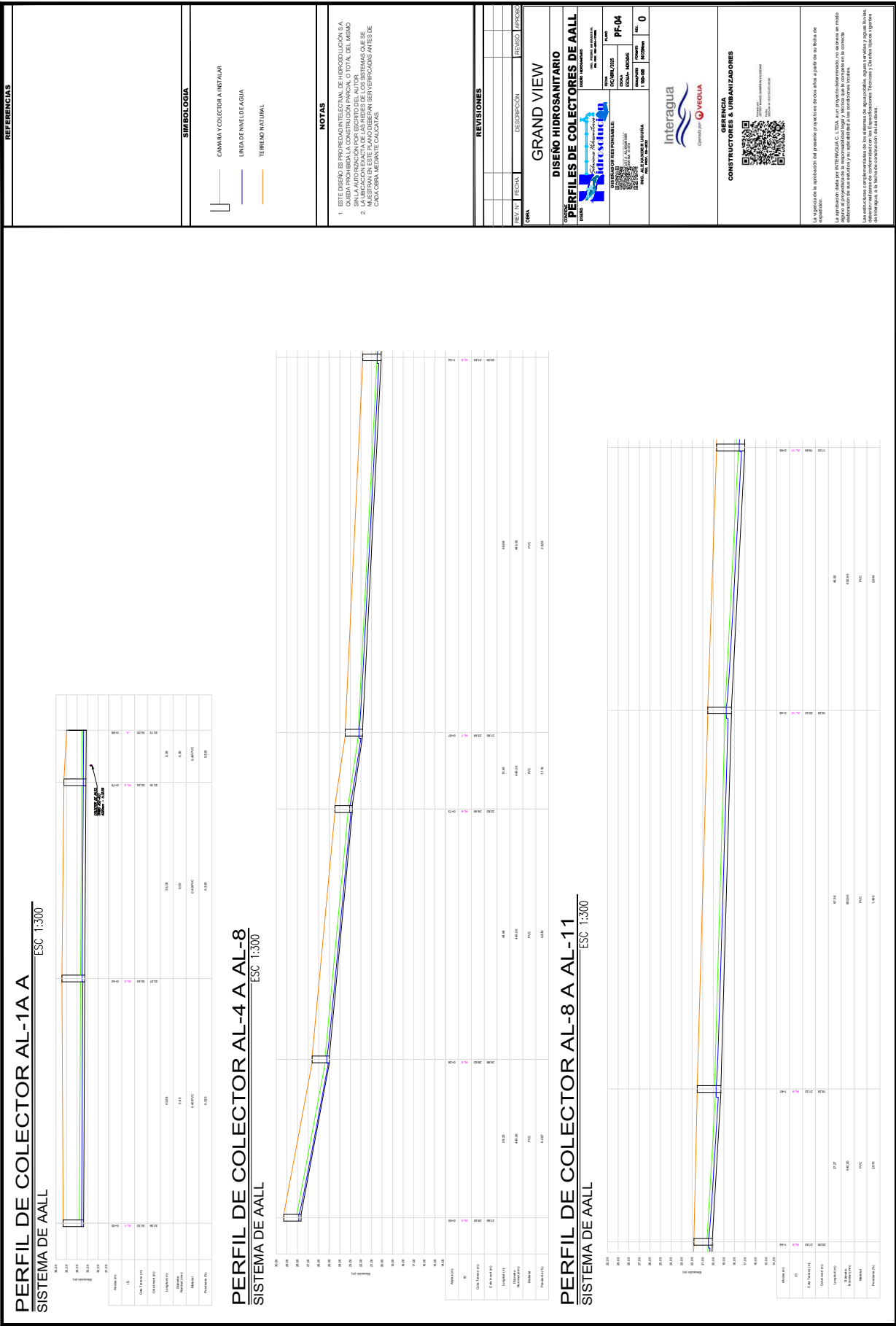


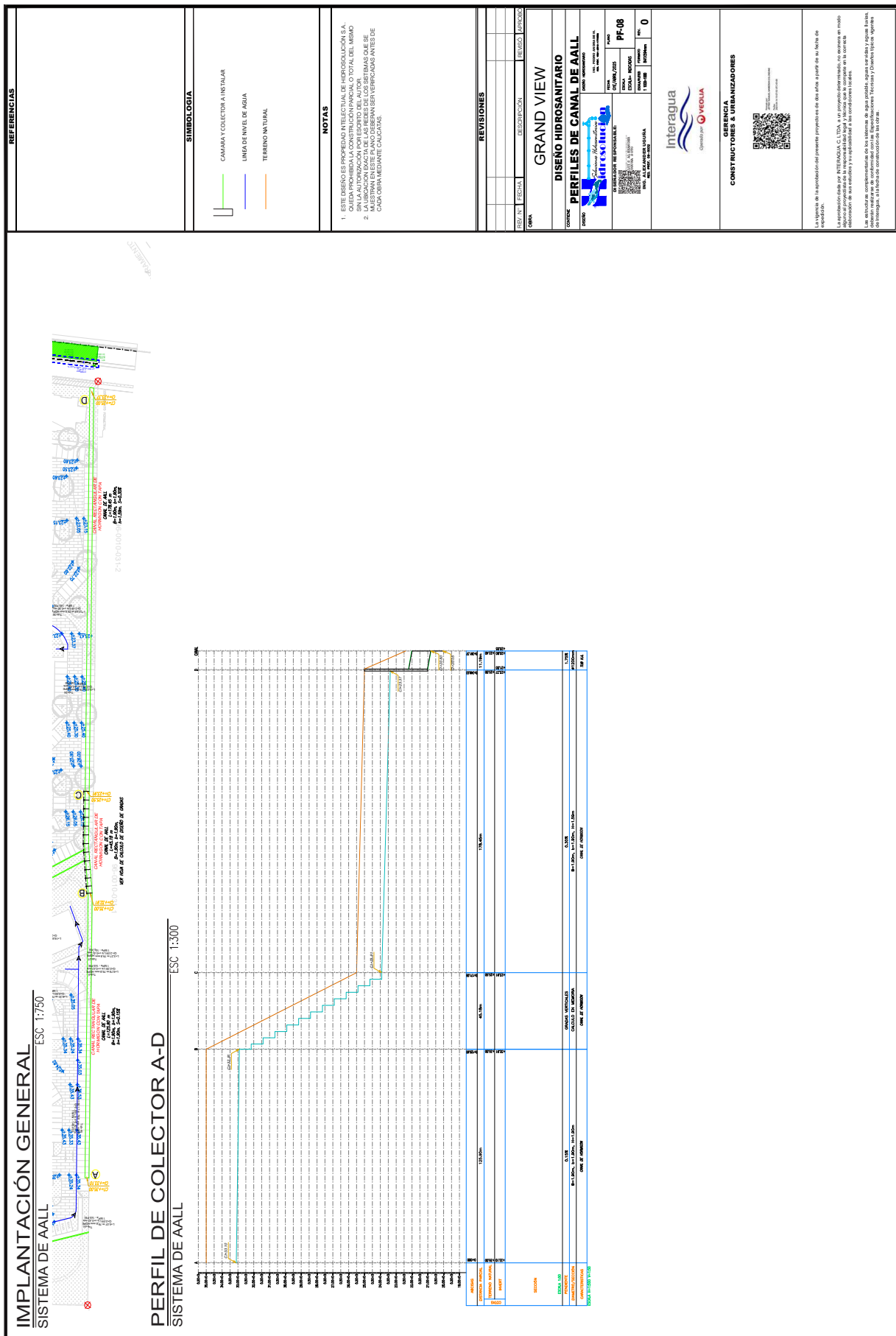




ANEXO 7.4.9

[illegible]







ANEXO 7.4.10



ANEXO 7.5

Oficio Nro. CNEL-GYE-COM-2023-0185-O

Guayaquil, 01 de diciembre de 2023

Asunto: Alcance al memorando Nro. CNEL-GYE-PLA-2023-0130-M - Ref. Prefactibilidad Proyecto Eléctrico THE VIEW

Señor
David Eduardo Concha Neme
Representante Legal
INSAM S.A.
En su Despacho

Hago referencia al memorando Nro. CNEL-GYE-PLA-2023-0130-M, con fecha 23 de marzo del 2023, y como adjunto el **INFORME CNEL-GYE-PLA-TEC-021-2023**, donde se manifestó que es factible suministrar el servicio público de energía eléctrica a nivel de 13,8 kV. al **PROYECTO ELÉCTRICO THE GARDEN**.

Mediante oficio GP-2023-11-008, con fecha 6 de Noviembre del 2023, manifiesta la decisión de cambiar el nombre del proyecto eléctrico de **“THE GARDEN”** a **“THE VIEW”**, sin alterar aspectos de ubicación y datos técnicos presentados.

Ante lo descrito, al tratarse de un cambio que no altera los datos técnicos y de ubicación presentados en primera instancia, se concluye que ES FACTIBLE dar el servicio de energía eléctrica a nivel de 13,8kV. para el proyecto eléctrico denominado **“THE VIEW”**, considerando las mismas conclusiones presentadas en el **INFORME CNEL-GYE-PLA-TEC-021-2023**.

Cabe mencionar que el período de vigencia de esta prefactibilidad está definido considerando la fecha 24 de marzo del 2023, la cual corresponde al **Oficio Nro. CNEL-GYE-COM-2023-0045-O**, enviado por esta Dirección a la proyectista Ing. Sandra Tumbaco.

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.

Atentamente,

Oficio Nro. CNEL-GYE-COM-2023-0185-O**Guayaquil, 01 de diciembre de 2023*****Documento firmado electrónicamente***

Mgs. Luis Alfredo Aguirre Sanchez

DIRECTOR COMERCIAL, ENCARGADO - GYE

Referencias:

- CNEL-GYE-PLA-2023-0569-M

Copia:

Señor Ingeniero

John Alex Burbano Gallegos

Administrador de UN CNEL, Encargado - GYE

Señor Magíster

Jaime Mauricio Ochoa Coronel

Coordinador de Gestión UN CNEL, Encargado - GYE

Señor Magíster

Ricardo Daniel Vera Merchancano

Director de Distribución, Encargado - GYE

Señor Ingeniero

Rafael Jose Enderica Corsiglia

Líder de Ingeniería y Construcciones - GYE

Señora Técnica

Patricia Gisela Alvarado Jaramillo

Líder de Servicio al Cliente, Subrogante - GYE

Señor Magíster

Hennry Xavier Villagomez Mejia

Líder de Clientes Especiales, Encargado - GYE

Señor Magíster

Guido Vicente Veintimilla Quezada

Especialista de Ingeniería y Diseño - GYE

Señor Ingeniero

Ronald Ernesto Reyes Murillo

Profesional de Proyectos - GYE

Señor Ingeniero

Alex Patricio Vallejo Verdesoto

Especialista de Planificación Técnica-Económica, Subrogante - GYE

Señor Ingeniero

Carlos Otto Rivera Alvarez

Líder de Planificación, Subrogante - GYE

Señora Licenciada

Maritza Elizabeth Alvarez Burgos

Técnico de Servicio al Cliente - GYEFirmado electrónicamente por:
**LUIS ALFREDO
AGUIRRE SANCHEZ**



ANEXO 7.6



Señores

Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero de La Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil (DECAM)

Ciudad. -

REF: TRAMITE 001-2023-0089486

AB. WILLIAM RAÚL NÚÑEZ LÓPEZ, por mis propios derechos, dentro del libre ejercicio profesional, ante ustedes muy atentamente comparezco y digo:

Por medio de la presente, adjunto oficio emitido de fecha 20 de diciembre de 2023 por la Corporación Nacional de Electricidad (CNEL EP) de Nro. CNEL-GYE-ADM-2023-1140-O, el cual indica la aprobación del terreno para la subestación eléctrica del proyecto "THE VIEW".

Recibiré notificaciones al correo electrónico w.nunez@labour.ec - oscar@erraez.com - r.ramirez@labour.ec

Solicitud que hago para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

AB. WILLIAM RAÚL NÚÑEZ LÓPEZ
Registro No. 09-2010-23

 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
Centro Municipal de Servicios y Atención Ciudadana

Id. de requerimiento: 2023-09486
Fecha y hora: 21-12-23 13:44
Escrito por: [Signature]

FOLIOS	CARPETAS	BOBES	CDs	OTROS
2	-	-		

Oficio Nro. CNEL-GYE-ADM-2023-1140-O

Guayaquil, 20 de diciembre de 2023

Asunto: Aprobación del terreno para la subestación eléctrica del proyecto THE VIEW.

Señor Abogado
William Raul Nuñez López
En su Despacho

En atención al oficio No. CNEL-GYE-SGR-2023-16445-E, ingresado con fecha 14 de diciembre de 2023, sobre la propuesta de terreno para la subestación eléctrica del proyecto THE VIEW, en el cual se presentan el plano de implantación del diseño de pavimentos, plan urbanístico, plano de la fachada de la garita de ingreso, etc.

Mediante memorando No. CNEL-GYE-PLA-2023-0130-M de 23 de marzo de 2023, se se manifestó que es factible suministrar el servicio público de energía eléctrica a nivel de 13,8 kV. AL PROYECTO ELÉCTRICO THE GARDEN (THE VIEW). El cual considera una demanda máxima 5.48 MW al año 2028.

En el oficio 16445, la empresa constructora del proyecto THE VIEW, MINUTOCORP, menciona las características del terreno propuesto para la implementación de una subestación eléctrica, el cual comprende unas dimensiones de 1136 m2.

La Corporación Nacional de Electricidad, Unidad de Negocio Guayaquil, acepta la propuesta del terreno para la implementación de la subestación eléctrica, bajo las siguientes condiciones:

- El proyecto deberá contemplar un carril de ingreso de 4.80 metros de ancho libre, que será exclusivo para el Benemérito Cuerpo de Bomberos de la ciudad de Guayaquil y para CNEL EP, el mismo no tendrá cubierta ni ningún elemento constructivo sobre el carril exclusivo.
- Parterre interrumpido con un ancho libre de 17.22 metros, dejando un espacio de maniobra libre entre aceras de 24.50 metros, para facilitar el ingreso de vehículos pesados (carros canastas, grúas, etc.), con sus respectivos radios de giro extra largos de ser el caso.
- Se debe garantizar el libre acceso del personal de CNEL EP, y sus vehículos pesados para que las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo, de la subestación se ejecuten de forma ágil.

Atentamente,

Oficio Nro. CNEL-GYE-ADM-2023-1140-O

Guayaquil, 20 de diciembre de 2023

Documento firmado electrónicamente

Ing. John Alex Burbano Gallegos

ADMINISTRADOR DE UN CNEL, ENCARGADO - GYE

Referencias:

- CNEL-GYE-SGR-2023-16445-E

Anexos:

- cnel-gye-sgr-2023-16445-e0396409001703107791.pdf

- cnel-gye-pla-2023-0569-m_(1).pdf

Copia:

Señor Magíster

Ricardo Daniel Vera Merchancano

Director de Distribución, Encargado - GYE

rdvm



JOHN ALEX BURBANO
GALLEGOS



ANEXO 7.7



Señores

**Dirección de control de Edificaciones, catastro, avalúos y Control Minero de La Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil (DECAM)
Ciudad. -**

AB. WILLIAM RAÚL NÚÑEZ LÓPEZ, por mis propios derechos, debidamente autorizado por la compañía **ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y DE FIDEICOMISOS**; dentro del requerimiento número **001-2024-0069956** correspondiente al plan parcial, ante ustedes muy atentamente comparezco y digo:

Por medio de la presente, adjunto la siguiente documentación en razón de dar alcance al trámite antes manifestado:

- APROBACION DE PROYECTOS DE REDES ELECTRICAS DEL PROYECTO GRAND VIEW POR LA CORPORACION NACIONAL DE ELECTRICIDAD (CNEL)
- INFORME DE APROBACION PROYECTO HABITACIONAL GRAND VIEW POR LA CORPORACION NACIONAL DE ELECTRICIDAD (CNEL)

Seguiré recibiendo notificaciones al correo electrónico w.nunez@labour.ec - oscar@erraez.com - r.ramirez@labour.ec

Solicitud que hago para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

AB. WILLIAM RAÚL NÚÑEZ LÓPEZ

Registro No. 09-2010-23



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
Centro Municipal de Servicios y Atención
Ciudadano

No de requerimiento **2024-100806**
Fecha y hora **26 NOV 2024 14:12**

Asignado en **Andrea Guzmán**

AGUAS	CARPETAS	BOEPES	COS	OTROS
-------	----------	--------	-----	-------



REPÚBLICA
DEL ECUADOR

Corporación Nacional
de Electricidad - CNELEP

Trámite: 14474940 – CPR 985

Asunto: Informe de Aprobación proyecto Habitacional Grand View.

Fecha: Guayaquil, 08 de octubre de 2024.

En atención al trámite 14474940 de la Ing. Sandra Tumbaco Merchán, de fecha 16 de septiembre del 2024 donde solicita la aprobación del diseño eléctrico del proyecto Habitacional Grand View ubicado en el km. 12.5 Vía a la Costa, le comunico que la Sección de Diseños Eléctricos dando cumplimiento al procedimiento PR-TEC-CTR-002 V-04, *Procedimiento para la aprobación, permiso de inicio de construcción, recepción y energización de proyectos eléctricos*, y considerando que la información de la memoria técnica y planos, cumplen con las normas técnicas exigidas, aprueba el siguiente proyecto:

- CPR 985 - # 14474940 Grand View

La demanda total aprobada para el proyecto 4815 Kw. y será atendido desde el alimentador Puerto Hondo S/E Cerro Blanco.

Dentro de la ejecución del proyecto el contratista deberá atender los siguientes procedimientos y regulaciones:

- Procedimiento PR-TEC-CTR-002 V-04 *"Procedimiento para la aprobación, permiso de inicio de construcción, recepción y energización de proyectos eléctricos"*
- Regulación Nro. ARCONEL-001/18, denominada *"Franjas de servidumbre en líneas de servicio de energía eléctrica y distancias de seguridad entre las redes eléctricas y edificaciones"*, con resolución Nro. ARCONEL-018/18.
- Regulación Nro. ARCONEL-001/20, denominada *"Distribución y comercialización de energía eléctrica"*, con resolución Nro. ARCONEL-006/20 de fecha 19 de junio de 2020
- Regulación Nro. ARCERNNR-007/23, denominada *"Marco normativo para la Prestación del Servicio de Alumbrado Público General"*, con resolución Nro. ARCERNNR-020/23 de fecha 22 de junio 2023.

Para conocimiento de todos los procedimientos y regulaciones enunciadas en la presente comunicación, se adjuntan los siguientes links para su descarga:

- <https://www.regulacionelectrica.gob.ec/regulaciones>
- https://www.cnelep.gob.ec/wp-content/uploads/2020/07/literal_a3-regulaciones_y_procedimientos_internos.pdf

Con el objetivo de verificar que durante la etapa de construcción se cumpla con las especificaciones técnicas de materiales, equipos y constructivas aprobadas en el presente proyecto eléctrico, el promotor deberá comunicar mediante oficio el inicio de la construcción y solicitar a la Dirección Comercial de CNELEP UN GYE, la designación



REPÚBLICA
DEL ECUADOR

Corporación Nacional
de Electricidad - CNEC EP

de un ingeniero para supervisar en la parte técnica este proyecto, conforme al formulario FO-TEC-CTR-003, supervisión que se realizará hasta la recepción y energización de las redes eléctricas, la cual debe ser solicitada de acuerdo al Formulario FO-TEC-CTR-004.

Atentamente,



Franz Gordillo Villacis

Ing. Franz Gordillo Villacis

Profesional de Proyectos de Redes – GYE



CNEL EP - UNIDAD DE NEGOCIO GUAYAQUIL

APROBACION DE PROYECTOS DE REDES ELECTRICAS

1 INFORMACION GENERAL

C.P.R. N° 985

Fecha de Emisión 10 de septiembre de 2024

Nombre del Proyecto: GRAND VIEW Edificio

Dirección del Proyecto: Km. 12.5 Vía a la Costa

Dirección para Contestación: Km. 12.5 Vía a la Costa

2 INFORMACIÓN TÉCNICA

Fecha de Recepción

10 de septiembre de 2024

Tipo de Proyecto: Residencial ☒ Comercial ☐ Industrial ☐

Tipo de red: Área ☐ Subestación ☒ Mista ☐

Capacidad Total Aprobada: 1F XVA 3F BSCB KVA

ABONADOS: CLASE CLASF CLASF

Numero: 100 departamentos, 1 planta de tratamiento, 1 club social

Kwh/mes/Ah: 27.7 días 2 cueros, 3677 días 3 cueros

Kw/Ah: 16,17, 17,66 DEMANDA TOTAL APROBADA 4815 Kw

Luminarias Aprobadas: 100 ☒ 50 W ☒ 36 100 W ☐ 250 W ☐

Tensión de suministro: 12000-7980-120-240 V Factor de potencia: 2

Información Electrónica Responsable: Sebastián Tumbaco Mendez Reg. Prof. 1028-13-1196551

Fecha acordada de inicio de la Construcción: Abil 2027 Presupuesto del Proyecto: \$ 517544,29 + IVA

Tiempo para Subscripción: SI Entonces

Dimensiones: 100000 100000 100000 100000 100000 100000

CONTESTACIÓN

Se aprueba al Jefe de Gestión del proyecto Subestación Grand View, dentro a que la compañía emita los Normas de CNEL EP Unidad de Negocio Guayaquil.

Fecha de contestación: 08 de octubre de 2024



FRASE RELIQUET
CORPUSCULO VILLAGES

Diseños Electricos

Servicios al Cliente

Cliente: C.I.

Analisis: ☐ CONSULTAS ☐ Estudios Electricos ☐

Nota: La aprobación del presente proyecto eléctrico tiene una duración de 2 años.





ANEXO 7.8



BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL

FUNDADO EN 1835
DECLARADO BENEMÉRITO POR EL H. CONGRESO DE 1930

Oficio No. 2572-CGIP-BCBG-2023
Guayaquil, 09 de noviembre de 2023

Arquitecta
María José Tomalá
SUPERVISORA DE URBANIZACIÓN D.O.
MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
Ciudad. -

De mis consideraciones:

En atención al oficio DECAM-CEUS-2023-30061, adjunto a solicitud No. 52301915 relacionado al proyecto denominado **"CONJUNTO RESIDENCIAL THE VIEW"**, ubicado en la ciudad de Guayaquil, Puerto Hondo, calle Publica, Km. 14.5 vía a la Costa Mz. 10 Sl. 23; al respecto comunicamos lo siguiente:

Con fecha 26 de octubre de 2023, el usuario ingresó los planos urbanísticos/arquitectónicos y demás documentación del proyecto denominado **"CONJUNTO RESIDENCIAL THE VIEW"**, a través de la plataforma institucional mismos que fueron revisados y aprobados; actualmente se están desarrollando las Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios No. 202300580-CGIP-BCBG.

Particular que ponemos en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente,
ABNEGACIÓN Y DISCIPLINA

Documento firmado electrónicamente

Arq. Christopher Parker Graf
COORDINADOR DE GESTIÓN DE INGENIERÍA Y PROYECTOS



Firmado electrónicamente por:
**CHRISTOPHER ROBIN
PARKER GRAF**



ANEXO 7.9



BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL

FUNDADO EN 1835
DECLARADO BENEMÉRITO POR EL H. CONGRESO DE 1930

DTSCI:	202300580-CGIP-BCBG
FECHA:	GUAYAQUIL, 28 DE NOVIEMBRE DE 2023
PLAZO:	DOCE (12) MESES

DISPOSICIONES TÉCNICAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

Razón Social:	FIDEICOMISO MERCANTIL CB							
Representante Legal:	ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS ARAFISA S.A.							
En calidad de:	PROPIETARIO							
RUC:	0993378683001							
Código Catastral:	96-10-23-0-0-0							
Nombre de la Urbanizacion:	CONJUNTO RESIDENCIAL THE VIEW							
Uso de la edificación:	URBANIZACIÓN RESIDENCIAL							
Dirección:	GUAYAQUIL, PUERTO HONDO, KM. 14.5 VÍA A LA COSTA, CALLE A, MANZANA 10, SOLAR 23.							
Área de construcción:	Total		Anterior		Disminución			
	72.564,34 m²							
Valor Liquidado:	Orden de Pago		Valor Total		Fecha		Factura	
	623001117		\$ 653.39		07-11-2023		5705	

NOTA: En caso de enmendadura por parte del interesado estas disposiciones quedarán sin ningún valor, sin perjuicio de las acciones legales que corresponden.

IMPORTANTE:

- De conformidad con la normativa vigente, no se podrá ocupar el conjunto residencial, ni se podrán realizar actividades comerciales en la misma, hasta que la obra denominada **"CONJUNTO RESIDENCIAL THE VIEW"** haya obtenido el certificado de inspección final y el permiso de ocupación respectivo, previo cumplimiento de la totalidad de las Disposiciones Técnicas contra incendios.
- La edificación no podrá obtener el permiso de funcionamiento anual sin haber obtenido previamente el Certificado de Inspección Final y el respectivo Permiso de Ocupación.

El Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil conforme a lo estipulado en la Ley de Defensa Contra Incendios, según su artículo 53 y el **Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios** en su artículo 122, tiene potestad legal para emitir las recomendaciones contra incendios contenidas en este documento.

Son de cumplimiento obligatorio para las edificaciones que requieren el visto bueno del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, en cuanto a prevención y seguridad contra incendios se refiere.

El plazo de vigencia y cumplimiento de las Disposiciones Técnicas Contra Incendios es **improrrogable**. El incumplimiento del plazo otorgado y las disposiciones contenidas en este documento, podría acarrear la sanción de **multas** de hasta quince (15) salarios básicos unificados, de acuerdo a los artículos 252 de Código Orgánico Administrativo y 35 de la Ley de Defensa Contra Incendios.

Le recordamos que el incumplimiento de las medidas de seguridad contra incendios se considera una contravención de tercera clase de conformidad con el numeral 1 del artículo 395 del Código Orgánico Integral Penal.



BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL

FUNDADO EN 1835

DECLARADO BENEMÉRITO POR EL H. CONGRESO DE 1930

IMPORTANTE:

Para todos los casos de instalación o sistema centralizado de GLP, el usuario deberá obtener el Permiso respectivo otorgado por el Benemérito Cuerpo de Bomberos, de acuerdo al "Instructivo para la Comercialización de Gas Licuado de Petróleo a Instalaciones Centralizadas" publicado en el Registro Oficial No. 435 del 10 de febrero del 2015.

DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE DEFENSA CONTRA INCENDIOS DEL PROYECTO DENOMINADO "CONJUNTO RESIDENCIAL THE VIEW" UBICADO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL, PUERTO HONDO, KM. 14.5 VÍA A LA COSTA, CALLE A, MANZANA 10, SOLAR 23.

Las presentes disposiciones son exclusivamente para las vías de circulación de las áreas residenciales y no incluyen recomendaciones para tanque(s) estacionarios de GLP, ni para condominios, locales comerciales (ACM), casa club (equipamiento), subestación eléctrica (equipamiento) los cuales deben realizar trámite independiente.

Esta urbanización ha sido proyectada para uso de condominios, lo cual da: 43.957,84 m² de área residencial y 937,85 m² de área comercial; 12.052,94 m² ACM para áreas verdes; 11.657,41 m² ACM para vías y aceras; 1.518,57 m² de equipamiento para casa club; 1.128,24 m² de equipamiento para subestación eléctrica y 768,45 m² de equipamiento para planta de tratamiento de aguas residuales y 543.04 m² de área de afectación; dando un área total de 72.564,34 m² de terreno.

De acuerdo a las normas de Prevención y Seguridad Contra Incendios vigentes establecidas por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, se dispone mantener el Sistema Hidráulico (E1) a base de hidrantes, el mismo que se encuentra graficado en los planos arquitectónicos presentados por el interesado y descritas a continuación en las siguientes Disposiciones Técnicas.

A. VÍAS DE ACCESO

LAS VÍAS DE ACCESO A LA URBANIZACIÓN Y TODO ACCESO INTERNO POR DONDE INGRESARÁN LAS UNIDADES DEL BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL EN CASO DE EMERGENCIA, DEBERÁN TENER UN ANCHO MÍNIMO NO INFERIOR A 4.20 M. EN LA VÍA DE ENTRADA Y 4.20 M. EN LA VÍA DE SALIDA Y UN ESPACIO LIBRE VERTICAL NO INFERIOR A 4.50 M. LOS MISMOS QUE NO DEBERÁN SER OBSTRUIDOS.

B. SISTEMA HIDRÁULICO DE DEFENSA CONTRA INCENDIOS (E1)

1. HIDRANTES

Los hidrantes deberán instalarse en lugares accesibles para los vehículos del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil. Su ubicación estará sujeta a la verificación por parte de Interagua.

Con las presentes disposiciones técnicas de seguridad contra incendios, deberá acercarse a la brevedad posible al DEPARTAMENTO DE CONSTRUCTORES Y URBANIZADORES de INTERAGUA, a fin de obtener el plano de redes de AA.PP. del sector donde se proyecta ubicar el hidrante y luego coordinar con LA COORDINACIÓN DE INGENIERÍA Y PROYECTOS DEL BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL la ubicación final del mismo. Una vez definida la ubicación exacta del hidrante, INTERAGUA procederá con los trámites que correspondan para su instalación.

1.1. DESCRIPCIÓN

Los Hidrantes Contra Incendios son dispositivos conectados a las tuberías de agua potable dispuestos para suministrar a través de ellos agua hacia el interior de las mangueras



BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL

FUNDADO EN 1835
DECLARADO BENEMÉRITO POR EL H. CONGRESO DE 1930

Contra Incendios del Benemérito Cuerpo de Bomberos, con el objeto de poder disponer del agua que se necesite.

Es uno de los Sistemas de distribución de agua que se utilizarán para facilitar la toma de agua y la conexión de mangueras de 2½".

Estos hidrantes deberán ubicarse en lugares accesibles para los vehículos del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, se instalarán **OCHO (8) HIDRANTES**, ubicado de acuerdo a lo diseñado (Graficado) en el plano de implantación general con la simbología de un círculo y una cruz inscrita de color rojo y estará debidamente señalizado y pintado de color rojo.

1.2. TUBERÍAS

Las tuberías y sus accesorios subterráneos para protección contra incendios deben ser capaces de soportar las condiciones y presiones de trabajo para las que se han instalado. Las tuberías se instalan generalmente sin apoyos, en zanjas de fondo plano que se rellenan y compactan con una capa de aproximadamente 1.00 m.

Deberán utilizarse tuberías de hierro fundido, hierro dúctil, amianto cemento u otro material cuyas presiones de trabajo fluctúa entre 7 a 17 Kg/cm².

La conexión entre una tubería principal de agua y un hidrante, nunca debe tener un diámetro inferior a cuatro pulgadas (4").

1.3. CARACTERÍSTICAS DEL HIDRANTE

- a) El hidrante debe estar conectado a una red principal de agua potable de un diámetro de 4".
- b) El hidrante debe estar apto para una presión mínima de trabajo de 40 PSI y proporcionar un paso para el agua de dimensiones amplias con pocas pérdidas por fricción (No debe exceder de 2 PSI).
- c) El juego de hidrante deberá constar con un asiento que conecte el hidrante con la válvula de compuerta.
- d) Desde una instalación de hidrantes no debe hacerse ninguna conexión de agua, que no sea para otro propósito que la lucha contra el fuego.
- e) El diámetro de abertura de la válvula de compuerta bridada debe ser mínimo de cuatro pulgadas (4"), aptas para una presión mínima de trabajo de 40 PSI.
- f) Cada hidrante tendrá dos bocas de salida tipo macho de 2½ pulgadas y una salida de 4 o 4½ pulgadas, todas las bocas de salida con roscas tipo NH. Las bocas de salida tendrán sus respectivas tapas.
- g) Las distancias entre hidrantes no serán mayores de 200 metros entre ellos y deben estar disponibles para uso inmediato y con la presión adecuada.
- h) Los hidrantes deberán instalarse sobre la acera a 1.20 m del bordillo, siempre que el ancho de la acera lo permita, considerando que deberá haber una distancia mínima de 0.60 m entre el eje del hidrante y la línea de fábrica de la edificación.
- i) El límite de empotramiento del hidrante en el piso, será hasta una distancia no mayor de cuatro pulgadas (4"), medidos desde la parte inferior de la brida empernada del cuerpo superior del hidrante respecto al piso terminado.
- j) El sitio donde se encuentre ubicado el hidrante, deberá señalizarse en el bordillo con color rojo y letras amarillas en una distancia de 3.00 m de cada lado del eje del



BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL

FUNDADO EN 1835

DECLARADO BENEMÉRITO POR EL H. CONGRESO DE 1930

hidrante la leyenda "Zona de Bomberos", la misma que indicara el área de estacionamiento exclusivo para vehículos de Bomberos.

- k) Este proyecto urbanístico deberá integrarse al Sistema Vial del sector para una fácil localización y llegada en caso de auxilio.

C. CONSERVACIÓN DEL SISTEMA DE DEFENSA CONTRA INCENDIOS.

El equipo de Defensa Contra Incendios deberá estar en buen estado de funcionamiento. No podrán efectuarse modificaciones sin previo aviso y sin la respectiva aprobación de la Coordinación de Gestión de Ingeniería y Proyectos del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil.

El usuario deberá de ingresar oportunamente una carta notariada de responsabilidad por el buen funcionamiento y desempeño del Sistema Hidráulico Contra Incendios en caso de presentarse un incidente o siniestro (formulario entregado por el B.C.B.G.); la cual deberá ser firmada por el representante legal (para el caso de compañías), el propietario de la edificación (para el caso de personas naturales) o por el administrador del inmueble, adjuntando la documentación correspondiente sobre su representación, propiedad o nombramiento, previo a la obtención del Certificado de Inspección Final y Permiso de Ocupación.

D. INSPECCIONES.

Los interesados deberán solicitar a la Coordinación de Gestión de Ingeniería y Proyectos las inspecciones respectivas conforme el siguiente detalle:

1. **INSPECCIÓN DE TUBERÍA (S.C.I.).** - Los interesados deberán solicitar dicha inspección antes de cubrir las tuberías para uso contra incendios en forma total o parcial, para así asegurar y garantizar el diámetro y calidad exigidos. Este requisito es indispensable para el permiso final.
2. **INSPECCIÓN FINAL.** - la Coordinación de Gestión de Ingeniería y Proyectos del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, realizará la Inspección Final para verificar el fiel cumplimiento de las Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios, una vez vencido el plazo otorgado en las mismas.

Si efectuada la inspección la edificación no cumple con las Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios, el siguiente re inspección tendrá un valor de acuerdo con las últimas tasas aprobadas.

La Coordinación de Gestión de Ingeniería y Proyectos del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, está facultado para realizar las inspecciones que crea conveniente en cualquier momento.

E. CERTIFICADO FINAL.

El mismo se otorgará cuando el Sistema de Defensa Contra Incendios se ajuste en todo lo exigido en estas Disposiciones Técnicas.

F. PERMISO DE OCUPACIÓN.

Se otorgará cuando la Coordinación de Gestión de Ingeniería y Proyectos haya recibido a su entera satisfacción el Sistema de Seguridad Contra Incendios establecido por esta Benemérita Institución.



BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL

FUNDADO EN 1835

DECLARADO BENEMÉRITO POR EL H. CONGRESO DE 1930

G. MODIFICACIÓN EN ÁREA DE CONSTRUCCIÓN O USO DE LA EDIFICACIÓN.

Las normas aquí establecidas son dirigidas a la edificación actual existente. Si en el transcurso de su vida útil, aquella modifica su área de construcción o su uso, las normas emitidas por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil dejarán de estar vigentes; por lo tanto, la edificación tendrá que someterse a las nuevas regulaciones que el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil estime conveniente de acuerdo a la Ley vigente para el efecto.

H. SANCIÓN

El no cumplir la Disposiciones Técnicas emitidas por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil se sujetará a lo estipulado en el artículo 51 del **Reglamento General para la Aplicación de La Ley de Defensa contra Incendios**.

"ART. 51.- En caso de violación de lo dispuesto en el Art. 53 de la Ley, el contraventor que no se sujetare a las regulaciones del Cuerpo de Bomberos será sancionado por el Jefe respectivo, y el permiso de ocupación se concederá solamente cuando se hubiere cumplido los requisitos exigidos". (lo subrayado es nuestro).

ABNEGACIÓN Y DISCIPLINA



Firmado electrónicamente por:
CHRISTOPHER ROBIN
PARKER GRAF

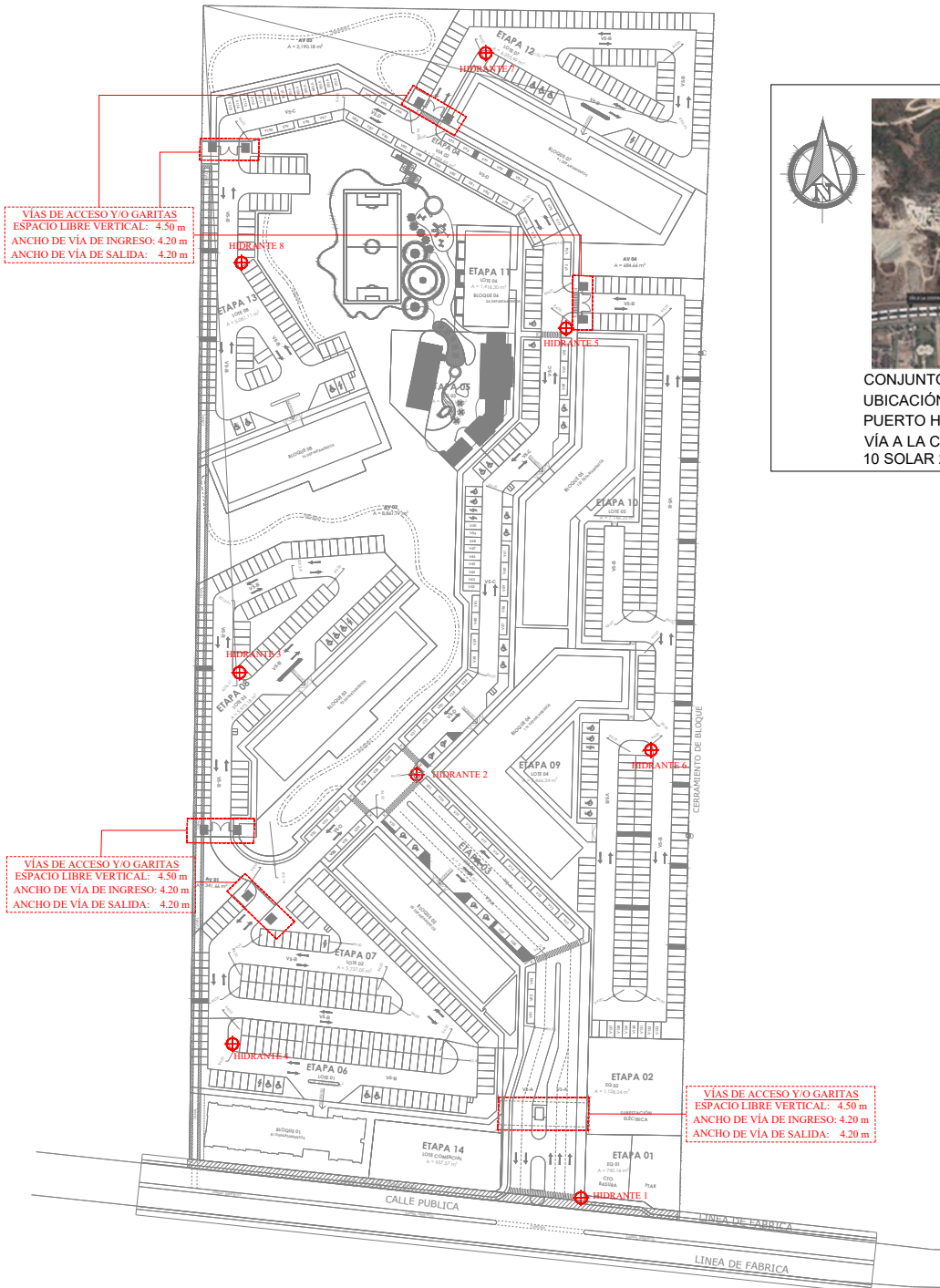
Arq. Christopher Parker Graf

**COORDINADOR DE GESTIÓN
DE INGENIERÍA Y PROYECTOS**

	Sumilla
Revisado por:	Arq. Luigi Flores Yagual
Elaborado por:	Ing. Ángelo Haga Moreira
Copia:	Archivo



ANEXO 7.10



CONJUNTO RESIDENCIAL THE VIEW
UBICACIÓN:
PUERTO HONDO, CALLE PÚBLICA Y
VÍA A LA COSTA KM 14.5, MANZANA
10 SOLAR 23

BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL	
COORDINACIÓN DE GESTIÓN DE INGENIERÍA Y PROYECTOS	
SIMBOLOGÍA	
	HIDRANTE



BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL
COORDINACIÓN DE GESTIÓN DE INGENIERÍA Y PROYECTOS
"C.G.I.P"

EDIFICACIÓN: "CONJUNTO RESIDENCIAL THE VIEW"

NO. DE PLANTAS:

IMPLANTACIÓN GENERAL

ELABORADO POR:

DIBUJADO POR:
ING. ANGELO HAGA

REVISADO POR:

ARQ. LUIGI FLORES

DTSCI NO.:
202300580-CGIP-BCBG

ESCALA **1:750**

B.C.B.G LAMINA	1/1
--------------------------	------------

APROBADO:

FIRMA JEFE DEL C.G.I.P.



ANEXO 7.11



BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL

FUNDADO EN 1835
DECLARADO BENEMÉRITO POR EL H. CONGRESO DE 1930

DIP-BCBG-2025-244
Guayaquil, 30 de enero de 2025

Señores

ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS ARAFISA S. A.
REPRESENTANTE LEGAL
FIDEICOMISO MERCANTIL CB
Ciudad. -

De nuestras consideraciones:

En atención al trámite No. 52500139, mediante el cual solicita prórroga para el cumplimiento de las Disposiciones Técnicas emitidas para la **"BLOQUE 1 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL THE VIEW"**, ubicada en la ciudad de Guayaquil, Puerto Hondo, Vía a la Costa y calle Pública, mz. 10 sl. 13; al respecto comunicamos lo siguiente:

Con fecha 28 de noviembre de 2023 se emitieron Disposiciones Técnicas de Seguridad contra Incendios No. 202300580-CGIP-BCBG; en las mismas se recomendó implementar un Sistema Hidráulico (E1) a base de Hidrantes, total ocho (8) unidades.

Revisada su petición, consideramos **FACTIBLE** extender el plazo de prórroga por **VEINTICUATRO (24) MESES** para el cumplimiento de las disposiciones técnicas de seguridad contra incendios.

Se les recuerda que no podrá ocupar el conjunto residencial, ni se podrán realizar actividades comerciales, hasta que haya obtenido certificado de inspección final y permiso de ocupación, previo cumplimiento de la totalidad de las disposiciones técnicas contra incendios.

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

Particular que ponemos en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente,
ABNEGACIÓN Y DISCIPLINA

Documento firmado electrónicamente

Arq. Christopher Parker Graf
DIRECTOR GENERAL DE INGENIERÍA Y PROYECTOS



Firmado electrónicamente por:
**CHRISTOPHER ROBIN
PARKER GRAF**



ANEXO 7.12



BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL

FUNDADO EN 1835
DECLARADO BENEMÉRITO POR EL H. CONGRESO DE 1930

DIP-BCBG-2025-320

Guayaquil, 10 de febrero de 2025

Señores

ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS ARAFISA S. A.

REPRESENTANTE LEGAL

FIDEICOMISO MERCANTIL CB

Ciudad. -

De nuestras consideraciones:

En atención a la solicitud No. 52500181, referente a la solicitud de actualización del nombre de la edificación para la edificación actualmente denominada **"BLOQUE 1 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL THE VIEW"**, ubicada en la ciudad de Guayaquil, Puerto Hondo, Vía a la Costa y calle Pública, mz. 10 sl. 13; al respecto y de acuerdo a la revisión efectuada, comunicamos lo siguiente:

Con fecha 28 de noviembre de 2023 se emitieron Disposiciones Técnicas de Seguridad contra Incendios No. 202300580-CGIP-BCBG; en las mismas se recomendó implementar un Sistema Hidráulico (E1) a base de Hidrantes, total ocho (8) unidades.

Con fecha 30 de enero de 2025 se emitió oficio DIP-BCBG-2025-244 mediante el cual se otorgó una extensión de plazo por veinticuatro (24) meses.

Efectuada la revisión de la petición adjunta, consideramos PROCEDENTE su solicitud y en consecuencia se realizará la actualización del nombre de la edificación en nuestro sistema informático por **"CONJUNTO RESIDENCIAL GRAND VIEW"**.

Particular que ponemos en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente,
ABNEGACIÓN Y DISCIPLINA

Documento firmado electrónicamente

Arq. Christopher Parker Graf
DIRECTOR GENERAL DE INGENIERÍA Y PROYECTOS





ANEXO 7.13



DIRECCIÓN DE ASEO CANTONAL, MERCADOS Y SERVICIOS ESPECIALES

MEMORANDO

Guayaquil, Noviembre 06 del 2023
DACMSE-P-2023-4855

PARA: Ab. Fernando Suarez Vodopivec.
DIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO.

Ing. Cristian Benalcázar Orasco.
SUB-DIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, USO DE SUELO Y URBANIZACIONES.

DE: Fernando Cornejo Valdez.
DIRECTOR DE ASEO CANTONAL, MERCADOS Y SERVICIOS ESPECIALES.

ASUNTO: SISTEMA DE RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS NO PELIGROSOS DEL PROYECTO URBANÍSTICO "THE VIEW".

REF.: Memorando DECAM-CEUS-2023-30120 de octubre 25 del 2023.

En atención al memorando epigrafiado en la referencia y una vez revisada la documentación presentada por los Abogados, Oscar Erraez Blum y William Núñez Lopez, Representantes de la Compañía ARAFISA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, mediante requerimiento # 001-2023-89486, solicita la Aprobación del Sistema de recolección de desechos Sólidos No Peligrosos del Proyecto Urbanístico "THE VIEW", por lo cual se establece lo siguiente con respecto al Sistema de Recolección de Desechos Sólidos No Peligrosos del Proyecto Urbanístico.

El Proyecto Urbanístico "THE VIEW", se encuentra ubicada en la Parroquia Tarqui, Sector Cerro Azul, hacia la calle pública s/n, y la avenida 70 NO (a la altura de la Avenida Jaime Nebot Velasco [vía Guayaquil-Salinas km. 12.5]), Manzana # 0010, Solar # 002, con código catastral # 96-0010-002.

El Proyecto Urbanístico "THE VIEW", ocupará un área total de 88,163.15m² y estará conformado por ocho (8) condominios residenciales y una (1) área comercial comerciales, divididas en:

Proyecto Urbanístico Residencial "THE VIEW"		
Condominios Multifamiliares	Niveles	Departamentos
I	10	76
II	10	92
III	10	120
IV	10	128
V	5	24
VI	10	92
VII	10	92
VIII	10	76
TOTAL		700

Proyecto Urbanístico Comercial "THE VIEW"		
Etapa	Manzana	Area Comercial (m²)
I	-	937.85
TOTAL		937.85

El término "desechos sólidos" en este documento se referirá a los desechos sólidos no peligrosos.

La propuesta de recolección de desechos sólidos domiciliarios adjunta en el memorando No. DECAM-CEUS-2023-30120 de octubre 25 del 2023, contiene lo siguiente:

- Memoria Descriptiva del Proyecto Urbanístico "THE VIEW".
- Plano de Implantación General del Proyecto Urbanístico "THE VIEW".
- Plano Urbanístico de las VI Etapas del Proyecto Urbanístico "THE VIEW".

Al respecto me permito indicar que el Ing. Jonathan Tejada, Supervisor de Planificación, procedió a la revisión y elaboración del expediente donde se indica lo siguiente con relación al Sistema de Recolección de Desechos Sólidos No Peligrosos del Proyecto Urbanístico "THE VIEW", la misma que comprende 7 Condominios Multifamiliares de diez niveles, 1 Condominio Multifamiliar de cinco niveles, con un total de 700 departamentos y un área comercial de aproximadamente 937.85m².

PROPUESTA DEL SISTEMA DE RECOLECCIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO "THE VIEW"

- 1.- En el Plano de Implantación General del Proyecto Urbanístico "THE VIEW", se presenta el Cuadro de Distribución del Uso de Suelo el Proyecto.

CUADRO DE USO DE SUELOS PROYECTO URBANISTICO "THE VIEW"		
DESCRIPCIÓN	AREAS (m²)	PORCENTAJE (%)
AREA RESIDENCIAL	43,957.84	61.03
AREA COMERCIAL	937.85	1.30
AREAS VERDES	12,052.94	16.74
AREAS COMUNALES	1,518.57	2.11
SUBESTACION ELECTRICA	1,128.24	1.57
PLANTA DE TRATAMIENTO/C. DE ACOPIO	768.45	1.07
VIAS, ACERAS Y PARQUEOS	11,657.40	16.19
TOTAL DEL PROYECTO "THE VIEW"	72,021.29	100.00

2.- El Proyecto Urbanístico "THE VIEW", está conformado por las siguientes vías:

La vía principal V3A de 26.90 metros de ancho de derecho de vía, está conformada por dos carriles de circulación de 9.70 metros de ancho de calzada cada uno, dos aceras de 2.00 metros de ancho, más un área verde de 1.00 metros a cada lado de la vía y un parterre central de 1.50 metros de ancho.

3.- El Urbanizador propone la construcción de un Centro de Acopio, (constituido por un Galpón, para el área residencial y para el área comercial) de desechos sólidos no peligrosos para la disposición externa de los desechos sólidos a fin de que el Operador del Servicio de Recolección no ingrese al interior del área residencial.

Mientras el Urbanizador no entregue el Centro de Acopio de desechos sólidos no peligrosos a los propietarios y se haya conformado la Administración de la Asociación de Propietarios de la Urbanización "THE VIEW", el costo de la implementación del sistema de recolección interna de desechos sólidos, operación y mantenimiento será cubierto por el Urbanizador.

Una vez que se haya conformado la Asociación de Propietarios correspondiente a el área residencial de la Urbanización "THE VIEW" de los ocho (VIII) Condominios y el área comercial, ésta implementará el sistema de recolección interna de la Urbanización, en base al diseño que para el efecto haya realizado el Urbanizador, el cual será entregado a la Administración. El costo de la implementación del sistema de recolección interna de desechos sólidos, su operación y mantenimiento será cubierto por la Asociación de Propietarios.

El servicio de recolección interna deberá recoger los desechos sólidos en cada condominio, todos los días en horarios pre-establecidos a fin de no permitir su acumulación y llevarlos al Centro de Acopio de desechos sólidos no peligrosos correspondiente a la Urbanización.

Del mismo modo se implementará el sistema de recolección interna para el área comercial, a cargo de la administración.

ANÁLISIS DEL CENTRO DE ACOPIO DE DESECHOS SÓLIDOS DE LA URBANIZACIÓN "THE VIEW".

4.- Para el cálculo del volumen de desechos sólidos del Centro de Acopio, se ha considerado lo siguiente:

La Urbanización "THE VIEW", en sus ocho (VIII) Condominios, contendrá setecientos (700) departamentos, de acuerdo a lo indicado en la Memoria Descriptiva del Sistema de Recolección de Desechos Sólidos No Peligrosos, presentada por el Urbanizador.

En base a los setecientos (700) departamentos, y considerando cinco (5) habitantes en cada vivienda, la población de la Urbanización "THE VIEW" serán de 2,402 habitantes.

DACMSE-P-2023-4855
Proyecto Urbanístico "THE VIEW" Página 4 de 15.

La Producción Per Cápita de desechos sólidos por persona y por día que se estima va a tener la Urbanización "THE VIEW", es de 0.85 kg.

**PRODUCCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS A SER GENERADOS EN LA URBANIZACIÓN
 AREA RESIDENCIAL "THE VIEW".**

Descripción	Número de Habitantes	Producción (Ton. / día)	Producción (Ton. / frecuencia 3)
Hab. Viviendas	2388	2.03	6.09
Personas Servicio	14	0.01	0.03
Visitas Transitorias	150	0.02	0.06
Parqueos, Jardines, Patios y Área Social	845	0.04	0.12
TOTAL APROXIMADO			6.30

**PRODUCCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS A SER GENERADOS EN LA URBANIZACIÓN
 AREA COMERCIAL "THE VIEW".**

Descripción	Número de Personas Perm.	Número Personas Trans.	Producción (Ton. / día)	Producción (Ton. / frecuencia 3)
Locales Comerciales	15	150	0.04	0.12
Locales Restaurantes	5	60	0.02	0.06
Oficinas	7	20	0.01	0.03
Parqueos	-	10	0.00	0.00
TOTAL APROXIMADO				0.21

Para el Centro de Acopio del área residencial y comercial de desechos sólidos no peligrosos de la Urbanización "THE VIEW", el promotor a proyectado usar un (1) contenedor de 29m³, considerando una frecuencia de recolección de tres (3): Los días lunes, miércoles y viernes en Horario Diurno, de acuerdo a la proyección estimada, para el área residencial y comercial el cual será incorporado al Centro de Acopio.

Si la generación proyectada, aumentará de manera tal de necesitar un contenedor más de 29m³, este será implantado en el área destinada para el Centro de Acopio del área residencial y comercial a cargo del Promotor.

Su implementación debe realizarse de acuerdo a la generación de desechos, de acuerdo al desarrollo de los condominios y por consiguiente incremento en la generación de desechos sólidos no peligrosos.

5.- El Urbanizador ha destinado un área de 232.20 m² (esto es 10.80 metros de ancho x 21.50 metros de fondo), área dispuesta para la ubicación del Centro de Acopio de desechos sólidos no peligrosos, en la cual se alojará el contenedor roll/on roll/off de 29 m³, para el área residencial y el área Comercial, el cual estará ubicado en la vía principal de ingreso a la Urbanización a 600 metros de la vía a la costa km. 19, (ANEXO I).

6.- El Centro de Acopio de la Urbanización "THE VIEW" área residencial y comercial, será construido, implementado, operado y mantenido por el Urbanizador del Proyecto, a su costo. Una vez que el Urbanizador entregue el Centro de Acopio a los propietarios será responsabilidad de la Asociación de Propietarios de la Urbanización y de la administración del área comercial, con Personería Jurídica o de la Administración responsable legalmente designada para el efecto aprobada por el Ministerio de Inclusión Económica y Social, la operación y el mantenimiento del Centro de Acopio.

7.- En el Centro de Acopio Final el Urbanizador construirá un galpón para alojar un (1) contenedor de 29m³ necesario de acuerdo a la generación total del Proyecto (área residencial y comercial). Se adjunta diseño básico del Centro de Acopio de almacenamiento temporal de desechos sólidos no peligrosos. (ANEXO II).

El galpón del Centro de Acopio será cubierto, la altura mínima desde el piso hasta la viga del pórtico de Ingreso tendrá 5,50 metros para permitir la operación de carga del contenedor de 29 m³.

El galpón del Proyecto Urbanístico "THE VIEW", Área Residencial y Comercial, se implementará de la siguiente manera:

El Urbanizador implementará un contenedor de carga posterior de 4,5 m³, posteriormente y de acuerdo a la generación se deberá incorporar un contenedor de 29m³. (ANEXO III).

El Centro de Acopio tendrán, sin ser limitativo, lo siguiente: el cerramiento perimetral, las puertas de acceso, el galpón cubierto, el piso pavimentado, los contenedores, los puntos de agua, sumideros, la trampa de grasa, trampa para roedores, aceras, las áreas verdes arborizadas, espacio suficiente para la limpieza y ventilación del lugar y las instalaciones eléctricas mínimas necesarias como un punto de luz y un punto de tomacorriente, agua potable, el alcantarillado sanitario y el alcantarillado de aguas lluvias.

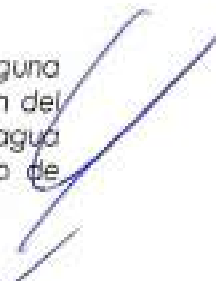
A las instalaciones del Centro de Acopio deberá agregarse un sistema de protección contra incendios de acuerdo a los requerimientos técnicos del Benemérito Cuerpo de Bomberos de la Ciudad de Guayaquil.

En el Centro de Acopio se incluirá como mínimo un punto de agua necesario para el aseo del área, las aguas producto del lavado del Centro de Acopio será conectada mediante tubería al sistema de aguas servidas, propia del Proyecto Urbanístico, se deberá colocar el respectivo sello hidráulico para evitar la fuga de gases ofensivos al medio ambiente.

La limpieza y desinfección del Centro de Acopio de desechos sólidos no peligrosos, debe ser realizada con una frecuencia mínima de tres veces a la semana.

Las descargas del alcantarillado, tanto sanitario como pluvial, deberán conectarse a los sistemas respectivos, propios del Proyecto Urbanístico.

No se debe proyectar instalaciones principales de los Sistemas de Servicio (de ninguna naturaleza) del Proyecto Urbanístico, que pasen por debajo del sitio de implantación del Centro de Acopio de desechos sólidos no peligrosos, sean éstos de comunicación, agua potable, de alcantarillado de aguas servidas, de alcantarillado de aguas lluvias o de protección contra incendios y otros.



El área en que se construirá el Centro de Acopio deberá prestar las facilidades para la maniobrabilidad del vehículo recolector de desechos sólidos en la parte externa al predio, debiéndose tener especial atención en los niveles de la vía de ingreso con respecto al nivel del piso terminado del Centro de Acopio.

La maniobrabilidad del camión recolector deberá realizarse en forma óptima con un radio de giro mínimo de 12 metros.

La zona planteada para el proceso de almacenamiento y de carga de los desechos sólidos (Centro de Acopio) deberá estar debidamente protegida mediante cerramiento de mampostería cuya altura mínima será de 3 metros para mitigar ruidos y malos olores. En el entorno se incluirá un área libre, de 3,00 metros de ancho para mitigar ruidos y malos olores a los habitantes aledaños a éste.

Se deberá considerar que la vía de acceso al Centro de Acopio, el sitio de maniobra de carga (del Centro de Acopio propiamente dicho) y el acceso al Centro de Acopio (rampas, pisos, etc.), deberán estar diseñados con pavimento rígido o flexible que soporte las cargas que genera el vehículo recolector cargado (30 toneladas) (Anexo 2).

8.- Una vez que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (M. I. Municipalidad de Guayaquil) haya aprobado la terminación de la construcción e implementación del Centro de Acopio de desechos sólidos no peligrosos y que el Urbanizador haya realizado la entrega del mismo a la Administración de la Asociación de Propietarios de la Urbanización "THE VIEW" y la Administración del área comercial, el costo de operación y mantenimiento del Centro de Acopio Final de desechos sólidos no peligrosos será cubierto por los propietarios de los predios y Departamentos a través de la Administración de la Asociación de Propietarios y de los propietarios de los diferentes locales comerciales para el área comercial en cada caso.

9.- Es obligación del Urbanizador, una vez realizada la Entrega-Recepción de obras del Proyecto Urbanístico al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (M. I. Municipalidad de Guayaquil), el traspaso de todas las responsabilidades, que conste en el "Reglamento para el manejo de los desechos sólidos no peligrosos a ser generados en la Urbanización "THE VIEW", a los propietarios de los predios y unidades habitacionales, una vez que los mismos conformen el Directorio de la Asociación de Propietarios respectiva de la Urbanización con Personería Jurídica o la Administración responsable legal designada para el efecto aprobada por el Ministerio de Inclusión Económica y Social. Este "Reglamento para el manejo de desechos sólidos no peligrosos a ser generados en la Urbanización "THE VIEW", será parte del Reglamento Interno que regirá para esta Urbanización.

10.- La Administración de la Asociación de Propietarios de la Urbanización podrá abrir el Centro de Acopio en los horarios pre establecidos para el sistema de recolección interna de los desechos sólidos no peligrosos generados por la Urbanización "THE VIEW", de igual manera la Administración del área comercial, previa coordinación con la Dirección de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales - DACMSE.

Durante la prestación del servicio de recolección de desechos sólidos realizado por la Prestataria del Servicio Público de Aseo, el Centro de Acopio de desechos sólidos no peligrosos deberán permanecer abierto 2 horas antes del paso del vehículo recolector destinado para la zona, respetando la frecuencia y el horario de recolección establecido.



para dicha zona. Cabe indicar, que durante este lapso de 2 horas los usuarios de la Urbanización podrán depositar directamente los desechos sólidos no peligrosos que no alcanzaron a ser recolectados durante el servicio de recolección interna de la Urbanización. Una vez realizada la recolección por parte del Operador del Servicio Público de Aseo, se cerrará la puerta y no se permitirá el depósito de desechos sólidos.

11.- En el caso de realizarse la clasificación del material seleccionado en la fuente por parte de los residentes para reciclaje, se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la "Ordenanza que establece los requerimientos técnicos mínimos así como las normas de funcionamiento para los establecimientos y sistemas dedicados a la recolección, clasificación, transporte y almacenamiento temporal en centros de acopio, comercialización y/o actividades de reutilización o reciclaje de los desechos sólidos recuperables no peligrosos en la Ciudad de Guayaquil", debiendo luego ser entregado a las personas autorizadas por la Municipalidad, quienes ejercerán esta actividad con vehículos que tuvieren el permiso correspondiente para el traslado hacia los Centros de Acopio de desechos sólidos recuperables no peligrosos particulares establecidos en los diferentes sectores de la ciudad.

12.- Cada usuario que elimine desechos sólidos no peligrosos deberá respetar lo indicado en la Ordenanza vigente en este tema, so pena de ser sancionado según ésta lo estipula.

13.- En el caso de que el usuario elimine desechos peligrosos deberá respetar la Legislación vigente en este tema, so pena de ser sancionado según ésta lo estipula.

14.- Se presenta en adjunto el "Reglamento para el manejo de los desechos sólidos no peligrosos a ser generados en la Urbanización "THE VIEW", el cual deberá ser conocido y acatado por los propietarios de los predios y unidades de vivienda.

Toda modificación que se proponga a este Reglamento Interno en lo que atañe al manejo de desechos sólidos bajo responsabilidad del Urbanizador o de los propietarios deberá ser aprobada por la Dirección de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales - DACMSE.

Atentamente,

Fernando Cornejo Valdez

DIRECTOR DE ASEO CANTONAL, MERCADOS Y SERVICIOS ESPECIALES.

Adj.: Anexo 1 - Características del contenedor de carga temporal de 29.00m³.
Anexo 2 - Características del camión recolector de desechos sólidos.

c.c.: Ing. Fernando Esteves G.
Ing. Jorge Murillo F.
Ing. Roberto Echeverría V.
Ing. Jefferson Valverde M.
Ing. Alex Montedecora B.

SUBDIRECTOR - DACMSE.
JEFE DE PLANIFICACIÓN-DACMSE.
JEFE (E) DE ASEO CANTONAL-DACMSE.
JEFE DE USO DE SUELO, CONTROL DE EDIFICACIONES Y URBANIZACIONES.
ASISTENTE DE PLANIFICACIÓN-DACMSE.

Archivo.

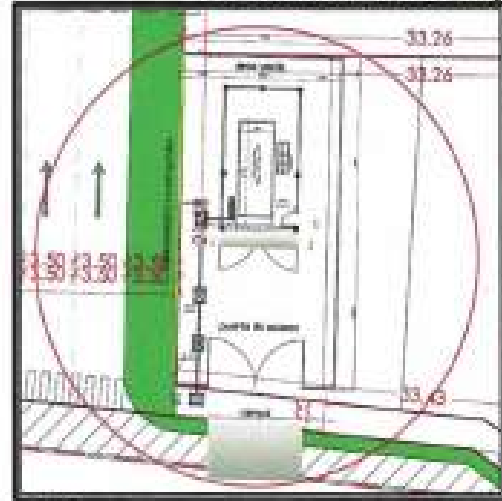
Elaborado por:	Ing. Jonathan Tejeda E. SUPERVISOR DE PLANIFICACIÓN (DACMSE)
Supervisado por:	Ing. Alex Montedecora B. ASISTENTE DACMSE 4 (DACMSE)
Firma del Jefe de Área:	Ing. Jorge Murillo F. JEFE DE PLANIFICACIÓN (DACMSE)

ANEXO I

Ubicación



Centros de Acopio

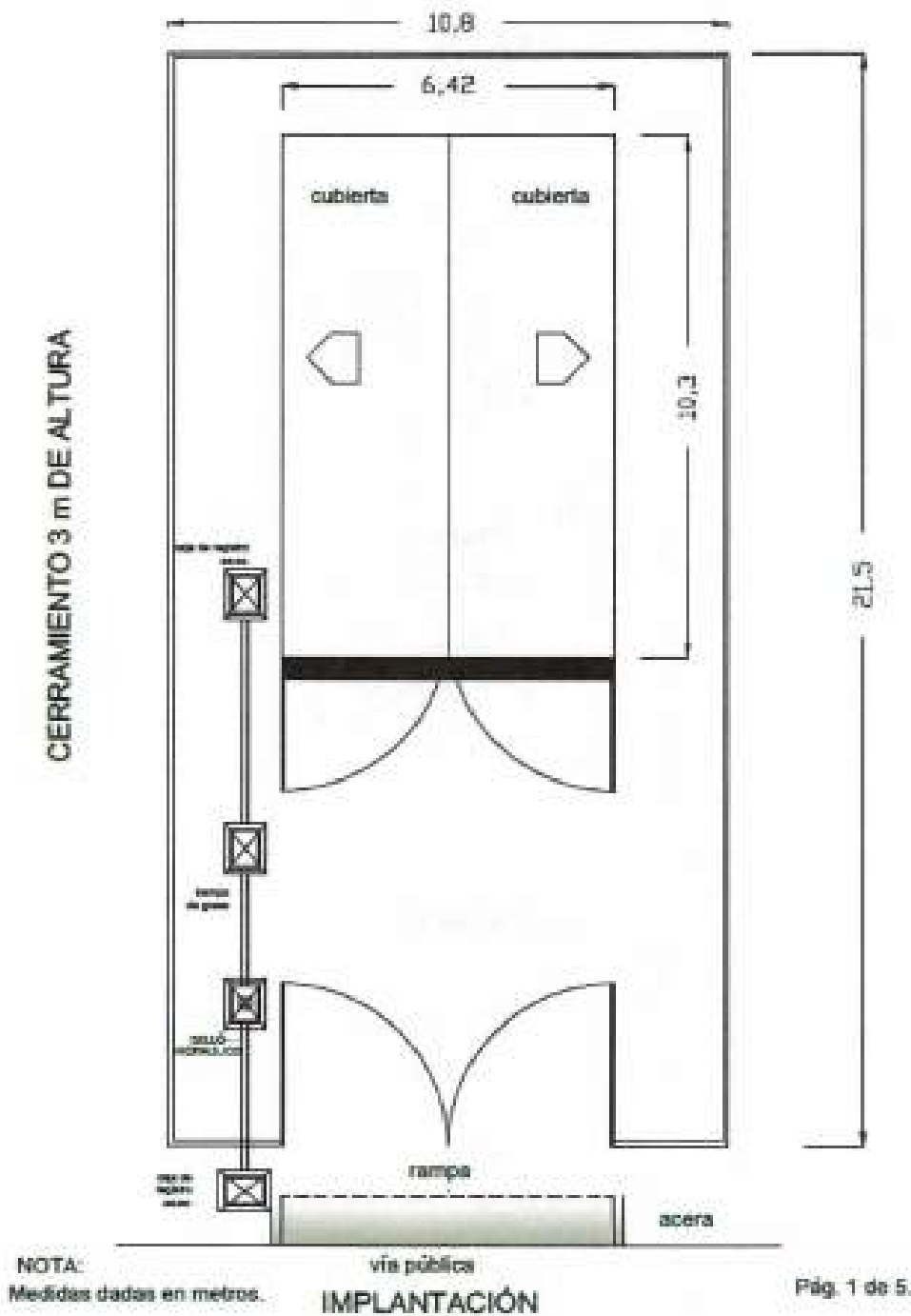


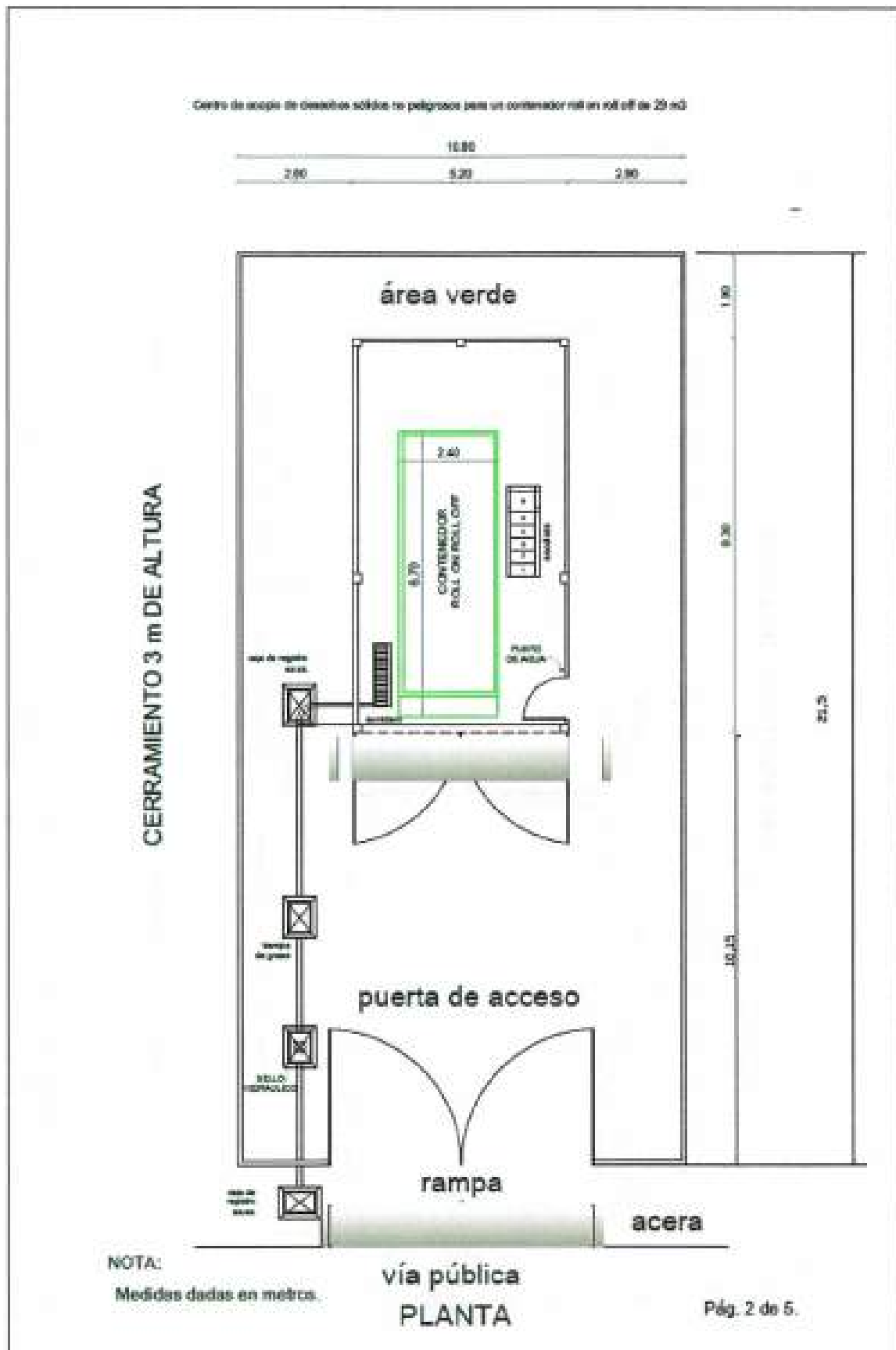
Implantación



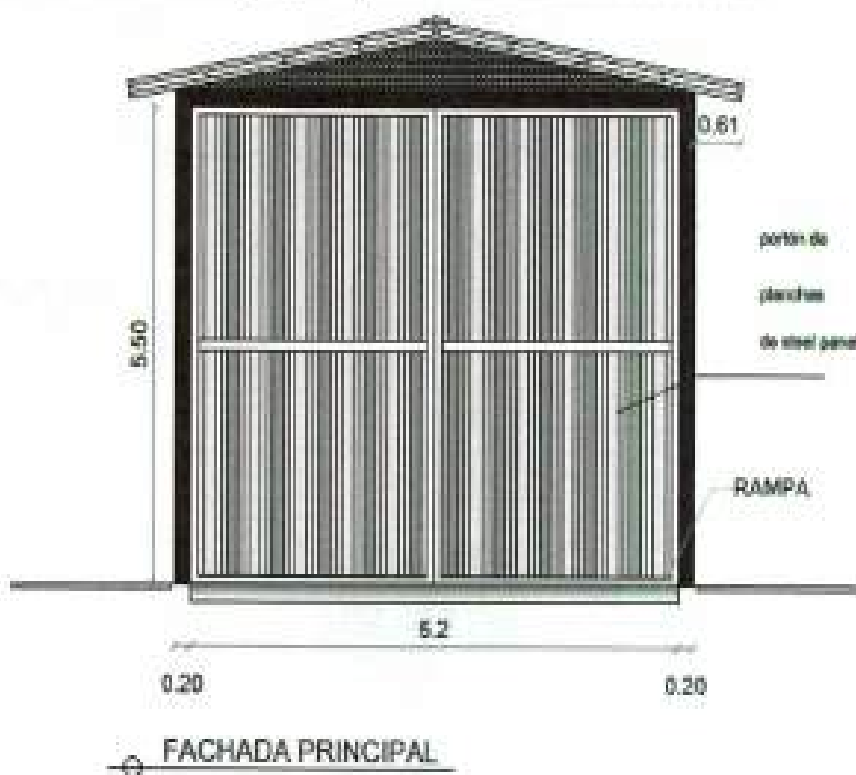
ANEXO II

Centro de acopio de desechos sólidos no peligrosos para un contenedor roll on roll off de 29 m3





Centro de acopio de desechos sólidos no peligrosos para un contenedor roll/on roll/off de 29m³



SECCION DE PLANTA DEL PORTON



PLANCHAS CONCAVAS Y CONVEXAS
CALAMBRADAS DE STEEL PANEL
DE 0.25 mm DE ESPESOR

NOTA:

Medidas dadas en metros.

Centro de acopio de desechos sólidos no peligrosos para un contenedor roll on roll off de 29 m³



SECCION DE PLANTA DEL PORTON

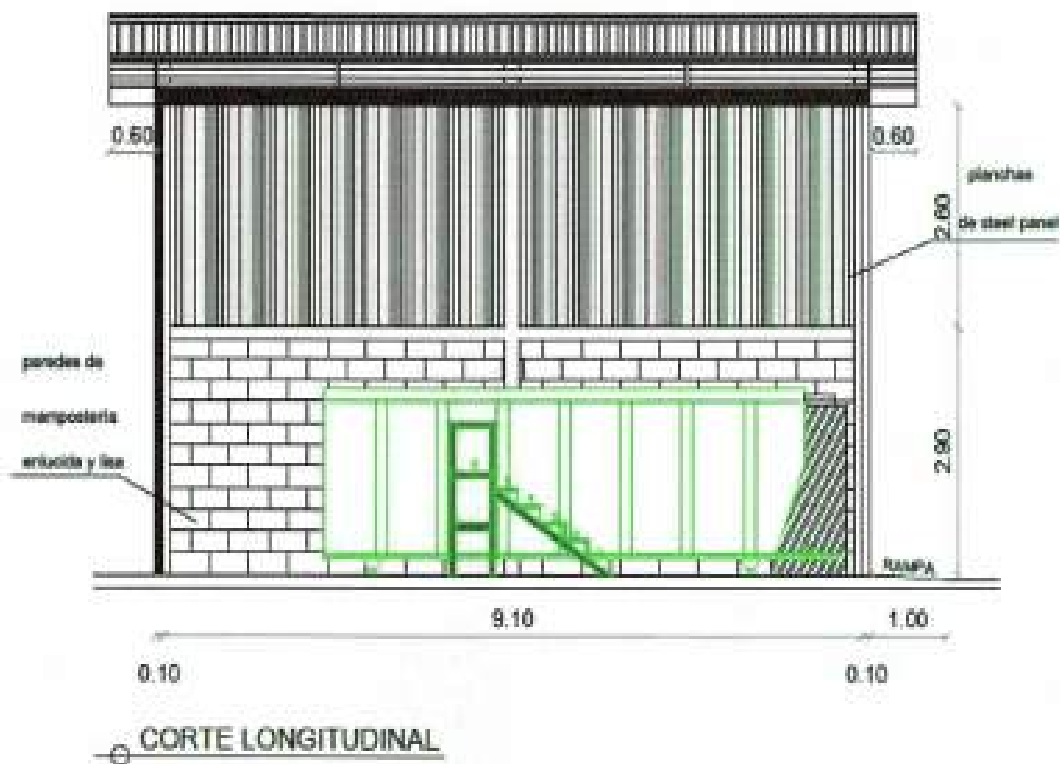


PLANCHAS CÓNCAVAS Y CONVEXAS
SALVAMARZADAS DE STEEL PANEL
DE 0.38 mm DE ESPESOR

NOTA:

Medidas dadas en metros.

Centro de acopio de desechos sólidos no peligrosos para un contenedor roll on roll off de 29 m3



SECCION DE PLANTA DEL PORTON



PLANCHAS CONCAVAS Y CONVEXAS
GALVANIZADAS DE STEEL PANEL
DE 0.38mm DE ESPESOR

NOTA:
Medidas dadas en metros.

ANEXO III

ESPECIFICACIONES TECNICAS DEL CONTENEDOR ROLL ON / ROLL OFF.

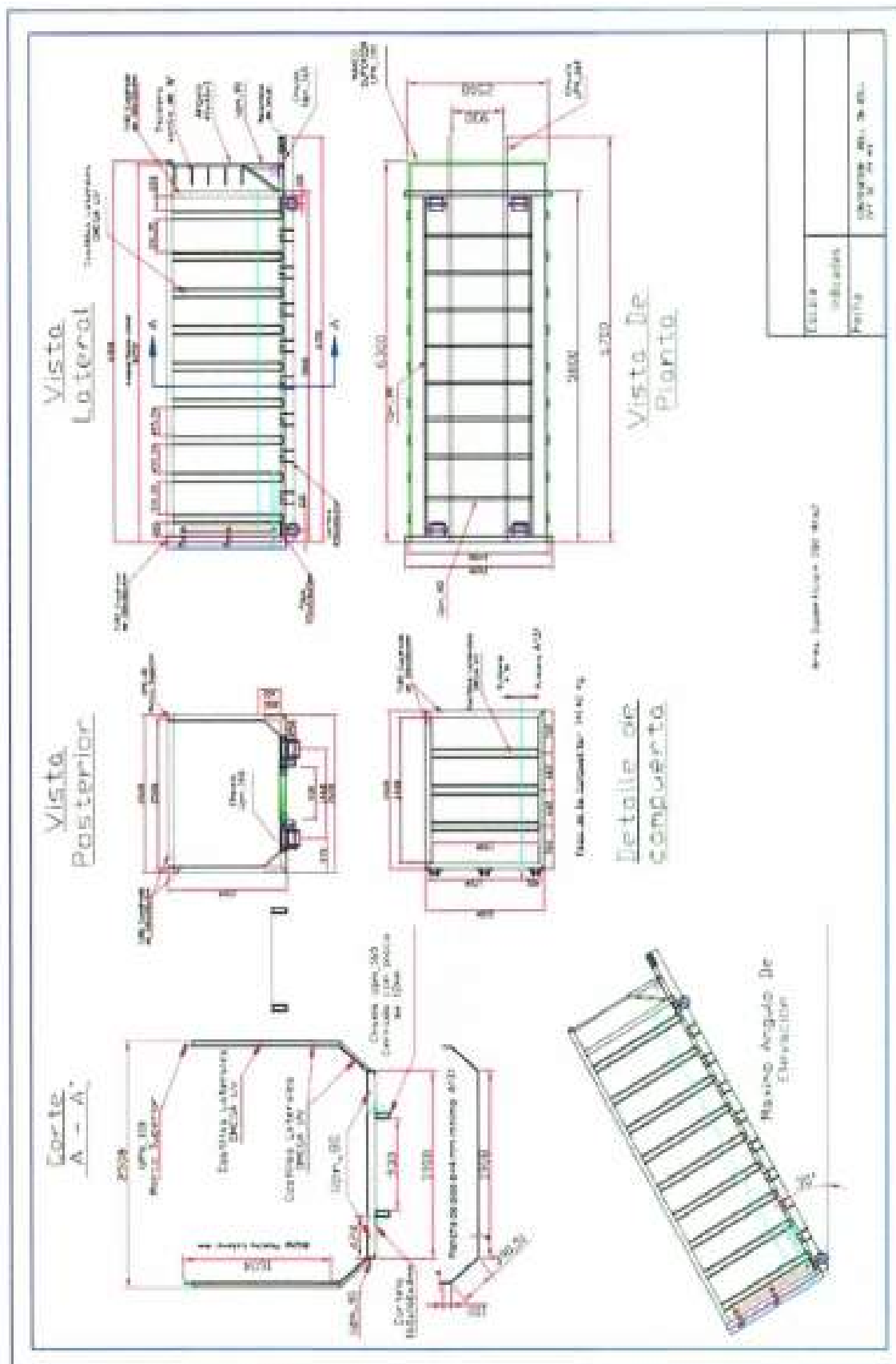
Dimensiones:

Largo: 6.30 metros
 Ancho: 2.40 metros
 Alto: 2.00 metros
 Volumen 29.00 m³.

Descripción del material:

1	Chasis del contenedor, tapa lateral de 12mm.	Vigas UPN 160mm de 6.70 metros longitud.
2	Tapa lateral de chasis	Plancha 12mm A36
3	Marco superior de caja	Vigas UPN 100mm
4	Puente de chasis	Vigas cuadrado 100x100 mm espesor de 4mm
5	Cuadrante de compuerta posterior: horizontales, laterales, transversales	Vigas UPN 80 mm
6	Vigas Soporte de rodillos	Vigas UPN 80 mm
7	Ganchos de Arrastre	Plancha 25mm A36
8	Base de ganchos de arrastre	Plancha 25mm A36
9	Guía puerta	Plancha 25mm A36
10	Soporte de rodillos inferiores	Plancha 25mm A36
11	Tapas de rodillos inferiores	Plancha 25mm A36
12	Bisagras de Puertas	Plancha 20mm A36
13	Seguro compuerta	Plancha 20mm A36
14	Piso	Plancha 4mm A131 (acero naval)
15	Paredes laterales y puntales laterales	Plancha 4mm A36
16	Compuerta Posterior	Plancha 4mm A36
17	Pared frontal	Plancha 4mm A36
18	Refuerzo frontal	Plancha 4mm A36
19	Pin de Bisagra	Eje Ø 1" acero 705
20	Pin de Seguro	Eje Ø 1" acero 705
21	Puntales Posteriores	Canal U 9"x4"x3/8" A36
22	Eje de rodillos inferiores	Eje acero 705 de 1 1/2"
23	Escalera	Varilla cuadrada hierro 1/2"
24	Cerradura	Platina hierro 3"x3/8"
25	Rodillos Inferiores	Tubo negro acero 203 mm de diámetro, 254 mm de largo, 6mm de espesor
26	Bocin de rodillos inferiores	Tubo negro acero 1 1/2" cédula 40
27	Seguro compuerta	Cadena de acero 1/2"
28	Sistema de cerradura	Construido en plancha de 20 mm.
29	Rodillo frontal	Tubo de 90 mm, 10 mm espesor, 102 mm de largo.
30	Soporte de rodillos frontales	Plancha 20mm A36
31	Placas rigidizadoras	Plancha 20mm A36
32	Columnas frontales	Vigas UPN 80 mm
33	Proceso de soldadura	Eléctrica, tipo MIG
34	Preparación de superficie	Descoxidada y arenada
35	Pintura	Dos capas de 100 micras cada una de sintético anticorrosivo color verde.

- 1.- Se incluye la leyenda: "NO BOTAR MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN", la numeración correspondiente y el logotipo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (M. I. Municipalidad de Guayaquil).
- 2.- Previo a la recepción del contenedor se deberá realizar la prueba de izaje con el camión recolector.



Guayaquil, 25 de octubre de 2023
DECAM-CEUS-2023-30120

Ingeniero

Fernando Cornejo Valdez

Director de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales.

Asunto: Requerimiento No. 001-2023-89486; Solicitud de Aprobación del informe para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicos Especiales (DUAЕ).
Proyecto Urbanístico The View.

Con la finalidad de dar atención al oficio s/n, ingresado a través del requerimiento No. 001-2023-89486 el 05 de octubre de 2023, suscrito por los Abgs. Oscar Erreaz Blum y William Nuñez López, Representantes de la Compañía ARAFISA S.A ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS; mediante el cual solicitan acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales (DUAЕ), para el desarrollo del Proyecto Urbanístico The View, a implementarse en el predio signado con el código catastral No. 96-0010-02.-0-0-0-1, a la altura del Km 12.5 de la Vía a la Costa.

En aplicación al Art. 93.- Proceso para acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil, el cual menciona:

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

Por lo antes expuesto, trasladamos para su revisión y pronunciamiento de acuerdo con sus competencias los archivos remitidos por el solicitante tales como la **Carta de Compromiso**, **Memoria de Desechos Sólidos y Escombros**, **Presupuesto General**, **Plano Urbanístico** del proyecto urbanístico mencionado en el asunto, información que se adjunta de manera física y digital.

Reconociendo de antemano vuestro apoyo al presente esfuerzo tendiente a la agilización y simplificación de los procesos inherentes a la aprobación de los proyectos urbanísticos, reiteramos a usted nuestra consideración y estima.

Sin otro particular que comunicar, nos suscribimos.

Atentamente,

Ing. Cristhian Benalcázar O.
Subdirector de Control de Edificaciones,
Uso de Suelo y Urbanizaciones

Ing. Jefferson Valverde M.
Jefe de Control de Edificaciones,
Uso de Suelo y Urbanizaciones

Adjuntos:	Copia simple. Solicitud para acogerse al régimen de desarrollos urbano arquitectónicos especiales. Extracto de la Ordenanza (art. 93 al art.95) respecto al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales Un Cd.
Copia:	Ing. Andrés Intrago L., Subdirector de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales Ing. Jorge Murillo F., Jefe de Planificación DACMSE Arg. Susana Salazar R., Coordinadora Dpto. Técnico DACMSE

NOMBRES Y APELLIDOS		CARGO	FIRMA
Analizado por:	Arg. María José Tomala L.	Supervisora de Urbanizaciones D.O	
Elaborado por:	Ing. Evelyn Naranjo S.	Analista Técnico DECAM 2	

Archivo DECAMCEUS/EN

REGLAMENTO PARA EL MANEJO DE LOS DESECHOS SÓLIDOS NO PELIGROSOS A SER GENERADOS EN LA URBANIZACIÓN "THE VIEW".

Antecedentes.

La Urbanización "THE VIEW", se encuentra ubicada en la Parroquia Tarqui, Sector Cerro Azul, hacia la calle pública s/n, y la avenida 70 NO (a la altura de la Avenida Jaime Nebot Velasco (Vía Guayaquil-Salinas km. 12.5)), Manzana # 0010, Solar # 002, con código catastral # 96-0010-002.

1. La Urbanización "THE VIEW", estará conformado por ocho (8) Condominios, que comprenden 8 lotes, en los que se implantarán sistemas habitacionales multifamiliares, dando un total de 700 departamentos, los condominios de 10 pisos (7 condominios y de cinco pisos (1 condominio, más un área comercial de 937.85 m²).
2. La Urbanización "THE VIEW", ha destinado 43,957.84m² para los 8 condominios multifamiliares de 700 departamentos y un área comercial de 937.85m², según lo indicado en el Cuadro de Producción de Desechos; la población será de 2388 habitantes más 14 personas de servicio para el área residencial y 37 personas para el área comercial, una vez desarrollada la Urbanización.
3. Los propietarios deberán conocer y acatar el presente "Reglamento para el Manejo de los Desechos Sólidos no peligrosos a ser generados en la Urbanización "THE VIEW".
4. Eficiencia del Servicio.

Para evitar incidencias en la eficiencia del servicio de recolección de desechos sólidos, en la Urbanización "THE VIEW" deberá mantener los 700 departamentos repartidos en 8 Condominios multifamiliares, debiendo permanecer de acuerdo a la población estimada, para garantizar la producción de desechos sólidos no peligrosos a ser generada en la Urbanización.

Dados estos antecedentes a continuación se detalla el Reglamento que deberá regir para los propietarios de la Urbanización "THE VIEW", en cuanto al manejo de los desechos sólidos de esta Urbanización y será parte del Reglamento Interno que regirá para la Urbanización "THE VIEW".

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto.

El presente Reglamento tiene por objeto normar dentro del marco de la Legislación vigente y conforme a la "Primer Reforma a la Ordenanza que Norma el Manejo de los Desechos Sólidos No Peligrosos Generados en el Cantón Guayaquil" publicada el 30 de abril del 2011, en la Gaceta Oficial No. 34, para conseguir una adecuada presentación, recogida, transporte y disposición final de los desechos sólidos no peligrosos que genere la urbanización "THE VIEW".

Artículo 2.- Concepto de Residuos Sólidos Urbanos.

1. A los efectos de este Reglamento se consideran residuos sólidos urbanos los generados en los domicilios particulares, comercios, oficinas y servicios, así como todos aquellos que no tengan la calificación de peligrosos y que, por su naturaleza o composición, puedan asimilarse a los producidos en los anteriores lugares o actividades.
2. Tendrán también la consideración de residuos urbanos, los procedentes de la limpieza de: vías públicas, zonas verdes y áreas recreativas.

Artículo 3.- Definiciones.

Para los efectos de este Reglamento se adoptan las siguientes definiciones:

ALMACENAMIENTO: Es la acción del usuario de retener temporalmente los desechos sólidos, en tanto se procesan para su aprovechamiento, se entregan al servicio de recolección o se dispone de ellos en el sitio autorizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (M. I. Municipalidad de Guayaquil).

ASEO URBANO: Es la limpieza y mantenimiento de la ciudad, libre de desechos sólidos producidos por sus habitantes.

BARRIDO Y LIMPIEZA MANUAL DE ÁREAS PÚBLICAS: Es la operación de barrido y limpieza de áreas públicas mediante la utilización de implementos manuales o equipo humano.

BASURA: Todo desecho sólido o semi-sólido, putrescible o no putrescible. Se comprende en la misma definición los desperdicios, desechos, cenizas, elementos de barrido de calles, desechos industriales no contaminantes, de establecimientos hospitalarios no contaminantes, plazas de mercado, parques, ferias populares, playas, escombros, entre otros. Para efecto de esta definición se consideran sinónimos: basura, desechos sólidos y desechos sólidos no peligrosos.

BIODEGRADABLE: Propiedad de toda materia de tipo orgánico, de poder ser metabolizada por medios biológicos.

CENTROS DE ACOPIO: Sitios públicos o privados autorizado por la Municipalidad donde se dispondrán temporalmente los desechos sólidos no peligrosos que genere el Proyecto Urbanístico "THE VIEW".

CONTAMINACION: Es la presencia en el ambiente de uno o más contaminantes o cualquier combinación de ellos, en concentraciones y permanencia superiores o inferiores a las establecidas en la legislación vigente.

CONTENEDOR: Recipiente metálico o de cualquier otro material apropiado, autorizado por la DACMSE, que se ubica en los sitios requeridos para el depósito temporal de desechos sólidos no peligrosos. Para efecto de esta definición se considera sinónimo caja y contenedor.

DEPOSITO FRIO: Area climatizada destinada al almacenamiento de desechos sólidos no peligrosos fácilmente putrescibles generados por grandes productores hasta que sean recogidos por los carros recolectores de basura, y evitar así la producción de malos olores y contaminación.

DACMSE: Dirección de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales.

DESECHO SEMI-SOLIDO: Es aquel desecho que en su composición contiene un 30% de sólidos y un 70% de líquidos.

DESECHO SOLIDO DOMICILIARIO: El que por su naturaleza, composición, cantidad y volumen es generado en actividades realizadas en viviendas o en cualquier establecimiento asimilable a éstas.

DESECHO SOLIDO COMERCIAL: Aquel que es generado en establecimientos comerciales y mercantiles, tales como almacenes, bodegas, hoteles, restaurantes, cafeterías, plazas de mercado y otros.

DESECHOS SOLIDOS DE BARRIDO DE CALLES: Son los originados por el barrido y limpieza de las calles y comprende entre otras: Basuras domiciliarias, institucional, industrial y comercial, arrojadas clandestinamente a la vía pública, hojas, ramas, polvo, papeles, residuos de frutas, excremento humano y de animales, vidrios,

cajas pequeñas, animales muertos, cartones, plásticos, así como demás desechos sólidos similares a los anteriores que hayan sido abandonados en la vía pública.

DESECHOS SÓLIDOS DE LIMPIEZA DE PARQUES Y JARDINES: Es aquel originado por la limpieza y arreglos de jardines y parques públicos, corte de césped y poda de árboles o arbustos ubicados en zonas públicas o privadas.

DESECHO SÓLIDO INSTITUCIONAL: Se entiende por desecho sólido institucional aquel que es generado en establecimientos educativos, gubernamentales, militares, carcelarios, religiosos, feriales aéreos, ferrestres, fluviales o marítimos, y edificaciones destinadas a oficinas, entre otras.

DESECHO SÓLIDO INDUSTRIAL: Aquel que es generado en actividades propias de este sector, como resultado de los procesos de producción.

DESECHO SÓLIDO ESPECIAL: Son todos aquellos desechos sólidos que, por sus características, peso o volumen, requieren un manejo diferenciado de los desechos sólidos domiciliarios. Son considerados desechos especiales:

- a) Los animales muertos, cuyo peso exceda de 40 kilos.
- b) El estiércol producido en mataderos, cuarteles, parques y otros establecimientos.
- c) Restos de chatarras, metales, vidrios, muebles y enseres domésticos.
- d) Residuos de plantas y árboles que producto de la poda o caída natural no puedan recolectarse mediante un sistema ordinario de recolección.
- e) Materiales de demolición y tierras arrojadas clandestinamente que no puedan recolectarse mediante un sistema ordinario de recolección.

DESECHO PELIGROSO: Es todo aquel desecho, que, por sus características corrosivas, tóxicas, venenosas, reactivas, explosivas, inflamables, biológicas, infecciosas, irritantes, de patogenicidad, carcinogénicas representan un peligro para los seres vivos, el equilibrio ecológico o el ambiente.

DISPOSICIÓN FINAL: Es la acción de depósito permanente de los desechos sólidos mediante la técnica de rellenos sanitarios, ubicados en sitios y condiciones para evitar daños ambientales y a la Salud Pública.

DMA: Dirección de Medio Ambiente.

DUAR: Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro.

EMPRESA(S) CONTRATADA(S): Se refiere para esta Reglamentación a la o las Empresas contratadas para la Prestación del Servicio Público de Aseo en el Cantón Guayaquil, de acuerdo a la actividad que presten.

ENTIDAD DE ASEO: Es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (M. I. Municipalidad de Guayaquil), a través de la DACMSE, responsable del servicio de aseo.

ESCOMBROS: Para efecto de esta reglamentación se entiende por escombros, los desechos sólidos no peligrosos producidos en la construcción de las edificaciones (viviendas), demolición de las mismas, constituidos por ladrillos, tierra, vidrio, arena, madera, hormigón simple y armado, material ferroso y no ferroso y similares. Incluye el material a desalojar en la excavación para la construcción de cimentaciones de obras civiles, tales como edificios, vías, ductos, etc.

ESCOMBRERA MUNICIPAL AUTORIZADA: Sitio específico para la disposición final de escombros, los cuales se dispondrán en forma metódica el tendido y compactado del material, cumpliendo con los requerimientos sanitarios y ambientales y cuya administración del sitio deberá contar con un registro de entrada de vehículos que contenga la información acerca de su procedencia, descripción y volumen de los escombros que se depositen en ésta.

FRECUENCIA DE RECOLECCION: Es el número de veces por semana que se presta el servicio de aseo urbano.

GENERACION: Cantidad de desechos sólidos originados por una determinada fuente en un intervalo de tiempo dado.

GENERADOR: Persona natural o jurídica, cuyas actividades o procesos productivos producen desechos sólidos no peligrosos.

GRAN PRODUCTOR: Es todo generador que produzca más de 25 kilogramos por día o más de 100 litros por día, de promedio semanal. El promedio resultará de la suma de la cantidad de basura producida durante una semana (Lunes a Domingo) dividida para siete (7).

MANEJO: Para este Reglamento se lo define como la correcta presentación, almacenamiento temporal y disposición de los desechos sólidos no peligrosos y todas las acciones previas a la acción de recolección de los mismos que debe cumplir el generador respetando las normas establecidas por la Municipalidad y la Legislación vigente en este tema.

MUNICIPALIDAD: Se entiende al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (M. I. Municipalidad de Guayaquil).

PRESENTACION: Es la actividad del usuario de envasar, empacar e identificar todo tipo de desechos sólidos para su almacenamiento y posterior entrega a la Prestataria del Servicio de Aseo para la recolección, transporte, aprovechamiento y tratamiento, de ser el caso; y disposición final.

PRESTATARIA DEL SERVICIO PUBLICO DE ASEO: La Empresa encargada del servicio público de recolección de desechos sólidos no peligrosos, barrido y limpieza de vías públicas de la Ciudad de Guayaquil y sus Parroquias Rurales, que incluye el transporte y descarga de los desechos sólidos no peligrosos en el sitio de disposición final autorizado por la Municipalidad, para este reglamento es sinónimo de operador del servicio de aseo.

RECOLECCION: Acción y efecto de retirar los desechos sólidos del lugar de presentación.

RECOLECCION EN LAS UNIDADES DE ALMACENAMIENTO: Es la que se efectúa cuando por el volumen de los desechos sólidos generados por los usuarios se presentan para su recolección en cajas de almacenamiento, dispuestos en sitios autorizados por la Municipalidad.

RECOLECCION POR EL SISTEMA DE ACERA: Es la que se efectúa cuando los desechos sólidos son presentados por los usuarios para su recolección en la acera ubicada frente a su predio o domicilio.

RECOLECCION RESIDENCIAL: Comprende la recolección de todos los desechos sólidos producidos y presentados en la vía pública por las unidades residenciales o familiares.

RECICLAJE: Operación de separar, clasificar selectivamente a los desechos sólidos para utilizarlos convenientemente. El término reciclaje se refiere cuando los desechos sólidos clasificados sufren una transformación para luego volver a utilizarse.

RELLENO SANITARIO: Es la confinación y aislamiento de los residuos sólidos en un área mínima, con compactación de los residuos, cobertura diaria de los mismos, control de gases y lixiviados, y cobertura final.

SEPARACION EN LA FUENTE: Es la clasificación de los residuos sólidos en el sitio en donde se generan, que tiene como objetivo separar los residuos que tienen un valor de uso indirecto por su potencial de reutilización de aquellos que no la tienen, mejorando así sus posibilidades de recuperación.

SERVICIO DE ASEO: Actividad de limpieza de desechos sólidos no peligrosos producidos por sus habitantes y mantenimiento de las áreas y vías públicas en el Cantón.

SERVICIO DE RECOLECCION ESPECIAL: Este servicio consistirá en la recolección, transporte y descarga de las basuras de carácter especial como los resultantes de la poda de jardines y árboles, los animales muertos de gran tamaño, los grandes bultos de basura, los montículos y otros desechos sólidos de gran volumen, los materiales de demolición y tierras de arroyo clandestino, que no puedan recolectarse, a juicio de la DACMSE, mediante el sistema ordinario de recolección residencial, industrial, institucional, o comercial o mediante el sistema de recolección de desechos sólidos de barrido. Para esta Ordenanza los desechos sólidos no peligrosos flotantes en cuerpos hídricos y dispuestos en sus riberas serán objeto de un sistema de recolección diferenciado, no contemplado o dispuesto en esta Ordenanza.

USUARIO: Persona natural o jurídica que se beneficia con la prestación del servicio público de aseo, bien como propietario, inquilino u otra forma de residenciadidad en un inmueble en donde se presta esta cobertura, o como receptor directo del servicio. El receptor directo se lo denomina también generador de desechos sólidos no peligrosos.

TACHO: Mobiliario urbano para depósito de basuras generada por el peatón (botellas plásticas o de vidrio, vasos, servilletas y similares).

VIA PUBLICA: Son las áreas destinadas o afectadas al tránsito público, vehicular o peatonal, que componen la infraestructura vial de la ciudad y comprenden las calles, las veredas o calzadas, separadores o parterres, sardineles, andenes incluyendo las zonas verdes de los separadores destinadas para árboles o plantas, puentes vehiculares o peatonales o cualquier otra combinación de los mismos elementos que puedan extenderse entre una y otra línea de las edificaciones.

TITULO II

OBLIGACIONES DEL USUARIO

Artículo 4.- Obligaciones del Usuario.

- a) Mantener limpias las aceras correspondientes a las viviendas, los desechos sólidos producto del barrido deberán ser recogidos y no depositados en las cunetas, y deberán ser dispuestos según las frecuencias y horarios de recolección establecidas al sector.
- b) Depositar la basura en fundas plásticas y/o en recipientes impermeables debidamente cerrados acorde a la Ordenanza vigente.
- c) Colocar los desperdicios en lugares apropiados y accesibles para la recolección por parte del personal de limpieza, en el horario y frecuencias fijados para el efecto.
- d) Denunciar por escrito ante la Comisaría Municipal respectiva si algún vecino depositó basura fuera del frente correspondiente a su predio u otra manera inadecuada de disposición.
- e) Colaborar con el Servicio de aseo público de modo que no genere riesgos excepcionales o se constituya en un obstáculo para la prestación del servicio a los demás habitantes o ciudadanos.
- f) Disponer los desechos sólidos para su recolección en las condiciones establecidas en el presente Reglamento.
- g) Recoger los desechos sólidos no peligrosos originados por la carga, descarga o transporte de cualquier mercancía.
- h) Es una obligación de los dueños de vehículos particulares dejar expedita la vía de acceso a los vehículos recolectores.
- i) Es obligación del propietario y/o responsable técnico de obras civiles el mantener limpias las vías aledañas al sitio de construcción, e implementar un sistema de limpieza de los desechos producto del transporte, carga y descarga de vehículos y maquinarias que transitan alrededor de la construcción. Se prohíbe a los vehículos de caja abierta transitar sin la protección necesaria a fin de evitar el derrame de desechos sólidos no peligrosos o cualquier otro material sobre la vía pública.

- j) Los organizadores de un acto público en la calle serán los responsables de la suciedad derivada de tal acto en la misma.
- k) Se deberá cumplir además con la "Ordenanza que norma la instalación de Kioscos, Carretillas y demás formas de desarrollo de la actividad comercial en espacios públicos de la ciudad de Guayaquil", y la reglamentación vigente para cada caso.
- l) Para el responsable de gular animales domésticos en la vía pública, es su responsabilidad el recoger y limpiar el área afectada por los desechos generados por el animal, disponiendo los desechos (excretas) en las unidades sanitarias propias de sus viviendas para ser evacuado al sistema de Aguas Servidas.
- m) Es obligación del usuario que genere desechos producidos por la poda de árboles y desechos de jardines, disponerlos para su recolección debidamente trozados (no mayor a 60 cm. en sacos de yute o material plástico) en sacos de yute, cuando por su cantidad y volumen pudieren ser recolectados por los vehículos de carga trasera con sistema de compactación. El volumen máximo permitido es de 1 m³.
- n) Los muebles, enseres domésticos, poda de árboles y demás objetos inútiles de gran volumen deberán ser dispuestos por los usuarios en los centros de acopio que la Municipalidad dispone para el efecto.
- o) La Entidad de Aseo deberá asegurar en todo momento la cobertura establecida en el ámbito de este Reglamento bajo su responsabilidad con las frecuencias y horarios establecidos para tal efecto.

Artículo 5.- Presentación de desechos sólidos para recolección.

1. Los desechos sólidos no peligrosos que se presenten para recolección deberán estar presentados y almacenados de forma tal que se evite su contacto con el medio ambiente y las personas encargadas de la recolección. Los desechos sólidos deberán colocarse en los sitios de recolección con una anterioridad máxima de dos (2) horas a la hora inicial de recolección establecida para la Urbanización "THE VIEW",
2. Las fundas plásticas a utilizar para colocar los desechos sólidos deberán almacenar un peso no mayor a 15 kilogramos, su espesor y resistencia serán tales que no puedan romperse y provocar derrames por el uso normal, debiendo ser de características impermeables presentándolas debidamente anudadas.
3. En caso de generarse desechos de trampas de grasa de generadores tales como restaurantes, comedores o establecimientos afines, el espesor mínimo de la funda será de 1,5 milésimas de pulgada y de color verde limón, respetando la "Guía para el tratamiento de los desechos provenientes de los desechos de trampa de grasa provenientes de los restaurantes", que se incorpora como Anexo No. 1, en la Ordenanza Vigente.
4. Para el caso en que se genere como desechos sólidos, llantas de vehículos o maquinarias, queda expresamente prohibido disponerlas en la vía pública para la recolección de las mismas, excepto que éstas hayan sido trozadas en fracciones de 5 x 5 centímetros como máximo.
5. Queda expresamente prohibido el vertido de desechos líquidos de cualquier índole en los recipientes destinados para el almacenamiento de desechos sólidos no peligrosos, tales como fundas, fachos, contenedores y demás unidades de presentación y almacenamiento temporal de desechos, so pena de las sanciones estipuladas en la Ordenanza Vigente.

Artículo 6.- Centros Comerciales y Restaurantes.

En caso de habilitarse establecimientos que generen desechos sólidos no peligrosos, fácilmente degradables o putrescibles deberán tener un depósito frío independiente de cualquier otro sistema de enfriamiento, para almacenar estos desechos sólidos hasta que sean trasladados al Centro de Acopio de desechos sólidos, según la frecuencia establecida para este Sector.

Establecida la necesidad del Depósito Frío por la DACMSE, ésta remitirá los lineamientos técnicos a seguir, en base a los cuales la Administración de la Urbanización "THE VIEW" presentará la memoria descriptiva y los planos de las instalaciones propuestas para la implementación del Depósito Frío, para la revisión y aprobación respectiva.

Artículo 7.- Reciclaje.

Los productos a reciclar de ser el caso, deberán ser seleccionados en la fuente, siendo estos, plásticos, cartones, vidrio, papeles y recipientes metálicos los mismos que serán transportados a sitios debidamente autorizados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (M. I. Municipalidad de Guayaquil), cumpliendo con los lineamientos establecidos en la "Ordenanza que establece los requerimientos técnicos mínimos así como las normas de funcionamiento para los establecimientos y sistemas dedicados a la recolección, clasificación, transporte y almacenamiento temporal en centros de acopio, comercialización y/o actividades de reutilización o reciclaje de los desechos sólidos recuperables no peligrosos en la Ciudad de Guayaquil" para su adecuado transporte y disposición final.

Artículo 8.- Disposición de escombros.

Los propietarios de las unidades de vivienda de la Urbanización, podrán disponer los escombros directamente en uno de los Centros de Acopio de desechos sólidos no peligrosos catalogados como escombros de la ciudad, podrán entregar hasta un volumen máximo de 4 m³, en caso de producciones mayores, se acogerán a la Ordenanza respectiva, teniéndolos que trasladar directamente al sitio de disposición final autorizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (M. I. Municipalidad de Guayaquil).

TITULO III

DE LA RECOLECCION Y TRANSPORTE DE LOS DESECHOS SOLIDOS

Artículo 9.- RECOLECCION INTERNA.

1. La recolección interna de desechos sólidos no peligrosos que genere la Urbanización, no lo hará la Prestataria del Servicio Público de Aseo, el Urbanizador realizará la construcción de un Centro de Acopio de desechos sólidos no peligrosos para la disposición interna a fin de que el Operador del Servicio no ingrese al interior de la Urbanización. Para el servicio de recolección interna, la Administración de la Urbanización "THE VIEW", en base al diseño que para el efecto haya realizado el Urbanizador, implementará un sistema para recoger los desechos sólidos generados en cada vivienda, en días y horarios que no permitan su acumulación, todo esto en función de la frecuencia de recolección de la Prestataria del Servicio contratado por la Municipalidad.
2. La gestión interna de recolección y transporte al Centro de Acopio desde las unidades habitacionales hasta el Centro de Acopio será ejecutada por el Urbanizador, para que luego la Prestataria del Servicio de Aseo ejecute la recolección y transporte de los desechos sólidos desde el Centro de Acopio al sitio de disposición final. Una vez que el Urbanizador entregue el Centro de Acopio a los propietarios será responsabilidad de la Asociación de Propietarios con Personería Jurídica o de la Administración responsable legal designada para el efecto aprobada por el Ministerio de Inclusión Económica y Social, la recolección y transporte interno de los desechos sólidos desde las viviendas hasta el Centro de Acopio.

3. Mientras el Urbanizador no entregue el Centro de Acopio de desechos sólidos no peligrosos a los propietarios y se haya conformado el Directorio de la Asociación de Propietarios de la Urbanización, el costo de la operación y del mantenimiento de la recolección interna será cubierto por el Urbanizador.
4. El sistema de recolección interna propio de la Urbanización será complementado con el Servicio Público de Aseo de la Ciudad.
5. La Prestataria del Servicio de Aseo en la Urbanización "THE VIEW", procederá única y exclusivamente a prestar el servicio de recolección de los contenedores del Centro de Acopio, con frecuencia tres, que es la frecuencia propia del sector; cumpliendo con lo contemplado en las Especificaciones Técnicas correspondientes al Servicio de Limpieza de la Ciudad.

Artículo 10.- RECOLECCION EXTERNA.

1. La Prestataria del Servicio de Aseo, ejecutará sus actividades de recolección de desechos sólidos a esta urbanización, única y exclusivamente en el Centro de Acopio mencionado en este Reglamento.

El camión recolector de la Prestataria del Servicio de Aseo se dirigirá hasta el sitio donde está ubicada el Centro de Acopio de desechos sólidos, retornando, una vez que se haya realizado las operaciones de recolección de desechos.

2. El acceso al Centro de Acopio, la rampa, el piso del sitio de maniobra de carga (Centro de Acopio propiamente dicho) y los camiles de circulación vehicular, deben ser diseñados con pavimento rígido o flexible que soporte las cargas que genera el vehículo recolector cargado (30 toneladas).

TITULO IV DEL BARRIDO DE LOS DESECHOS SÓLIDOS

1. A la Administración de la Urbanización "THE VIEW" corresponde el barrido de portales y aceras, el producto de este barrido debe ser dispuesto junto al resto de sus desechos sólidos.

TITULO V DEL CENTRO DE ACOPIO PARA DESECHOS SOLIDOS

Artículo 12.- CENTRO DE ACOPIO DE DESECHOS SOLIDOS NO PELIGROSOS.

1. En base a los 700 departamentos repartidos en 8 condominios multifamiliares de la Urbanización "THE VIEW" y en función del cálculo de la producción de desechos sólidos de la Urbanización se ha determinado que los desechos sólidos se dispondrán en un Centro de Acopio con capacidad para alojar un (1) contenedores tipo Roll On/Roll Off de 29,00 m³ cada uno.

Para el Centro de Acopio, el Urbanizador construirá un galpón, que deberá tener la capacidad para alojar un (1) contenedores tipo Roll On/Roll Off de 29,00 m³ cada uno.

El Urbanizador ha destinado el Área correspondiente para la ubicación del Centro de Acopio Final de desechos sólidos no peligrosos a ser generados en la Urbanización "THE VIEW", al lado derecho del Ingreso a la urbanización, junto a la vía Pública s/n (a la altura de la vía Guayaquil - Salinas km. 12.5, para alojar a un (1) contenedor tipo Roll On/Roll Off de 29,00 m³, en una superficie de 232.20 m² (esto es 10.80 metros de ancho x 21.500 metros de fondo).

El galpón se construirá conforme al diseño arquitectónico que adjunta el Urbanizador en la Memoria Técnica del Sistema de Recolección de Desechos Sólidos del Proyecto Urbanístico.

El galpón será cubierto, la altura mínima desde el piso hasta la viga del pórtico de ingreso será de 5.50 metros para permitir la operación de descarga de un (1) contenedor tipo Roll On/Roll Off de 29,00 m³.

El galpón se implementará de la siguiente manera:

El Urbanizador implementará primero un contenedor de carga posterior temporal de 4.5 m³, cuando sea insuficiente la capacidad de este contenedor se añadirá un segundo contenedor de carga posterior temporal de 4.5 m³, cuando la capacidad de los dos contenedores de 4.5m³ sea insuficiente se reemplazará los dos contenedores temporales de 4.5 m³ por un contenedor tipo Roll On/Roll Off de 29,00 m³. Finalmente,

El costo de la construcción, implementación, operación y mantenimiento del Centro de Acopio será cubierto por el Urbanizador. Mientras el Urbanizador no entregue el Centro de Acopio a los propietarios, éstos tendrán que ser mantenidos y operados por el Urbanizador. Una vez que el Urbanizador entregue el Centro de Acopio a los propietarios será responsabilidad de la Asociación de Propietarios de la Urbanización con Personería Jurídica o de la Administración responsable legalmente designada para el efecto aprobada por el Ministerio de Inclusión Económica y Social, la operación y el mantenimiento del Centro de Acopio.

2. El Centro de Acopio será entregado a los propietarios de los predios y departamentos, mantenido por ellos a través de la Administración interna, cuyo costo será cubierto por los propietarios.
3. La Administración de la Asociación de Propietarios de la Urbanización podrá abrir el Centro de Acopio en los horarios pre establecidos para el sistema de recolección interna de los desechos sólidos no peligrosos generados por la Urbanización "THE VIEW", previa coordinación con la Dirección de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales - DACMSE. Durante la prestación del servicio de recolección general realizado en la ciudad de Guayaquil, el Centro de Acopio de desechos sólidos no peligrosos deberá permanecer abierto 2 horas antes del paso del vehículo recolector destinado para la zona, respetando la frecuencia y el horario de recolección establecida para dicha zona. Cabe indicar, que durante este lapso de 2 horas los usuarios del Proyecto Urbanístico podrán depositar directamente los desechos sólidos no peligrosos que no alcanzaron a ser recolectados durante el servicio de recolección interna de la Urbanización, previa coordinación con la DACMSE. Una vez realizada la recolección por parte del Operador de la Prestataria del Servicio Público de Aseo de la Ciudad, se cerrará la puerta y no se permitirá el depósito de desechos sólidos.
4. La limpieza y desinfección del Centro de Acopio de desechos sólidos no peligrosos se incluye en la operación y mantenimiento de este Centro de Acopio. La limpieza y desinfección debe ser realizada con una frecuencia mínima de tres veces por semana.
5. En caso de persistir los malos olores se tomarán medidas de mitigación adicionales, tales como: cubrir con tapas removibles el contenedor u otra medida que recomiende la DACMSE.

TITULO VI DE LAS SANCIONES

Artículo 13.- SANCIONES.

Cada usuario que elimine desechos sólidos no peligrosos deberá respetar lo indicado en la Ordenanza vigente en este tema, en caso de incumplimiento será sancionado según ésta lo estipula.

En caso de que un usuario elimine desechos sólidos peligrosos deberá respetar la Legislación vigente en este tema, en caso de incumplimiento será sancionado según ésta lo estipula.



ANEXO 8.1



SEGURAEP-GGRR-2024-0071

Guayaquil, 22 de enero de 2024

PARA: Abg. Fernando Suárez Vodopivec, Mgs.
**DIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTROS,
AVALÚOS Y CONTROL MINERO.**

DE: **GERENTE DE GESTIÓN DE RIESGOS**

REF.: Oficio **DECAM-CEUS-2024-02707** de 19/01/2023

ASUNTO: Alcance al oficio SEGURAEP-GGRR-2023-0277 – Informe de riesgo y vulnerabilidad del área donde se plantea el desarrollo del Proyecto Urbanístico The View.

En atención a la referencia, sírvase encontrar informe técnico **SEGURA EP-GGRR-JARM-ACR-2024-007** de fecha 22 de enero de 2024, suscrito por el Ing. Ángel Clavijo Rivera, Analista de Riesgos de esta Gerencia, en donde consta el análisis de riesgo del predio antes mencionado, en base al cual se requiere la aplicación de las recomendaciones que constan en dicho informe.

Particular que comunico para los fines consiguientes.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
**ALEX GERMAN
ANCHUNDIA PELAEZ**

Ing. Alex Anchundia Peláez
**Gerente de Gestión de Riesgos
Empresa Pública Municipal para la
Gestión de Riesgos y Control de
Seguridad de Guayaquil SEGURA EP**

Copia, Ing. Ángel Clavijo Rivera, ANALISTA DE RIESGOS



ANEXO 8.2



SEGURAEP-GGRR-JARM-ACR-2024-0007

Guayaquil, 22 de enero de 2024

INFORME TÉCNICO

PARA: Ing. Alex Anchundia Peláez
GERENTE DE GESTIÓN DE RIESGOS.

REF.: Oficio DECAM-CEUS-2024-02707, de 19 de enero de 2024.

ASUNTO: Alcance al oficio SEGURAEP-GGRR-2023-0277 – Informe de riesgo y vulnerabilidad del área donde se plantea el desarrollo del Proyecto Urbanístico The View.

Con relación al contenido del Oficio de la referencia, suscrito por el Ing. Cristhian Benalcázar O., Subdirector de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones; y por el Ing. Jefferson Valverde M., Jefe de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones; respecto a la factibilidad técnica del Proyecto Urbanístico The View para acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónico Especiales (DUAE), dentro del marco de nuestras competencias informo a Ud. lo siguiente:

1. MARCO LEGAL:

1.1. La “**ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL**”, publicada el 10 de septiembre de 2021 en la Gaceta Oficial N° 37 del GAD Municipal de Guayaquil, y promulgada el 30 de septiembre de 2021 mediante su publicación en el Registro Oficial N° 1697, Edición Especial, determina:

Art. 114. - Calificación de áreas de riesgo. - Se califica como áreas de riesgo a las riberas de los ríos, esteros y escorrentías; a suelos bajos susceptibles a inundaciones; a suelos propensos a deslizamientos; y, suelos que constituyen servidumbres de instalaciones peligrosas o estratégicas.

Art. 115. - Servidumbre de canales para drenaje pluvial. - Los canales naturales de drenaje de aguas lluvias tendrán la servidumbre que establezca el GAD Municipal de Guayaquil, en coordinación con la empresa prestadora del servicio de alcantarillado y agua potable en el cantón a través de la respectiva Ordenanza. Hasta tanto, regirán las normas establecidas en la “Ordenanza de Servidumbre y Cesión Gratuita de Terrenos para Alcantarillado Sanitario y Pluvial para canales abiertos para aguas lluvias”, y en la “Reforma a la ordenanza de servidumbre y cesión gratuita de terrenos para alcantarillado sanitario y pluvial para canales abiertos para aguas lluvias” sin perjuicio de lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 116. - Respeto a cauces de canales naturales. - Se deberán respetar los cauces de escorrentías y canales naturales, los que podrán modificarse ligeramente en zonas bajas, con el respaldo de estudios técnicos ejecutados por profesional experto en hidrología debidamente aprobados por la entidad municipal competente.



Art. 118. - Recurso suelo y Sistemas Ambientales. - Para el efecto del mantenimiento de este recurso se adoptarán los siguientes principios:

118.1. Restringir asentamientos en áreas de riesgo como consecuencia de su propensión a deslizamientos y hundimientos del suelo, inundaciones.

118.2. Calificar los suelos, entre otros aspectos, según su aptitud para ser urbanizado de acuerdo con las siguientes gradientes o pendientes:

- Suelos de difícil drenaje, de urbanización no deseable, con pendientes medias de cero al dos por ciento (0 al 2%).
- Suelos aptos para urbanizar a costos convenientes, con pendientes medias de dos al quince por ciento (2 al 15%).
- Suelos aptos para urbanizar a costos mayores, de difícil urbanización, con pendientes medias entre el quince y el treinta por ciento (15 - 30%).
- Suelos no aptos para urbanizar, con pendientes mayores al treinta por ciento (30%).

Art. 122. - Prohibición de legalizar predios que se encuentren en áreas de riesgo. - Con el fin de precautelar la vida de los ciudadanos del cantón Guayaquil, no se regularizará, ni legalizará la tenencia de terrenos que se encuentren en áreas de riesgo o zonas calificadas por el PUGS como protegidas por riesgo.

Art. 123. - Construcción de edificaciones en laderas. - Con el fin de evitar deslizamientos, los proyectos arquitectónicos y las construcciones de edificaciones a implantarse en laderas del cantón, deberán respetar la topografía natural del terreno, para lo cual se realizará el aterrazamiento de este último.

Todo talud vertical deberá ser protegido por un muro de contención debidamente diseñado y calculado estructuralmente, y con un sistema de drenaje que garantice la evacuación del agua. Su construcción debe estar acorde a las normas técnicas de la Ingeniería.

Art. 158. - Tipos de afectaciones. - Las afectaciones constituyen cargas urbanísticas aplicadas al suelo que limitan su uso y ocupación, y se clasifican en:

158.1. Afectaciones por obra o interés público: Están determinadas en los instrumentos de planeamiento territorial, plan parcial. Se utilizan con la finalidad de implementar intervenciones de interés público. El suelo que mediante las determinaciones de un plan parcial sea destinado para infraestructura de servicios básicos será identificado y localizado conforme a lo que determinen los respectivos estudios de la materia realizados por las empresas proveedoras de los servicios.



Servidumbres por Infraestructura de servicios básicos y protección de bordes de agua.

NOMBRE DE LA INFRAESTRUCTURA ESPECIAL	SERVIDUMBRE / ÁREA DE PROTECCIÓN
Lineas de Subtransmisión 69 kV	Desde el eje 8 m. a c/lado
Redes de Media Tensión 13,8 kV	Desde el eje 10 m. a c/lado
Redes de Alta Tensión 230 kV	Desde el eje 15 m. a c/lado
Redes de Alta Tensión 500 kV	Desde el eje 30 m. a c/lado
Canal Trasvase CEDEGE	Desde el eje 150 m. a c/lado Tramo de la Obra Túnel de Cerro Azul amplia desde el eje 300 m. a c/lado hasta su intersección con la cota 100
Poliducto, Gasoducto, Acueductos	Desde el eje 15 m. a c/lado
Franja de Protección para la playa de mar de la parroquia Posorja	Desde la más alta marea hacia el interior costero de 200 metros de ancho.
Franjas de Protección para Ríos	Desde el nivel del caudal de aguas altas por lo menos veinticinco metros (25 m)
Franjas de Protección para Esteros	Desde la más alta pleamar 25 m
Coletores de AA. SS y AA. LL	Ø + 1,40 m. a c/lado
Ramales Condominales	Del eje 1,00m. a c/lado
Canales de AA. LL mayor/igual a 9m	Ancho de canal + 6m. a c/lado
Canales de AA. LL menor a 9m	Ancho de canal + 1,50m. y 6m ubicación determinada por la empresa proveedora del servicio

- 1.2.** El artículo 6 de la “**ORDENANZA DE SERVIDUMBRE Y CESIÓN GRATUITA DE TERRENOS PARA ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL PARA CANALES ABIERTOS PARA AGUAS LLUVIAS**” promulgada el 15 de marzo de 1977, mediante su publicación en el diario El Telégrafo, segunda sección, pág. 12, establecen:

“Art. 6.- Los propietarios de terrenos donde existen o han existido canales naturales para drenaje de aguas lluvias, están obligados a mantenerlos y bajo ningún concepto los pueden cegar. Los propietarios o urbanizadores de terreno que, sin autorización de la Empresa cegaren o interrumpieren el curso de tales canales, serán responsables personal y pecuniariamente de los daños y perjuicios que ello ocasionare, sin perjuicio que, a costa de los mismos, la Empresa vuelva a abrirlos, imponiéndoles, adicionalmente una multa del 10 al 30% del costo de la nueva apertura y limpieza del canal...”

- 1.3.** La **REFORMA A LA ORDENANZA DE SERVIDUMBRE Y CESIÓN GRATUITA DE TERRENOS PARA ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL PARA CANALES ABIERTOS PARA AGUAS LLUVIAS**, promulgada mediante su publicación en la Gaceta Municipal No. 93, el 26 de noviembre de 2018, indica:



“Art.- 1.- EMAPAG y/o INTERAGUA, para la realización de obras, protección, rehabilitación y mantenimiento de los colectores de aguas servidas, aguas lluvias actuales y futuras, y de los canales naturales o de los que se construyere para el drenaje de aguas servidas y aguas lluvias que atraviesan terrenos de particulares, tienen el derecho de servidumbre gratuita de acueducto para aguas servidas, aguas lluvias; o, para obtener por cesión gratuita los terrenos necesarios para el funcionamiento de los canales, colectores y conductos cajón.

Art.- 3.- Si para drenar aguas lluvias dentro de los sectores del Cantón Guayaquil fuera necesaria la construcción de canales y/o colectores, los propietarios y/o urbanizadores de terrenos, por donde debe pasar el canal, están obligados a ceder gratuitamente, la parte del terreno que se requiera para la construcción del canal y la vía o servidumbre para su limpieza y mantenimiento, considerando para el efecto lo previsto en el artículo 488 del COOTAD.

La cesión del terreno estará constituida por el ancho del canal propiamente dicho, si es mayor o igual a 9 metros, la faja de terreno o servidumbre tendrá 6 metros a cada lado del canal, contados desde el borde superior en su sección definitiva.

Si fuese menor a 9 metros, la faja de terreno o servidumbre tendrá 1.50 metros por un lado y por el otro 6 metros, medidos desde su borde superior en su sección definitiva.

La ubicación de estas fajas de servidumbres las definirá la Concesionaria Interagua o a quien la sustituya a esta última en el futuro.”

1.4. La **ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL** promulgada el 24 de enero de 2022 mediante su publicación en la Gaceta Oficial N° 44 del GAD Municipal de Guayaquil, determina:

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

- 1.** Previo a acogerse al proceso de calificación como Proyecto DUAE el o los propietarios deberán llevar a cabo la sociabilización del proyecto con la comunidad, lo cual deberá estar certificado por una notaría del Cantón de Guayaquil y constar en el expediente. A la sociabilización se deberá convocar a un representante por parte del GAD cantonal de Guayaquil. Este será designado por la DECAM que, dependiendo del caso, podrá solicitar colaboración a la Empresa Pública de Desarrollo, Acción Social DASE, Dirección de inclusión social, para personas con discapacidad, Dirección de la mujer, Dirección de Vinculación con la Comunidad u otras dependencias municipales.
- 2.** Los propietarios de los Proyectos Urbanísticos o Arquitectónicos, presentarán una solicitud a la DECAM, adjuntando el expediente de este, conteniendo:
 - a.** El anteproyecto en formato digital (DWG y PDF) e impreso,
 - b.** Memoria técnica descriptiva



- c. Si el proyecto que propone cambio de uso del suelo y/o incremento de la edificabilidad, y esto incrementará la densidad establecida para la zona deberán incorporar en su expediente, pronunciamientos favorables de las empresas prestatarias de servicios de infraestructura básicos.*
 - d. Análisis de impacto ambiental y movilidad; deberán incluir propuestas de remediación.*
 - e. Análisis del entorno, estructura urbana existente y la alineación del proyecto con los ejes estratégicos y visión de ciudad del GAD cantonal de Guayaquil determinados en el PDOT, PUGS u otros planes maestros o urbanísticos complementarios vigentes.*
 - f. Carta en la que manifiesta a que modalidad de pago por concesión onerosa de derecho, de las establecidas en la presente Ordenanza, se acogería de ser aprobado el DUAE.*
 - g. Promesa de compraventa de edificabilidad a un particular (de tratarse de un proyecto en el que se solicita aplicar una transferencia de derecho de edificabilidad conforme a lo estipulado en el artículo 102 de la presente ordenanza)*
- 3.** *La Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM), receptará el expediente y a través de la aplicación de ventanilla única, solicitará pronunciamiento sobre la factibilidad técnica del proyecto, a las Direcciones y entidades competentes; Dirección de Ambiente (DA), Dirección de Gestión de Riesgos y Cooperación (DGRC), Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT), Dirección de Aseo Cantonal Mercados y Servicios Cantonales (DACMSE), Dirección Financiera, Autoridad de Tránsito Municipal (ATM), INTERAGUA, CNEL y Benemérito Cuerpo de Bombero de Guayaquil. Una vez que se cuente con el pronunciamiento favorable de las entidades mencionadas, la DECAM elaborará informe final con el cual se enviará a la Alcaldía para que previo pronunciamiento de la dirección de Asesoría Jurídica sea dispuesto para aprobación del concejo cantonal.*

Art. 95.- Contenidos mínimos de los Informes Municipales. - *En conformidad con las competencias de cada Dirección Municipal, los contenidos mínimos serán los siguientes:*

- 1.** *Dirección de Ambiente (DA): Informe de no intersección con áreas protegidas y validará el estudio de Impacto Ambiental conforme a la normativa vigente.*
- 2.** *Dirección de Gestión de Riesgos y Cooperación (DGRC): Informe de Riesgos y Vulnerabilidad.*
- 3.** *Autoridad de Tránsito Municipal (ATM): Validará los estudios de movilidad.*
- 4.** *Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM): El informe verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos para los proyectos de edificaciones o urbanísticos establecidos en la presente Ordenanza u otras pertinentes, así como aplicará las fórmulas respectivas para el cálculo del pago por concesión onerosa de derecho o transferencia de edificabilidad conforme corresponda y en concordancia con lo establecido en la presente Ordenanza. Consolidará el expediente completo y dará trámite respectivo de contar con todos los informes correspondientes.*
- 5.** *Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT):*



6. 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.
7. La Dirección de Asesoría Jurídica (DAJ) informará sobre la factibilidad jurídica a la Alcaldía.
8. 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.
9. 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.
10. Las demás instituciones se manifestarán acorde a sus competencias."

2. DESCRIPCIÓN GENERAL

El área del Proyecto Urbanístico The View se ubica al oeste de la ciudad de Guayaquil específicamente sobre el km 12.5 de la Vía a la Costa (**Fig. 1**). Este polígono abarca una extensión de 7.25 ha y se implanta en el predio de código catastral 096-0010-23-0-0-0-1.



Figura 1. Ubicación del Proyecto Urbanístico The View.

3. ANÁLISIS

La superficie del polígono propuesto para el desarrollo del Proyecto Urbanístico The View presenta dos aspectos que deben ser analizados en relación con la identificación de ÁREAS DE RIESGO: Las afectaciones causadas por los canales naturales para drenaje pluvial que



cruzan el polígono; y las áreas con pendientes pronunciadas (>30%).

3.1. SERVIDUMBRE DE CANALES NATURALES PARA DRENAJE PLUVIAL

En el sector, se identifica la presencia de un canal natural de drenaje pluvial que cruza la parte central del polígono en dirección de oeste a este (**Fig. 1**). Tanto este canal natural como su área de servidumbre impactan en las superficies dentro del polígono.

En respuesta a esta situación, los promotores del Proyecto Urbanístico han planteado la construcción de un nuevo canal que seguirá el lindero oeste del polígono, destinado a canalizar las aguas pluviales recolectadas hacia un canal abierto que corre de manera paralela a la vía al sur del terreno.

3.2. ANÁLISIS DE PENDIENTES

El área analizada se encuentra al sur de la cordillera Chongón-Colonche y anteriormente funcionó como una cantera de material pétreo, lo que ha dado lugar a una topografía caracterizada por cortes de cantera y plataformas con pendientes pronunciadas en algunos sectores del polígono.

En particular, el sector norte del polígono exhibe pendientes que superan el 30% (**Fig. 2**), lo que, de acuerdo con el numeral 118.2 del Art. 118 de la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Guayaquil, son **suelos no aptos para urbanizar**. Estas áreas con pendientes superiores al 30% representan aproximadamente el 11% del área total del polígono del Proyecto Urbanístico.



Figura 2. Análisis de las pendientes del Proyecto Urbanístico de The View.

La distribución restante de las pendientes se muestra en la **Fig. 2**, destacando que la



mayor parte de la superficie del polígono (alrededor del 63%) presenta **suelos aptos para urbanizar a costos convenientes**, especialmente en el sector sur del Proyecto Urbanístico.

Debido a la característica topografía de la zona, los promotores del Proyecto Urbanístico The View han planificado la construcción de múltiples muros de contención y taludes. Además, los responsables del informe geológico han recomendado diferentes distancias de retiro con respecto a los bordes de los taludes en función del ángulo de inclinación del talud de corte (5 m en el escenario más favorable).

4. CONCLUSIONES:

El área analizada se ve afectada por la presencia de un **canal natural** para drenaje pluvial que cruza el terreno del Proyecto Urbanístico. Sin embargo, de acuerdo con el oficio EOM-SCU-00552-2024 de Interagua, la **reubicación** de dicho canal natural es **viable**.

En torno al 11% de la superficie del proyecto presenta pendientes mayores al 30%, lo que se califica como **suelos no aptos para urbanizar** de acuerdo con el numeral 118.2 del Art. 118 de la misma Ordenanza. Un porcentaje igual de superficie del proyecto presenta pendientes entre 0 y 2%, lo que es calificado como **suelos de difícil drenaje, de urbanización no deseable**.

Con base a estas observaciones, el área analizada presenta condiciones propicias para el desarrollo del Proyecto Urbanístico The View.

5. RECOMENDACIONES:

Se recomienda que los diseños para los muros de contención y taludes propuestos cumplan con lo dispuesto en el Art. 123 de la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Guayaquil. También se sugiere que estos diseños sean revisados por la Subdirección de Estudios y Proyectos de Obras Públicas.



Atentamente,



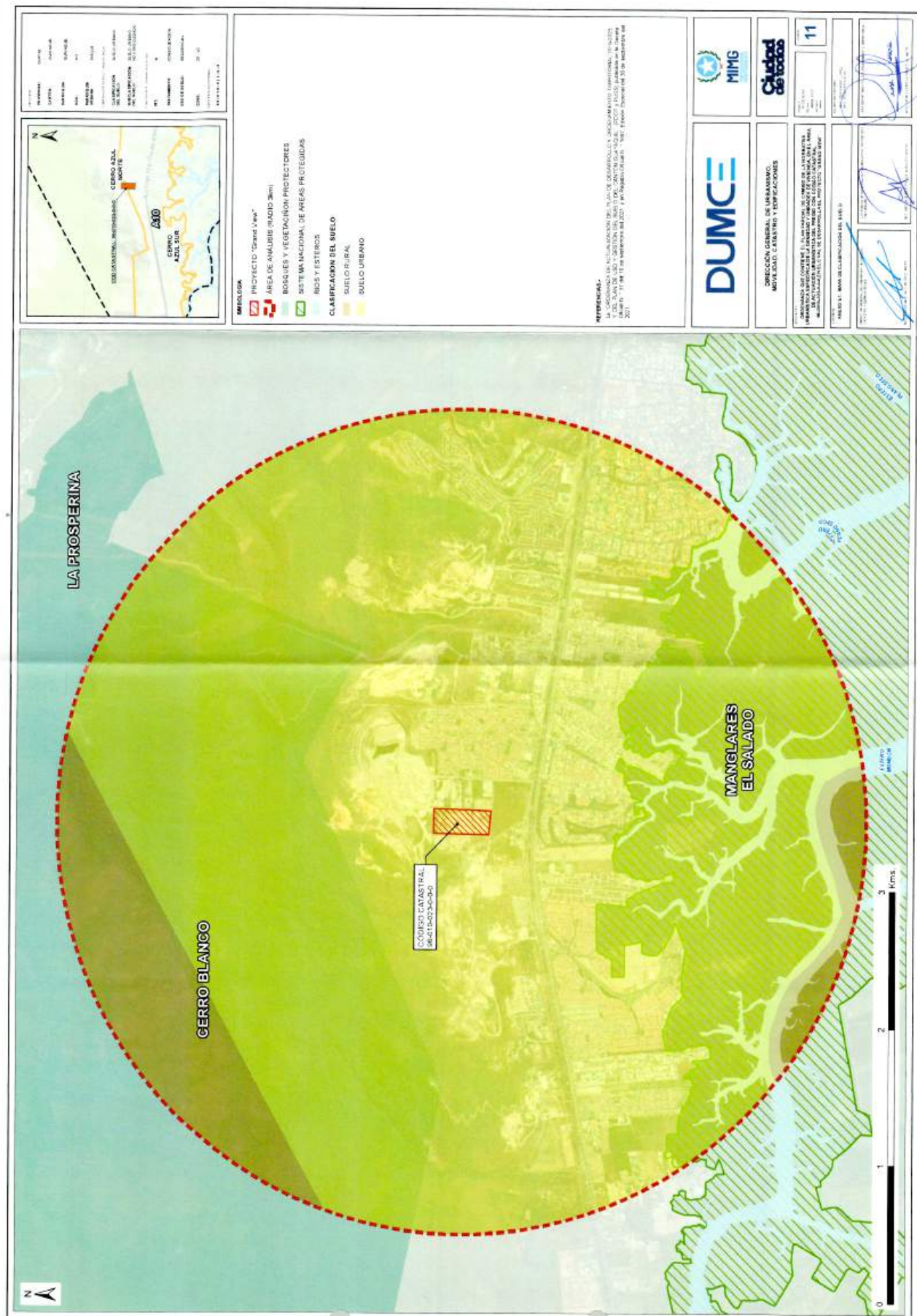
Firmado electrónicamente por:
ANGEL JESUS CLAVIJO RIVERA

Ing. Angel Clavijo Rivera
Analista de Riesgos

Validado por: Ing. Angel Valdiviezo Ajila, MSc. Jefe de Análisis de Riesgos y Monitoreo de Amenazas	ANGEL ALBERTO VALDIVIEZO AJILA Digitally signed by ANGEL ALBERTO VALDIVIEZO AJILA DN: cn=ANGEL ALBERTO VALDIVIEZO AJILA, serialNumber=110523100437, ou=ENTIDAD DE CERTIFICACION DE INFORMACION, o=SECURITY DATA S.A., 2, c=EC Date: 2024.01.22 09:01:13 -05'00'
Copia:	

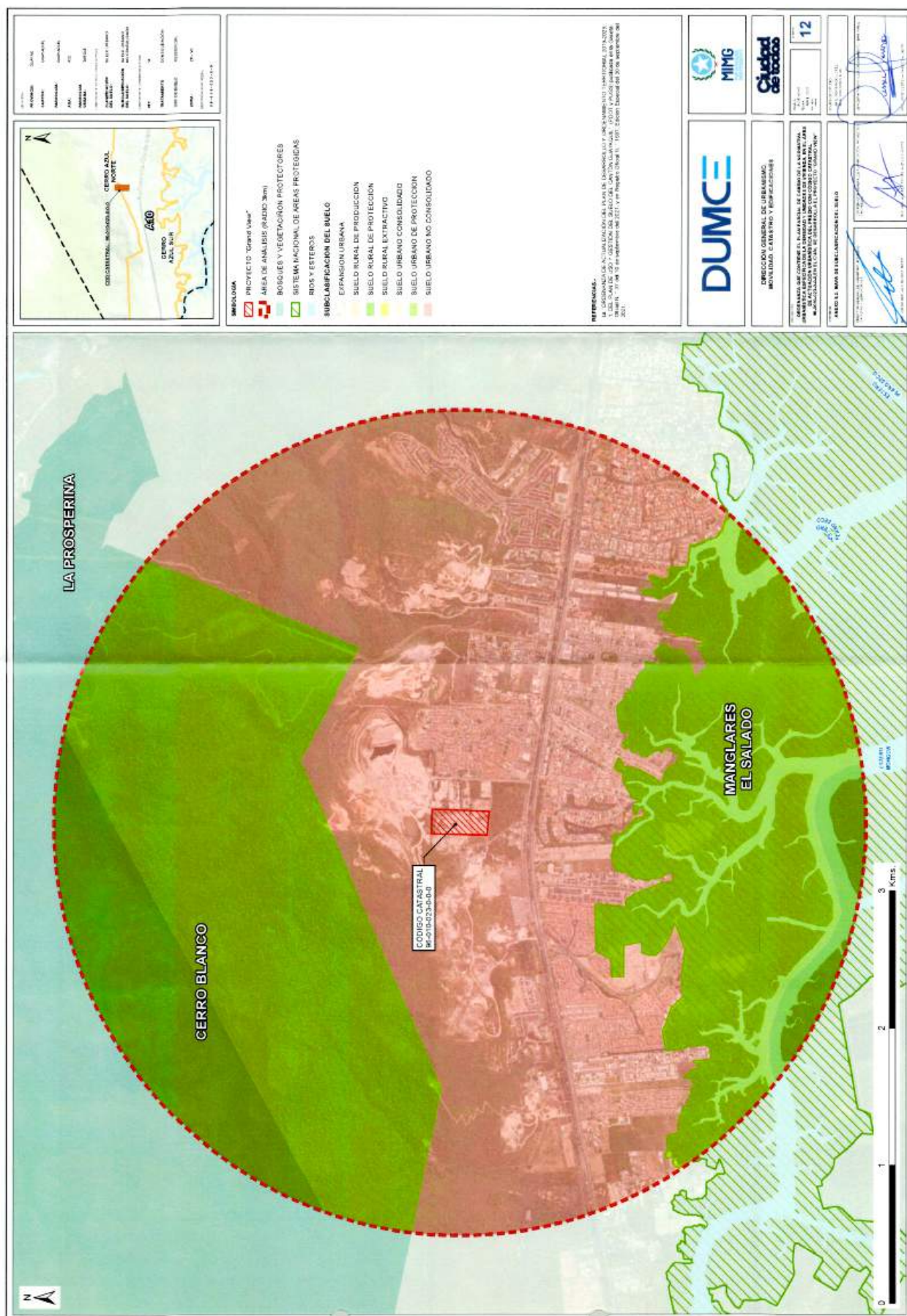


ANEXO 9.1



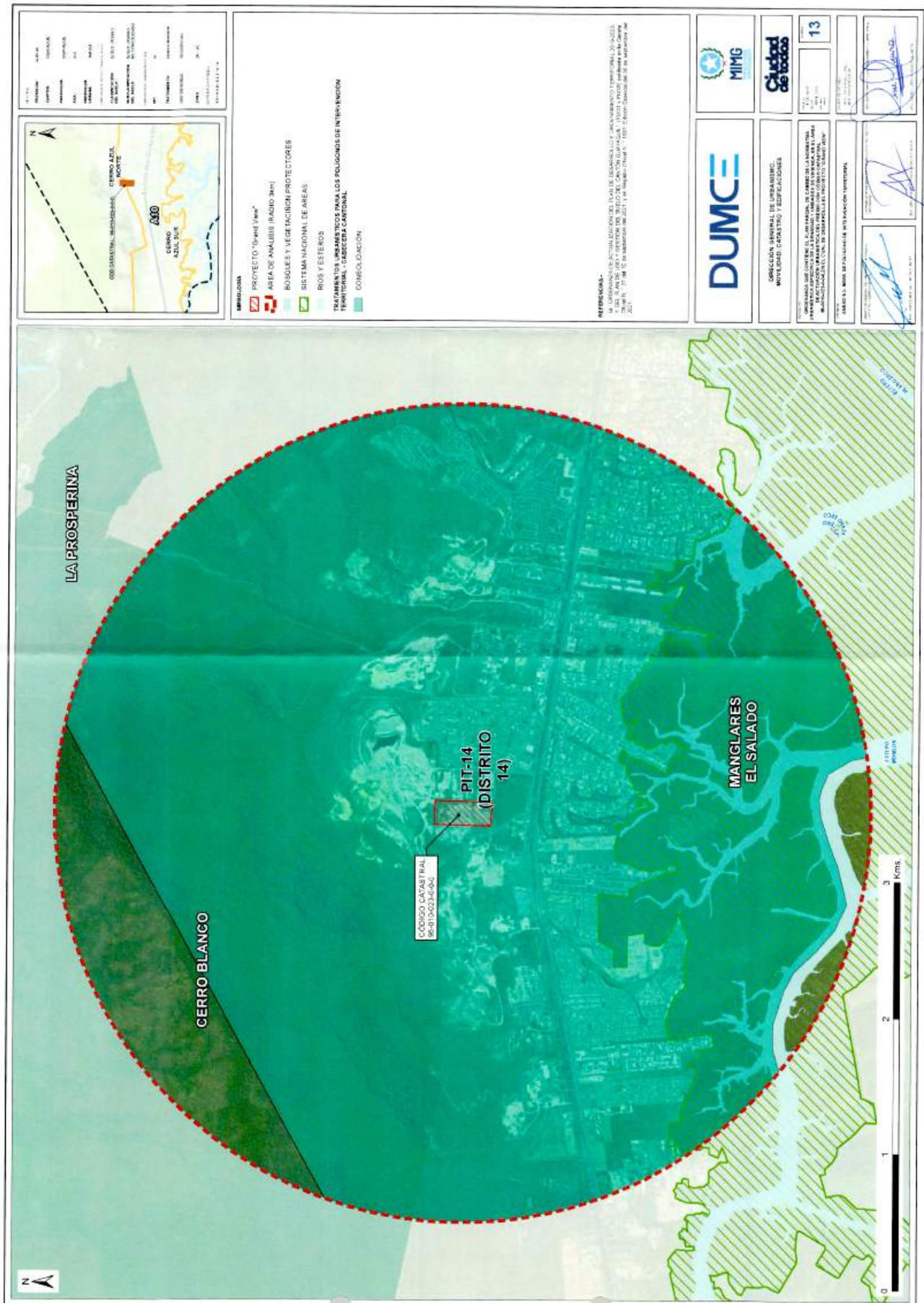


ANEXO 9.2



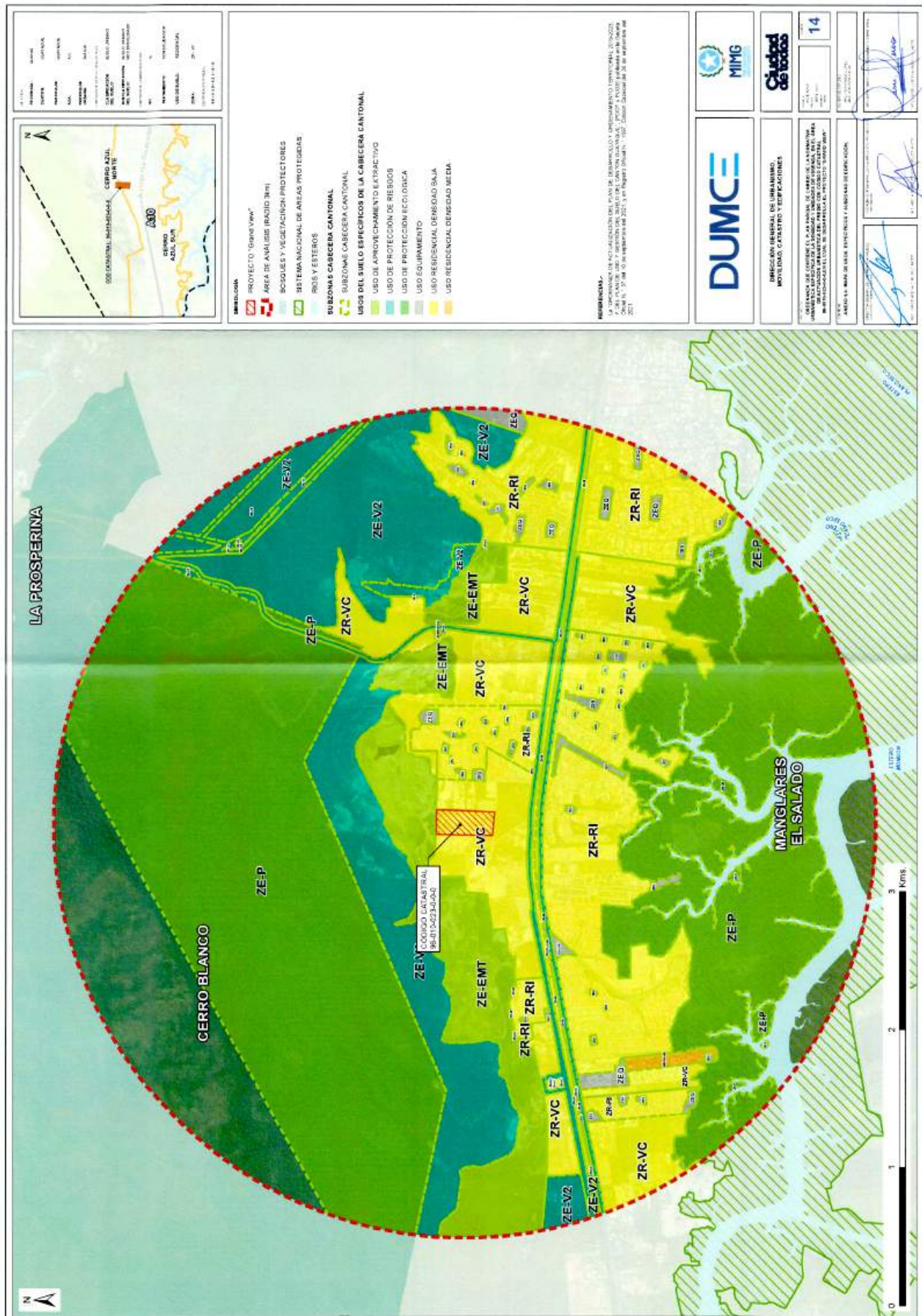


ANEXO 9.3



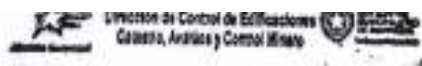


ANEXO 9.4 - 9.5





ANEXO 10.1



Guayaquil, 31 de enero del 2024
SMG-AAA-2024-01602

01 FEB 2024

RECIBIDO POR: *neor*
HORA: *13:11:30*
DECAM

Abogado
Fernando A. Suárez Vodopivec
**DIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES,
CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO**
Presente.-

De mi consideración:

Cúmpleme remitir para su conocimiento y fines legales pertinentes, la presente comunicación por la cual me permito notificar que el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en su Sesión Extraordinaria del día de hoy miércoles 31 de enero de 2024, resolvió por unanimidad de votos **APROBAR**: la calificación como Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUA-E), por cambio de densidad y unidades de vivienda del predio signado con el código catastral No. 96-0010-023-0-0-0, en el que se desarrollará el proyecto urbanístico "THE VIEW", solicitado por la Cia. ARAFISA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos. La presente resolución ha tenido como fundamento los informes: Técnico de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, contenido en el oficio DECAM-CEUS-2024-3726 del 26 de enero de 2024; Legal constante en el oficio DAJ-IJ-2024-000634 del 30 de enero de 2024; y, Financiero contenido en el oficio DF-2024-0238 del 22 de enero de 2024, debiendo notificarse en este sentido a los Departamentos Municipales correspondientes y a los interesados.

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

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

FC-K/JTF/JMM

Anexo expediente

DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO			
☐ UNIDAD TOPOGRAFIA	☐	☐ UNIDAD REGISTRO MINERO	☐
☒ UNIDAD ARCHIVO	☒	☒	☒
CONOCIMIENTO		☒ DECAM	

C.c.: Alcalde, Procurador Síndico Municipal, Director Financiero, Director de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial, Subdirector de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones, Jefe de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones, Archivo.



Guayaquil, 30 ENE 2024
DAJ-U-2024- 000634

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

Ref.: SMG-AAA-2024-01479

De mi consideración:

En atención al oficio de la referencia a través del cual se traslada a esta Procuraduría Síndica Municipal el oficio No. **DECAM-CEUS-2024-3726**, suscrito por el Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero conjuntamente con el Subdirector de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones, relacionado con la aprobación de la calificación al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), del proyecto urbanístico "THE VIEW"; al respecto, cumpla con indicar lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES:

- Mediante comunicación de fecha 05 de octubre de 2023, el Ab. Oscar Erraez Blum y el Ab. William Nuñez López, debidamente autorizados según oficio de fecha 10 de abril de 2023, por el Gerente General de la compañía ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, quien a su vez es representante legal del FIDEICOMISO MERCANTIL CB, administrador del proyecto "THE VIEW", solicitaron a su Autoridad, lo siguiente:

"La compañía ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, tiene planificado construir un proyecto urbanístico denominado "THE VIEW", en el sector denominado Vía a la Costa del cantón Guayaquil, específicamente sobre un predio de su propiedad identificado con el código catastral No. 96-0010-023, (...) sin embargo, las unidades habitacionales que en este momento pueden construir -en función de la actual normativa urbanística de la zona- son inferiores a las que se necesitan para que el proyecto alcance la rentabilidad esperada, por este motivo, aumente la cantidad de unidades habitacionales que ahí se construirán, dando un total de 700 unidades de vivienda.

En virtud de lo hecho en mención en los párrafos que anteceden y conforme a lo que determina la GACETA 53, en su artículo 93, nos acogemos al régimen especial, por lo que solicito que remita el presente estudio a quien corresponda para la aprobación y factibilidad antes mencionada."

- A través del oficio No. **DECAM-CEUS-2024-3726** del 26 de enero de 2024, el Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero conjuntamente con el Subdirector de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones, solicitaron al señor Alcalde lo siguiente:

(...)

INFORMACIÓN DEL PREDIO:

- De acuerdo al Art. 75 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, (...), según el mapa 64.1 el predio en

consulta se encuentra situado en el PIT-14 OESTE (Distrito 14), calificado como Zona Residencial Vía a la Costa – ZR-VC.

(...)

2. Según el Mapa 81 Densidades Vía a la Costa de la precitada Ordenanza de "Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023; y, del Plan de Uso y Gestión del Suelo", (...), el predio solicitado se ubica acorde a los RANGOS DE DENSIDADES de 160 habitantes/ha – sector 1.

(...)

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

La conceptualización del proyecto del motivo de acogerse a un proceso DUAE se manifiesta en la memoria técnica del Proyecto Urbanístico THE VIEW en el que se expresa lo siguiente:

"[...] El PUAE tiene una densidad poblacional de 470 personas por hectárea. Esta densidad se logra mediante la construcción de viviendas multifamiliares que ocupan solo el 25% del terreno. El resto del terreno se destina a un área verde neta de 1.8 hectáreas, dentro del predio del proyecto, que se suma a las áreas verdes del entorno inmediato del cerro. (...)

La propuesta de este PUAE es subir las unidades de vivienda de 299 a 700 para poder desarrollar este proyecto, teniendo en consideración todos los puntos y estrategias planteadas en este documento para soportar este incremento sin perjudicar el entorno urbanístico inmediato. [...]"

(...)

ANÁLISIS DEL PROYECTO DE ACUERDO A LA NORMA DE EDIFICACIÓN:

El (...) en representación de la compañía ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISO, del proyecto THE VIEW, en su propuesta Urbanística y Memoria técnica, presentan lo siguiente:

(...)

Se verifica que el proyecto incumple con la densidad neta y las unidades de viviendas indicados en la "Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil", motivo por el cual se acoge al presente Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial.

(...)

CON RESPECTO A LOS VALORES A CANCELAR:

(...)

3. Mediante oficio No. CAT-2024-0097 de enero 22 del 2024, el (...), Subdirector de Catastro, remite el Valor de la Concesión Onerosa de Derechos por cambio de Uso de Suelo, el mismo que se detalla a continuación

(...)

En virtud de lo expuesto, se deberá proceder al cobro del pago por concepto de Concesión Onerosa de Derecho, toda vez que el proyecto urbanístico THE VIEW, se acoge al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE).

PRONUNCIAMIENTO POR PARTE DE LA DIRECCIÓN FINANCIERA:

(...)

- Mediante oficio DF-2024-0238, de enero 22 del 2024, (...), Director Financiera Municipal, indica lo siguiente:

(...)

Dando cumplimiento a lo establecido en el numeral 8, del artículo 95 de la ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL, y de acuerdo a las funciones establecidas en el Reglamento Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, esta Dirección Financiera no tiene objeción alguna, respecto del MEMORANDO CAT-2024-0097, que determina el valor a pagar por parte de la compañía ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos que, es igual a la suma de \$108,846,51 DÓLARES AMERICANOS. (...)."

CONCLUSIÓN:

En consecuencia, toda vez que constan los informes de viabilidad de las diferentes Empresas Prestadoras de Servicios Básicos y de las Direcciones Municipales correspondientes, de conformidad con lo previsto en los Artículos 93, 100.3 y 100.4. de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil esta Dirección emite su criterio técnico y considera factible que el M. I. Concejo Municipal, previa informe favorable de Asesoría Jurídica, resuelva:

- Aprobación de la calificación como Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE) por cambio de densidad y unidades de vivienda del predio signado con el código catastral No. 96-0010-023-0-0-0, en el que se desarrollará el proyecto urbanístico "THE VIEW".

Nota.-

- ❖ Posterior a la aprobación del proyecto DUAE, se deberá proceder con el Plan Parcial que viabilice el posterior desarrollo urbanístico, con el fin del cumplimiento de los objetivos estratégicos y visión de la 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.
 - ❖ Este informe no autoriza movimiento de tierra ni inicio de obras urbanísticas, ni autorización de venta de solares."
3. En virtud de lo dispuesto en el Artículo 95, numeral 8 de la "Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil", la Dirección Financiera debe emitir su pronunciamiento respecto del informe elaborado por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro Avalúos y Control Minero, con relación al pago de la concesión onerosa de derecho, para la aprobación del presente trámite, el mismo que consta en el expediente con el oficio No. **DF-2024-0238** del 22 de enero de 2024.

2.- **NORMATIVA APLICABLE:**

- 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. 57.-Atribuciones del concejo municipal.-Al concejo municipal le corresponde:

(...)
t) Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa; (...)."

- 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:

"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 los siguientes parámetros:
(...)."

"92.3. Cambio en el aprovechamiento del suelo: el proyecto DUAE podrá solicitar condiciones distintas en cualquiera de los parámetros de edificabilidad establecidos en el PUGS. Sin embargo, se establece como límite del CUS de los proyectos DUAE, el coeficiente más alto existente de las Subzonas establecidas en el PUGS y sobre este, de ser el caso, un incremento máximo del 40%. Cualquier excedente por sobre los parámetros establecidos en la subzona donde se implanta el DUAE antes mencionados, se someterá a una concesión onerosa de derecho por compra de edificabilidad, aplicando la fórmula establecida en el artículo 100.8.2 de la presente ordenanza.

Cuando el proyecto DUAE requiera únicamente de un incremento de la densidad asignada para la zona, se deberá cumplir con todos los requisitos para su aprobación y presentar los respectivos informes de factibilidad de las empresas prestadoras de los servicios públicos."

"Art. 93.- Proceso para acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales. Los Proyectos de Desarrollos Urbanos y/o Arquitectónicos que requieran acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos 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 Bomberos 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 relacionado con la Concesión Onerosa de Derechos para cambio del uso del suelo o incremento de la edificabilidad por sobre la norma en los DUAE.

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

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

(...)

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

(...)."

3.- CRITERIO JURÍDICO:

En el marco de lo expuesto, al ser un tema eminentemente técnico y tomando en consideración los informes de las diferentes dependencias municipales y de las empresas prestadoras de servicios públicos que se adjuntan con el Informe No. DECAM-CEUS-2024-3726 del 26 de enero de 2024, suscrito por el Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, conjuntamente con el Subdirector de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones, a través del cual emiten el criterio técnico favorable y consideran procedente la solicitud realizada por el Ab. Oscar Erraez Blum y el Ab. William Nuñez López, autorizados por el Gerente General de la

**ALCALDIA
CIUDADANA
de GUAYAQUIL**

compañía ARAFIŞA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, quien a su vez es representante legal del FIDEICOMISO MERCANTIL CB, administrador del proyecto "THE VIEW", esta Procuraduría Síndica Municipal considera que no existe impedimento de carácter jurídico para que de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 93 (numeral 3) y 100 de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, el señor Alcalde -de considerarlo pertinente- ponga en conocimiento del M. I. Concejo Municipal, para que en uso de sus atribuciones previstas en el artículo 57 letra t) del COOTAD, conozca y resuelva respecto de la solicitud de Aprobación de la Calificación como Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE) por cambio de densidad y unidades de vivienda del predio con código catastral No. 96-0010-023-0-0-0, en el que se desarrollará el proyecto urbanístico "THE VIEW".

Atentamente,

Ab. Francisco Mendoza Vélez

PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL

30/01/2024

ELABORADO POR AB. DIÓMEDES ZAMBRANO CH.

REVISADO POR AB. CAROL ALVEAR MOSQUERA

AGUINTE EXPEDIENTE

C.C.

DR. AGUIRRE ALVAREZ HENRIQUES-ALCALDE DE GUAYAQUIL

AB. FERNANDO SUÁREZ VODOPIVEZ-DIRECTOR DE DECAM

ING. CRISTHIAN BENALCÁZAR OROSCO-SUBDIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, USO DE SUELO Y URBANIZACIONES

Guayaquil, 29 de enero de 2024
SMG-AAA-2024-01479

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

De mi consideración:

Traslado para su conocimiento el oficio **DECAM-CEUS-2024-3726** y expediente, referentes al trámite de Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), por cambio de densidad y unidades de vivienda del predio signado con el código catastral No. 96-0010-023-0-0-0, en el que se desarrollará el proyecto urbanístico "THE VIEW", en virtud del requerimiento No. 001-2023-89486 presentado por el Abg. Oscar Erraez B. y Abg. William Núñez, en representación de la Cía. ARAFISA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos.

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

Anexo expediente

JTF/JMM

CA.1(AAA-2023)

M. I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

29 ENE 2024

Hora: 15h33/69
ASESORÍA JURÍDICA

9
30-01-2024
08:40

DECAM-CEUS-2024-3726
Guayaquil, 26 de enero de 2024
Página 1 de 19

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
SECRETARÍA MUNICIPAL
RECIBIDO JMM

Señor
Aquiles Alvares Henriques
Alcalde de Guayaquil
En su despacho. -


29 ENE 2024 HORA **13:40**
FIRMA **614**

Asunto: Requerimiento N° 001-2023-89486,
Calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE)
Proyecto Urbanístico "THE VIEW".

En atención al oficio s/n ingresado mediante requerimiento N° 001-2023-89486 el 05 de octubre de 2023, a través del cual el Abg. Oscar Erraez B., y el Abg. William Nuñez L., en Representación de la Compañía ARAFISA S.A ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISO, quienes han solicitado dar continuidad al proceso de "Aprobación para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE) - Proyecto Urbanístico THE VIEW", implantado en el predio signado con el código catastral N° 96-0010-023-0-0-0, ubicado en el sector Vía a la Costa del cantón Guayaquil; al respecto informamos:

INFORMACIÓN DEL PREDIO:

- De acuerdo al Art. 75 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, publicada en Gaceta Municipal No. 37, según el mapa 64.1 el predio en consulta se encuentra situado en el PIT-14 OESTE (Distrito14), calificado como Zona Residencial Vía a la Costa – ZR-VC.

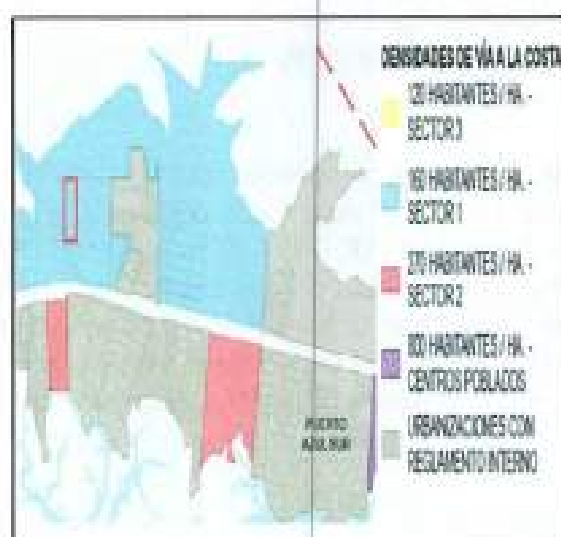


DECAM-CEUS-2024-3726

Guayaquil, 26 de enero de 2024

Página 2 de 19

2. Según el Mapa 81 Densidades Vía a la Costa de la precitada Ordenanza de "Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023; y, del Plan de Uso y Gestión del Suelo", publicado en el Registro Oficial – Edición Especial N° 1697 del 30 de septiembre de 2021, el predio solicitado se ubica acorde a los RANGOS DE DENSIDADES de 160 habitantes/ha – sector 1.



Mapa 81 de la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 Poblacional

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

La conceptualización del proyecto del motivo de acogerse a un proceso DUAE se manifiesta en la memoria técnica del Proyecto Urbanístico THE VIEW en el que expresa lo siguiente:

"[...] El PUAE tiene una densidad poblacional de 470 personas por hectárea. Esta densidad se logra mediante la construcción de viviendas multifamiliares que ocupan solo el 25% del terreno. El resto del terreno se destina a un área verde neta de 1.8 hectáreas, dentro del predio del proyecto, que se suma a las áreas verdes del entorno inmediato del cerro. Estas áreas verdes albergan flora nativa y contribuyen a la conservación de la biodiversidad y el paisaje natural.

La densidad poblacional del proyecto es similar a la de otros proyectos existentes en la zona de Vía a la Costa y marca la tendencia actual de proyectos con densidad media-alta para la ciudad de Guayaquil. Estos proyectos buscan aprovechar mejor el suelo urbano y reducir las distancias a los servicios principales, como transporte, educación, salud y comercio.

La propuesta de este PUAE es subir las unidades de vivienda de 299 a 700 para poder desarrollar este proyecto, teniendo en consideración todos los puntos y estrategias planteadas en este documento para soportar este incremento sin perjudicar el entorno urbanístico inmediato. [...]"



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



DECAM-CEUS-2024-3726

Guayaquil, 26 de enero de 2024

Página 3 de 19

NORMATIVAS APLICABLES:

- 1. 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, entre otras cosas establece:**

139.1. Planes parciales para desarrollos urbanísticos arquitectónicos especiales (DUAЕ).

- 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" (DUAЕ) 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 DUAЕ, y con el fin del cumplimiento de los objetivos estratégicos y visión de ciudad del GAD Municipal de Guayaquil, el Plan Parcial podrá determinar la necesidad de implementación de otros instrumentos de gestión del suelo conforme lo estipulado en la LOOTUGS y el 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 DUAЕ se procederá con la elaboración de Plan Parcial que viabilice el desarrollo del proyecto [...].

- 2. La Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil publicada en el Registro Oficial –Edición Especial No. 87, el día miércoles 30 de marzo de 2022, entre otras cosas establece:**

"[...]. **Art. 92.- Proyectos de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especiales.** – Constituye una calificación otorgada a proyectos de escala arquitectónica y/o urbana, denominados (DUAЕ), 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 DUAЕ 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.

DECAM-CEUS-2024-3726

Guayaquil, 26 de enero de 2024

Página 4 de 19

2. Podrán estar emplazados en uno o varios solares colindantes o separados por una vía pública con la condición de que pertenezcan al mismo proyecto, que mantengan una adecuada conexión a través de elementos físicos y que en su superficie total de terreno sea igual o mayor a 2000 m². En el caso de tratarse de varios solares independientes, el área mínima por solar será de 1000 m²

3. Al tratarse de la modificación del aprovechamiento del suelo establecido en el componente urbanístico del PUGS, una vez aprobada la calificación del proyecto como DUAE se procederá con el Plan Parcial que viabilice el posterior desarrollo del proyecto. (...)

Art. 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.

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

1. Previo a acogerse al proceso de calificación como Proyecto DUAE el o los propietarios deberán llevar a cabo la sociabilización del proyecto con la comunidad, lo cual deberá estar certificado por una notaría del Cantón de Guayaquil y constar en el expediente. A la sociabilización se deberá convocar a un representante por parte del GAD cantonal de Guayaquil. Este será designado por la DECAM que, dependiendo del caso, podrá solicitar colaboración a la Empresa Pública de Desarrollo, Acción Social DASE, Dirección de inclusión social, para personas con discapacidad, Dirección de la mujer, Dirección de Vinculación con la Comunidad u otras dependencias municipales.

(...)

Art. 95.- Contenidos mínimos de los Informes Municipales. - En conformidad con las competencias de cada Dirección Municipal, los contenidos mínimos serán los siguientes:

1. Dirección de Ambiente (DA): Informe de no intersección con áreas protegidas y validará el estudio de Impacto Ambiental conforme a la normativa vigente.
2. Dirección de Gestión de Riesgos y Cooperación (DGRC): Informe de Riesgos y Vulnerabilidad.
3. Autoridad de Tránsito Municipal (ATM): Validará los estudios de movilidad.
4. Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM): El informe verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos para los proyectos de edificaciones o urbanísticos establecidos en la presente Ordenanza u otras pertinentes, así como aplicará las fórmulas respectivas para el cálculo del pago por concesión onerosa de derecho o transferencia de edificabilidad conforme corresponda y en concordancia con lo establecido en la presente Ordenanza. Consolidará el expediente completo y dará trámite respectivo de contar con todos los informes correspondientes.
5. Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT): El informe se manifestará sobre los usos y aprovechamiento vigentes, la vialidad respecto a

DECAM-CEUS-2024-3726

Guayaquil, 26 de enero de 2024

Página 5 de 19

PDOT, PUGS, ordenanzas u otros Planes vigentes. Incorporará la validación del estudio de impacto urbanístico.

6. La Dirección de Asesoría Jurídica (DAJ) informará sobre la factibilidad jurídica a la Alcaldía.

7. Dirección de Aseo Cantonal Mercados y Servicios Cantonales (DACMSE) se pronunciará conforme a sus competencias sobre el impacto del proyecto referente al manejo de desechos.

8. Dirección Financiera, deberá pronunciarse respecto a informe elaborado por DECAM, referente al valor a cancelar por parte del propietario del proyecto DUAE, por concesión onerosa de derecho en cualquiera de los casos aplicables contenidos en el artículo 100 y las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del proyecto DUAE.

9. Las demás instituciones se manifestarán acorde a sus competencias.

(...)

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

Art. 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, de acuerdo con la siguiente fórmula:

CODs= [(valor final del terreno – valor inicial del terreno) x porcentaje de participación por suelo por parte del GAD Municipal de Guayaquil].

$$\left[\left(\text{VALOR SEGÚN CATASTRO} \times \text{ÍNDICE DE REAVALÚO} \right) - \text{VALOR SEGÚN CATASTRO} \right] \times \% \text{ VARIABLE}$$

Donde:

- CODs= Concesión Onerosa de Derechos por cambio de Uso de Suelo
- Valor Final Del Terreno = (Avaluó del terreno por metro cuadrado (m²) según sistema catastral) x (Índice de revalorización) x (Área útil).
- Avaluó del terreno por metro cuadrado (m²) según sistema catastral = Es el avaluó 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.
- Área Útil: el área total del terreno en el que se implante el proyecto descontando únicamente afectaciones como áreas protegidas, servidumbre u otras que no sea susceptibles a cambio de uso conforme a normas nacionales y ordenanzas municipales.
- Valor Inicial del terreno = (Avaluó 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 ingresara como pago a beneficio de la ciudad, como

DECAM-CEUS-2024-3726

Guayaquil, 26 de enero de 2024

Página 6 de 19

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%.

Art. 100.9.- Condiciones para la aplicación de las fórmulas:

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

Art. 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

DECAM-CEUS-2024-3726

Guayaquil, 26 de enero de 2024

Página 7 de 19

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.

(...)

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

- a) **Suelo urbanizado.** - La valoración de las cesiones de suelo urbanizado considerará el costo total de la habilitación del suelo efectuada por parte del promotor, incluyendo:

a1. El costo del terreno urbanizado que resultará de la multiplicación del área útil vendible a ser cedida por el avalúo catastral actualizado correspondiente a la ubicación del lote, y;

a2. Los costos indirectos incurridos para la habilitación del suelo y su transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. La valoración de la entrega de suelo urbanizado declarada por el propietario o promotor del proyecto será analizada y aceptada por el departamento correspondiente de la DECAM. El plazo para que dicha entidad emita el informe de valoración será de máximo 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto.

- b) **Vivienda de interés social y equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos.** - La valoración de unidades de vivienda de interés social y/o de equipamientos públicos, considerará el costo total del proyecto efectuado por parte del promotor, incluyendo:

b1. El costo del terreno urbanizado que resultará de la multiplicación del área útil vendible a ser cedida por el avalúo catastral actualizado correspondiente a la ubicación del lote, y;

b2. Los costos directos correspondientes a la construcción de las áreas computables y no computables; áreas verdes y los demás requerimientos funcionales del proyecto, y;

b3. Los costos indirectos incurridos para la construcción del proyecto y su transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

DECAM-CEUS-2024-3726

Guayaquil, 26 de enero de 2024

Página 8 de 19

de Guayaquil. La valoración de la entrega de vivienda de interés social y/o los equipamientos públicos declarada por el propietario o promotor del proyecto será analizada y aceptada por la Dirección Municipal o Empresa Pública competente en la materia, la cual será designada en el convenio de pago respectivo. El plazo para que dicha entidad emita el informe de valoración será de 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto. Se procurará que las unidades de vivienda de interés social y/o equipamientos públicos se ubiquen en los lotes resultantes del DUAE o dentro del área de influencia del proyecto.

- c) *Infraestructura necesaria para ampliar o mejorar los sistemas públicos de soporte y otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad. - Se hará mediante informe motivado por parte de las entidades o empresas municipales competentes en la materia, sobre la base de un estudio presentado por el promotor del DUAE que contendrá:*

c1. El dimensionamiento técnico y económico preliminar de las obras que proponga dar en pago.

c2. Las fases y cronograma de construcción o consolidación.

c3. Los alcances o impactos, objetivamente dimensionados que dichas obras aportan para resolver o paliar los problemas, déficits o mejoras en los cuales se enfocan.

c4. Para el caso de infraestructura, los costos estimados en la operación y mantenimiento de las redes o sistemas de soporte propuestos.

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

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

DECAM-CEUS-2024-3726
Guayaquil, 26 de enero de 2024
Página 9 de 19

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.

[...] VIA A LA COSTA

Art. 114.- Norma sectorial que reglamenta el sector denominado Vía a la Costa.

114.1. Objeto. – La presente norma sectorial tiene por objeto complementar las normas que rigen para el sector denominado vía a la Costa contenido en los polígonos de intervención territorial (PIT) 14 y 15, conforme al Plan de Uso y Gestión del Suelo.

114.2. Aprovechamiento del suelo. - Las normas de Aprovechamiento del Suelo son las contenidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil en su Anexo 9.

114.3. De la Subzona Residencial Vía a la Costa (ZR-VC). – En el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) se establecen condiciones generales para los PIT 14 y 15 (Distritos 14 y 15), en donde se ubica la Zona Residencial Vía a la Costa (ZR-VC), las características sectoriales del lote mínimo, partiendo desde esa base técnica normativa, se define en la siguiente tabla y se precisa que los parámetros indicados no se contraponen con el PUGS. [...]"

SUBZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO					CONDICIONES DE EDIFICACIÓN									
	EN LÍNEA DE LÍNEA		TIPO DE EDIFICACIONES			CARACTERÍSTICAS DEL LOTE MÍNIMO			DENSIDAD NETA		INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN		RETORNOS MÍNIMO		
	Con Soportal	Sin Soportal	Adosada	Adosada	Continua	CHAM	Área m2	Frontal m	Fls. / Hs	CON	CUS	Frontal m	Lateral m	Posterior m	
ZR-VC	—	SI	SI	—	—	Parcelas que no sean frentistas a la Vía Jaime Norbot Velasco o que pertenezcan a un proyecto urbanístico	100	9	3%	1/	1,00	1,00 o 1,00 (*)	1,00	2,00	
						Parcelas frentistas a la Vía Jaime Norbot Velasco que no pertenezcan a un proyecto urbanístico	1500	40							
(*) Parcelas con frente a la vía : 5,00 y parcelas con frente a vías interiores 3,00															
ALTIMETRIA DEL LOTE: Será determinada por el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)															
1/ El resultado de este indicador es en base a la aplicación de los criterios del caso															
2/ Ver Anexo B-1: Mapa B1, Densidades de Vía a la Costa.															

3. La Reforma a la Ordenanza para la Facilitación de Trámites de Construcción y de Propiedad Horizontal, publicada en la Gaceta No. 35 de fecha viernes 30 de octubre del 2015, la misma que en su Capítulo III de la Aplicación de la Ventanilla única Art. 9 establece:

[...] a.-Convocará vía correo electrónico a una reunión de trabajo en la que asistirán representantes de las Direcciones de: Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales; Obras Públicas; y, Ambiente; así como, la Jefatura del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil; un representante de la Empresa Pública Municipal de Tránsito de Guayaquil; de la Dirección de Gestión de Riesgos, si fuere del caso, y las Gerencias de la Empresa Municipal de Alcantarillado de Guayaquil EMAPAG, y de Internacional Water Services C. Ltda. INTERAGUA,

DECAM-CEUS-2024-3726

Guayaquil, 26 de enero de 2024

Página 10 de 19

concesionaria de la prestación de los servicios públicos de agua potable y alcantarillado de Guayaquil, para que en el plazo máximo de quince días emitan un único informe conjunto dentro de sus correspondientes competencias, respecto a la solicitud requerida".

b.- Si dentro del plazo de los quince días antes referidos uno o varios de los Directores Municipales o uno o varios de los funcionarios competentes de las entidades antes mencionadas, o sus delegados, no emitieren su pronunciamiento en un solo informe conjunto, dará lugar a que se considere de pleno derecho, informe favorable, sin perjuicio de las responsabilidades que corresponda. [...]"

ANÁLISIS DEL PROYECTO DE ACUERDO A LA NORMA DE EDIFICACIÓN:

El Abg. Oscar Erraez B., y el Abg. William Nuñez L., en Representación de la Compañía ARAFISA S.A ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISO, del Proyecto THE VIEW, en su propuesta Urbanística y Memoria técnica, presentan lo siguiente:

PÁRAMETRO	NORMA	PROPUESTA
DENSIDAD NETA	160 hab/ha	470 hab./ha
UNIDADES DE VIVIENDA	299	853

Se verifica que el proyecto incumple con la densidad neta y las unidades de viviendas indicados en la "Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil", motivo por lo cual se acoge al presente Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial.

SOCIABILIZACIÓN:

- La Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil publicada en el Registro Oficial –Edición Especial No. 87, el día miércoles 30 de marzo de 2022, establece:

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

1. Previo a acogerse al proceso de calificación como Proyecto DUAE el o los propietarios deberán llevar a cabo la sociabilización del proyecto con la comunidad, lo cual deberá estar certificado por una notaría del Cantón de Guayaquil y constar en el expediente. A la sociabilización se deberá convocar a un representante por parte del GAD cantonal de Guayaquil. Este será designado por la DECAM que, dependiendo del caso, podrá solicitar colaboración a la Empresa Pública de Desarrollo, Acción Social DASE, Dirección de inclusión social, para personas con discapacidad, Dirección de la mujer, Dirección de Vinculación con la Comunidad u otras dependencias municipales. [...]"

- Mediante oficio **DUPOT-2023-8258** de octubre 20 del 2023, el Arq. Luis Saltos E., Director de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial, manifestó que en virtud de lo expuesto y conforme al oficio **AG-AAA-2023-2677** donde se solicita se

DECAM-CEUS-2024-3726

Guayaquil, 26 de enero de 2024

Página 11 de 19

delegue un funcionario de la dirección DUPOT para la socialización del proyecto Residencial Multifamiliar "The View", se constató que dicha actividad reúne los requisitos dentro de los parámetros establecido por la Ordenanza General de Edificación y Construcciones para la calificación de acogerse como PROYECTO DE REGIMEN DE DESARROLLO URBANO ARQUITECTONICO ESPECIAL (DUAЕ).

RESPECTO A LA APLICACIÓN DE LA VENTANILLA ÚNICA

En cumplimiento a las ordenanzas indicadas en párrafos anteriores, se convocó a una reunión de trabajo mediante oficio N° DECAM-CEUS-2023-30061 para el 31 de octubre de 2023 a las 10:00 horas, llevada a cabo por video conferencia mediante plataforma ZOOM, con la concurrencia de los señores representantes de las Empresas Prestatarias de Servicios básicos y de las Direcciones Municipales correspondientes, así como representantes de la promotora de la mencionada urbanización, a través del cual en acta de reunión se informó lo siguiente:

1. Promotor

El Ing. Rafael Coello, hace su intervención con un resumen del Proyecto Urbanístico THE VIEW, comentando también que el proyecto cuenta con las factibilidades a nombre de THE GARDENS, cambio de nombre por temas comerciales y marketing, manifestando que todo se mantiene de igual manera.

El Promotor se compromete en remitir el borrador en relación al Reglamento Interno para remitirse a DUPOT.

En relación a lo manifestado por la delegada de ambiente, se comprometen a revisar lo indicado.

El Promotor se compromete remitir a la DECAM, copia de los planos aprobados por Bomberos una vez que estén sellados por dicha institución.

En cuanto a lo indicado por CNEL se ha gestionado para la rectificación del nombre del proyecto.

En transcurso de esta semana se remitirá el oficio a Interagua en base a lo solicitado por la delegada.

2. Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial

El Arq. Franklin Villamar, indicó que el proyecto en su momento fue solicitado con una densidad distinta (400 hab. x hectárea) a la propuesta presentada (480 hab. x hectárea), de igual manera seguirán revisando la información ingresada.

El Reglamento Interno se solicitará conforme vayan revisando.

El informe de respuesta se remitirá la semana siguiente.

3. Dirección de Ambiente y Preservaciones de Áreas Verdes:

La Ing. Katherine Rivera, informa que en el sistema (SUIA) se verificó que la información se encuentra en curso desde el 23 de agosto del 2023 no se ha dado continuidad al trámite (Promotor).

DECAM-CEUS-2024-3726
Guayaquil, 26 de enero de 2024
Página 12 de 19

Adicional, se observó que en el presupuesto se ha considerado actividades como Movimiento de Tierra, Alcantarillado, actividades que no han sido consideradas para el ingreso de información en el SUIA, actividades que deben ser contempladas.

Además, en cuanto a la Generación de Residuos y Desechos Peligrosos y Especiales, en el sistema (SUIA) no se ha seleccionado dicha actividad.

Una vez que se termine de revisar la información entregada se remitirá informe.

4. Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil:

El Ing. Ángelo Halla, indicó que se procedió hacer la liquidación de planos actualmente se encuentra emitida la orden de pago por lo que una vez que se efectué dicho pago se generen las Disposiciones Técnicas a implementarse en el proceso constructivo del proyecto.

5. Corporación Nacional de Electricidad CNEL EP:

El Ing. Eduardo Ortiz, en referencia a la factibilidad para el proyecto The View, por lo que deberán solicitar nueva factibilidad con el nombre The View.

Manifestando que si dentro de quince días no contar con la rectificación del nombre se remitirá informe observando lo indicado.

A la fecha de la convocatoria no se ha terminado de revisar la información remitida a la institución.

6. Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, EP:

La Ing. Gabriela Giler, expreso que el estudio fue presentado con nombre The Gardens, por lo que, por ATM, sería viable y factible, en el transcurso de la semana siguiente se remitiría la factibilidad a DECAM.

Indicando que en el informe aclararán en relación al nombre, toda vez que no ha existido cambios a más del nombre del proyecto.

7. Dirección de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales:

El Ing. Jonathan Tejada, mediante chats manifestó que se da factibilidad al Proyecto The View, indicando que en el transcurso de la semana siguiente se remita informe.

8. Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y de Control de Seguridad de Guayaquil SEGURA EP:

El Ing. Jaime Tapia, manifestó que a la presente fecha no han revisado la información remitida, por lo que una vez que esta sea revisada se procederá a remitir el informe.

9. Internacional Water Services C. Ltda. INTERAGUA:

La Ing. Gabriela Fuentes, manifestó se mediante oficio dirigido a Interagua indicando que el proyecto The View se va a desarrollar en el mismo predio, la demanda de agua potable se mantiene factibilidad dada con el nombre de The Gardens.

El informe de respuesta se dará en el transcurso de la semana siguiente.

DECAM-CEUS-2024-3726

Guayaquil, 26 de enero de 2024

Página 13 de 19

FACTIBILIDADES DE EMPRESAS PRESTATARIAS DE SERVICIOS BÁSICOS Y OTRAS DIRECCIONES:

1. Mediante oficio No. **DUPOT-2023-8691** del 01 de noviembre del 2023, el Arq. Luis Alfonso Saltos, **Director de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial**, indica lo siguiente:

"(...)Por lo antes expuesto, se indica que conforme a la "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL" (PDOT y PUGS), específicamente a lo dispuesto en las tablas Nos. 136 y 137 y en complemento de la planificación urbanística "ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL", publicada en la Gaceta Oficial N° 44 del 24 de enero del 2022, particularmente en los artículos 92 y 93 citados en el presente informe, esta jefatura concuerda que para modificación del USO DE SUELO ESPECÍFICO DE COMPLEMENTARIO RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA A RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA, 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 el código catastral: N° 96-0010-023 ubicados en la vía a la costa, por lo cual emitimos un PRONUNCIAMIENTO FAVORABLE.

En el anexo adjunto se detalla el proceso y contenido mínimos para realizar un plan parcial de acuerdo con el artículo 31 del PUGS los cuales se describen y detallan en Tabla 1 y Tabla 2 de este informe. (...)"

2. Con Memorando No. **DACMSE-P-2023-4855**, del 06 de noviembre del 2023, el Sr. Fernando Cornejo Valdez, **Director de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales**, comunica:

"(...) me permito indicar que el Ing. Jonathan Tejada, Supervisor de Planificación, procedió a la revisión y elaboración del expediente donde se indica lo siguiente con relación al Sistema de Recolección de Desechos Sólidos No Peligrosos del Proyecto Urbanístico "THE VIEW", la misma que comprende 7 Condominios Multifamiliares de diez niveles, 1 Condominio Multifamiliar de cinco niveles, con un total de 700 departamentos y un área comercial de aproximadamente 937.85 m². (...)"

3. A través del oficio No. **2572-CGIP-BCBG-2023**, del 09 de noviembre de 2023, el Arq. Christopher Parker Graf, **Coordinador de Gestión de Ingeniería y Proyectos**, comunican lo siguiente:

"(...) Con fecha 26 de octubre de 2023, el usuario ingreso los planos urbanísticos/arquitectónicos y demás documentación del proyecto denominado "CONJUNTO RESIDENCIAL THE VIEW", a través de la plataforma institucional mismos que fueron revisados y aprobados; actualmente se están desarrollando las Disposiciones Técnicas de Seguridad Contra Incendios No.202300580-CGIP-BCBG. (...)"

4. Con oficio No. **EPMTMG-SGG-2023-282** del 14 de noviembre de 2023, el Ing. Manuel Salvatierra C., **Subgerente General de la Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, EP.**, indica lo siguiente:

DECAM-CEUS-2024-3726
Guayaquil, 26 de enero de 2024
Página 14 de 19

"(...) se considera FACTIBLE que el mencionado proyecto califique para el Régimen de Desarrollos Urbanos Arquitectónicos Especiales (DUAE). (...)"

5. Mediante oficio No. **EOM-SCU-09321-2023**, del 22 de noviembre de 2023, el Ing. Carlos Torres Ortiz, Director Comercial, quien entre otras cosas indica lo siguiente:

*"(...) relacionado al requerimiento de la factibilidad técnica, nos permitimos informar que le proyecto el proyecto cuenta con factibilidad; y al mantenerse las condiciones técnicas presentadas en la factibilidad, se ratifican los términos emitidos en el oficio EOM-SCU-02800-2023, mismos que aplican para el proyecto actualmente denominado **"The VIEW"**.(...)"*

6. A través, del correo electrónico s/n del 16 de enero del 2024, el Ing. Washington Ortiz H., adjunta oficio No. CNEL-GYE-COM-2023-0185-O emitidos en diciembre 01 del 2023, mismo que hace referencia a la Prefactibilidad del Proyecto THE VIEW.

*"(...) Mediante oficio GP-2023-11-008, con fecha 6 de Noviembre del 2023, manifiesta la decisión de cambiar el nombre del proyecto eléctrico de **"THE GARDEN"** a **"THE VIEW"**, sin alterar aspectos de ubicación y datos técnicos presentados.*

*Ante lo descrito, al tratarse de un cambio que no altera los datos técnicos y de ubicación presentados en primera instancia, se concluye que ES FACTIBLE dar el servicio de energía eléctrica a nivel de 13,8k.V. para el proyecto eléctrico denominado **"THE VIEW"**, considerando las mismas conclusiones. (...)"*

7. Con oficio No. **EOM-SCU-00552-2024**, del 17 de enero de 2024, el Ing. Jeffrey Barberán, Gerente de Constructores y Urbanizadores de Interagua, manifestó lo siguiente:

*"(...) nos permitimos comunicar que el canal descrito en los oficios EOM-DO-03346-2023 y EOM-SCU-02800-2023 y que atraviesa el predio en referencia, **es viable de ser reubicado o reacondicionado**, adaptándose a las condiciones del proyecto, siempre y cuando se consideren las siguientes puntualizaciones:*

- La propuesta presentada deberá asegurar la continuidad y el manejo adecuado de las aportaciones que maneja el canal existente, más aquellas que pudiera incorporar el proyecto a ser desarrollado. Por lo anterior, se ratifica que se deberán considerar las áreas señaladas en los informes emitidos y las recomendaciones realizadas durante las reuniones efectuadas.*
- Previo al inicio del proyecto, se deberá contar con los diseños aprobados incluyendo cualquier modificación a realizarse en el canal, debiendo ajustarse a los criterios y especificaciones vigentes en Interagua y considerando la servidumbre correspondiente.*
- En caso de que la modificación del recorrido del canal, o su servidumbre, afecte a un tercero, se deberá contar con la autorización y aceptación correspondiente de parte del afectado. (...)"*

DECAM-CEUS-2024-3726

Guayaquil, 26 de enero de 2024

Página 15 de 19

8. Por medio del oficio No. **SEGURAEP-GGRR-2024-0071** de enero 22 del 2024, el Ing. Alex Anchundia P., Gerente de Gestión de Riesgos de la Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y de Control de Seguridad de Guayaquil SEGURA EP., quien traslada informe técnico SEGURA-GGRR-JARM-ACR-2024-007, el Ing. Ángel Clavijo R., Analista de Riesgos, concluye lo siguiente:

*"(...) El área analizada se ve afectada por la presencia de un **canal natural** para drenaje pluvial que cruza el terreno del Proyecto Urbanístico. Sin embargo, de acuerdo con el oficio EOM-SCU-00552-2024 de Interagua, la **reubicación** de dicho canal natural es **viable**.*

*En torno al 11% de la superficie del proyecto presenta pendientes, mayores al 30%, lo que se califica como **suelos no aptos para urbanizar** de acuerdo con el numeral 118.2 del Art. 118 de la misma Ordenanza. Un porcentaje igual de superficie del proyecto presenta pendiente entre 0 y 2% lo que es calificado como **suelos de difícil drenaje, de urbanización no deseable**.*

Con base a estas observaciones, el área analizada presenta condiciones propicias para el desarrollo del Proyecto Urbanístico The View. (...)"

9. Mediante oficio No. **MEMO-GM-2024-007** de enero 22 del 2024, la Ing. Janina Calle T., Jefa de la Unidad de Gestión Minera (E), con base en el informe técnico No. UGM-EO-2024-004, concluye lo siguiente:

"(...)"

1.1 El polígono que forma el área del Proyecto Urbanístico "THE VIEW", implantado en la cartografía de las concesiones mineras se observa que, se ubica a una distancia de 64 metros aproximadamente de la concesión minera "A GUAY EL HUAYCO".

1.2 Durante la inspección realizada el día 18 de diciembre de 2023 a las 10:00 am se evidencio que, en la (concesión minera "A GUAY EL HUAYCO") se encuentra en estado operativo.

1.3 Previo a la construcción del proyecto debe presentar documento habilitante notariado en el que indique un acuerdo entre el titular minero y el dueño del predio y/o Proyecto Urbanístico "THE VIEW" en donde se indique que se van a respetar los frentes y distancias del lindero tanto de la concesión minera "A GUAY EL HUAYCO" como la del proyecto, a efecto de que o se vean afectados los derechos mineros del titular y el desarrollo del proyecto urbanístico The View se sugiere una distancia de seguridad de 100 metros medidos desde el borde o límite del proyecto hacia la concesión minera.

1.4 De ser el caso de realizar trabajos de movimientos de tierra del Proyecto Urbanístico "THE VIEW" se realizarían sobre un área que se encuentra aproximadamente a una distancia de 64 metros de la concesión minera "A GUAY EL HUAYCO" que cuenta con título minero para materiales de construcción, y en caso de que cuente con la documentación para el inicio de obras del mismo, debe dar cumplimiento estricto a que todo el material que sea producto del corte y relleno siempre sea colocado en el mismo predio ya que de existir excedentes y que estos sean trasladados libremente fuera del predio, se estaría incurriendo en presunta minería ilegal, tal como lo establece el Artículo 81.- Actividad ilegal de materiales áridos y pétreos.

"(...)"

DECAM-CEUS-2024-3726
Guayaquil, 26 de enero de 2024
Página 16 de 19

10. Por medio del oficio No. **DAPAV-2024-0346** de enero 22 de 2024, el Ing. José Adrián Zambrano Montesdeoca, Director de Ambiente y Preservaciones de Áreas Verdes, con base en el oficio DAPAV-RA-2024-VAR053 comunica lo siguiente:

(...)

- El proyecto urbanístico **CONSTRUCCION, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, CIERRE Y ABANDONO DEL PROYECTO URBANISTICO THE VIEW** de la compañía **MINUTICORP S.A.** mantiene un proceso de regularización ambiental activo.

Sin perjuicio de lo anterior, se deberá comunicar al operador, que para el inicio del proyecto deberá contar con la autorización administrativa ambiental, y las demás autorizaciones municipales.

(...)*

CON RESPECTO A LOS VALORES A CANCELAR:

1. Con base en la **Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil publicada en el Registro Oficial –Edición Especial No. 87**, el día miércoles 30 de marzo de 2022, entre otras cosas establece:

[...]

Art. 100.3.- El cálculo de los valores por concesión onerosa de derecho se establecerá y se aprobará como parte del proceso de calificación del DUAE ingresado conforme a procedimiento establecido en la presente Ordenanza.

[...]

Art. 100.4.- Cuando el predio donde se prevea implantar un DUAE, sea en una zona que no cuente con condiciones de uso o de edificabilidad, la línea base de asignación urbanística que servirá para calcular los excedentes o cambios demandados por el proyecto, será aquella de las asignaciones de la Subzona de los lotes circundantes al proyecto, prevaleciendo aquella que contenga el mayor coeficiente de ocupación del suelo total. En caso de que los predios circundantes inmediatos no posean datos de asignación de zonificación y uso de suelo, se utilizara como zonificación base aquella localizada a la distancia más cercanas al predio. La determinación de los mencionado será parte del informe preparado por la DECAM.

[...]

2. A través del oficio **Memorando-CEUS-2024-0046** de enero 22 del 2024, el Ing. Christian Benalcazar O., Subdirector de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones y el Ing. Jefferson Valverde M., Jefe de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones, con base a lo establecido en el artículo 100 numeral 100.9.4, solicita a la Subdirección de Catastro se remita los valores y montos a pagar por Concesión Onerosa del Proyecto Urbanístico "THE VIEW".

DECAM-CEUS-2024-3726
Guayaquil, 26 de enero de 2024
Página 17 de 19

3. Mediante oficio No. **CAT-2024-0097** de enero 22 del 2024, el Arq. Paul Iturralde G., Msc., Subdirector de Catastro, remite el Valor de la Concesión Onerosa de Derechos por cambio de Uso de Suelo, el mismo que se detalla a continuación:

FORMULA:

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

DONDE:

COD= CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS POR CAMBIO DE USO DE SUELO

VALOR FINAL DEL TERRENO = VALOR SEGUN CATASTRO x INDICE DE REAVALUO x ÁREA UTIL

VALOR INICIAL DEL TERRENO = VALOR SEGUN CATASTRO x ÁREA UTIL

% VARIABLE = 3%

APLICANDO LA FORMULA A LOS DATOS DEL COD. 96-0110-023 LA OPERACIÓN ES LA SIGUIENTE:

COD= (VALOR FINAL DEL TERRENO - VALOR INICIAL DEL TERRENO) x % VARIABLE

COD= ((30.08)(7204.34)(1.00) - ((30.08)(7204.34)(0.00))

COD= \$ 108846.51

Por lo tanto, el valor de la Concesión Onerosa de Derechos por cambio de Uso de Suelo es igual a \$ 108846.51 dólares americanos.

En virtud de lo expuesto, se deberá proceder al cobro del pago por concepto de Concesión Onerosa de Derecho, toda vez que el proyecto urbanístico THE VIEW, se acoge al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUA-E).

PRONUNCIAMIENTO POR PARTE DE LA DIRECCIÓN FINANCIERA:

- El 22 de enero del 2024 se procedió a remitir el oficio No. **DECAM-CEUS-2024-2853**, solicitando el pronunciamiento con respecto a la forma de pago propuesta por el usuario y el valor a cancelar calculado por la Subdirección de Catastro de esta Dirección.
- Mediante oficio **DF-2024-0238**, de enero 22 del 2024, el Ing.Com. Jorge Dillon Álvarez, Director Financiero Municipal, indica lo siguiente:

*[...]

En atención a su Oficio **DECAM-CEUS-2024-2853**, fechado el día de hoy, referente al **Requerimiento No. 2023-89486** que hace relación al Análisis de Forma de Pago de la Propuesta por el Cobro por Concesión Onerosa del Proyecto Urbanístico "THE VIEW" (Proyecto DUA-E); al respecto, dentro de las funciones de esta Dirección establecidas en el Artículo 95 del Reglamento Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, debo señalar lo siguiente:

El referido Requerimiento ha sido presentado por la compañía **ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS** que, solicita acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales (DUA-E), a implementarse en el predio signado con el código catastral No. 96-0010-023, situado en la Vía a la Costa. Para el efecto, a través, del Memorando MEMO-CAT-2024-0097 del 22 de enero del 2024, la Subdirección de Catastro informa respecto del valor de la Concesión Onerosa de Derechos por cambio de Uso de Suelo que es igual a \$108.846,51 **DÓLARES AMERICANOS**".

DECAM-CEUS-2024-3726
Guayaquil, 26 de enero de 2024
Página 18 de 19

Dando cumplimiento a lo establecido en el numeral 8, del artículo 95 de la ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL, y de acuerdo las funciones establecidas en el Reglamento Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, esta Dirección Financiera no tiene objeción alguna, respecto del contenido del MEMORANDO CAT-2024-0097, que determina el valor a pagar por parte de la compañía **ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**, por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos que, es igual a la suma de \$108.846,51 DÓLARES AMERICANOS.

Para el efecto, el acápite 100.10 del artículo 100 de la referida Ordenanza estipula lo siguiente:

"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: (el énfasis es del suscrito).

a) Pago monetario al contado o por cronograma de pago.
(el énfasis es del suscrito)

El artículo 100.9.4, de la ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL señala lo siguiente:

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

[...]

CONCLUSIÓN:

En consecuencia, toda vez que constan los informes de viabilidad de las diferentes Empresas Prestatarias de Servicios Básicos y de las Direcciones Municipales correspondientes, de conformidad con lo previsto en los Artículos **93**, **100.3** y **100.4** de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil esta Dirección emite su criterio técnico y considera factible que el M.I. Concejo Municipal, previo informe favorable de Asesoría Jurídica, resuelva:

DECAM-CEUS-2024-3726

Guayaquil, 26 de enero de 2024

Página 19 de 19

- Aprobar la calificación como Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE) por cambio de densidad y unidades de vivienda del predio signado con el código catastral No. 96-0010-023-0-0-0, en el que se desarrollará el proyecto urbanístico "THE VIEW".

Nota. –

- ❖ Posterior a la aprobación del proyecto DUAE, se deberá proceder con el Plan Parcial que viabilice el posterior desarrollo urbanístico, 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.
- ❖ Este informe no autoriza movimiento de tierra ni inicio de obras urbanísticas, ni autorización de venta de solares.

Sin otro particular que comunicar, nos suscribimos.

Atentamente,



Abg. Mgs. Fernando Suárez Vodopivec
Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero



Ing. Cristhian Benalcázar Orosco
Subdirector de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones

Adjuntos:	Carpeta que contiene la documentación que respalda este informe técnico.		
Con copia:	Abg. Patricio Huayamave Mite – Asesor Legal DECAM		
Revisado por:	Ing. Jefferson Valverde M.	Jefe de Control de Edificaciones, Uso de Suelo y Urbanizaciones	
	Arq. Ma. José Tomalá L.	Analista DECAM 4	
Elaborado por:	Ing. Evelyn Naranjo S.	Analista Técnico DECAM 3	

ARCHIVO DECAM/EN

Detalles

3. Detalles de Requerimiento

N° Requerimiento: 001-2023-0089488

Datos del Trámite

Datos Generales

Datos del Solicitante

Datos Contacto

Datos Procesamiento

Documentación

N° Oficio:

Referencia:

Observación:

N° de Tasa:

Predio Urbano:

Predio Rural:

Acceso
Información
Pública:

Seguimiento:

Origen:

Enlace:

COMPañIA ARAPISA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FDEICOMISOSO TIENE PLANIFICADO CONSTRUIR UN PROYECTO URBANISTICO DENOMINADO THE VIEW EN EL SECTOR D...

0

0-0-0-0-0-0 - 0

NO

NO

VENTANILLA UNIVERSAL

Fecha de ingreso: 05/Oct/2023

Cerrar
Aceptar

Detalle Completo

COMPañIA ARAPISA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FDEICOMISOSO TIENE PLANIFICADO CONSTRUIR UN PROYECTO URBANISTICO DENOMINADO THE VIEW EN EL SECTOR DENOMINADO VIA A LA COSTA DEL CANTON QUAYADUIL ESPECIFICAMENTE SOBRE UN PREDIO DE LA PROPIEDAD IDENTIFICADO CON EL CODIGO CATASTRAL 98-10-23-0-0-0 EN U AREA TOTA DE 72.884,34 M2 SIN EMBARGO LAS UNIDADES HABITACIONALES QUE EN ESTE MOMENTO PUEDEN CONSTRUIR EN FUNCIO ACTUAL

Guayaquil, 5 de octubre de 2023

Señor abogado

Felipe Cabezas Klaere

Secretario General

La Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil

Ciudad. -



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
Centro Municipal de Servicios y Atención
Ciudadano

Nº de requerimiento

001-2023-89486

Fecha y hora

5/10/2023

Recibido por

Julian Pina

JUAN	CARPETAS	SOBRES	CDS	OTROS
2	6			

AB. OSCAR ANTONIO ERRAEZ BLUM, por mis propios derechos, dentro del libre ejercicio profesional, ante usted muy atentamente comparezco y digo:

La compañía **ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**, tiene planificado construir un proyecto urbanístico denominado "THE VIEW", en el sector denominado Vía a la Costa del cantón Guayaquil, específicamente sobre un predio de su propiedad identificado con el código catastral No. 96-0010-023, con un área total de 72.564,34 m2 sin embargo, las unidades habitacionales que en este momento pueden construir -en función de la actual normativa urbanística de la zona- son inferiores a las que se necesitan para que el proyecto alcance la rentabilidad esperada, por este motivo, aumente la cantidad de unidades habitacionales que ahí se construirán, dando un total de 700 unidades de viviendas.

En virtud de lo hecho mención en los párrafos que anteceden y conformen a lo que determina la GACETA 53, en su artículo 93, nos acogeremos al régimen especial, por lo que solicito que remita el presente estudio a quien corresponda para la aprobación y factibilidad antes mencionada.

Adjunto al presente oficio, 6 folder que contienen la siguiente información:

CARPETA 1

PROYECTO THE VIEW

INFORME GEOLÓGICO

PROYECTO ELÉCTRICO

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

CARTA DE COMPROMISO



MEMORIA TECNICA DE DESOCHOS NO PELIGROSOS Y ESCOMBROS
PROYECTO URBANIZACION THE VIEW
ETUDIO HIDROLOGICO- HIRAUICO PARA MACRO DRENAJE
PLUVIAL
INFORME DE SOCIALIZACIÓN PRESUPUESTO REFERENCIAL

CARPETA 2

PLANOS TOPOGRAFICOS
PLANOS HIDROLOGICOS

CARPETA 3

PLANOS SANITARIOS BLOQUE

CARPETA 4

PLANOS ELECTRICOS

CARPETA 5

PLANO ARQUITECTONICO

CARPETA 6

PLANOS GEOTECNICOS

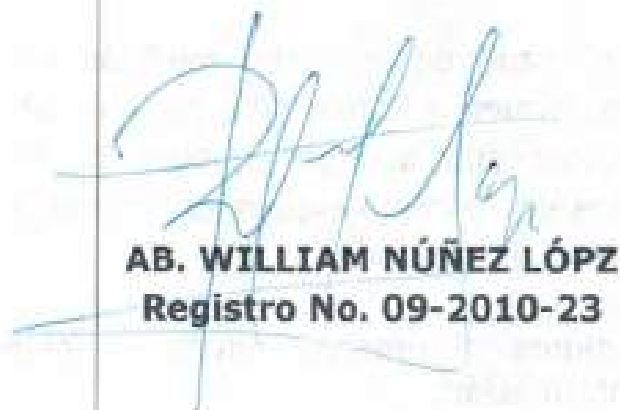
Recibiré notificaciones a los correos electrónicos
w.nunez@labour.ec - oscar@erraez.com

Solicitud que hago para los fines de legales pertinentes.

Atentamente.



AB. OSCAR ERRAEZ BLUM
Registro No. 09-2010-71



AB. WILLIAM NÚÑEZ LÓPZ
Registro No. 09-2010-23

**ALVEAR & TORAL**

FIDUCIARIOS

ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA
DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

Guayaquil, 10 de abril de 2023

Señores

GAD MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

Ciudad. -

De mis consideraciones,

Yo, **JORGE EDUARDO TORAL ZEVALLOS**, con C.I. N.º **0301516225**, en mi calidad de Gerente General de la compañía **ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y DE FIDEICOMISOS** con RUC N.º **0992852976001**, que a su vez es representante legal del **FIDEICOMISO MERCANTIL CB**, con RUC N.º **0993378683001**, quien administra el proyecto privado "THE VIEW", ubicado en la ciudad de Guayaquil en la vía a la costa y avenida 70 N-O, por medio de la presente **autorizo** a los señores Ing. DAVID EDUARDO CONCHA NEME con C.I. 0916567217, Arq. CARLOS ANDRÉS CONCHA NEME con C.I. 0918413071, Abg. OSCAR ANTONIO ERRAEZ BLUM con C.I. 0918905829, Abg. WILLIAM RAUL NÚÑEZ LÓPEZ con C.I. 0926249830, para que actúen en mi representación, firmando toda documentación de manera individual para realizar solicitudes de servicio o autorizaciones para trámites en referencia al proyecto en mención. Los autorizados tendrán plena autoridad para realizar las acciones necesarias, en cualquier momento y cuando así lo estimen conveniente.

Esta autorización se mantendrá vigente hasta la culminación del proyecto "THE VIEW".

Particular que informamos para su conocimiento.

Atentamente,

p.) FIDEICOMISO MERCANTIL CB
RUC 0993378683001**Abg. Jorge Toral Zevallos****ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y DE FIDEICOMISOS**
RUC 0992852976001



INGRESO ANEXO
MUNICIPALIDAD DE NUESTRO SEÑOR
Centro Municipal de Servicios y Atención
Ciudadana
No. de requerimiento: 2023-89486
Fecha y hora: Leda, Ratinosa Ciudad
Recibido por: 18-ENE-2024
FOLIOS: 10
HOJAS: 2
CARPETAS: 1
SOBRES: 1

Señores

Dirección de control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero de La Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil (DECAM)

Señor

Felipe Cabezas Klaere

Secretario General de la muy Ilustre Municipalidad de
Guayaquil
Ciudad. –

REF: TRAMITE 001-2023-0089486

AB. WILLIAM RAÚL NÚÑEZ LÓPEZ, por mis propios derechos, dentro del libre ejercicio profesional, ante ustedes muy atentamente comparezco y digo:

Por medio de la presente, adjunto oficio EOM-SCU-00552-2024 emitido por INTERAGUA, el cual indica que el predio es viable de ser reubicado o reacondicionado, adaptándose a las condiciones que manifiestan en el oficio antes mencionado.

Recibiré notificaciones al correo electrónico w.nunez@labour.ec - oscar@erraez.com - r.ramirez@labour.ec

Solicitud que hago para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

AB. WILLIAM RAÚL NÚÑEZ LÓPEZ
Registro No. 09-2010-23



Certificado

Registro Único de Contribuyentes

Razón Social
FIDEICOMISO MERCANTIL CB

Número RUC
0993378683001

Representante legal

• ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

Estado	Régimen	
ACTIVO	GENERAL	
Fecha de registro	Fecha de actualización	Inicio de actividades
04/01/2023	No registra	04/01/2023
Fecha de constitución	Reinicio de actividades	Cese de actividades
29/12/2022	No registra	No registra
Jurisdicción	Obligado a llevar contabilidad	
ZONA 8 / GUAYAS / GUAYAQUIL	SI	
Tipo	Agente de retención	Contribuyente especial
SOCIEDADES	NO	NO

Domicilio tributario

Ubicación geográfica

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: CARBO (CONCEPCION)

Dirección

Calle: JUNIN Número: 114 Intersección: MALECON SIMON BOLIVAR Edificio: TORRES DEL RIO Número de oficina: 4 Número de piso: 4 Referencia: FRENTE A BANCO BOLIVARIANO

Medios de contacto

Email: contabilidad@arafisa.com.ec Celular: 0994494674 Teléfono trabajo: 042569578
Teléfono trabajo: 042569581

Actividades económicas

• K64300001 - ACTIVIDADES DE ENTIDADES JURÍDICAS ORGANIZADAS PARA LA MANCOMUNIÓN 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 MERCANTIL CB****Número RUC****0993378683001****Obligaciones tributarias**

- 2011 DECLARACION DE IVA
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPE, 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.gob.ec.

Números del RUC anteriores

No registra

Recibido por: _____

Fecha: _____

04 ENE 2023

Declaro que la información entregada es verdadera, por lo que asumo la responsabilidad legal de acuerdo a la normativa vigente.



Código de verificación:

CATRER2023000002395

Fecha y hora de emisión:

04 de enero de 2023 11:27

Usuario emisor:

Armas Moreira Juan Jose

Si los datos de este certificado son adulterados pierde su validez.

Guayaquil, 1 de diciembre del 2022

Señor:

Ab. Jorge Eduardo Toral Zevallos.

Ciudad. -

De mis consideraciones

Cúmpleme informarle que la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía **ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**, reunida el día de hoy ha tenido el acierto de elegirlo a usted como **Gerente General** de la compañía por el periodo de cinco años.

Conforme al Estatuto de la compañía, en su artículo décimo séptimo, a usted le corresponde ejercer, la administración en general y la representación legal, judicial y extra judicial de la compañía de forma individual.

La compañía **ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**, se constituyó por Escritura Pública, Otorgada por el Doctor Piero Aycart Vincenzini, Notario Trigésimo del cantón Guayaquil, el 5 de diciembre del 2013 la misma que fue inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el 7 de febrero del 2014

Le deseo éxito en el ejercicio de sus funciones.

De usted Atentamente.



Ab. Victoria Bejarano Wagner

Secretaria Ad – Hoc de la Junta de Accionistas.

RAZON: Acepto desempeñar el cargo de **Gerente General** de la compañía **ARAFISA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos**. Guayaquil, 1 de diciembre del 2022



Ab. Jorge Eduardo Toral Zevallos

C.C. No. 0301516225

C.V. No. 22043107

Código Dactilar No. E333312221

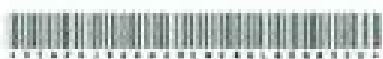


NUMERO DE REPERTORIO:53.632
FECHA DE REPERTORIO:01/dic/2022
HORA DE REPERTORIO:09:35

En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil, ha inscrito lo siguiente:

I.- Con fecha primero de Diciembre del dos mil veintidos queda inscrito el presente Nombramiento de **Gerente General**, de la Compañía **ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**, a favor de **JORGE EDUARDO TORAL ZEVALLOS**, de fojas 90.183 a 90.186, Libro Sujetos Mercantiles número 15.522.

ORDEN: 53632



Guayaquil, 01 de diciembre 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.



CERTIFICADO DE HISTORIA DE DOMINIO

N° CHB-2023-000007353

CÓDIGO CATASTRAL Nro. 96-10-23-0-0-0

La/El Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 96-10-23-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR Y EDIFICACIÓN 23 DE LA MANZANA 10 UBICADO EN LA CIUDADELA PUERTO HONDO, PARROQUIA TARQUI.

NORTE: TERRENO CALCARIO HUAYCO CON 178,30 METROS.

SUR: CALLE PÚBLICA CON 172,15 METROS.

ESTE: SOLARES 29-24(4-2)-39 CON 425,10 METROS.

OESTE: SOLARES 31(1-2) CON 410,63 METROS.

AREA TOTAL: 74.684,00 METROS CUADRADOS.

Titular (es): RUC 0990004695001 CAN-VER CIA. LTDA.
Registrado (s): RUC 0993378683001 FIDEICOMISO MERCANTIL CB

Estado: ACTIVO

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Área en Escrituras: 74684.00 mts2.

Fondo en Escrituras: 425.10 mts2.

Área en Levantamiento: 74684.00 mts2.

Fondo en Levantamiento: 425.10 mts2.

Tipo de Terreno: MERIDIONAL

Uso: INDUSTRIAL

Frente en Escritura: 172.15 mts

Frente 1: 172.15 mts

Frente 2: 0.00 mts

Frente 3: 0.00 mts

Frente 4: 0.00 mts

Norte: TERRENO CALCARIO HUAYCO, con 178.3000

Sur: C.PUBLICA, con 172.1500 mts.

Este: SOLAR 24(1)-29-39, con 425.1000 mts.

Oeste: SOLAR 31(1-2), con 410.6300 mts.

Alumbrado: SI

Alcantarillado: NO

Agua Potable: SI

Red Telefónica: SI

Pavimentación: NO

Bordillo: NO

Acera: NO



3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2023/ENE/12 PROPIEDADES

FIDEICOMISO MERCANTIL

Tomo: 2
No. Inscripción: 869
No. Repertorio: 1276
Cantón: MILAGRO
Origen: NOTARÍA PRIMERA
Oficio: -
Esc. / Pro. / Res.: 2022/DIC./29 -

Observación: "CLÁUSULA CUARTA: OBJETO Y FINALIDAD: Con los antecedentes expuestos, las partes declaran que el presente contrato tiene como objeto de la constitución de un FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO que ejercerá actividad empresarial siguiente: Servir como mecanismo idóneo para administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones establecidas en este contrato con el fin de coadyuvar al desarrollo, construcción, terminación y comercialización del PROYECTO INMOBILIARIO. EL FIDEICOMISO que se constituye mediante este instrumento, será el titular de la totalidad de los BIENES FIDEICOMITIDOS que conformen el patrimonio autónomo, siendo éste administrado de acuerdo con las instrucciones que constan de este contrato y aquellas que impartan los BENEFICIARIOS, según sea el caso, mediante comunicación escrita en dicho sentido". "CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- PLAZO: El presente FIDEICOMISO MERCANTIL tendrá el plazo de duración necesario para el cumplimiento de su finalidad; plazo que no será superior a los ochenta años, pudiendo terminarse por cualquier de las causales determinadas en el presente contrato o por decisión del beneficiario; y, si son dos o más beneficiarios por decisión unánime de estos". "CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- TERMINACIÓN: Este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos o causales. DOCE.UNO.- Por el cumplimiento de su objeto o finalidad. DOCE.DOS.- Haberse presentado la solicitud escrita dirigida a la FIDUCIARIA conjuntamente por los BENEFICIARIOS, solicitando la terminación del FIDEICOMISO. DOCE.TRES.- Por imposibilidad absoluta de desarrollar su objeto o el fin propuesto. DOCE.CUATRO.- Por sentencia ejecutoriada o laudo arbitral que así lo determine. DOCE.CINCO.- Por renuncia de la Fiduciaria y por las demás causales determinadas en el presente contrato y en la ley".

Partes:	ADQUIRENTE	0993378683001	FIDEICOMISO MERCANTIL CB	GUAYAQUIL
	CONSTITUYENTE	099006695001	CAN VER CIA LTDA	GUAYAQUIL
	CONSTITUYENTE	0992363002001	FORMAPER S.A.	SAMBOREDÓN

No. 2 2022/SEP/20 GRAVÁMENES

CANCELACIÓN DE HIPOTECA

Tomo: 41
No. Inscripción: 19777
No. Repertorio: 54432
Cantón: GUAYAQUIL
Origen: NOTARÍA QUINCUAGÉSIMA OCTAVA
Oficio: -
Esc. / Pro. / Res.: 2022/SEP/14 -

Observación: -----

Partes:	ACREEDOR	0990379017001	BANCO BOLIVARIANO C.A.	GUAYAQUIL
	DEUDOR	099006695001	CAN-VER CIA. LTDA.	GUAYAQUIL
	HIPOTECARIO			

Solicitante:
RUC-0992363002001 FORMAPER S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar / Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
17-01-2023 15:54	17-04-2023 15:54	Matriz - Rpg, Guayaquil	5883954	230117_000171	16,88





No. 3 2013/SEP/30 GRAVÁMENES HIPOTECA ABIERTA

Tomo: 87

No. Inscripción: 16911

No. Repertorio: 28775

Cantón: GUAYAQUIL

Origen: NOTARÍA TRIGÉSIMA QUINTA

Oficio: -

Esc. / Pro. / Ros.: 2013/SEP/05 -

Observación: Linderos y medidas del inmueble actualizados según Certificado de Avalúos y Registro de predio urbano 440457 de fecha 02 de septiembre de 2013

Partes:	ACREEDOR	0990379017001	BANCO BOLIVARIANO C.A.	GUAYAQUIL
	DEUDOR	0990006695001	CAN-VER CIA. LTDA.	GUAYAQUIL
	HIPOTECARIO			

No. 4 1994/JUL/11 PROPIEDADES COMPRAVENTA

Tomo: 172

No. Inscripción: 4797

No. Repertorio: 12481

Cantón: GUAYAQUIL

Origen: NOTARÍA DÉCIMO QUINTA

Oficio: -

Esc. / Pro. / Ros.: 1992/DIC/23 -

Observación: -----

Partes:	COMPRADOR	0990006695001	CAN-VER CIA. LTDA.	GUAYAQUIL
	VENDEDOR	0990382654001	CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.	GUAYAQUIL

**No. 5 1991/MAR/19 PROPIEDADES****COMPRAVENTA**

Tomo: 61
 No. Inscripción: 2252
 No. Repertorio: 2406
 Cantón: GUAYAQUIL
 Origen: NOTARÍA CUARTA
 Oficio: -
 Esc. / Pro. / Res.: 1990/DIC./28 -
 Observación: -----

Partes:	COMPRADOR	0990382654001	CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.	GUAYAQUIL
	VENDEDOR	0990150850001	INMOBILIARIA BARCELONA IBSA S.A.	GUAYAQUIL

No. 6 1990/JUL/03 TOMOS SEPARADOS**PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS**

Tomo: 16
 No. Inscripción: 16
 No. Repertorio: 12730
 Cantón: GUAYAQUIL
 Origen: NOTARÍA CUARTA
 Oficio: -
 Esc. / Pro. / Res.: 1990/MAR./20 -
 Observación: -----

Partes:	PROPIETARIO	0990150850001	INMOBILIARIA BARCELONA IBSA S.A.	GUAYAQUIL
---------	-------------	---------------	----------------------------------	-----------

No. 7 1969/MAR/22 PROPIEDADES**ADJUDICACIÓN POR LIQUIDACIÓN**

Tomo: 10
 No. Inscripción: 1220
 No. Repertorio: 4219
 Cantón: GUAYAQUIL
 Origen: NOTARÍA
 Oficio: -
 Esc. / Pro. / Res.: 1968/DIC./09 -

Observación: Adjudicación por la Liquidación de la COMPAÑÍA EXPORTADORES UNIDOS C.A. a favor de la INMOBILIARIA BARCELONA S.A. del Lote número UNO o sea la Hacienda Barcelona o Santa Lucía ubicada en el sitio Palobamba de la parroquia Chongón del cantón Guayaquil, efectuada por el Liquidador señor Isidro Romero Sánchez el 23 de Junio de 1967 y protocolizada en el registro a cargo del notario Doctor GUSTAVO FALCONI LEDESMA.

INMOBILIARIA BARCELONA S.A. constituye la necesaria SERVIDUMBRE DE TRANSITO sobre el camino

Solicitante:
 RUC-0992383062801 FORMAPER S.A.

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar / Canal de Emisión:	Nº. de Solicitud:	Nº. Comprobante de Pago:	Valor:
17-01-2023 15:54	17-04-2023 15:54	Matriz - Rpg. Guayaquil	5883954	230117_000171	16,88



actualmente existente en la Hacienda Barcelona que partiendo de la carretera Guayaquil - Salinas llega hasta la villa Granollers.

Partes: ADJUDICATARIO

0990150850001

INMOBILIARIA BARCELONA IBSA S.A.

GUAYAQUIL

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica.

Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, 17 de Enero de 2023 15:54

Ab. Ana María Ayala Robles
Registradora de la Propiedad de Guayaquil Encargada
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

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

DE LA VALIDACIÓN: Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Ver Certificados y digitar el código CHB-2023-00007353 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 292 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.

LABOUR LAW
ABOGADOS E ASESORES

CWS

Señores

**Departamento de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial
(DUAE)**

**La Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil
Ciudad. -**

AB. WILLIAM RAÚL NÚÑEZ LÓPEZ, por mis propios derechos, dentro del libre ejercicio profesional, ante usted muy atentamente comparezco y digo:

Por medio de la presente, adjunto al presente requerimiento con numero 001-2023-0089486, lo siguiente:

- Escritura de constitución del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario denominado "FIDEICOMISO MERCANTIL CB".
- Certificado de Historia de Dominio del solar 23 de la manzana 10 de la ciudadela Puerto Hondo.
- Oficio comprometiéndonos a sacar factibilidad para cada edificio que se contempla en el proyecto en mención.

Seguiremos recibiendo notificaciones en los **correos electrónicos** w.nunez@labour.ec - oscar@erraez.com

Solicitud que hago para los fines legales pertinentes.

Ruego a usted proveer.

AB. WILLIAM NÚÑEZ LÓPEZ
MAT. NO. 09-2010-23



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
Centro Municipal de Servicios y Atención
Ciudadana

Nº. de requerimiento: 001-2023-89486

Fecha y hora: 23/10/2023 14:39

Recibido por: [Firma]

HOJAS	CARPETAS	SOBRES	CDS	OTROS
59				



Guayaquil, 27 de octubre del 2023

Señor
AQUILES ALVAREZ HENRIQUES
ALCALDE
GAD MUNICIPAL DE GUAYAQUIL
Ciudad. -

De mis consideraciones,

Yo, **JORGE EDUARDO TORAL ZEVALLOS**, con C.I. N.º **0301516225**, en mi calidad de Gerente General de la compañía **ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y DE FIDEICOMISOS** con RUC N.º **0992852976001**, que a su vez es representante legal del **FIDEICOMISO MERCANTIL CB**, con RUC N.º **0993378683001**, quien administra el proyecto privado The View ubicado en vía a la costa y avenida 70 N-O, por medio de la presente indicamos que nos comprometemos a sacar la factibilidad por cada edificio que se contempla en el proyecto en mención, en virtud que para el macro proyecto que contiene 8 edificios, la entidad reguladora Cuerpo de Bomberos no realiza la factibilidad a nivel macro proyecto, sino que se debe de generar por edificio.

Particular que informamos para su conocimiento.

Atentamente,

0301516225

JORGE EDUARDO
TORAL ZEVALLOS

Firmado digitalmente por
0301516225, JORGE EDUARDO
TORAL ZEVALLOS
Fecha: 2023.10.27 13:10:55
+05'00'

Abg. Jorge Toral Zevallos

p. **ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y DE FIDEICOMISOS**
RUC 0992852976001

p. **FIDEICOMISO MERCANTIL CB**
RUC 0993378683001

CERTIFICADO DE HISTORIA DE DOMINIO

N° CHB-2023-000007353

CÓDIGO CATASTRAL Nro. 96-10-23-0-0-0

La/El Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 96-10-23-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR Y EDIFICACIÓN 23 DE LA MANZANA 10 UBICADO EN LA CIUDADELA PUERTO HONDO, PARROQUIA TARQUI.
NORTE: TERRENO CALCARIO HUAYCO CON 178,30 METROS.
SUR: CALLE PÚBLICA CON 172,15 METROS.
ESTE: SOLARES 29-24(4-2)-39 CON 425,10 METROS.
OESTE: SOLARES 31(1-2) CON 410,63 METROS.
AREA TOTAL: 74.684,00 METROS CUADRADOS.

Titular (es) RUC 0990006695001 CAN-VER CIA. LTDA.
Registrado (s): RUC 0993378683001 FIDEICOMISO MERCANTIL CB

Estado: ACTIVO

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Área en Escrituras:	74684.00 mts2.	Norte:	TERRENO CALCARIO HUAYCO, con 178.3000
Fondo en Escrituras:	425.10 mts2.	Sur:	C.PUBLICA, con 172.1500 mts.
Área en Levantamiento:	74684.00 mts2.	Este:	SOLAR 24(1)-29-39, con 425.1000 mts.
Fondo en Levantamiento:	425.10 mts2.	Oeste:	SOLAR 31(1-2), con 410.6300 mts.
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	Alumbrado:	SI
Uso:	INDUSTRIAL	Alcantarillado:	NO
Frente en Escritura:	172.15 mts	Agua Potable:	SI
Frente 1:	172.15 mts	Red Telefónica:	SI
Frente 2:	0.00 mts	Pavimentación:	NO
Frente 3:	0.00 mts	Bordillo:	NO
Frente 4:	0.00 mts	Acera:	NO



3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2023/ENE/12 PROPIEDADES FIDEICOMISO MERCANTIL

Tomo: 2
 No. Inscripción: 869
 No. Repertorio: 1275
 Cantón: MILAGRO
 Origen: NOTARÍA PRIMERA
 Oficio: -
 Esc. / Pro. / Res.: 2022/DIC./29 -

Observación: "CLÁUSULA CUARTA: OBJETO Y FINALIDAD: Con los antecedentes expuestos, las partes declaran que el presente contrato tiene como objeto de la constitución de un FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO que ejercerá la actividad empresarial siguiente: Servir como mecanismo idóneo para administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones establecidas en este contrato con el fin de coadyuvar al desarrollo, construcción, terminación y comercialización del PROYECTO INMOBILIARIO. EL FIDEICOMISO que se constituye mediante este instrumento, será el titular de la totalidad de los BIENES FIDEICOMITIDOS que conformen el patrimonio autónomo, siendo éste administrado de acuerdo con las instrucciones que constan de este contrato y aquellas que impartan los BENEFICIARIOS, según sea el caso, mediante comunicación escrita en dicho sentido". "CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- PLAZO: El presente FIDEICOMISO MERCANTIL tendrá el plazo de duración necesario para el cumplimiento de su finalidad; plazo que no será superior a los ochenta años, pudiendo terminarse por cualquier de las causales determinadas en el presente contrato o por decisión del beneficiario; y, si son dos o más beneficiarios por decisión unánime de estos". "CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- TERMINACIÓN: Este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos o causales. DOCE.UNO.- Por el cumplimiento de su objeto o finalidad. DOCE.DOS.- Haberse presentado la solicitud escrita dirigida a la FIDUCIARIA conjuntamente por los BENEFICIARIOS, solicitando la terminación del FIDEICOMISO. DOCE.TRES.- Por imposibilidad absoluta de desarrollar su objeto o el fin propuesto. DOCE.CUATRO.- Por sentencia ejecutoriada o laudo arbitral que así lo determine. DOCE.CINCO.- Por renuncia de la Fiduciaria y por las demás causales determinadas en el presente contrato y en la ley".

Partes: ADQUIRENTE 099337863091 FIDEICOMISO MERCANTIL CB GUAYAQUIL
 CONSTITUYENTE 0990008895091 CAN VER CIA LTDA GUAYAQUIL
 CONSTITUYENTE 0992363002091 FORMAPER S.A. SAMPORONDÓN

No. 2 2022/SEP/20 GRAVÁMENES CANCELACIÓN DE HIPOTECA

Tomo: 41
 No. Inscripción: 19777
 No. Repertorio: 54432
 Cantón: GUAYAQUIL
 Origen: NOTARÍA QUINGUAGÉSIMA OCTAVA
 Oficio: -
 Esc. / Pro. / Res.: 2022/SEP/14 -

Observación: -----

Partes: ACREEDOR 0990379017001 BANCO BOLIVARIANO C.A. GUAYAQUIL
 DEUDOR 0990008895091 CAN-VER CIA. LTDA. GUAYAQUIL
 HIPOTECARIO

Solicitante:
 RUC-0992363002001 FORMAPER S.A.

Fecha y Hora de Emisión: 17-01-2023 15:54 Fecha de Vencimiento: 17-04-2023 15:54 Lugar / Canal de Emisión: Matriz - Rpg, Guayaquil No. de Solicitud: 5883954 No. Comprobante de Pago: 230117_000171 Valor: 16,88



No. 3	2013/SEP/30	GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA
--------------	--------------------	-------------------	-------------------------

Tomo: 87

No. Inscripción: 16911

No. Repertorio: 28775

Cantón: GUAYAQUIL

Origen: NOTARÍA TRIGÉSIMA QUINTA

Oficio: -

Esc. / Pro. / Res.: 2013/SEP/05 -

Observación: Linderos y medidas del inmueble actualizados según Certificado de Avalúos y Registro de predio urbano 440457 de fecha 02 de septiembre de 2013

Partes: ACREEDOR	0990379017001	BANCO BOLIVARIANO C.A.	GUAYAQUIL
DEUDOR	0990006695001	CAN-VER CIA. LTDA.	GUAYAQUIL
HIPOTECARIO			

No. 4	1994/JUL/11	PROPIEDADES	COMPRAVENTA
--------------	--------------------	--------------------	--------------------

Tomo: 172

No. Inscripción: 4797

No. Repertorio: 12481

Cantón: GUAYAQUIL

Origen: NOTARÍA DÉCIMO QUINTA

Oficio: -

Esc. / Pro. / Res.: 1992/DIC./23 -

Observación: -----

Partes: COMPRADOR	0990006695001	CAN-VER CIA. LTDA.	GUAYAQUIL
VENDEDOR	0990382654001	CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.	GUAYAQUIL



No. 5	1991/MAR/19	PROPIEDADES	COMPRAVENTA
-------	-------------	-------------	-------------

Tomo: 61

No. Inscripción: 2252

No. Repertorio: 2406

Cantón: GUAYAQUIL

Origen: NOTARÍA CUARTA

Oficio: -

Esc. / Pro. / Res.: 1990/DIC/28 -

Observación: -----

Partes: COMPRADOR

0990382854001

CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.

GUAYAQUIL

VENDEDOR

0990150850001

INMOBILIARIA BARCELONA IBSA S.A.

GUAYAQUIL

No. 6	1990/JUL/03	TOMOS SEPARADOS	PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS
-------	-------------	-----------------	---------------------------

Tomo: 16

No. Inscripción: 16

No. Repertorio: 12730

Cantón: GUAYAQUIL

Origen: NOTARÍA CUARTA

Oficio: -

Esc. / Pro. / Res.: 1990/MAR/20 -

Observación: -----

Partes: PROPIETARIO

0990150850001

INMOBILIARIA BARCELONA IBSA S.A.

GUAYAQUIL

No. 7	1969/MAR/22	PROPIEDADES	ADJUDICACIÓN POR LIQUIDACIÓN
-------	-------------	-------------	------------------------------

Tomo: 10

No. Inscripción: 1220

No. Repertorio: 4219

Cantón: GUAYAQUIL

Origen: NOTARÍA

Oficio: -

Esc. / Pro. / Res.: 1968/DIC/09 -

Observación: Adjudicación por la Liquidación de la COMPAÑIA EXPORTADORES UNIDOS C.A. a favor de la INMOBILIARIA BARCELONA S.A. del Lote número UNO o sea la Hacienda Barcelona o Santa Lucia ubicada en el sitio Palobamba de la parroquia Chongón del cantón Guayaquil, efectuada por el Liquidador señor Isidro Romero Sánchez el 23 de Junio de 1967 y protocolizada en el registro a cargo del notario Doctor GUSTAVO FALCONI LEDESMA.

INMOBILIARIA BARCELONA S.A. constituye la necesaria SERVIDUMBRE DE TRANSITO sobre el camino

Solicitante:
RUC-0992363002001 FORMAPER S.A.

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar / Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
17-01-2023 15:54	17-04-2023 15:54	Matriz - Rpg, Guayaquil	5883954	230117_000171	16,88



actualmente existente en la Hacienda Barcelona que partiendo de la carretera Guayaquil - Salinas llega hasta la villa Granollers.

Partes: ADJUDICATARIO 0999150850901 INMOBILIARIA BARCELONA IBSS S.A.

GUAYAQUIL

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica.

Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, 17 de Enero de 2023 15:54

Ab. Ana María Ayala Robles
Registradora de la Propiedad de Guayaquil Encargada
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

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

DE LA VALIDACIÓN: Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Ver Certificados y digitar el código CHB-2023-000007383 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.

Señores

Departamento de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAЕ)

La Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil
Ciudad. –

AB. WILLIAM RAÚL NÚÑEZ LÓPEZ, por mis propios derechos, dentro del libre ejercicio profesional, ante usted muy atentamente comparezco y digo:

Por medio de la presente, adjunto al presente requerimiento con numero 001-2023-0089486, lo siguiente:

- pendrive con todos los documentos digitalizados
- carta de compromiso comprometiéndonos a cancelar los valores a cancelar en la cuenta que nos indique a favor el GAD MUNICIPAL DE GUAYAQUIL.

Recibiré notificaciones al correo electrónico w.nunez@labour.ec - oscar@erraez.com

Solicitud que hago para los fines de ley.

Atentamente,


AB. WILLIAM RAÚL NÚÑEZ LÓPEZ
Registro No. 09-2010-23

anexo

 MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL Centro Municipal de Servicios al Ciudadano				
Nº. de requerimiento	001-2023-0089486			
Fecha y hora	24/05/2023 15:22			
Recibido por	D. R. C. M. G.			
HOJAS	CARPETAS	SOBRES	CUJAS	OTROS
3				pendrive

**ALVEAR & TORAL**

FIDUCIARIOS

ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA
DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

Guayaquil, 24 de octubre del 2023

Señor

AQUILES ALVAREZ HENRIQUES**ALCALDE****GAD MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

Ciudad. -

De mis consideraciones,

Yo, **JORGE EDUARDO TORAL ZEVALLOS**, con C.I. N.º **0301516225**, en mi calidad de Gerente General de la compañía **ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y DE FIDEICOMISOS** con RUC N.º **0992852976001**, que a su vez es representante legal del **FIDEICOMISO MERCANTIL CB**, con RUC N.º **0993378683001**, quien administra el proyecto privado The View ubicado en vía a la costa y avenida 70 N-O, por medio de la presente indicamos que nos comprometemos a cancelar los valores una vez que salga el detalle a liquidar por parte del Departamento de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAЕ) en al cuenta que nos indiquen a favor del GAD MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

Particular que informamos para su conocimiento.

Atentamente,

p. FIDEICOMISO MERCANTIL CB



**JORGE EDUARDO TORAL
ZEVALLOS**

Abg. Jorge Eduardo Toral Zevallos

p. ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y DE FIDEICOMISOS

RUC 0992852976001

RUC FIDEICOMISO 0993378683001



Guayaquil, 20 de octubre del 2023
DUPOT-2023-8258

Ingeniero
Cristhian Benalcazar Orosco
**SUBDIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES,
USO DE SUELO Y URBANIZACIONES**
En su despacho. –

REF: DECAM-CEUS-2023-28690

**ASUNTO: SOLICITUD DE PLAN DUAE AL PROYECTO URBANÍSTICO "THE
VIEW**

De mi consideración:

Por medio del presente, me permito el traslado del oficio **DUPOT-OT-2023-8251**, sobre el oficio **DECAM-CEUS-2023-28690**, que solicita "...se sirva disponer a quien corresponda se remita toda documentación relevante que se haya generado en relación al Proyecto Urbanístico a desarrollarse en el predio signado con código catastral 96-0010-023-0-0..." el mismo que indica:

"...En virtud de lo expuesto, y conforme al oficio AG-AAA-2023-2677 donde se solicita se delegue un funcionario de la dirección DUPOT para la socialización del proyecto Residencial Multifamiliar "The View", se constató que dicha actividad reúne los requisitos dentro de los parámetros establecido por la Ordenanza General de Edificación y Construcciones para la calificación de acogerse como PROYECTO DE REGIMEN DE DESARROLLO URBANO ARQUITECTONICO ESPECIAL (DUAE)

Se recomienda que la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúo y Control de Edificaciones (DECAM) de continuidad al trámite de PROYECTO DE REGIMEN DE DESARROLLO URBANO ARQUITECTONICO ESPECIAL (DUAE) ya que los contenidos mínimos de la sociabilización reposan en sus archivos y fueron anexados al DECAM-CEUS-2023-28690..."

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,


Arg. Luis Alfonso Salto
**DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN URBANA, PROYECTOS Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Adjunto: DUPOT-OT-2023-8251
C.c.: Arg. Luis Alfonso Salto
Ab. Carlos Caza A.,
Archivo DUPOT

DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN URBANA, PROYECTOS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ESPECIALISTA LEGAL DUPOT

RECIBIDO
DIRECCIÓN DE USO DE SUELO, CONTROL
DE EDIFICACIONES Y URBANIZACIONES



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



Guayaquil, 20 de octubre del 2023
DUPOT-OT-2023-8251

PARA: Arq. Luis Alfonso Saltos
**DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN URBANA, PROYECTOS Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

De: JEFE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ASUNTO: SOLICITUD DE PLAN DUAE AL PROYECTO URBANÍSTICO "THE VIEW" A
IMPLANTARSE EN EL PREDIO SIGNADO CON CÓDIGO CATASTRAL 96-
0010-023-0-0.

REF: DECAM-CEUS-2023-28690

ANTECEDENTES

Mediante **AG-AAA-2023-2677** EL Señor Alcalde Aquiles Alvarez Henriques solicita al Arq. Luis Alfonso Saltos Director de Planificación Urbana, Proyectos Y Ordenamiento Territorial se delegue a un funcionario para que participe de la Asamblea de presentación pública del Proyecto Residencial Multifamiliar "The View".

ANÁLISIS

En atención al requerimiento de la referencia, en el cual se solicita: "... se sirva disponer a quien corresponde se remita toda documentación relevante que se haya generado en relación al Proyecto Urbanístico a desarrollarse en el predio signado con código catastral 96-0010-023-0-0..." al respecto cúmplase informar, lo siguiente:

De conformidad a la **Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones**, publicada en **Registro Oficial N.º87 el 30 de marzo de 2022**, la cual indica:

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

- .../...*
1. *Previo a acogerse al proceso de calificación como Proyecto DUAE el o los propietarios deberán llevar a cabo la sociabilización del proyecto con la comunidad, lo cual deberá estar certificado por una notaría del Cantón de Guayaquil y constar en el expediente. A la sociabilización se deberá convocar a un representante por parte del GAD cantonal de Guayaquil. Este será designado por la DECAM que, dependiendo del caso, podrá solicitar colaboración a la Empresa Pública de Desarrollo, Acción Social DA SE, Dirección de inclusión social, para personas con discapacidad, Dirección de la mujer, Dirección de Vinculación con la Comunidad u otras dependencias municipales.*

.../...
Art. 94.- Contenidos mínimos de la documentación a presentar
.../...

6. De la sociabilización:

- El promotor realizará invitación pública a los propietarios de los predios vecinos en una distancia de 300 m alrededor del polígono de intervención, indicando lugar, fecha y hora de realización del evento.
- La sociabilización del proyecto deberá contar con la presencia de un notario público.
- Deberá requerir la presencia de funcionarios municipales que certifiquen que el proceso de sociabilización se haya realizado, mediante la presentación de un expediente del proceso el cual deberá incluir los datos del evento, copia de las convocatorias, registros de los asistentes con sus respectivas firmas y el número catastral del predio del cual son propietarios, registro fotográfico, y los informes de la promotora que contengan la metodología empleada y las conclusiones del proceso de sociabilización, las inquietudes manifestadas y los acuerdos alcanzados.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



Me permito informar que el día viernes 25 de agosto del 2023 a las 11h00 am en el lugar donde se ejecutara el proyecto **THE VIEW** se realizó la actividad de socialización de dicho proyecto, el mismo que consto con la participación de 13 personas entre ellas un **Notario Público**, donde se explico y se puso en conocimiento todo el desarrollo del proyecto.

CONCLUSIÓN

En virtud de lo expuesto, y conforme al oficio AG-AAA-2023-2677 donde se solicita se delegue un funcionario de la dirección DUPOT para la socialización del proyecto Residencial Multifamiliar "The View", se constató que dicha actividad reúne los requisitos dentro de los parámetros establecido por la Ordenanza General de Edificación y Construcciones para la calificación de acogerse como PROYECTO DE REGIMEN DE DESARROLLO URBANO ARQUITECTONICO ESPECIAL (DUAE)

Se recomienda que la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúo y Control de Edificaciones (DECAM) de continuidad al trámite de PROYECTO DE REGIMEN DE DESARROLLO URBANO ARQUITECTONICO ESPECIAL (DUAE) ya que los contenidos mínimos de la sociabilización reposan en sus archivos y fueron anexados al DECAM-CEUS-2023-28690.

Particular que informo para los fines pertinentes.

Atentamente,


Arq. Franklin Villamar Cárdenas,
JEFE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Elaborado por:	Arq. Jonathan Barreaza	
----------------	------------------------	---

Anexo:
-Informe de socialización
-Proyecto The View
-AG-AAA-2023-2677

C.c.: Ab. Carlos Cruz A.,
Ing. Cristian Benalcázar Orozco
Ing. Jefferson Valverde Mantilla
Archivo DUPOT

ESPECIALISTA LEGAL DUPOT
SUBDIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, USO DE SUELO Y URBANIZACIONES
JEFE DE CONTROL DE EDIFICACIONES, USO



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

ALCALDIA

AG-AAA-2023-2677

Guayaquil, 24 de agosto de 2023

Arquitecto

Luis Alfonso Saltos

**DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN URBANA, PROYECTOS Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

En su despacho. –

De mis consideraciones:

Para su conocimiento y con el fin de que se sirva delegar un funcionario de la Dirección a su cargo para que participe de la Asamblea de presentación pública del Proyecto Residencial Multifamiliar “The View”, adjunto sírvase encontrar una comunicación de 23 de agosto de 2023, suscrita por MINUTOCORP S.A., cuyo texto es explícito en su contenido.

Atentamente,

DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

**Aquiles Alvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL**

AAH/FC-K/JTF/CFL

Req.: 73257

c.c.: Abg. Felipe Cabezas-Klaere, Secretario del Concejo Municipal
MINUTOCORP S.A.

SEÑOR. AQUILES ÁLVAREZ

ALCALDE DE GUAYAQUIL

Presente. -

De mi consideración:

La empresa MINUTOCORP, en cumplimiento de los mecanismos de participación ciudadana, invita al público en general, y en especial a los moradores del sector del kilómetro 12,5 vía a la costa.

**PROCESO DE PARTICIPACIÓN SOCIAL DEL PROYECTO RESIDENCIAL
MULTIFAMILIAR "THE VIEW"**

Extracto del proyecto:

THE VIEW es un proyecto residencial multifamiliar que se propone como una solución innovadora y sostenible para el desarrollo urbano de la ciudad de Guayaquil, se basa en el concepto de densificación urbana, que consiste en aprovechar al máximo el espacio vertical para crear viviendas de calidad, con todos los servicios y comodidades, sin renunciar al cuidado y la preservación del medio ambiente, busca generar un impacto positivo en el entorno social y económico de la zona, contribuyendo a la revalorización del suelo urbano y a la mejora de la calidad de vida de la población.

Con el ánimo de avanzar con los requisitos para la aprobación, muy cordialmente, lo invitamos a participar de la reunión de socialización.

Asamblea de presentación pública se realizará en:

UBICACIÓN, CANTÓN,	LUGAR / DIRECCIÓN	FECHA	HORA
Guayaquil	kilómetros 12,5 vía a la costa • Entrando por Calizas Huayco • Entrando a 100 m del PAI	Viernes, 25 de agosto de 2023	11H00 (diez de la mañana)

Agradecemos su participación a este evento.



MINUTOCORP S.A.

Guayaquil, 22 de agosto de 2023

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**
Centro Municipal de Servicios y Atención,
Ciudadana

No. de requerimiento: 73257

Fecha y Hora: 23-08-2023

Recibido por: Cydia P. G. G.

HOJAS	CARTAS	CUADROS	GDG	OTROS



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

ALCALDIA

AG-AAA-2023-2677

Guayaquil, 24 de agosto de 2023

Arquitecto

Luis Alfonso Saltos

**DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN URBANA, PROYECTOS Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

En su despacho. –

De mis consideraciones:

Para su conocimiento y con el fin de que se sirva delegar un funcionario de la Dirección a su cargo para que participe de la Asamblea de presentación pública del Proyecto Residencial Multifamiliar “The View”, adjunto sirvase encontrar una comunicación de 23 de agosto de 2023, suscrita por MINUTOCORP S.A., cuyo texto es explícito en su contenido.

Atentamente,

DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

**Aquiles Álvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL**

AAH/FC-K/JTF/CFL

Req.: 73257

c.c.: Abg. Felipe Cabezas-Klaere, Secretario del Concejo Municipal
MINUTOCORP S.A.

SEÑOR. AQUILES ÁLVAREZ
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Presente. -

De mi consideración:

La empresa MINUTOCORP, en cumplimiento de los mecanismos de participación ciudadana, invita al público en general, y en especial a los moradores del sector del kilómetro 12,5 vía a la costa.

**PROCESO DE PARTICIPACIÓN SOCIAL DEL PROYECTO RESIDENCIAL
 MULTIFAMILIAR "THE VIEW"**

Extracto del proyecto:

THE VIEW es un proyecto residencial multifamiliar que se propone como una solución innovadora y sostenible para el desarrollo urbano de la ciudad de Guayaquil, se basa en el concepto de densificación urbana, que consiste en aprovechar al máximo el espacio vertical para crear viviendas de calidad, con todos los servicios y comodidades, sin renunciar al cuidado y la preservación del medio ambiente, busca generar un impacto positivo en el entorno social y económico de la zona, contribuyendo a la revalorización del suelo urbano y a la mejora de la calidad de vida de la población.

Con el ánimo de avanzar con los requisitos para la aprobación, muy cordialmente, lo invitamos a participar de la reunión de socialización.

Asamblea de presentación pública se realizará en:

UBICACIÓN, CANTÓN,	LUGAR / DIRECCIÓN	FECHA	HORA
Guayaquil	kilómetros 12,5 vía a la costa • Entrando por Calizas Huayco • Entrando a 100 m del PAI	Viernes, 25 de agosto de 2023	11H00 (diez de la mañana)

Agradecemos su participación a este evento.


MINUTOCORP S.A.

Guayaquil, 22 de agosto de 2023

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
 Centro Municipal de Servicios y Atención
 Ciudadana

No. de requerimiento: 103 Ciudadana 73257

Fecha y Hora: 23 AGO 2023

Recibido por: Cydia J. C. C.

HOJAS	CARTAS	CLAVES	CDS	OTROS



Guayaquil, 13 de octubre de 2023

DECAM-CEUS-2023-28690**Página 1 de 1****Arquitecto****Luis Alfonso Saltos Espinoza**

Director de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial.

Asunto: Solicitud de Plan DUAE al Proyecto Urbanístico "The View" a implantarse en el predio signado con código catastral 96-0010-023-0-0

Ref.: Req.2023-28788

Con la finalidad de dar atención al requerimiento de la referencia, en el que adjunta oficio s/n de octubre 05 del 2023, suscrito por Ab. Oscar Erraez Blum y el Ab. William Nuñez López, Representantes de la Compañía ARAFISA S.A ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, quienes manifiestan que las unidades habitacionales a construirse en el proyecto urbanístico denominado **"THE VIEW"** son inferiores a la normativa urbanística de la zona, razón por la cual adjuntan el estudio con sus respectivos soportes con la finalidad de acogerse a la Gaceta 44, en su artículo 93 de Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales.

Entre la documentación adjunta se observa el Informe de Socialización en el que indica entre otras cosas lo siguiente:

"(...) Art.5.2 Socialización.

Se realizó la socialización del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial (DUAE) "THE VIEW", como estuvo previsto y se contó además con la presencia de:

Delegación del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guayaquil:

- *Arq. Jonathan Barezuela – Técnico DUOT.(...)"*

Según lo expuesto, esta Subdirección **solicita se sirva disponer a quien corresponda se remita toda documentación relevante que se haya generado en relación al Proyecto Urbanístico a desarrollarse en el predio signado con código catastral 96-0010-023-0-0.**

Sin otro particular que comunicar, nos suscribimos.

Atentamente,



Ing. Cristhian Benalcázar O.
**Subdirector de Control de Edificaciones,
Uso de Suelo y Urbanizaciones**



Ing. Jefferson Valverde M.
**Jefe de Control de Edificaciones,
Uso de Suelo y Urbanizaciones**

Adjunto		Captur del Requerimiento; Informe de Socialización	
NOMBRES Y APELLIDOS		CARGO	FIRMA
Analizado por:	Arq. Maria José Tomala L.	Supervisora de Urbanizaciones D.O	 MARIA JOSÉ TOMALA LITARDO
Elaborado por:	Ing. Evelyn Naranjo S.	Analista Técnico DECAM 2	

Archivo DECAM/CEUS/EN



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



Guayaquil, 24 de octubre del 2023

DECAM-CEUS-2023-30061

Página 1 de 2

Abogado

Oscar Erraez Blum

William Nuñez López

Representante Legal

Compañía ARAFISA S.A ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

Arquitecto

Luis Alfonso Saltos

Director de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial.

Ingeniero

Adrián Zambrano Montesdeoca

Director de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes.

Magister

Luis Alfredo Aguirre Sánchez.

Líder de Servicio al Cliente-CNEL GYE

Coronel

Martín Cucalón de Icaza

Jefe del Benemérito Cuerpo Bomberos de Guayaquil

Ingeniero

Jeffrey Barberán Solórzano

Gerente de Constructores y Urbanizadores de INTERAGUA

Ingeniero

Alex Anchundía Peláez

Gerente de Gestión de Riesgos

Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil Segura EP.

Señor

Fernando Cornejo Valdez.

Director de Aseo Cantonal Mercados y Servicios Especiales.

Abogado

Javier Guzhñay Zurita

Gerente de la Empresa Pública Municipal de Transito y Movilidad de Guayaquil

Asunto: Solicitud de Aprobación del informe para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicos Especiales (DUAE). Proyecto Urbanístico The View.

De conformidad a la **Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones**, publicada en **Registro Oficial N.º87 el 30 de marzo de 2022**, la cual indica:

[...]

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

...3. La Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM), receptorá el expediente y a través de la aplicación de ventanilla única, solicitará pronunciamiento sobre la factibilidad técnica del proyecto, a las Direcciones y entidades competentes; Dirección de Ambiente (DA), Dirección de Gestión de Riesgos y Cooperación (DGRC), Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT), Dirección de Aseo Cantonal Mercados y Servicios Cantonales (DACMSE), Dirección Financiera, Autoridad de Tránsito Municipal (ATM), INTERAGUA, CNEL y Benemérito Cuerpo de



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



Guayaquil, 24 de octubre del 2023

DECAM-CEUS-2023-30061

Página 2 de 2

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.

[...]

98.6. Aplicación de la Ventanilla Única. - Previo al ingreso de toda documentación requerida vía web y a la concesión de una aprobación de proyecto urbanístico, o en el evento de que la magnitud o particularidad de un proyecto arquitectónico o un régimen de propiedad horizontal requieran de informes técnicos y factibilidades de las Direcciones Municipales competentes y de determinadas entidades de servicios públicos vinculadas a la Municipalidad, la Subdirección de Edificaciones, Urbanizaciones y Uso de Suelo procederá de la siguiente manera:

a.- Convocará vía correo electrónico a una reunión de trabajo en la que asistirán representantes de las Direcciones de: Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales; Obras Públicas; y, Ambiente; así como, la Jefatura del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, un representante de la Empresa Pública Municipal de Tránsito de Guayaquil; uno de la Dirección de Gestión de Riesgo, si fuera el caso, y las Gerencias de la Empresa Municipal de Alcantarillado de Guayaquil EMAPAG, y la Internacional Water Services C. Ltda. INTERAGUA, concesionaria de la prestación de los servicios públicos de agua potable y alcantarillado de Guayaquil, para que en el plazo máximo de quince días emitan un único informe conjunto dentro de sus correspondientes competencias, respecto a la solicitud requerida. El Registro o permiso que otorgue la Municipalidad de Guayaquil es independiente y estará condicionado en su ejecución a la obtención de la respectiva autorización de las empresas de servicios públicos, como los de electricidad y de telecomunicaciones, o de la Subsecretaría de Puertos y Transporte Marítimo y Fluvial.

[...]

En atención al **Requerimiento # 001-2023-89486** ingresado el 05 de octubre del 2023, mismo que se refiere a comunicación suscrita por el Ab. Oscar Erraez Blum y el Ab. William Nuñez López, Representantes de la Compañía ARAFISA S.A ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, quienes solicitan la Aprobación del informe para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicos Especiales (DUAE) del Proyecto Urbanístico **The View**, a desarrollarse en el predio signado con el código catastral No. 96-0010-023-0-0-0, hemos procedido a convocarlos a una reunión de trabajo por video conferencia para el día **martes 31 de octubre del 2023, a las 10:00 horas** a llevarse a cabo mediante la plataforma Zoom. Cuya agenda tratará sobre la **Factibilidad Técnica** del Proyecto para calificar al **Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicos Especiales (DUAE)**, en cumplimiento al art.93 de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil.

Link de enlace de reunión Zoom:

<https://us05web.zoom.us/j/83428241918?pwd=qFXEvRHJRbBcPrL7cyJxZzTrkKGGg.1>

Sin otro particular que comunicar, me suscribo.

Atentamente,



MARIA JOSÉ TOMALÁ
LITARDO

Arq. Maria José Tomalá L.
Supervisora de Urbanización D.O.

Adjuntos: copia simple solicitud;

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
Elaborado por: Ing. Evelyn Naranjo S.	Analista Técnico DECAM 2	

Archivo DECAM/CEUS/EN



REQ. 001-2023-0089486

Página 1 de 3

ACTA DE REUNION**Tema: Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicos Especiales (DUA-E) - Proyecto Urbanístico The View**

En la Ciudad de Guayaquil, a los 31 días del mes de octubre de 2023, siendo las 10H00', se realizó la reunión de trabajo por video conferencia mediante la plataforma Zoom, con la concurrencia de Representantes del área de Urbanizaciones DECAM y los señores representantes de las Empresas Prestatarias de Servicios básicos y de las Direcciones Municipales de Obras Públicas; se inicia la sesión convocada, la misma que tiene la finalidad de tratar temas de índole técnico de avances de obras realizadas en base a sus competencias.

Asistentes:

▪ Ing. Rafael Coello	Delegado de la Urbanizadora.
▪ Ing. William Nuñez	Delegado de la Urbanizadora.
▪ Arq. Franklin Villamar	Delegado de DUPOT
▪ Ing. Katherine Rivera	Delegado de Ambiente
▪ Ing. Eduardo Ortiz	Delegado de CNEL
▪ Ing. Angelo Haya	Delegado de Bomberos
▪ Ing. Gabriela Fuentes	Delegado de Interagua
▪ Ing. Jaime Tapia	Delegado de Riesgos
▪ Ing. Jonathan Tejada	Delegado de DACMSE
▪ Ing. Gabriela Giler	Delegado de ATM

Desarrollo de la reunión:Promotor

El Ing. Rafael Coello, hace su intervención con un resumen del Proyecto Urbanístico THE VIEW, comentando también que el proyecto cuenta con las factibilidades a nombre de THE GARDENS, cambio de nombre por temas comerciales y marketing, manifestando que todo se mantiene de igual manera.

El Promotor se compromete en remitir el borrador en relación al Reglamento Interno para remitirse a DUPOT.

En relación a lo manifestado por la delegada de ambiente, se comprometen a revisar lo indicado.

El Promotor se compromete remitir a la DECAM, copia de los planos aprobados por Bomberos una vez que estén sellados por dicha institución.

En cuanto a lo indicado por CNEL se ha gestionado para la rectificación del nombre del proyecto.

En transcurso de esta semana se remitirá el oficio a Interagua en base a lo solicitado por la delegada.



REQ. 001-2023-0089486

Página 2 de 3

ACTA DE REUNION**Tema: Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicos Especiales (DUAЕ) - Proyecto Urbanístico The View**Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial

El Arq. Franklin Villamar, indico que el proyecto en su momento fue solicitado con una densidad distinta (400 hab. x hectárea) a la propuesta presentada (480 hab. x hectárea), de igual manera seguirán revisando la información ingresada.

El Reglamento Interno se solicitará conforme vayan revisando.

El informe de respuesta se remitirá la semana siguiente.

Ambiente:

La Ing. Katherine Rivera, informa que en el sistema (SUIA) se verificó que la información se encuentra en curso desde el 23 de agosto del 2023 no se ha dado continuidad al trámite (Promotor).

Adicional, se observó que en el presupuesto se ha considerado actividades como Movimiento de Tierra, Alcantarillado, actividades que no han sido consideradas para el ingreso de información en el SUIA, actividades que deben ser contempladas.

Además, en cuanto a la Generación de Residuos y Desechos Peligrosos y Especiales, en el sistema (SUIA) no se ha seleccionado dicha actividad.

Una vez que se termine de revisar la información entregada se remitirá informe.

Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil:

El Ing. Ángelo Halla, indico que se procedió hacer la liquidación de planos actualmente se encuentra emitida la orden de pago por lo que una vez que se efectuó dicho pago se generen las Disposiciones Técnicas a implementarse en el proceso constructivo del proyecto.

Corporación Nacional de Electricidad CNEL EP:

El Ing. Eduardo Ortiz, en referencia a la factibilidad para el proyecto The View, por lo que deberán solicitar nueva factibilidad con el nombre The View.

Manifestando que si dentro de quince días no contar con la rectificación del nombre se remitirá informe observando lo indicado.

A la fecha de la convocatoria no se ha terminado de revisar la información remitida a la institución.



REQ. 001-2023-0089486

Página 3 de 3

ACTA DE REUNION**Tema: Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicos Especiales (DUAE) - Proyecto Urbanístico The View****Autoridad de Tránsito Municipal ATM EP:**

La Ing. Gabriela Giler, expreso que el estudio fue presentado con nombre The Gardens, por lo que, por ATM, sería viable y factible, en el transcurso de la semana siguiente se remitiría la factibilidad a DECAM.

Indicando que en el informe aclararan en relación al nombre, toda vez que no ha existido cambios a más del nombre del proyecto.

Dirección de Aseo Cantonal Mercados y Servicios Especiales:

El Ing. Jonathan Tejada, mediante chats manifestó que se da factibilidad al Proyecto The View, indicando que en el transcurso de la semana siguiente se remita informe.

Gestión de Riesgos:

El Ing. Jaime Tapia, manifestó que a la presente fecha no han revisado la información remitida, por lo que una vez que esta sea revisada se procederá a remitir el informe.

Internacional Water Services C. Ltda. INTERAGUA:

La Ing. Gabriela Fuentes, manifestó se mediante oficio dirigido a Interagua indicando que el proyecto The View se va a desarrollar en el mismo predio, la demanda de agua potable se mantiene factibilidad dada con el nombre de The Gardens.

El informe de respuesta se dará en el transcurso de la semana siguiente.

Conclusión:

En virtud de lo expuesto en la presente reunión, en la cual se han pronunciado cada uno de los representantes de las entidades de las Empresas Prestatarias de Servicios y Direcciones Municipales, que forman parte de este proceso, se concluye que se estará a la espera de los pronunciamientos oficiales de acuerdo a sus competencias.

Elaborado por:

Ing. Evelyn Naranjo Suárez
Analista Técnico DECAM 2



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



Guayaquil, 01 de noviembre del 2023
DUPOT-2023-8691

Ingeniero
Cristhian Benalcazar Orosco
**SUBDIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES,
USO DE SUELO Y URBANIZACIONES**
En su despacho. –

REF: DECAM-CEUS-2023-30159

**ASUNTO: REQUERIMIENTO NO. 001-2023-89486; SOLICITUD DE APROBACIÓN
DEL INFORME PARA CALIFICAR AL RÉGIMEN DE DESARROLLO
URBANO ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES (DUAЕ). PROYECTO
URBANÍSTICO THE VIEW.**

De mi consideración:

Por medio del presente, me permito el traslado del oficio **DUPOT-OT-2023-8689**, sobre el oficio **DECAM-CEUS-2023-30159**, el mismo que indica lo siguiente:

"...Por lo antes expuesto, se indica que conforme a la "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL" (PDOT y PUGS), específicamente a los dispuesto en las tablas Nos. 136 y 137 y en el complemento de la planificación urbanística "ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL", publicada en la Gaceta Oficial N°44 del 24 de enero del 2022, particularmente en los artículos 92 y 93 citados en el presente informe, esta jefatura concuerda que para la modificación del USO DE SUELO ESPECÍFICO DE COMPLEMENTARIO RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA A RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA, deberá estar justificado previamente por la aprobación de la calificación de un proyecto como "Desarrollo Urbanístico Arquitectónico Especial" (DUAЕ), por lo cual se considera factible técnicamente la solicitud del mismo, para EL predio signado con el códigos catastral: N° 96-0010-023 ubicados en la vía a la costa, por lo cual emitimos un PRONUNCIAMIENTO FAVORABLE.

En el anexo adjunto se detalla el proceso y contenidos mínimos para realizar un plan parcial de acuerdo con el artículo 31 del PUGS los cuales se describen y detallan en la Tabla 1 y Tabla 2 de este informe..."

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,


Arq. Luis Alfonso Salas
**DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN URBANA, PROYECTOS Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Adjunto: DUPOT-OT-2023-8689
C.c.: Arq. Luis Alfonso Salas,
Ab. Carlos Cruz A.,
Archivo DUPOT

DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN URBANA, PROYECTOS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ESPECIALISTA LEGAL DUPOT



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



Guayaquil, 01 de noviembre del 2023
DUPOT-OT-2023-8689

PARA: Arq. Luis Alfonso Saltos
**DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN URBANA, PROYECTOS Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

De: JEFE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ASUNTO: REQUERIMIENTO NO. 001-2023-89486; SOLICITUD DE APROBACIÓN DEL
INFORME PARA CALIFICAR AL RÉGIMEN DE DESARROLLO URBANO
ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES (DUA). PROYECTO URBANÍSTICO
THE VIEW.

REF: DECAM-CEUS-2023-30159

En atención al oficio de la referencia, en el cual indica "... trasladamos para su revisión y pronunciamiento de acuerdo con sus competencias los archivos remitidos por el solicitante tales como la Memoria arquitectónica del proyecto, Memoria del análisis del entorno, Plan masa, Plano Urbanístico, Socialización del proyecto urbanístico mencionado en el asunto, información que se adjunta de manera física y digital.

Reconociendo de antemano vuestro apoyo al presente esfuerzo tendiente a la agilización y simplificación de los procesos inherentes a la aprobación de los proyectos urbanísticos, reiteramos a usted nuestra consideración y estima...", de acuerdo con nuestra competencia cumplo comunicarle lo siguiente:

ANÁLISIS

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) publicada en la Gaceta Oficial N.º 37 del 10 de septiembre del 2021, y en Registro Oficial N.º 1697, Edición Especial del 30 de septiembre 2021, el Predio 96-0010-023 en estudio se constató que se encuentra ubicado en la PARROQUIA TARQUI, DISTRITO DE PLANIFICACIÓN 14 – OESTE.



Implantación del predio en consulta.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

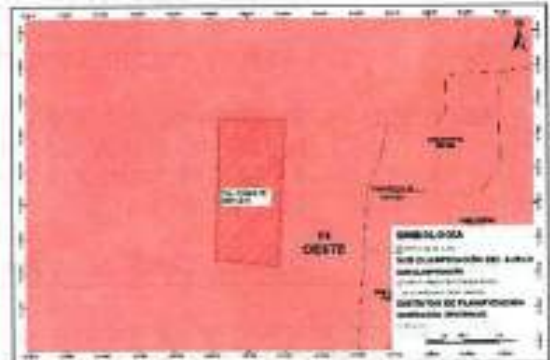


Componente Estructurante: Clasificación y Subclasificación del Suelo

De acuerdo con los artículos 17, 18, 19.2, el **Anexo 1** Clasificación del Suelo Cantón Guayaquil y **Anexo 2.1** Subclasificación del Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal, califica al sector donde se implanta los predios en consulta como: **SUELO URBANO – SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**.



Anexo 1 Clasificación del Suelo Cantón Guayaquil:
SUELO URBANO.



Anexo 2.1 Subclasificación del Suelo Urbano de la
Cabecera Cantonal: **SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO.**

SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE: ESTRUCTURA VIAL:

En cuanto a la estructura vial, de acuerdo con el Anexo 4, Cuadro de Jerarquización de Vías, y el Anexo 3.8. Estructura Vial de la Cabecera Cantonal, se identificó que, hacia el lindero Sur del predio en consulta, se encuentra la clasificación vial **PRIMARIA** calificada como: **V2 VÍA ARTERIAL** con un derecho vial preexistente que fluctúa de 100-90m, correspondiente al EJE E-O con el nombre de AB. Jaime Nebot Velasco.



Anexo 3.8. Estructura Vial de la Cabecera Cantonal.

Componente Urbanístico: Polígonos de Intervención Territorial y Tratamiento Urbanístico



Anexo 5.1 Polígono de Intervención Territorial
(PIT) y Tratamientos de la Cabecera Cantonal –
PIT 14.

De acuerdo con el Anexo 6.1 Polígono de Intervención Territorial (PIT) y Tratamientos de la Cabecera Cantonal, el polígono en estudio se encuentra en El Distrito de Planificación 14 – Oeste corresponde al Polígono de Intervención Territorial Catorce (PIT-14) y el tratamiento determinado para este es de **CONSOLIDACIÓN**. (Ver Anexo A, artículos 40, 41, 41.2, 42, 42.1)



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



Componente Urbanístico: Usos y Aprovechamiento del Suelo:

En conformidad con el artículo 56, Destinos de los usos del suelo en relación con los PIT y el Anexo 7.2. Usos Específicos de los Polígonos de Intervención de la Cabecera Cantonal califica los predios en estudio como **USO RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA** y el Anexo 8.1 Subzonas de la Cabecera Cantonal tipifica al sector donde se implanta los predios en consulta como: **ZONA RESIDENCIAL VÍA A LA COSTA (ZR-VC)**. (Ver Anexo A, artículos 56, 56.1, 62).



Anexo 7.2. Usos Específicos de los Polígonos de Intervención de la Cabecera Cantonal: **USO RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA**.



Anexo 8.1 Subzonas de la Cabecera Cantonal se tipifica en: **ZONA RESIDENCIAL VÍA A LA COSTA (ZR-VC)**.

Tabla 136. Subzonas del Cantón Guayaquil.

ZONA	DESCRIPCIÓN	SUBZONA	DESCRIPCIÓN / ACTIVIDADES GENERALES
Zona Residencial Vía a la Costa (ZR-VC)	Son aquellas zonas en las que se puede construir soluciones residenciales de densidad baja en su mayoría en combinación con otras actividades complementarias en el sector de Vía a la Costa.	ZR(VC) >1,500 pero <10,000	Se permiten actividades de agricultura, caza, silvicultura, y pesca (sembríos-explotación), oficinas, instalaciones y servicios para la construcción, comercio, instalaciones para servicios transporte, almacenamiento y comunicaciones, oficinas administrativas, instalaciones para servicios comunales, sociales y personales.

Tabla 137. Aprovechamiento por PIT de la Cabecera Cantonal.

PIT	USO GENERAL	USOS ESPECÍFICOS				EXPLICACIÓN GENERAL	SEGÚN ACTIVIDADES	CARACTERÍSTICAS DEL LOTE		EXPLICACIÓN GENERAL	EXPLICACIÓN GENERAL
		PROTECCIÓN	COMPLEMENTARIOS	RECREATIVOS	PROFESIONALES			Área m ²	Forma m ²		
PIT-01	USO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA, PROTECCIÓN DE RECURSOS ECOLÓGICOS	INTERCOMUNICACIÓN, PROTECCIÓN ECOLÓGICA, INDUSTRIA, SERVICIOS, COMERCIO, Y DE SERVICIOS	INDUSTRIA, SERVICIOS, INDUSTRIA, SERVICIOS, COMERCIO, Y DE SERVICIOS	L-01	Z-01	80-120	8-12	1,200	1,200
								80-120	8-12	1,200	1,200
								80-120	8-12	1,200	1,200
								80-120	8-12	1,200	1,200
							Z-02	80-120	8-12	1,200	1,200
								80-120	8-12	1,200	1,200
								80-120	8-12	1,200	1,200
								80-120	8-12	1,200	1,200
							Z-03	80-120	8-12	1,200	1,200
								80-120	8-12	1,200	1,200
								80-120	8-12	1,200	1,200
								80-120	8-12	1,200	1,200



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



1. Con lo antes mencionado y de acuerdo con la **LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO**, (LOOTUGS), en donde se determina el alcance y la obligatoriedad de realizar un plan parcial por la modificación del competente urbanístico, los peticionarios deben acogerse al procedimiento previsto para el desarrollo de ese instrumento urbanístico. (Ver anexo A, artículo 33 y 34).
2. De conformidad 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"**, publicada en la Gaceta Oficial N° 37 del 10 de septiembre del 2021, y en Registro Oficial N° 1697, Edición Especial del 30 de septiembre 2021, (PDOT y PUGS), se ratifica sobre la obligatoriedad de realizar un Plan Parcial al igual que la ley, debido a que se debe solicitar un cambio de uso de suelo de USO RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA a USO RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA.

De acuerdo con la ordenanza antes mencionada, los contenidos mínimos de los planes parciales se describen en el Art. 31, y se dividen en Diagnóstico de las condiciones actuales y modelos de ocupación del suelo para el área del plan parcial y normativa urbanística, en los anexos se detallan los literales y requisitos a cumplir.

31.1. Diagnóstico de las condiciones actuales.

Literales *a) – b) – c) – d) – e) – f) – g) – h) – i)*. (Ver Anexo B Tabla 1)

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

Literales *a) – b) – c) – d) – e) – f) – g) – h)*. (Ver Anexo B Tabla 2)

El proyecto propuesto se acogerá al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especial (DUAE), tal como lo establece el PUGS, en los Instrumentos Urbanísticos Complementarios. (ver anexo A los articulados 139.1., 139.2., 153.1.)

3. La **"ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIÓN DEL CANTON GUAYAQUIL"** (OGEC), publicada en la Gaceta Oficial N° 44 del 24 de enero del 2022, y en Registro Oficial N°87, Edición Especial del 30 de marzo 2022, instrumento complementario del PUGS, describe el procedimiento para la aplicación del incentivo (DUAE) en los siguientes artículos del capítulo V:

DE LOS INCENTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO RÉGIMEN DE DESARROLLOS URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL (DUAE). (Ver anexo A, los artículos que se describen a continuación)

Art. 92.- Proyectos de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especiales.

Art. 93.- Proceso para acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales.



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



CONCLUSIÓN:

Por lo antes expuesto, se indica que conforme a la **"ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL"** (PDOT y PUGS), específicamente a lo dispuesto en las tablas Nos. 136 y 137 y en el complemento de la planificación urbanística **"ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL"**, publicada en la Gaceta Oficial N°44 del 24 de enero del 2022, particularmente en los artículos 92 y 93 citados en el presente informe, esta jefatura concuerda que para la modificación del **USO DE SUELO ESPECÍFICO DE COMPLEMENTARIO RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA A RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA**, 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 el códigos catastral: N° 96-0010-023 ubicados en la vía a la costa, por lo cual emitimos un **PRONUNCIAMIENTO FAVORABLE**.

En el anexo adjunto se detalla el proceso y contenidos mínimos para realizar un plan parcial de acuerdo con el artículo 31 del PUGS los cuales se describen y detallan en la Tabla 1 y Tabla 2 de este informe.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Arq. Franklin Villamar Cárdenas
JEFE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Elaborado: Arq. Jonathan Barrios

CC.: Ab. Carlos Cruz A.
Archivo DUOT

ESPECIALISTA LEGAL DUOT



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



ANEXO A

1. La LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO, (LOOTUGS) publicada en el Registro Oficial N° 790 de 5 de julio del 2016, expresa:

"Artículo 32.- Planes parciales. Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán:

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

"Artículo 33.- Alcance del plan parcial. En el caso de que el plan parcial modifique contenidos del componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo estará debidamente justificado conforme con lo establecido en esta Ley."

2. La "ORDENANZA SUSTITUTIVA DE PARCELACIONES Y DESARROLLOS URBANÍSTICOS" publicada en la Gaceta Oficial N° 32 del 12 de marzo de 2021, expresa lo siguiente:

Art. 26.- Aprobación del Proyecto y Autorización para el Inicio de las Obras Urbanísticas.

Procedimiento a través del cual la Máxima Autoridad del GADM-G o su Delegado, previo informe de factibilidad y viabilidad emitido por la DECAM, emitirán la correspondiente Aprobación del Proyecto Urbanístico, y la correspondiente Autorización de Inicio de las Obras de Infraestructura Urbanística y viviendas de ser el caso.

26.5.- Requisitos para Aprobación de Proyecto y Autorización de Inicio de Obras Urbanísticas:

- a) Original y copia de solicitud dirigida al Director de la DECAM, suscrita por el propietario del o los predios y por el Responsable Técnico.
- b) Copia simple de escrituras del o los predios que formen parte del proyecto urbanístico, debidamente inscritas y catastradas.
- c) Pago de la Tasa del 2x1000 por aprobación de planos según avalúo catastral del terreno, generado en la Aprobación del Anteproyecto Urbanístico, se exceptúan los Proyectos Urbanísticos Residenciales de Interés Social o similares.
- d) Ocho (8) planos originales del proyecto urbanístico con las respectivas firmas del o los propietarios y el responsable técnico.
- e) Cinco (5) copias del Reglamento Interno, de ser el caso.
- f) Plano de Ingeniería, tres (3) copias:
 - 1.- Ingeniería Sanitaria (PTARDS, AA.PP., AA.SS., AA.LL.)
 - 2.- Ingeniería Eléctrica y de Redes (Voz y Datos)
 - 3.- Sistemas Contra Incendio (SCI)
 - 4.- Manejo de Desechos Sólidos (Centros de Acopio)
 - 5.- Diseño de Parques, Espejos de Agua, Lagunas, etc.
 - 6.- Diseño y Planos de vías (pavimentos, estudios de suelo, etc.)



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



ALCALDÍA
CIUDADANA
DE GUAYAQUIL

g) Cinco (5) copias de las memorias descriptiva y técnicas del proyecto urbanístico y sus componentes.

h) Cinco (5) copias del presupuesto general del proyecto de urbanización desglosado en rubros que contemplen todas las obras descritas en planos y memorias técnicas y descriptivas, el cual deberá ser aprobado por las Direcciones competentes o empresas prestadoras de servicios; trámite interno.

i) Cinco (5) copias del Cronograma de ejecución del proyecto urbanístico.

j) Cinco (5) copias del Cronograma Valorado del proyecto.

k) Estudio de Impacto Vial, con la determinación de posibles impactos viales, sus medidas de mitigación, memorias, planos, y detalles constructivos.

l) Licencia Ambiental del proyecto acorde a lo determinado en la categorización ambiental emitida por la Autoridad Ambiental competente (si fuese requerido).

m) En caso de ser necesario, certificaciones de otras instituciones prestadoras de servicios.

n) Diseños arquitectónicos de las edificaciones, en caso de proyectos que contemplen la promoción y venta de edificios de cualquier índole, sin perjuicio

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) publicada en la Gaceta Oficial N.º 37 del 10 de septiembre del 2021, y en Registro Oficial N.º 1697, Edición Especial del 30 de septiembre 2021, expresa lo siguiente:

Art. 17. - Clasificación. - La clasificación determina el régimen jurídico del suelo, que es el conjunto de deberes, derechos y limitaciones a la que queda sometida cada propiedad en el desarrollo de las determinaciones del plan. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia tanto urbana como rural. El suelo o territorio ámbito de la presente Ordenanza se clasifica en suelo Urbano y Rural. Se expresa gráficamente en el Anexo 1 de la Presente Ordenanza.

Art. 18. - Subclasificación. - La subclasificación tiene como fin fijar la ocupación del suelo destinado a los usos urbanos y rurales existentes, que quedan consolidados como tales, y protege aquellos más aptos para ser ocupados tras un proceso de ordenación y urbanización, así como preserva parte del territorio para crecimiento futuro y que el suelo rural cumpla con la función social y ambiental. Tal subclasificación se expresa gráficamente en el plano Subclasificación del Suelo, Anexo 2 (2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 y 2.6) de la Presente Ordenanza.

Art. 19. - Suelo urbano. - El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados, cuya característica principal es una estructura continua de espacios públicos y privados interrelacionados entre sí, en la cabecera cantonal y las parroquiales. Corresponde a lo establecido en el Art. 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Uso y Gestión de Suelo como suelo urbano, se clasifica en:

19.2. Suelo urbano no consolidado. - Es el suelo que carece, o dispone en forma insuficiente, de alguno de los servicios básicos indicados en el numeral anterior. Además, puede ser así considerado el suelo que ya ha sido objeto, de manera total o parcial de procesos anteriores de urbanización o los que han sido ocupados por asentamientos humanos irregulares, y que en el presente plan se determinan como objetos de la aplicación del Instrumento de Ordenamiento urbanístico denominado Plan Parcial que afectará a su configuración y usos.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



ALCALDÍA
CIUDADANA
GUAYAQUIL

El Art. 24.1, con respecto a los Sistemas Públicos de Soporte:

24.1. Sistema de Conectividad Vial del Cantón Guayaquil. - El sistema de conectividad vial cantonal tiene como propósito mejorar la interconexión urbana – rural del cantón articulando la red vial cantonal existente con nuevas proyecciones viales. Las vías permiten articular los servicios y equipamientos y dar facilidad para la movilidad de los habitantes de manera multimodal. Se privilegia la movilidad pública como un instrumento para garantizar el uso intenso y continuo del espacio público por la ciudadanía y el acceso a la totalidad de las centralidades de la urbe, en un marco de competitividad. Ver Anexo 3 de la presente ordenanza.

90.1. Normas relativas a la movilidad urbana. - En atención al tipo de actividad y al tamaño de las instalaciones la Agencia de Tránsito Municipal (ATM) exigirá estudios de tráfico a aquellos proyectos arquitectónicos, civiles y urbanísticos que se constituyan generadores de tráfico. La tipificación de tales generadores de tráfico vehicular, los alcances de los estudios exigibles se establecerán en la ordenanza general de edificaciones y construcciones o la norma específica que a través de ordenanza se establezca para dichos fines.

Art. 93. -Derechos de vía preexistentes. - Sin perjuicio de la reclasificación de la estructura vial del cantón que se ha realizado para el presente PUGS, se conservarán los derechos de vía establecidos en su momento de todas las vías existentes en el cantón que responden al PDOT anterior (2015).

Los Art. 40, 41, 41.1 y Art. 42, 42.1 con respecto a la Asignación de tratamientos urbanísticos para los Polígonos de Intervención Territorial dispone:

Art. 40. - Tratamientos urbanísticos. - Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socioeconómico.

Art. 41. - Asignación de tratamientos urbanísticos para los Polígonos de Intervención Territorial. - A cada Polígono de Intervención Territorial (PIT) se le asignará un tratamiento urbanístico, de acuerdo con la subclasificación del suelo, de la siguiente manera:

41.2. Suelo urbano no consolidado. -Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

b) Consolidación. - Para aquellas áreas urbanas que tengan déficit de espacio público, de infraestructuras y de equipamiento público que requieran ser mejoradas, de acuerdo con su potencia de consolidación (capacidad de acogida de edificaciones) y redensificación.

Art. 42. - PIT en la cabecera cantonal de Guayaquil. - Para la cabecera cantonal se determinaron 15 Polígonos de Intervención Territorial con su respectivo código, nombre y tratamiento en suelo urbano, el mapa de los PIT de la cabecera cantonal se encuentra contenido en el Anexo 6.1 de la presente Ordenanza. A continuación, la tabla de PIT con sus tratamientos:



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	NOMBRE	TRATAMIENTO	NOMBRE	ÁREA (Ha)
NO CONSOLIDADO	PIT-14	CONSOLIDACIÓN	OESTE	7834,88

42.1. Descripción de los PIT de la cabecera cantonal de Guayaquil. - Adicionalmente para PIT de la cabecera cantonal de Guayaquil, se encuentran alineados con los distritos de planificación establecidos en el componente estructurante del presente PUGS. A continuación, la descripción de cada uno de los PIT de la cabecera cantonal de Guayaquil:

• **PIT-14 – OESTE - TRATAMIENTO CONSOLIDACIÓN (DISTRITO 14)**

Es un polígono donde se encuentran urbanizaciones cerradas y comercios para complementar, hay áreas protegidas como el Cerro Azul, el Cerro Blanco y manglares del Salado y áreas de extracción minera. Tiene como eje principal la vía a la Costa y por ser la vía que conectará hacia el nuevo aeropuerto de Daular aún hay terrenos para seguir trabajando y conectarlos. Por estas razones se aplicará el tratamiento de consolidación, pues aún son necesarios espacios públicos, infraestructura y equipamiento de acuerdo con el crecimiento que tendrá.

Con respecto a los Usos de Suelo los Art. 56, 56.1, 56.12. y Aprovechamiento del Suelo el Artículo 62 indica:

Art. 56. - Destinos de los usos del suelo en relación con los PIT. - Dentro de los PIT distribuidos en cada clasificación y subclasificación del suelo definida en el componente estructurante del PUGS, los usos del suelo podrán tener los siguientes destinos, más la subclasificación conforme a la realidad territorial del cantón, estará determinada por subzonas dentro de cada PIT.

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

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

Art. 62. - Subzonas. -

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



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



El Art. 10. - Documentos que conforman el Plan de Usos y Gestión del Suelo. - Forman parte integral del mismo los siguientes documentos:

- .../...
- **"Memoria Gráfica del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - Corresponde al conjunto de mapas temáticos que forman parte del PUGS y lo complementan, organizados en el orden establecido en la Memoria Técnica y citados en la normativa de este documento (Anexo C). En el mismo constan los siguientes Anexos, los cuales corresponden a mapas y tablas de uso normativo:**

Normativa		Memoria Gráfica del PUGS	
Anexo		Contenido del Documento, Mapa o Tabla	Número
Anexo No. 1		Clasificación del Suelo del Cantón Guayaquil	37
Anexo No. 2		Subclasificación del Suelo:	
	2.1	Subclasificación del Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal	38
Anexo No. 3		Sistema de Conectividad Vial del Cantón Guayaquil	
	3.8	Estructura Vial de la Cabecera Cantonal	50.1
Anexo No. 6		Polígonos de Intervención Territorial (PIT)	
	6.1	Polígonos de Intervención Territorial (PIT) y Tratamientos de la Cabecera Cantonal	60
Anexo No. 7		Usos de Suelo	
	7.2	Usos de Suelo Específicos de los Polígonos de Intervención Territorial de la Cabecera Cantonal	64
Anexo No. 8		Subzonas de Uso, Ocupación y Edificabilidad	
	8.1	Subzonas de la Cabecera Cantonal	64.1

Sobre la obligatoriedad de realizar un Plan Parcial:

Art. 30. - Parámetros Generales para la formulación de Planes Parciales en Suelo de Expansión Urbana o Desarrollo de Suelo Urbano. - La aplicación de planes parciales podrá formularse por iniciativa pública o mixta. Las determinaciones de los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales o metropolitanas y para los particulares. Los planes parciales incluirán los lineamientos de planificación y la norma urbanística que deben ser considerados para el ordenamiento del territorio, correspondiente a la implementación de los instrumentos de gestión de suelo previstos en la ley, en especial en aquellos en los que sea necesaria la aplicación de instrumentos para la distribución equitativa de cargas y beneficios, e instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial, a través de la delimitación de unidades de actuación urbanísticas encargadas de la gestión y ejecución del plan.

Los planes parciales se utilizarán para sectores que necesiten mecanismos de gestión o intervención por:

- Necesidad de desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta.
- Incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.
- Generación de grandes proyectos de vivienda, vivienda de interés social, y determinar los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales.
- Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



ALCALDÍA
CIUDADANA
de GUAYAQUIL

Art. 31. - Contenidos mínimos de los planes parciales. Los planes parciales incluirán por lo menos los siguientes contenidos, en articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, para garantizar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios: (ver tabla 1 y 2).

La "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023; Y, DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL" (PDOT y PUGS), y en su instrumento complementario de la planificación urbanística: "ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL", publicada en la Gaceta Oficial N°44 del 24 de enero del 2022, expresa lo siguiente:

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

1. Que contribuya a plasmar la planeación y ordenamiento del territorio fijado en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), y que no modifiquen los contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo conforme el Artículo 37 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Además, deben constituirse en aportes arquitectónicos y/o urbanísticos, que contribuyan con el mejoramiento del entorno urbano, la calidad del espacio público y desarrollo sustentable de la ciudad.

2. Podrán estar emplazados en uno o varios solares colindantes o separados por una vía pública con la condición de que pertenezcan al mismo proyecto, que mantengan una adecuada conexión a través de elementos físicos y que en su superficie total de terreno sea igual o mayor a 2000 m². En el caso de tratarse de varios solares independientes, el área mínima por solar será de 1000 m².

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

92.1. Cambio de uso de suelo de proyectos DUAE: con la finalidad exclusiva de aplicación del presente régimen especial, se entenderá como cambio de uso de suelo, cuando el proyecto DUAE, requiera de una actividad específica que no se encuentre indicada para la Subzona en la que se encuentra el predio o los predios que componen el proyecto, conforme al contenido en el Anexo B de la presente ordenanza.

En el caso de tratarse de un proyecto urbanístico residencial se considerará como uso de destino el de residencial sin perjuicio de que este podrá combinarse con actividades comerciales de tipo al por menor.



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



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

3. La Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (DECAM), receptorá el expediente y a través de la aplicación de ventanilla 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.**



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



TABLA 1: Diagnóstico de las condiciones actuales.

Literales a cumplir conforme al PUGS	Documentación técnica de soporte	
	Memoria o informe técnico	Planos o levantamientos
a) La delimitación y características del área de la actuación urbana.	Memoria justificativa y diagnóstico en el que consten los linderos, área del plan parcial y características del área de actuación urbana. (Ver Literal 1.)	Plano de ubicación de los predios inmersos o el polígono en el que se implementará el plan parcial. (Ver Literal 2.)
b) Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo con la normativa nacional y local vigente.	Solicitar a la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, el Certificado de Avalúo y Registro de Predio Urbano o Rural.	
c) Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.	Realizar un informe técnico o memoria descriptiva. El mismo debe contener las condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención. Solicitar a la Dirección de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes la factibilidad para ejecutar el plan parcial.	Plano en el cual se detallen las condiciones físicas y ambientales.
d) Estructura predial.	Memoria técnica de las condiciones topográficas, hidrográficas, y vías de acceso al plan parcial con sus elementos de infraestructura vial.	Plano topográfico que conste las curvas de nivel, la hidrografía, y las vías de acceso, con sus elementos de infraestructura vial existentes.
e) Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.		
f) Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.	Solicitar la factibilidad del plan parcial a las siguientes instituciones públicas: Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, EP. Dirección de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes. Realizar un informe técnico o memoria descriptiva en el que consten los m ² y porcentajes en los que se aplicará el espacio público (áreas verdes, estructura vial interna del plan parcial) y equipamientos.	Plano del trazado de las redes de servicios del sistema de acueducto, alcantarillado y demás elementos que se consideren relevantes de los sistemas de servicios públicos. Plano del espacio público y de la ubicación de los equipamientos. Plano de la red y perfiles viales
g) Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.	Solicitar a Interagua la factibilidad de abastecimiento de agua potable, aguas servidas y aguas lluvias para ejecutar el plan parcial. Memoria técnica de la red de distribución de los servicios básicos, comunicación.	Plano de la red de distribución de los servicios básicos, comunicación.
h) Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo.		
i) Condiciones de amenaza y riesgo.	Solicitar la factibilidad del proyecto la Dirección de Gestión de Riesgo y Cooperación. Solicitar Certificado de Delimitación de Zona de Playa y Bahía en caso de existir cuerpos de agua colindante al Plan Parcial. En caso de existir afectación de servidumbre solicitar a Interagua el certificado. Realizar un plan de contingencia, para ejecutarlos en casos de desastres naturales o conmoción internas.	Plano de la red de Servidumbre y líneas de alta tensión (si existen).



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



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

Literales a cumplir conforme al PUGS	Documentación técnica de soporte	
	Memoria o informe técnico	Planos o levantamientos
a) Modelo de ocupación del suelo, en concordancia con las determinantes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en el cual se defina con precisión los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana.	Solicitar a la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT) la factibilidad al Plan Parcial conforme al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Definir los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana.	Plano de la propuesta del proyecto de decreto que adopta el plan parcial con sus normas urbanísticas.
b) Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio:	Memoria técnica que integre la renovación considerada para la oferta de bienes y servicios cuando estas existen. Informe técnico en el cual se analice la propuesta arquitectónica con la normativa de la ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL actual en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.	Planos de delimitación de afectaciones que conste con la protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras. (en caso de existir servidumbre solicitar a Interagua el certificado de afectación.) Plano con el trazado para el mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario.
c) Mecanismos de gestión del suelo.	El usuario debe realizar una memoria técnica en el cual incluya el mecanismo de gestión de suelo dependiendo del contexto de actuación del Plan Parcial, que serían los siguientes casos: Para los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación. Para la integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos. Para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. Para regular el mercado del suelo. Para determinar las características de loteamiento o parcelamiento.	
d) Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística. - La delimitación se realizará por los partícipes públicos, privados o público privados.	Memoria técnica que debe realizar toda persona natural o jurídica interesada en llevar a cabo un proyecto de edificación en zonas urbanizadas o desarrollo urbanístico. Cada etapa o polígono de la propuesta de urbanización es una unidad urbanística que debe contar con una solución urbanística y arquitectónica que garantice el cumplimiento del espacio público y de los equipamientos colectivos, así como el detalle de las afectaciones en caso de existir.	Plano de delimitación de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión; Se refiere a un plano que mostrara el límite de las unidades de gestión y/o actuación, así como la identificación de los terrenos que las componen.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



e) Mecanismos de financiación. – Los mecanismos de financiación que se adoptarán en el desarrollo de los modelos de gestión de los planes parciales deben considerar para su cálculo al menos las siguientes variables, con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios:	El usuario deberá presentar los siguientes valores: Valor inicial del suelo que puede estar asignado por el valor catastral. Costo de construcción de infraestructura general y local. (presentar presupuesto) Valor de venta del suelo urbanizado Valor de venta del aprovechamiento urbanístico. (Valor inicial del suelo + edificabilidad adicional). La cuantificación del suelo público a ceder en función de los estándares urbanísticos subsidiarios o establecidos localmente. Valor residual del suelo.	
f) Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana según corresponda:	Realizar un informe técnico sobre la socialización que incluya la convocatoria a los habitantes, donde dará a conocer la implementación del Plan Parcial. En este informe se detallarán lo siguiente elementos: el proyecto con los plazos de construcción, los costos y las áreas aproximadas, así como los mecanismos de financiamiento y gestión.	
g) Mecanismos de asociación:	Dividir el ámbito espacial del Plan Parcial en las Unidades de Actuación Urbanística que sean necesarias para la aplicación de los instrumentos de gestión que correspondan. Establecer las condiciones de reparto de cargas y beneficios para los propietarios del suelo incluidos dentro del Plan Parcial.	Cuantificación general de la edificabilidad total, según uso o destino, y cuantificación financiera de la intervención. Presentar en archivo digital los cuadros de áreas de cada edificación. Formulario de declaración de bien de régimen de propiedad horizontal. Valoración de beneficios (Aprovechamientos en m2 construibles). Cuadro de aprovechamiento del suelo.
h) Tiempo de vigencia o implementación del plan:	Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste. Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo. Procedimientos para la gestión, administración e implementación del plan.	

3. Memoria Justificativa

Condiciones de partida: Corresponde al diagnóstico de la situación actual del área de planificación y su entorno, identificando las problemáticas a solucionar y estableciendo un marco de referencia para la implementación del plan parcial.

Pertinencia y procedencia del plan parcial: Corresponde a la justificación y motivos que permitan la ejecución del plan parcial en el marco de las necesidades de la ciudad, teniendo en cuenta las condiciones técnicas de prestación de servicios básicos en el área del proyecto. Adicionalmente, se deberá establecer la articulación del área del plan con el entorno, teniendo en cuenta los aspectos geográficos, poblacionales y ambientales.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



ALCALDÍA
CIUDADANA
de GUAYAQUIL

Objetivos: Hacen referencia a la finalidad del plan parcial, la cual se enfoca hacia la generación de suelo para usos urbanos, donde se provea en forma ordenada el suelo para espacios públicos y privados, articulados con los sistemas estructurantes de la ciudad.

4. **Planos de Diagnóstico:** Describen la situación actual del área de planificación y su entorno. Se debe incluir el polígono de la delimitación del plan parcial.

Los planos de Diagnóstico deberán presentarse en formatos digitales de AutoCAD y Arcgis. Dicho plano contendrá como mínimo lo siguiente:

- El sistema de coordenadas deberá ser UTM
- Se sugiere que el símbolo que indica el norte geográfico se ubique en el ángulo superior derecho del plano.
- Grilla de coordenadas.
- Curvas de nivel.
- Identificación de predios que conforman el plan parcial, con su respectiva área.
- Redes matrices existentes del sistema de acueducto, alcantarillado y demás elementos que se consideren relevantes de los sistemas de servicios públicos.
- Servidumbre y líneas de alta tensión (si existen).
- Arborización existente.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



Guayaquil, 25 de octubre de 2023
DECAM-CEUS-2023-30159

Arquitecto

Luis Saltos Espinoza

Director de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial

Asunto: Requerimiento No. 001-2023-89486; Solicitud de Aprobación del informe para calificar al Régimen de Desarrollo Urbano Arquitectónicos Especiales (DUAE).
Proyecto Urbanístico The View.

Con la finalidad de dar atención al oficio s/n, ingresado a través del requerimiento No. 001-2023-89486 el 05 de octubre de 2023, suscrito por los Abgs. Oscar Erraez Blum y William Nuñez López, Representantes de la Compañía ARAFISA S.A ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS; mediante el cual solicitan acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales (DUAE), para el desarrollo del Proyecto Urbanístico The View, a implementarse en el predio signado con el código catastral No. 96-0010-02.-0-0-0-1, a la altura del Km 12.5 de la Vía a la Costa.

En aplicación al Art. 93.- Proceso para acogerse al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil, el cual menciona:

Archivado
7 OCT 2023
RECEBIDO

"[...] 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. [...]"

Por lo antes expuesto, trasladamos para su revisión y pronunciamiento de acuerdo con sus competencias los archivos remitidos por el solicitante tales como la **Memoria arquitectónica del proyecto, Memoria del análisis del entorno, Plan masa, Plano Urbanístico, Socialización** del proyecto urbanístico mencionado en el asunto, información que se adjunta de manera física y digital.

Reconociendo de antemano vuestro apoyo al presente esfuerzo tendente a la agilización y simplificación de los procesos inherentes a la aprobación de los proyectos urbanísticos, reiteramos a usted nuestra consideración y estima.

Sin otro particular que comunicar, nos suscribimos.

Atentamente,

Ing. Cristhian Benalcázar O.

Subdirector de Control de Edificaciones,
Uso de Suelo y Urbanizaciones

Ing. Jefferson Valverde M.

Jefe de Control de Edificaciones,
Uso de Suelo y Urbanizaciones

Adjuntos:	Copia simple: Solicitud para acogerse al régimen de desarrollos urbano arquitectónicos especiales. Extracto de la Ordenanza (art. 93 al art.95) respecto al Régimen de Desarrollos Urbano Arquitectónicos Especiales. Documentación física y digital (un Cd) (Memoria arquitectónica del proyecto, Memoria del análisis del entorno, Plan masa, Plano Urbanístico, Planos arquitectónicos, Socialización)
-----------	---

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
Analizado por: Arq. María José Tomalá L.	Supervisora de Urbanizaciones D.O	<i>[Firma]</i>
Elaborado por: Ing. Evelyn Naranjo S.	Analista Técnico DECAM 2	<i>[Firma]</i>

Archivo DECAM/CEUS/EN



DIRECCIÓN DE ASEO CANTONAL, MERCADOS Y SERVICIOS ESPECIALES

MEMORANDO

Guayaquil, Noviembre 06 del 2023
DACMSE-P-2023-4855

PARA: Ab. Fernando Suarez Vodopivec,
DIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO.

Ing. Cristian Benalcazar Orasco,
SUB-DIRECTOR DE CONTROL DE EDIFICACIONES, USO DE SUELO Y URBANIZACIONES.

DE: Fernando Camejo Valdez,
DIRECTOR DE ASEO CANTONAL, MERCADOS Y SERVICIOS ESPECIALES.

ASUNTO: SISTEMA DE RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS NO PELIGROSOS DEL PROYECTO URBANÍSTICO "THE VIEW".

REF.: Memorando DECAM-CEUS-2023-30120 de octubre 25 del 2023.

En atención al memorando epigrafiado en la referencia y una vez revisada la documentación presentada por los Abogados, Oscar Erraez Blum y William Núñez Lopez, Representantes de la Compañía ARAFISA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, mediante requerimiento # 001-2023-89486, solicita la Aprobación del Sistema de recolección de desechos Sólidos No Peligrosos del Proyecto Urbanístico "THE VIEW", por lo cual se establece lo siguiente con respecto al Sistema de Recolección de Desechos Sólidos No Peligrosos del Proyecto Urbanístico.

El Proyecto Urbanístico "THE VIEW", se encuentra ubicado en la Parroquia Tarquí, Sector Cerro Azul, hacia la calle pública s/n, y la avenida 70 NO (a la altura de la Avenida Jaime Nebot Velasco (vía Guayaquil-Salinas km. 12.5)), Manzana # 0010, Solar # 002, con código catastral # 96-0010-002.

El Proyecto Urbanístico "THE VIEW", ocupará un área total de 88.163,15m² y estará conformado por ocho (8) condominios residenciales y una (1) área comercial comerciales, divididos en:

Proyecto Urbanístico Residencial "THE VIEW"		
Condominios Multifamiliares	Niveles	Departamentos
I	10	76
II	10	92
III	10	120
IV	10	128
V	5	24
VI	10	92
VII	10	92
VIII	10	76
TOTAL		700



DACMSE-P-2023-4855

Proyecto Urbanístico "THE VIEW". Página 2 de 15.

Proyecto Urbanístico Comercial "THE VIEW"		
Etapas	Manzana	Area Comercial (m²)
I	-	937.85
TOTAL		937.85

El término "desechos sólidos" en este documento se referirá a los desechos sólidos no peligrosos.

La propuesta de recolección de desechos sólidos domiciliarios adjunta en el memorando No. DECAM-CEUS-2023-30120 de octubre 25 del 2023, contiene lo siguiente:

- Memoria Descriptiva del Proyecto Urbanístico "THE VIEW".
- Plano de Implantación General del Proyecto Urbanístico "THE VIEW".
- Plano Urbanístico de las VI Etapas del Proyecto Urbanístico "THE VIEW".

Al respecto me permito indicar que el Ing. Jonathan Tejada, Supervisor de Planificación, procedió a la revisión y elaboración del expediente donde se indica lo siguiente con relación al Sistema de Recolección de Desechos Sólidos No Peligrosos del Proyecto Urbanístico "THE VIEW", la misma que comprende 7 Condominios Multifamiliares de diez niveles, 1 Condominio Multifamiliar de cinco niveles, con un total de 700 departamentos y un área comercial de aproximadamente 937.85m².

PROPUESTA DEL SISTEMA DE RECOLECCIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO "THE VIEW"

1.- En el Plano de Implantación General del Proyecto Urbanístico "THE VIEW", se presenta el Cuadro de Distribución del Uso de Suelo el Proyecto.

CUADRO DE USO DE SUELOS PROYECTO URBANISTICO "THE VIEW"		
DESCRIPCIÓN	AREAS (m²)	PORCENTAJE (%)
AREA RESIDENCIAL	43,957.84	61.03
AREA COMERCIAL	937.85	1.30
AREAS VERDES	12,052.94	16.74
AREAS COMUNALES	1,518.57	2.11
SUBESTACION ELECTRICA	1,128.24	1.57
PLANTA DE TRATAMIENTO/C. DE ACOPIO	768.45	1.07
VIAS, ACERAS Y PARQUEOS	11,657.40	16.19
TOTAL DEL PROYECTO "THE VIEW"	72,021.29	100.00



DACMSE-P-2023-4855

Proyecto Urbanístico "THE VIEW" Página 3 de 15.

2.- El Proyecto Urbanístico "THE VIEW", está conformado por las siguientes vías:

La vía principal V3A de 26.90 metros de ancho de derecho de vía, está conformada por dos carriles de circulación de 9.70 metros de ancho de calzada cada uno, dos aceras de 2.00 metros de ancho, más un área verde de 1.00 metros a cada lado de la vía y un parterre central de 1.50 metros de ancho.

3.- El Urbanizador propone la construcción de un Centro de Acopio, (constituido por un Galpón, para el área residencial y para el área comercial) de desechos sólidos no peligrosos para la disposición externa de los desechos sólidos a fin de que el Operador del Servicio de Recolección no ingrese al interior del área residencial.

Mientras el Urbanizador no entregue el Centro de Acopio de desechos sólidos no peligrosos a los propietarios y se haya conformado la Administración de la Asociación de Propietarios de la Urbanización "THE VIEW", el costo de la implementación del sistema de recolección interna de desechos sólidos, operación y mantenimiento será cubierto por el Urbanizador.

Una vez que se haya conformado la Asociación de Propietarios correspondiente a el área residencial de la Urbanización "THE VIEW" de los ocho (VIII) Condominios y el área comercial, ésta implementará el sistema de recolección interna de la Urbanización, en base al diseño que para el efecto haya realizado el Urbanizador, el cual será entregado a la Administración. El costo de la implementación del sistema de recolección interna de desechos sólidos, su operación y mantenimiento será cubierto por la Asociación de Propietarios.

El servicio de recolección interna deberá recoger los desechos sólidos en cada condominio, todos los días en horarios pre-establecidos a fin de no permitir su acumulación y llevarlos al Centro de Acopio de desechos sólidos no peligrosos correspondiente a la Urbanización.

Del mismo modo se implementará el sistema de recolección interna para el área comercial, a cargo de la administración.

ANÁLISIS DEL CENTRO DE ACOPIO DE DESECHOS SÓLIDOS DE LA URBANIZACIÓN "THE VIEW".

4.- Para el cálculo del volumen de desechos sólidos del Centro de Acopio, se ha considerado lo siguiente:

La Urbanización "THE VIEW", en sus ocho (VIII) Condominios, contendrá setecientos (700) departamentos, de acuerdo a lo indicado en la Memoria Descriptiva del Sistema de Recolección de Desechos Sólidos No Peligrosos, presentada por el Urbanizador.

En base a los setecientos (700) departamentos, y considerando cinco (5) habitantes en cada vivienda, la población de la Urbanización "THE VIEW" serán de 2,402 habitantes.



DACMSE-P-2023-4855

Proyecto Urbanístico "THE VIEW" Página 4 de 15.

La Producción Per Cápita de desechos sólidos por persona y por día que se estima va a tener la Urbanización "THE VIEW", es de 0.85 kg.

**PRODUCCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS A SER GENERADOS EN LA URBANIZACIÓN
AREA RESIDENCIAL "THE VIEW".**

Descripción	Número de Habitantes	Producción (Ton. / día)	Producción (Ton. / frecuencia 3)
Hab. Viviendas	2388	2.03	6.09
Personas Servicio	14	0.01	0.03
Visitas Transitorias	150	0.02	0.06
Parqueos, Jardines, Patios y Área Social	845	0.04	0.12
TOTAL APROXIMADO			6.30

**PRODUCCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS A SER GENERADOS EN LA URBANIZACIÓN
AREA COMERCIAL "THE VIEW".**

Descripción	Número de Personas Perm.	Número Personas Trans.	Producción (Ton. / día)	Producción (Ton. / frecuencia 3)
Locales Comerciales	15	150	0.04	0.12
Locales Restaurantes	5	60	0.02	0.06
Oficinas	7	20	0.01	0.03
Parqueos	-	10	0.00	0.00
TOTAL APROXIMADO				0.21

Para el Centro de Acopio del área residencial y comercial de desechos sólidos no peligrosos de la Urbanización "THE VIEW", el promotor o proyectado usar un (1) contenedor de 29m³, considerando una frecuencia de recolección de tres (3): Los días lunes, miércoles y viernes en Horario Diurno, de acuerdo a la proyección estimada, para el área residencial y comercial el cual será incorporado al Centro de Acopio.

Si la generación proyectada, aumentará de manera tal de necesitar un contenedor más de 29m³, este será implantado en el área destinada para el Centro de Acopio del área residencial y comercial a cargo del Promotor.

Su implementación debe realizarse de acuerdo a la generación de desechos, de acuerdo al desarrollo de los condominios y por consiguiente incremento en la generación de desechos sólidos no peligrosos.

5.- El Urbanizador ha destinado un área de 232.20 m² (esta es 10.80 metros de ancho x 21.50 metros de fondo), área dispuesta para la ubicación del Centro de Acopio de desechos sólidos no peligrosos, en la cual se alojará el contenedor roll/on roll/off de 29 m³, para el área residencial y el área Comercial, el cual estará ubicado en la vía principal de ingreso a la Urbanización a 600 metros de la vía a la costa km. 19. (ANEXO I).



DACMSE-P-2023-4855
Proyecto Urbanístico "THE VIEW" Página 5 de 15.

6.- El Centro de Acopio de la Urbanización "THE VIEW" área residencial y comercial, será construido, implementado, operado y mantenido por el Urbanizador del Proyecto, a su costo. Una vez que el Urbanizador entregue el Centro de Acopio a los propietarios será responsabilidad de la Asociación de Propietarios de la Urbanización y de la administración del área comercial, con Personería Jurídica o de la Administración responsable legalmente designada para el efecto aprobada por el Ministerio de Inclusión Económica y Social, la operación y el mantenimiento del Centro de Acopio.

7.- En el Centro de Acopio Final el Urbanizador construirá un galpón para alojar un (1) contenedor de 29m³ necesario de acuerdo a la generación total del Proyecto (área residencial y comercial). Se adjunta diseño básico del Centro de Acopio de almacenamiento temporal de desechos sólidos no peligrosos. (ANEXO II).

El galpón del Centro de Acopio será cubierto, la altura mínima desde el piso hasta la viga del pórtico de Ingreso tendrá 5.50 metros para permitir la operación de carga del contenedor de 29 m³.

El galpón del Proyecto Urbanístico "THE VIEW", Área Residencial y Comercial, se implementará de la siguiente manera:

El Urbanizador implementará un contenedor de carga posterior de 4.5 m³, posteriormente y de acuerdo a la generación se deberá incorporar un contenedor de 29m³, (ANEXO III).

El Centro de Acopio tendrán, sin ser limitativo, lo siguiente: el cerramiento perimetral, las puertas de acceso, el galpón cubierto, el piso pavimentado, los contenedores, los puntos de agua, sumideros, la trampa de grasa, trampa para roedores, aceras, las áreas verdes arborizadas, espacio suficiente para la limpieza y ventilación del lugar y las instalaciones eléctricas mínimas necesarias como un punto de luz y un punto de tomacorriente, agua potable, el alcantarillado sanitario y el alcantarillado de aguas lluvias.

A las instalaciones del Centro de Acopio deberá agregarse un sistema de protección contra incendios de acuerdo a los requerimientos técnicos del Benemérito Cuerpo de Bomberos de la Ciudad de Guayaquil.

En el Centro de Acopio se incluirá como mínimo un punto de agua necesario para el aseo del área, las aguas producto del lavado del Centro de Acopio será conectada mediante tubería al sistema de aguas servidas, propia del Proyecto Urbanístico, se deberá colocar el respectivo sello hidráulico para evitar la fuga de gases ofensivos al medio ambiente.

La limpieza y desinfección del Centro de Acopio de desechos sólidos no peligrosos, debe ser realizada con una frecuencia mínima de tres veces a la semana.

Las descargas del alcantarillado, tanto sanitario como pluvial, deberán conectarse a los sistemas respectivos, propios del Proyecto Urbanístico.

No se debe proyectar instalaciones principales de los Sistemas de Servicio (de ninguna naturaleza) del Proyecto Urbanístico, que pasen por debajo del sitio de implantación del Centro de Acopio de desechos sólidos no peligrosos, sean éstas de comunicación, agua potable, de alcantarillado de aguas servidas, de alcantarillado de aguas lluvias o de protección contra incendios y otros.



DACMSE-P-2023-4855

Proyecto Urbanístico "THE VIEW" Página 6 de 15.

El área en que se construirá el Centro de Acopio deberá prestar las facilidades para la maniobrabilidad del vehículo recolector de desechos sólidos en la parte externa al predio, debiéndose tener especial atención en los niveles de la vía de ingreso con respecto al nivel del piso terminado del Centro de Acopio.

La maniobrabilidad del camión recolector deberá realizarse en forma óptima con un radio de giro mínimo de 12 metros.

La zona planteada para el proceso de almacenamiento y de carga de los desechos sólidos (Centro de Acopio) deberá estar debidamente protegida mediante cerramiento de mampostería cuya altura mínima será de 3 metros para mitigar ruidos y malos olores. En el entorno se incluirá un área libre, de 3,00 metros de ancho para mitigar ruidos y malos olores a los habitantes aledaños a éste.

Se deberá considerar que la vía de acceso al Centro de Acopio, el sitio de maniobra de carga (del Centro de Acopio propiamente dicho) y el acceso al Centro de Acopio (rampas, pisos, etc.), deberán estar diseñados con pavimento rígido o flexible que soporte las cargas que genera el vehículo recolector cargado (30 toneladas) (Anexo 2).

8.- Una vez que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (M. I. Municipalidad de Guayaquil) haya aprobado la terminación de la construcción e implementación del Centro de Acopio de desechos sólidos no peligrosos y que el Urbanizador haya realizado la entrega del mismo a la Administración de la Asociación de Propietarios de la Urbanización "THE VIEW" y la Administración del área comercial, el costo de operación y mantenimiento del Centro de Acopio Final de desechos sólidos no peligrosos será cubierto por los propietarios de los predios y Departamentos a través de la Administración de la Asociación de Propietarios y de los propietarios de los diferentes locales comerciales para el área comercial en cada caso.

9.- Es obligación del Urbanizador, una vez realizada la Entrega-Recepción de obras del Proyecto Urbanístico al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (M. I. Municipalidad de Guayaquil), el traspaso de todas las responsabilidades, que conste en el "Reglamento para el manejo de los desechos sólidos no peligrosos a ser generados en la Urbanización "THE VIEW", a los propietarios de los predios y unidades habitacionales, una vez que los mismos conformen el Directorio de la Asociación de Propietarios respectiva de la Urbanización con Personería Jurídica o la Administración responsable legal designada para el efecto aprobada por el Ministerio de Inclusión Económica y Social. Este "Reglamento para el manejo de desechos sólidos no peligrosos a ser generados en la Urbanización "THE VIEW", será parte del Reglamento Interno que regirá para esta Urbanización.

10.- La Administración de la Asociación de Propietarios de la Urbanización podrá abrir el Centro de Acopio en los horarios pre establecidos para el sistema de recolección interna de los desechos sólidos no peligrosos generados por la Urbanización "THE VIEW", de igual manera la Administración del área comercial, previa coordinación con la Dirección de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales - DACMSE.

Durante la prestación del servicio de recolección de desechos sólidos realizado por la Prestataria del Servicio Público de Aseo, el Centro de Acopio de desechos sólidos no peligrosos deberán permanecer abierto 2 horas antes del paso del vehículo recolector destinado para la zona, respetando la frecuencia y el horario de recolección establecido



DACMSE-P-2023-4855

Proyecto Urbanístico "THE VIEW" Página 7 de 15.

para dicha zona. Cabe indicar, que durante este lapso de 2 horas los usuarios de la Urbanización podrán depositar directamente los desechos sólidos no peligrosos que no alcanzaron a ser recolectados durante el servicio de recolección interna de la Urbanización. Una vez realizada la recolección por parte del Operador del Servicio Público de Aseo, se cerrará la puerta y no se permitirá el depósito de desechos sólidos.

11.- En el caso de realizarse la clasificación del material seleccionado en la fuente por parte de los residentes para reciclaje, se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la "Ordenanza que establece los requerimientos técnicos mínimos así como las normas de funcionamiento para los establecimientos y sistemas dedicados a la recolección, clasificación, transporte y almacenamiento temporal en centros de acopio, comercialización y/o actividades de reutilización o reciclaje de los desechos sólidos recuperables no peligrosos en la Ciudad de Guayaquil", debiendo luego ser entregado a las personas autorizadas por la Municipalidad, quienes ejercerán esta actividad con vehículos que tuvieren el permiso correspondiente para el traslado hacia los Centros de Acopio de desechos sólidos recuperables no peligrosos particulares establecidos en los diferentes sectores de la ciudad.

12.- Cada usuario que elimine desechos sólidos no peligrosos deberá respetar lo indicado en la Ordenanza vigente en este tema, so pena de ser sancionado según ésta lo estipula.

13.- En el caso de que el usuario elimine desechos peligrosos deberá respetar la Legislación vigente en este tema, so pena de ser sancionado según ésta lo estipula.

14.- Se presenta en adjunto el "Reglamento para el manejo de los desechos sólidos no peligrosos a ser generados en la Urbanización "THE VIEW", el cual deberá ser conocido y acatado por los propietarios de los predios y unidades de vivienda.

Toda modificación que se proponga a este Reglamento Interno en lo que atañe al manejo de desechos sólidos bajo responsabilidad del Urbanizador o de los propietarios deberá ser aprobada por la Dirección de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales - DACMSE.

Atentamente,

Fernando Cornejo Valdez

DIRECTOR DE ASEO CANTONAL, MERCADOS Y SERVICIOS ESPECIALES.

Adj.: Anexo 1 - Características del contenedor de carga temporal de 29.00m³.
Anexo 2 - Características del camión recolector de desechos sólidos.

C.C.: Ing. Fernando Esteves G.
Ing. Jorge Murillo F.
Ing. Roberto Echeverría V.
Ing. Jefferson Valverde M.
Ing. Alex Montedeoca B.

SUBDIRECTOR - DACMSE.
JEFE DE PLANIFICACIÓN-DACMSE.
JEFE (E) DE ASEO CANTONAL-DACMSE.
JEFE DE USO DE SUELO, CONTROL DE EDIFICACIONES Y URBANIZACIONES.
ASISTENTE DE PLANIFICACIÓN-DACMSE.

Archivo.

Elaborado por:	Ing. Jonathan Tejeda E. SUPERVISOR DE PLANIFICACIÓN (DACMSE)
Supervisado por:	Ing. Alex Montedeoca B. ASISTENTE DACMSE 4 (DACMSE)
Firma del jefe de Área:	Ing. Jorge Murillo F. JEFE DE PLANIFICACIÓN (DACMSE)



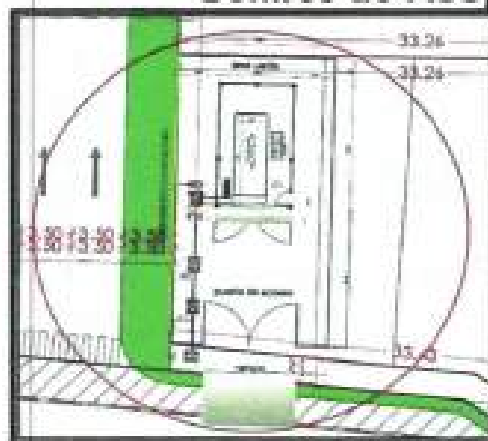
DACMSE-P-2023-4853
Proyecto Urbanístico "THE VIEW" Página 8 de 15.

ANEXO I

Ubicación



Centros de Acopio



Implantación

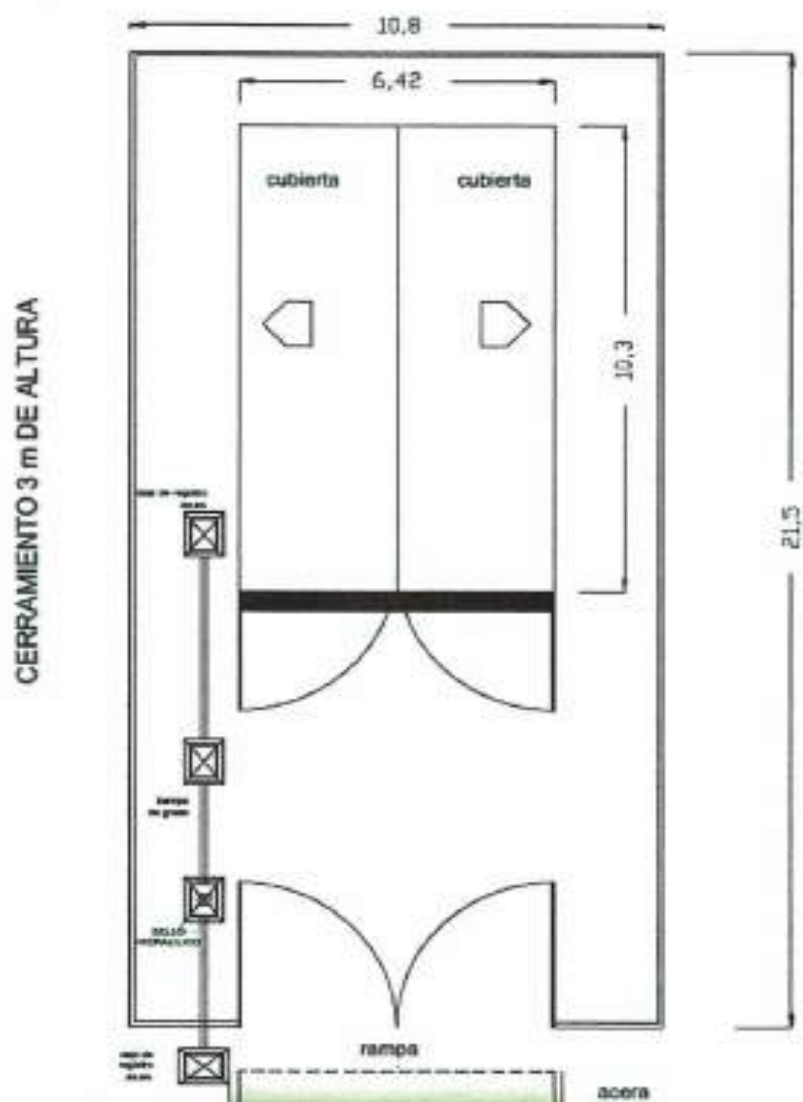




DACMSE-P-2023-4855
Proyecto Urbanístico "THE VIEW" Página 9 de 15.

ANEXO II

Centro de acopio de desechos sólidos no peligrosos para un contenedor roll on roll off de 29 m³



NOTA:
Medidas dadas en metros.

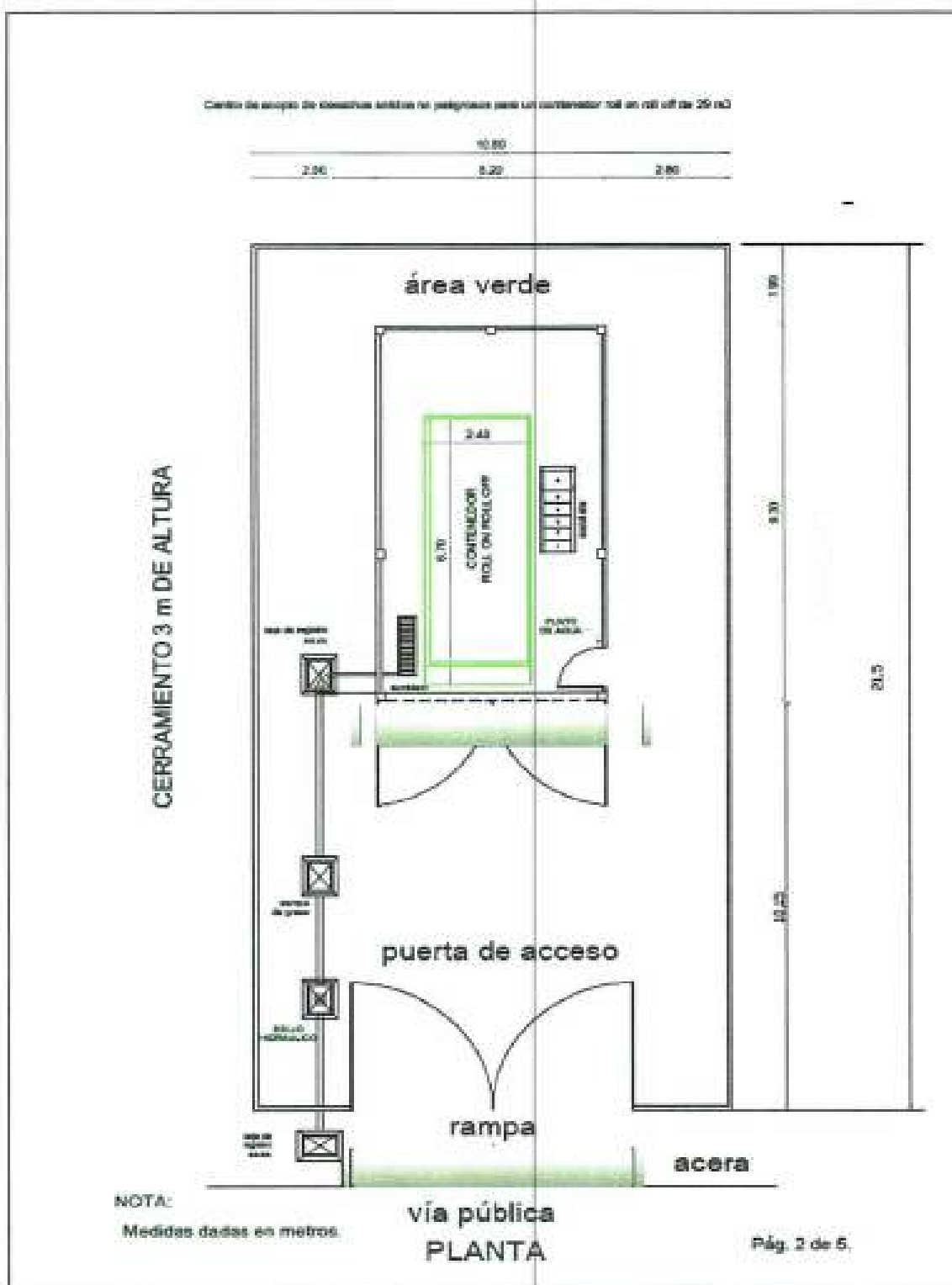
IMPLANTACIÓN

Pág. 1 de 5.



DACMSE-P-2023-4855

Proyecto Urbanístico "THE VIEW" Página 10 de 15.





DACMSE-P-2023-4855

Proyecto Urbanístico "THE VIEW" Página 11 de 15.

Centro de acopio de desechos sólidos no peligrosos para un contenedor roll-on roll'off de 29m³



SECCION DE PLANTA DEL PORTON



PLANCHAS CONCAVAS Y CONVEXAS
DE VARIAS TALLAS DE STEEL PANEL
DE 0.30 mm DE ESPESOR

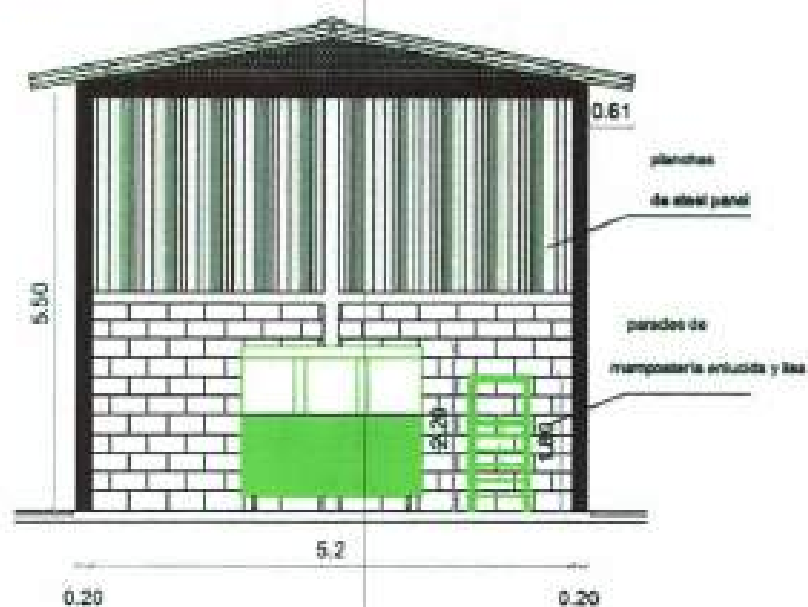
NOTA:

Medidas dadas en metros.



DACMSE-P-2023-4855
 Proyecto Urbanístico "THE VIEW" Página 12 de 15.

Centro de acopio de desechos sólidos no peligrosos para un contenedor roll on roll off de 29 m³



CORTE TRANSVERSAL

SECCION DE PLANTA DEL PORTON



PLANCHAS CONCRETO Y CONCRETO
 GALVANIZADAS DE STEEL PANEL
 DE 0.30 mm DE ESPESOR

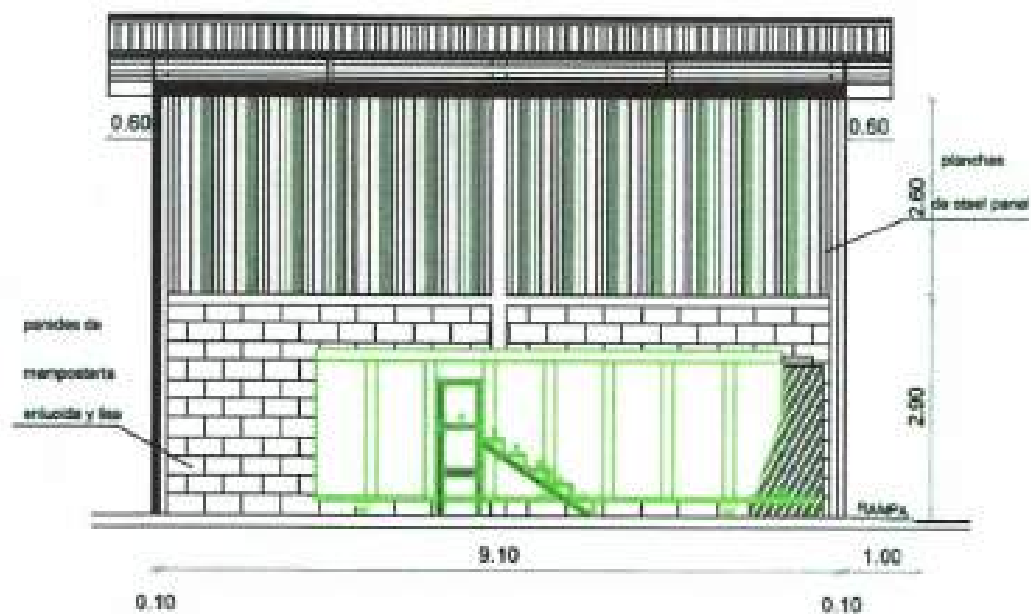
NOTA:

Medidas dadas en metros.



DACMSE-P-2023-4855
 Proyecto Urbanístico "THE VIEW" Página 13 de 15.

Centro de acopio de desechos sólidos no peligrosos para un contenedor roll on rail off de 29 m³



CORTE LONGITUDINAL

SECCION DE PLANTA DEL PORTON



PLANCHAS CONCAVAS Y CONVEXAS
 GALVANIZADAS DE STEEL PANEL
 DE 0.75mm DE ESPESOR

NOTA:

Medidas dadas en metros.



DACMSE-P-2023-4855

Proyecto Urbanístico "THE VIEW" Página 14 de 15.

ANEXO III

ESPECIFICACIONES TECNICAS DEL CONTENEDOR ROLL ON / ROLL OFF.

Dimensiones:

Largo: 6.30 metros
 Ancho: 2.40 metros
 Alto: 2.00 metros
 Volumen: 29.00 m³.

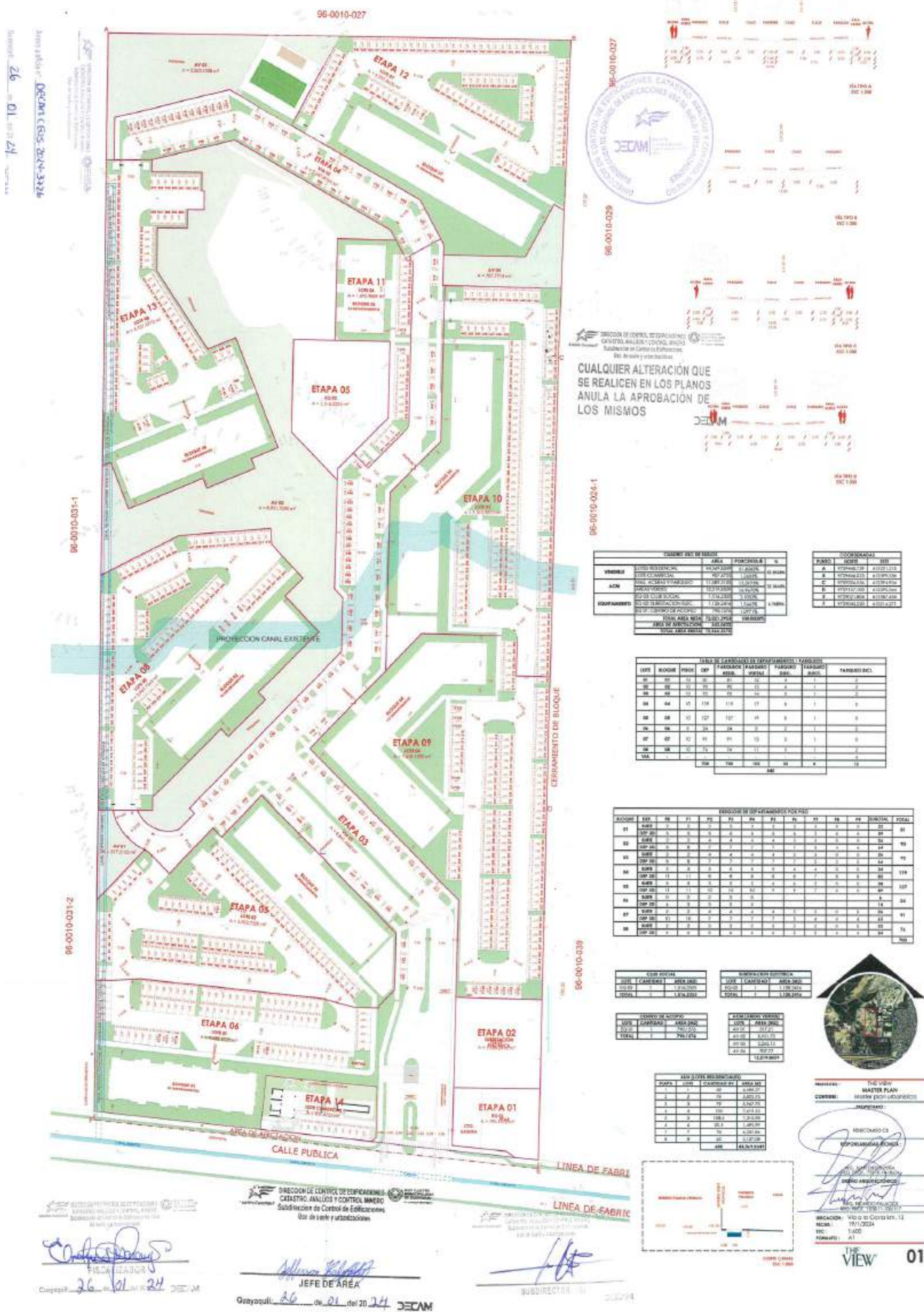
Descripción del material:

1	Chasis del conenedor, tapa lateral de 12mm.	Vigas UPN 160mm de 6.70 metros longitud.
2	Tapa lateral de chasis	Plancha 12mm A36
3	Marco superior de caja	Vigas UPN 100mm
4	Puente de chasis	Vigas cuadrado 100x100 mm espesor de 4mm
5	Cuadrante de compuerta posterior: horizontales, laterales, transversales	Vigas UPN 80 mm
6	Vigas Soporte de rodillos	Vigas UPN 80 mm
7	Ganchos de Arrastre	Plancha 25mm A36
8	Base de ganchos de arrastre	Plancha 25mm A36
9	Guía puerta	Plancha 25mm A36
10	Soporte de rodillos inferiores	Plancha 25mm A36
11	Tapas de rodillos inferiores	Plancha 25mm A36
12	Bisagras de Puertas	Plancha 20mm A36
13	Seguro compuerta	Plancha 20mm A36
14	Piso	Plancha 4mm A131 (acero naval)
15	Paredes laterales y puntales laterales	Plancha 4mm A36
16	Compuerta Posterior	Plancha 4mm A36
17	Pared frontal	Plancha 4mm A36
18	Refuerzo frontal	Plancha 4mm A36
19	Pin de Bisagra	Eje Ø 1" acero 705
20	Pin de Seguro	Eje Ø 1" acero 705
21	Puntales Posteriores	Canal U 9"x4"x3/8" A36
22	Eje de rodillos inferiores	Eje acero 705 de 1 1/2"
23	Escalera	Varilla cuadrada hierro 1/2"
24	Cerradura	Platina hierro 3"x3/8"
25	Rodillos Inferiores	Tubo negro acero 203 mm de diámetro, 254 mm de largo, 6mm de espesor.
26	Bocín de rodillos inferiores	Tubo negro acero 1 1/2" cédula 40
27	Seguro compuerta	Cadena de acero 1/2"
28	Sistema de cerradura	Construido en plancha de 20 mm.
29	Rodillo frontal	Tubo de 90 mm, 10 mm espesor, 102 mm de largo.
30	Soporte de rodillos frontales	Plancha 20mm A36
31	Placas rigidizadoras	Plancha 20mm A36
32	Columnas frontales	Vigas UPN 80 mm
33	Proceso de soldadura	Eléctrica, tipo MIG
34	Preparación de superficie	Desoxidada y arenada
35	Pintura	Dos capas de 100 micras cada una de sintético anticorrosivo color verde.

- 1.- Se incluye la leyenda: "NO BOTAR MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN", la numeración correspondiente y el logotipo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (M. I. Municipalidad de Guayaquil).
- 2.- Previo a la recepción del conenedor se deberá realizar la prueba de izaje con el camión recolector.



ANEXO 10.2

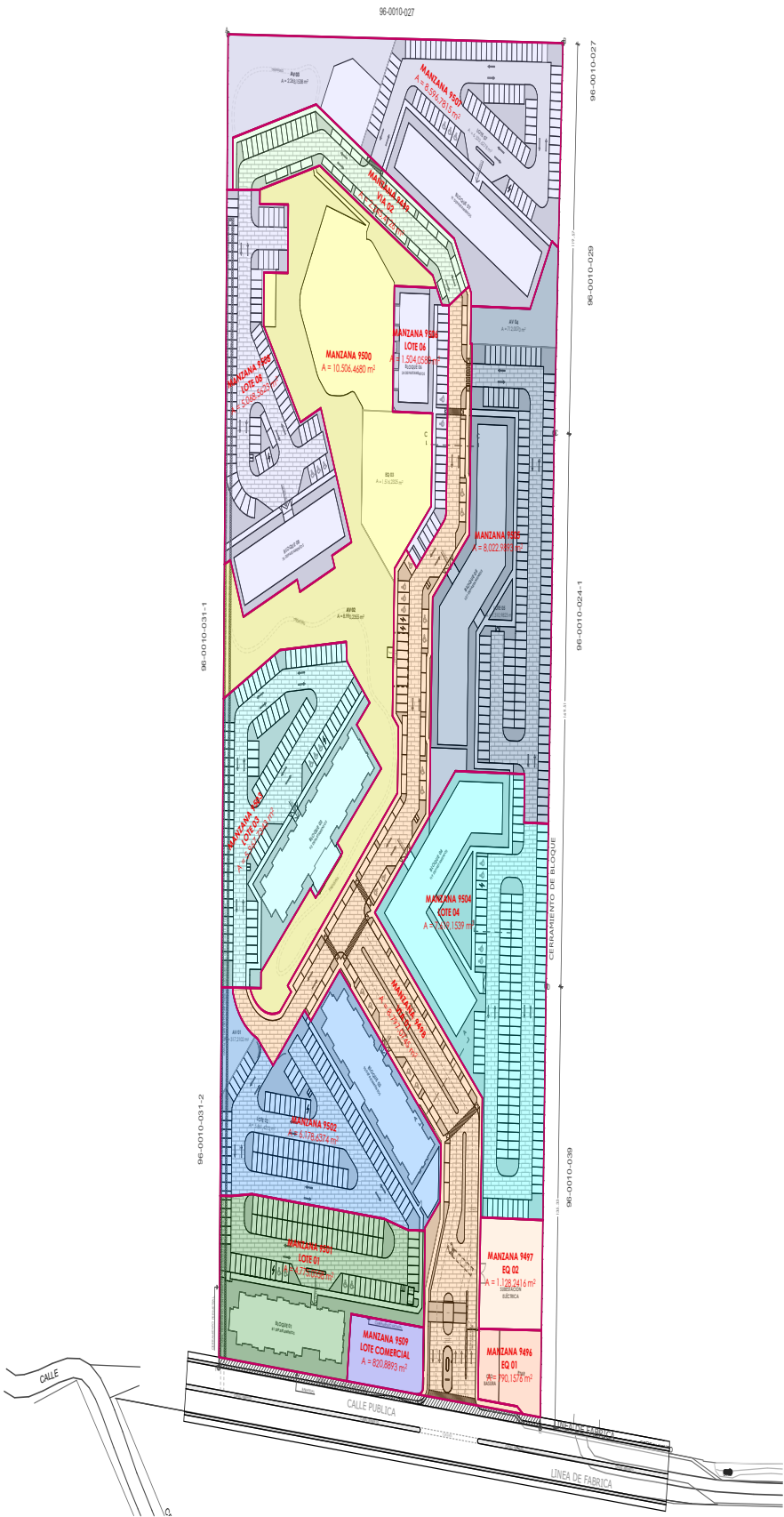




ANEXO 11.1



ANEXO 11.2



PROYECTO: Urbanización THE VIEW
BLOQUE 01
CONTIENE: ETAPAS- MASTERPLAN URB

PROPIETARIO:
FIDEICOMISO C3

RESPONSABILIDAD TÉCNICA:
ING. JUAN DE LOS RÍOS
REG. PROF.: 10378-14-5624

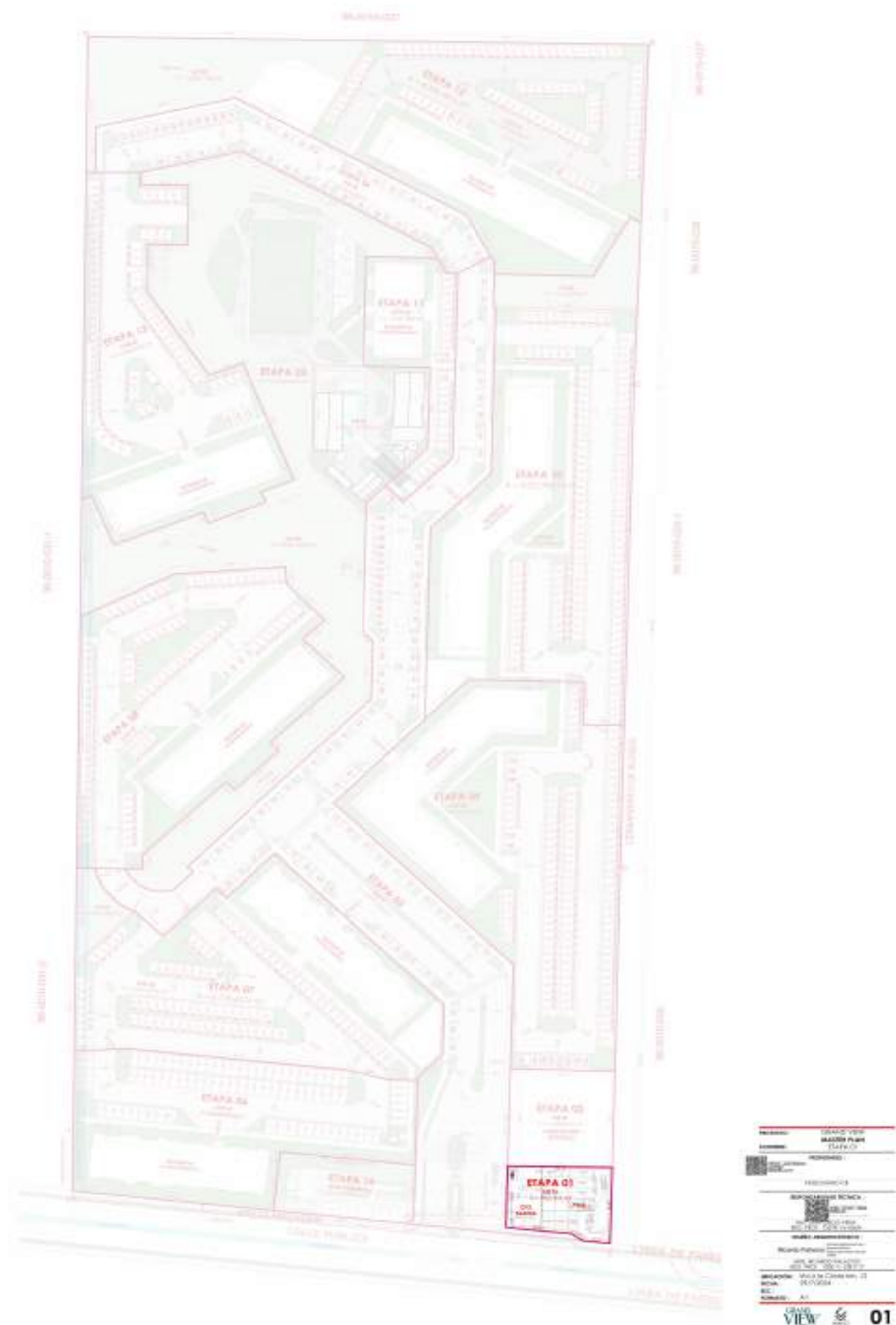
DISEÑO ARQUITECTÓNICO:
Ricardo Palacios
REG. PROF.: 1038-11-108117

UBICACIÓN: Vía a la Costa km. 12
FECHA: 6/9/2024
EBC: 1:900
FORMATO: A1





ANEXO 11.3





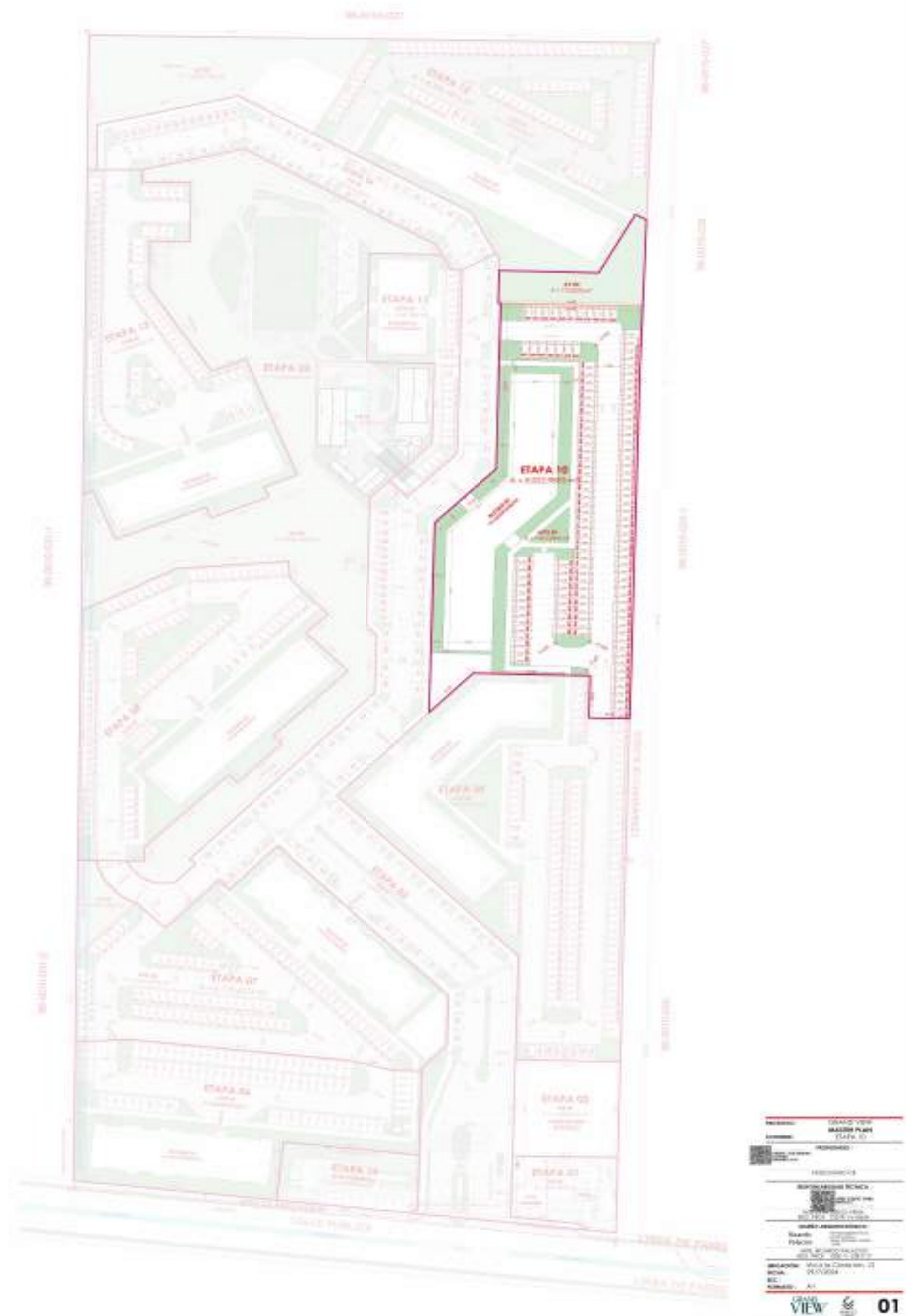
















ANEXO 12.1

Proyecto: URBANIZACIÓN GRAND VIEW
Ubicación: km. 14,5 Vía a La Costa
Fecha: 30/7/2024



PROYECTO RESIDENCIAL | GRAND VIEW

PRESUPUESTO FINANCIERO REFERENCIAL					
Item	Descripción	Unidad	Cantidad	P.Unitario	P.Total
	Terreno	Glb	1.00	\$ 3,734,200.00	\$ 3,734,200.00
	Urbanismo	Glb	1.00	\$ 8,029,795.58	\$ 8,029,795.58
	Areas Comunes (Amenities)	Glb	1.00	\$ 2,333,005.32	\$ 2,333,005.32
	Vivienda	Glb	1.00	\$ 48,861,111.38	\$ 48,861,111.38
	Estudios, diseños y permisos	Glb	1.00	\$ 1,222,934.00	\$ 1,222,934.00
	Gerencia de proyecto	Glb	1.00	\$ 2,600,000.00	\$ 2,600,000.00
	Gastos comerciales	Glb	1.00	\$ 4,459,419.00	\$ 4,459,419.00
	Administracion urbanización	Glb	1.00	\$ 396,396.00	\$ 396,396.00
	Gastos Legales	Glb	1.00	\$ 1,189,178.00	\$ 1,189,178.00
	Gastos fiduciaria	Glb	1.00	\$ 129,100.00	\$ 129,100.00
	Fiscalización	Glb	1.00	\$ 1,035,000.00	\$ 1,035,000.00
	Impuestos	Glb	1.00	\$ 285,881.00	\$ 285,881.00
	Intereses financieros	Glb	1.00	\$ 7,182,500.00	\$ 7,182,500.00
SUBTOTAL				\$	81,458,520.28
IVA 15%				\$	12,218,778.04
TOTAL				\$	93,677,298.32



Firmado electrónicamente por:
PEDRO ALEJANDRO
ALVEAR
BARDELLINI



Firmado electrónicamente por:
JUAN DIEGO PENA
RANALDI

Validar únicamente con FirmaEC



ANEXO 12.2

Proyecto: URBANIZACIÓN GRAND VIEW
Ubicación: km. 14,5 Vía a La Costa
Fecha: 30/7/2024



CONJUNTO RESIDENCIAL | GRAND VIEW

PRESUPUESTO REFERENCIAL					
Item	Descripción	Unidad	Cantidad	P.Unitario	P.Total
ETAPA 01					\$ 516,355.20
	Cuarto de Basura	m2	242.55	\$ 1,000.00	\$ 242,552.80
	Planta de Tratamiento	m2	547.60	\$ 500.00	\$ 273,802.40
ETAPA 02					\$ 135,388.99
	Urbanismo Subestación Eléctrica	m2	1128.24	\$ 120.00	\$ 135,388.99
ETAPA 03					\$ 1,055,658.42
	Urbanismo Fase 01 (vías, aceras y parqueos)	m2	8797.15	\$ 120.00	\$ 1,055,658.42
ETAPA 04					\$ 269,449.51
	Urbanismo Fase 02 (vías, aceras y parqueos)	m2	2245.41	\$ 120.00	\$ 269,449.51
ETAPA 05					\$ 1,988,567.76
	Urbanismo Fase 03 (vías, aceras y parqueos)	m2	8990.24	\$ 120.00	\$ 1,078,828.26
	Casa Club	m2	1516.23	\$ 600.00	\$ 909,739.50
ETAPA 06					\$ 5,692,817.47
	Vías, aceras y parqueos	m2	2628.76	\$ 120.00	\$ 315,451.44
	Área Verde (Paisajismo y Sist. Riego)	m2	1144.15	\$ 40.00	\$ 45,766.03
	Edificio Bloque Nro. 1	m2	8886.00	\$ 600.00	\$ 5,331,600.00
ETAPA 07					\$ 7,099,732.12
	Vías, aceras y parqueos	m2	3749.72	\$ 120.00	\$ 449,966.15
	Área Verde (Paisajismo y Sist. Riego)	m2	1010.15	\$ 40.00	\$ 40,405.97
	Edificio Bloque Nro. 2	m2	11015.60	\$ 600.00	\$ 6,609,360.00
ETAPA 08					\$ 7,047,314.03
	Vías, aceras y parqueos	m2	3510.69	\$ 120.00	\$ 421,282.58
	Área Verde (Paisajismo y Sist. Riego)	m2	1361.79	\$ 40.00	\$ 54,471.44
	Edificio Bloque Nro. 3	m2	10952.60	\$ 600.00	\$ 6,571,560.00
ETAPA 09					\$ 7,068,486.07
	Vías, aceras y parqueos	m2	4230.09	\$ 120.00	\$ 507,611.27
	Área Verde (Paisajismo y Sist. Riego)	m2	1639.07	\$ 40.00	\$ 65,562.80
	Edificio Bloque Nro. 4	m2	10825.52	\$ 600.00	\$ 6,495,312.00
ETAPA 10					\$ 7,530,531.57
	Vías, aceras y parqueos	m2	4305.52	\$ 120.00	\$ 516,662.40
	Área Verde (Paisajismo y Sist. Riego)	m2	2047.38	\$ 40.00	\$ 81,895.17
	Edificio Bloque Nro. 5	m2	11553.29	\$ 600.00	\$ 6,931,974.00
ETAPA 11					\$ 1,401,282.55
	Vías, aceras y parqueos	m2	653.90	\$ 120.00	\$ 78,468.35
	Área Verde (Paisajismo y Sist. Riego)	m2	320.86	\$ 40.00	\$ 12,834.20
	Edificio Bloque Nro. 6	m2	2183.30	\$ 600.00	\$ 1,309,980.00
ETAPA 12					\$ 6,121,394.68
	Vías, aceras y parqueos	m2	3464.98	\$ 120.00	\$ 415,798.04
	Área Verde (Paisajismo y Sist. Riego)	m2	3856.02	\$ 40.00	\$ 154,240.64
	Edificio Bloque Nro. 7	m2	9252.26	\$ 600.00	\$ 5,551,356.00
ETAPA 13					\$ 4,800,554.16
	Vías, aceras y parqueos	m2	3019.55	\$ 120.00	\$ 362,346.46
	Área Verde (Paisajismo y Sist. Riego)	m2	1148.14	\$ 40.00	\$ 45,925.70
	Edificio Bloque Nro. 8	m2	7320.47	\$ 600.00	\$ 4,392,282.00
ETAPA 14					\$ 771,521.63
	Lote Comercial	m2	907.67	\$ 850.00	\$ 771,521.63
SUBTOTAL COSTOS DIRECTOS					\$ 51,499,054.15
ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN TÉCNICA				15%	\$ 7,724,858.12
SUBTOTAL					\$ 59,223,912.28
IVA				12%	\$ 7,106,869.47
TOTAL					\$ 66,330,781.75



Firmado electrónicamente por:
PEDRO ALEJANDRO
ALVEAR
BARDELLINI



Firmado electrónicamente por:
JUAN DIEGO PENA
FRANALDI

Validar únicamente con Firma@C



ANEXO 12.3



PROYECTO: URBANISTICO - GRAND VIEW
PRESUPUESTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA HIDRÁULICO-SANITARIO
PLANILLA DE RUBROS, CANTIDADES Y PRECIOS UNITARIOS

ITEM	DETALLE	UNIDAD	CANTIDAD	P.U.	TOTAL
1.0	SISTEMA DE AGUA POTABLE				
1.01	Excavacion de Zanja para Tubería y Cámaras de Válvulas	m³	702.0	\$ 4.92	\$ 3,453.84
1.02	Relleno compactado con Cama de Arena	m³	186.0	\$ 21.00	\$ 3,906.00
1.03	Relleno compactado con Material Importado	m³	190.9	\$ 14.22	\$ 2,714.60
1.04	Relleno compactado con Material de Sitio	m³	326.0	\$ 4.55	\$ 1,483.30
1.05	Desalojo de Material Sobrante	m³	488.8	\$ 6.04	\$ 2,952.36
1.06	Suministro e instalación de Tubería Distribución y acces. Pead 1,0 mpa D= 63 mm	ml	126.0	\$ 9.95	\$ 1,253.70
1.07	Suministro e instalación de Tubería Distribución y acces. Pead 1,0 mpa D= 90 mm	ml	120.0	\$ 14.91	\$ 1,789.20
1.08	Suministro e instalación de Tubería Distribución y acces. Pead 1,0 mpa D= 110 mm	ml	228.0	\$ 20.40	\$ 4,651.20
1.09	Suministro e instalación de Tubería Distribución y acces. Pead 1,0 mpa D= 160 mm	ml	408.0	\$ 31.35	\$ 12,790.80
1.10	Pruebas hidrostática de presión en tuberías de AAPP incl desinfección	ml	882.0	\$ 1.30	\$ 1,146.60
1.11	Hormigon simple f'c= 180 kg/cm2 en Bloque de Anclajes	u	40.0	\$ 47.75	\$ 1,910.00
1.12	Suministro e instalacion de Valvulas de compuerta D=63mm (incl.: uniones bridadas)	u	2.0	\$ 297.24	\$ 594.48
1.13	Suministro e instalacion de Valvulas de compuerta D=90mm (incl.: uniones bridadas)	u	6.0	\$ 402.29	\$ 2,413.74
1.14	Suministro e instalacion de Valvulas de compuerta D=160mm (incl.: uniones bridadas)	u	3.0	\$ 647.31	\$ 1,941.93
1.15	Suministro e instalacion de Valvulas de compuerta D=160mm para purga (incl.: uniones bridadas)	u	3.0	\$ 868.63	\$ 2,605.89
1.16	Cámara de Válvulas de Hormigón Armado f'c=210 kg/cm2	u	14.0	\$ 800.79	\$ 11,211.06
1.17	Suministro e instalacion de Valvulas de Aire 2" (incl. Caja pequeña)	u	1.0	\$ 415.47	\$ 415.47
1.18	Conexión a Plan maestro	u	1.0	\$ 455.30	\$ 455.30
Subtotal					\$ 57,689.47
2.0	SISTEMA DE AGUAS SERVIDAS				
2.01	Excavacion de Zanja para Tubería, cajas de registro y cámaras	m³	3077.0	\$ 4.92	\$ 15,138.84
2.02	Relleno compactado con Material de Sitio	m³	2148.0	\$ 4.55	\$ 9,773.40
2.03	Relleno compactado con Material Importado fino	m³	576.0	\$ 14.22	\$ 8,190.72
2.04	Relleno recubrimiento con piedra 3/4"	m³	187.0	\$ 29.69	\$ 5,552.03
2.05	Desalojo de Material Sobrante	m³	1207.7	\$ 6.04	\$ 7,294.51
2.06	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=160mm	ml	438.0	\$ 12.51	\$ 5,479.38
2.07	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=220mm	ml	1074.0	\$ 18.18	\$ 19,525.32
2.08	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=250mm	ml	642.0	\$ 23.54	\$ 15,112.68
2.09	Suministro e instalación de Tubería PVC PARED ESTRUCTURADA D=335mm	ml	54.0	\$ 33.82	\$ 1,826.28
2.10	Cámara AA.SS. TIPO I H.A. 8" ≤ Ø ≤ 16" H=2,00m profundidad	u	12.0	\$ 2,547.49	\$ 30,569.88
2.11	Cajas de Registro de H.S. Con tapa H.A.	u	74.0	\$ 430.99	\$ 31,893.26
2.12	Pruebas de continuidad de flujo en tuberías de AASS	ml	2208.0	\$ 1.89	\$ 4,173.12
2.13	Conexión a PTAR	u	1.0	\$ 688.28	\$ 688.28



PROYECTO: URBANISTICO - GRAND VIEW
PRESUPUESTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA HIDRÁULICO-SANITARIO
PLANILLA DE RUBROS, CANTIDADES Y PRECIOS UNITARIOS

ITEM	DETALLE	UNIDAD	CANTIDAD	P.U.	TOTAL
------	---------	--------	----------	------	-------

Subtotal					\$ 155,217.70
-----------------	--	--	--	--	----------------------

3.0	SISTEMA DE AGUAS LLUVIAS				
3.01	Excavacion de Zanja para Tubería, sumideros y cámaras	m³	3134.0	\$ 4.92	\$ 15,419.28
3.02	Relleno compactado con Material de Sitio	m³	1664.0	\$ 4.55	\$ 7,571.20
3.03	Relleno compactado con Material Importado fino	m³	919.0	\$ 14.22	\$ 13,068.18
3.04	Relleno recubrimiento con piedra 3/4"	m³	144.0	\$ 29.69	\$ 4,275.36
3.05	Desalojo de Material Sobrante	m³	1911.0	\$ 6.04	\$ 11,542.44
3.06	Suministro e instalación de Tuberia PVC PARED ESTRUCTURADA D=760mm	ml	240.0	\$ 144.23	\$ 34,615.20
3.07	Suministro e instalación de Tuberia PVC PARED ESTRUCTURADA D=650mm	ml	150.0	\$ 110.58	\$ 16,587.00
3.08	Suministro e instalación de Tuberia PVC PARED ESTRUCTURADA D=540mm	ml	312.0	\$ 81.63	\$ 25,468.56
3.09	Suministro e instalación de Tuberia PVC PARED ESTRUCTURADA D=440mm	ml	60.0	\$ 54.41	\$ 3,264.60
3.10	Suministro e instalación de Tuberia PVC PARED ESTRUCTURADA D=280mm	ml	516.0	\$ 23.54	\$ 12,146.64
3.11	Cámara de A.A.LL TIPO II H.A. 18" ≤ Ø ≤ 30" Hprom.=1,50 m	u	16.0	\$ 3,039.34	\$ 48,629.44
3.12	Cajas de Registro de H.S. Con tapa H.A.	u	14.0	\$ 430.99	\$ 6,033.86
3.14	Sumidero Horizontal Simple de H.S. f'c 210 kg/cm²	u	15.0	\$ 567.64	\$ 8,514.60
3.15	Sumidero Horizontal Doble de H.S. f'c 210 kg/cm²	u	17.0	\$ 926.01	\$ 15,742.17
3.16	Pruebas de continuidad de flujo en tuberías de AALL	ml	1278.0	\$ 1.92	\$ 2,453.76
3.17	Conexión a cámara existente de PM de AALL	u	2.0	\$ 688.28	\$ 1,376.56
Subtotal					\$ 226,708.85

TOTAL DE PRESUPUESTO	\$ 439,616.02
IVA	12% \$ 52,753.93
TOTAL DE PRESUPUESTO	\$ 492,369.95



Firmado electrónicamente por:
**PEDRO ALEJANDRO
 ALVEAR
 BARDELLINI**



Firmado electrónicamente por:
**JUAN DIEGO PEÑA
 BRANALDI**

Validar únicamente con FirmaEC



ANEXO 13



Factura: 001-003-000102867



20230901043P03294

PROTOCOLIZACIÓN 20230901043P03294

SORTEOS, APERTURA DE CASILLEROS U OTRA CONSTATAción NOTARIAL (PRIMERA HORA)

FECHA DE OTORGAMIENTO: 25 DE AGOSTO DEL 2023, (14:57)

OTORGA: NOTARÍA CUADRAGÉSIMA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
CONCHA BERRERA DAVID EDUARDO	REPRESENTANDO A MINUTOCORP S.A.	CÉDULA	1707201511

OBSERVACIONES:


NOTARIO(A) ANDREA STEPHANIE UGALDE YANEZ
NOTARÍA CUADRAGÉSIMA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL



Guayaquil, 25 de agosto de 2023.

Señora
Abg. Andrea Ugalde Yanez
Notaria Cuadragésima Tercera del Cantón Guayaquil.-
En su despacho.-

ESTEBAN JOSÉ NOBOA CARRIÓN, por mis propios derechos, ecuatoriano, mayor de edad, abogado, domiciliado en el Cantón Samborombón y de tránsito por esta ciudad de Guayaquil, a Usted muy comedidamente solicito lo siguiente:

Al tenor de lo establecido en el artículo dieciocho numeral siete de la Ley Notarial, sírvase proceder con la Diligencia pertinente que sirva dar fe y/o constatar la Socialización del Proyecto Urbano Residencial "THE VIEW", que se desarrollará sobre el solar **VEINTITRÉS (23)** de la Manzana Diez (10), ubicado en el kilómetro trece de la Vía a la Costa, Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas, con **Código Catastral** número 096-0010-023-0-0-0-1, la cual se llevará a cabo el veinticinco de agosto del dos mil veintitrés a las 11h00am.

Agregue Usted, señora Notaria las demás formalidades para la plena validez y eficacia de esta petición.

Muy atentamente,



Ab. Esteban José Noboa Carrión
Foro No. 09-2014-586



Ab. ANDREA UGALDE YÁNEZ
NOTARIA CUADRAGESIMA TERCERA
DEL CANTON GUAYAQUIL

No. 2023-09-01-043-P03294

ACTA DE DILIGENCIA DE CONSTATAción NOTARIAL A
PETICIÓN DEL ABOGADO ESTEBAN NOBOA CARRIÓN.
CUANTIA: INDETERMINADA.

DI: 2 COPIAS.

En la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas, República del Ecuador, siendo el día veinticinco de agosto del dos mil veintitrés, Conforme a la petición efectuada por el Ab. Esteban Noboa, en la que me solicita proceder con diligencia pertinente que sirva para dar fe la socialización del proyecto Urbano Residencial "THE VIEW", que se desarrollará sobre el solar VEINTITRÉS DE LA MANZANA DIEZ ubicado en el kilómetro trece de la vía a la costa, Cantón Guayaquil, Provincia del Guayaquil, Provincia del Guayas, con código catastral número 096-0010-023-0-0-0-1, la cual se llevará a cabo el veinticinco de agosto del dos mil veintitrés a las 11h00. Siendo el día y hora fijado para el efecto, me constituí en el lugar requerido, en el mismo se encontraban los señores Jhonny Ziade, el Ing. Marlon Andrade, encargado de impacto ambiental, el Señor Rafael Coello, Gerente de Proyecto, este último fue el encargado de explicar el proyecto "The View", el mismo que está compuesto de 8 edificaciones de 9 pisos cada uno, el mismo que estará compuesto de 700 unidades habitacionales, con un control de acceso regulado. El Señor Jhonny Ziade, compartió con los presentes, el folleto del proyecto y ratificó que este cuenta con todas las seguridades para que el proyecto sea un éxito y una



excelente opción habitacional. Se procedió a hacer firmar el respectivo registro de asistencia con los habitantes del sector que acudieron a la socialización del proyecto. Se hizo conocer también, que se está coordinando con el Municipio el circuito de acceso al proyecto urbanístico, este proyecto está compuesto de 7 hectáreas de cual se destacó la prioridad de respetar el tema ambiental de la zona, así también se hizo conocer a los presentes que dentro del mismo está previsto la implementación de una subestación eléctrica, que comprenderá tanto el proyecto urbanístico, como las zonas aledañas, así también está considerado la implementación de una cerca aislante natural de la canteras, la misma que será implementada con la colocación de áreas verdes y árboles, reutilizando las áreas verdes ya existentes, siendo lo proyectado un 1.8 hectáreas destinadas exclusivamente a áreas verde, así también se considera tener una planta de tratamiento y un cuarto de basura. La diligencia se da por terminadas alas 11h40. No habiendo otro asunto que realizar, me retiré del lugar, dando por terminada esta diligencia Notarial de Constatación y para constancia de lo anterior, elaboro esta Acta que formará parte del Protocolo a mi cargo, correspondiente al año dos mil veintitrés, de todo lo cual DOY FE.-



AB. ANDREA UGALDE YÁÑEZ

NOTARIA TITULAR CUADRAGÉSIMA TERCERA DEL
CANTÓN GUAYAQUIL

INFORME DE SOCIALIZACIÓN

PROYECTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

“THE VIEW”

Fecha de socialización: 25 de agosto de 2023

Dirección: kilómetro 12,5 vía a la costa

Ing. Marlon Andrade Riascos
Técnico ambiental

Fideicomiso CB
Promotor



1. FICHA DEL PROYECTO.

Nombre del proyecto urbano arquitectónico especial	THE VIEW
Sector	Vía a la costa kilómetro 12,5
Fecha de socialización	25 de agosto de 2023
Número de personas que acudieron a la socialización	24
Responsable de la socialización	Ing. Marlon Andrade Riascos Técnico ambiental Fideicomiso CB Promotor

2. OBJETIVOS.**2.1. Objetivo General.**

- La socialización tiene por objeto general, el compartir las generalidades del Proyecto "THE VIEW" con la comunidad, para que ésta conozca acerca de los beneficios y servicios que ofrecerá; de esta manera la comunidad puede entender el alcance del Proyecto, así como las diferentes etapas de su ejecución y desarrollo.

2.2. Objetivos Específicos.

- La socialización del Proyecto " THE VIEW " crea un vínculo directo con la Comunidad, para que acceda con facilidad al lugar y pueda expresar sus inquietudes y necesidades, de modo que obtengan respuestas a sus preguntas e ideas relevantes, facilitando de esta manera las soluciones a conflictos, que por una mala comunicación podrían surgir.
- Cumplir con la metodología, con respecto a la Participación Ciudadana.
- Fortalecer relaciones de buena vecindad y de confianza, entre la empresa promotora, constructora, subcontratistas y la comunidad.

3. MARCO LEGAL.

Constitución Política de la República del Ecuador, publicado en el Registro Oficial No. 499 con fecha lunes 20 de octubre de 2008.

Título II. Derechos: Capítulo Segundo: Derechos del buen vivir: Art. 14.- Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado,



que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, sumak Kawsay. Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados.

Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil, publicada en el Registro Oficial — Edición Especial No. 87 del miércoles 30 de marzo de 2022.

Art. 92.- Proyectos de Desarrollo Urbano Arquitectónico Especiales. — Constituye una calificación otorgada a proyectos de escala arquitectónica y/o urbana, denominadas (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 el 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 del suelo conforme el artículo 37 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. Además, deben contribuir 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 PUGS, una vez aprobada la calificación del Proyecto como DUAE se procederá con el Plan Parcial que viabilice el posterior desarrollo del Proyecto.



4. METODOLOGÍA.

4.1. Levantamiento de Información.

En la fase de levantamiento de información se utilizaron métodos y técnicas de la investigación científica, como la observación y entrevista de la Comunidad respecto a la necesidad de construcción de una residencial, que sea amigable con el medio ambiente, que brinde mayor iluminación y seguridad en el sector de vía a la Costa, y, que cubra las necesidades de un ciudadano y de la familia en general, y, además que genere fuentes de empleos en la fase de construcción, y posteriormente en su parte operativa.

4.2. Observación Participante.

La socialización del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial (PUAE) "The view" se dirigió a la Comunidad -en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 94 numeral 6 de la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil, publicada en el Registro Oficial — Edición Especial No. 87 del miércoles 30 de marzo de 2022-, posibilitando conocer las condiciones de vida y, la mejor forma de convocatoria a los moradores del sector.

5. DESARROLLO DE LA SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL (PUAE) " THE VIEW".

5.1. Convocatoria.

Se convocó a los moradores de vía a la costa mediante la Comunicación del Proyecto puerta a puerta entregando volantes, y, se ubicaron carteles en la entrada del proyecto, para que acudan el 25 de agosto de 2023, desde las 11:00 horas, a la socialización del Proyecto " THE VIEW ", el evento se desarrollaría en el sitio donde está proyectada su construcción.

5.2. Socialización.

Se realizó la socialización del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial (PUAE) " THE VIEW ", como estuvo previsto y se contó además con la presencia de:

Delegación del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guayaquil:

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

• Arq. Jonathan Barezuela. Técnico DUOT



Notarla Pública:

- Ab. Andrea Ugalde Yanez (Notaria cuadragésima tercera del cantón Guayaquil)

5.3. Bienvenida.

El Ing. Johnny Ziade, dio la bienvenida a los moradores, explicando la importancia que tiene este proyecto para el desarrollo de la Comunidad.

5.4. Constructora.

El señor ingeniero Rafael Cuello, Gerente de Proyectos, explicó a la Comunidad los aspectos técnicos arquitectónicos del Proyecto "THE VIEW", respondiendo a lo largo del día las preguntas e inquietudes de la comunidad.

El señor Ing. Marlon Andrade, consultor ambiental explicó a los moradores durante la jornada, el plan de manejo ambiental del proyecto "THE VIEW".

5.5. Foro de preguntas y respuestas.

Preguntas:	Respuestas:
Si la su estación eléctrica va a generar sol energía para este proyecto o también se conectará o otras urbanizaciones.	Solo para las urbanizaciones cercanas se tiene previsto que también se vinculara, pero el proyecto va a tener su propia subestación eléctrica.
Las canteras aledañas no afectaran en la contaminación del aire.	No porque se pondrá barreras vivas (arboles), alrededor del proyecto y así mitigará el impacto de contaminación del aire.
El proyecto no está en una zona protegida.	El proyecto antes de ejecutar primero se tiene que obtener el certificado de intersección, por lo tanto, no interseca en ninguna zona de protección del cantón Guayaquil.
Si el proyecto su acceso por donde se ubicara y si van hacer pavimentadas.	El proyecto su acceso va hacer en la parte frontal y su vías van hacer asfaltadas.



¿La capacidad del proyecto de cuánto es?	El proyecto se compone de 700 unidades de vivienda distribuidas en 8 edificios de diferentes alturas, que van desde los 5 hasta los 10 pisos.
--	---

5.6. Horario de la Socialización.

El horario de la socialización fue 11:00am.

6. CONCLUSIONES.

Mediante las observaciones y socialización con los moradores del sector, las opiniones se pueden resumir en lo siguiente:

- En cumplimiento con la Constitución del Ecuador y la Ordenanza General de Edificaciones y Construcciones, emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guayaquil, para la participación ciudadana, el Proceso se cumplió según lo estipulado, utilizando las técnicas y todas las herramientas para el mejor desarrollo y conocimiento del Proyecto.
- Un total de 24 personas registradas en la ficha de socialización, manifestaron estar de acuerdo con el Proyecto de Urbano Arquitectónico Especial (PUAE) "THE VIEW", porque se va a construir sobre un cantera y eso eliminaría la contaminación que se daba en el sector, mejorando la calidad de vida, a través de una construcción enfocada al cuidado del medio ambiente, el embellecimiento del sector, mayor plusvalía de las viviendas del sector, por lo tanto los moradores que acudieron a la socialización están de acuerdo en la construcción del Proyecto "THE VIEW".



ING. MARLON ANDRADE R.
TÉCNICO AMBIENTAL

ANEXO.

Anexo1. Registro fotográfico.







Anexo 2. Entrega de invitaciones.

Guayaquil, 23 de agosto de 2023

SEÑOR PRESIDENTE**URBANIZACIÓN BELO HORIZONTE**

Presente. -

De mi consideración:

La empresa MINUTOCORP, en cumplimiento de los mecanismos de participación ciudadana, invita al público en general, y en especial a los moradores del sector del kilómetro 12,5 vía a la costa.

**PROCESO DE PARTICIPACIÓN SOCIAL DEL PROYECTO RESIDENCIAL
MULTIFAMILIAR "THE VIEW"****Extracto del proyecto:**

THE VIEW es un proyecto residencial multifamiliar que se propone como una solución innovadora y sostenible para el desarrollo urbano de la ciudad de Guayaquil, se basa en el concepto de densificación urbana, que consiste en aprovechar al máximo el espacio vertical para crear viviendas de calidad, con todos los servicios y comodidades, sin renunciar al cuidado y la preservación del medio ambiente, busca generar un impacto positivo en el entorno social y económico de la zona, contribuyendo a la revalorización del suelo urbano y a la mejora de la calidad de vida de la población.

Con el ánimo de avanzar con los requisitos para la aprobación, muy cordialmente, lo invitamos a participar de la reunión de socialización.

Asamblea de presentación pública se realizará en:

UBICACIÓN, CANTÓN,	LUGAR / DIRECCIÓN	FECHA	HORA
Guayaquil	kilómetros 12,5 vía a la costa • Entrando por Calizas Huayco • Entrando a 100 m del PAI	Viernes, 25 de agosto de 2023	11H00 (diez de la mañana)

Agradecemos su participación a este evento.


MINUTOCORP S.A.

Guayaquil, 22 de agosto de 2023

SEÑOR PRESIDENTE**URBANIZACIÓN PORTOFINO**

Presente. -

De mi consideración:

La empresa MINUTOCORP, en cumplimiento de los mecanismos de participación ciudadana, invita al público en general, y en especial a los moradores del sector del kilómetro 12,5 vía a la costa.

**PROCESO DE PARTICIPACIÓN SOCIAL DEL PROYECTO RESIDENCIAL
MULTIFAMILIAR "THE VIEW"**

Extracto del proyecto:

THE VIEW es un proyecto residencial multifamiliar que se propone como una solución innovadora y sostenible para el desarrollo urbano de la ciudad de Guayaquil, se basa en el concepto de densificación urbana, que consiste en aprovechar al máximo el espacio vertical para crear viviendas de calidad, con todos los servicios y comodidades, sin renunciar al cuidado y la preservación del medio ambiente, busca generar un impacto positivo en el entorno social y económico de la zona, contribuyendo a la revalorización del suelo urbano y a la mejora de la calidad de vida de la población.

Con el ánimo de avanzar con los requisitos para la aprobación, muy cordialmente, lo invitamos a participar de la reunión de socialización.

Asamblea de presentación pública se realizará en:

UBICACIÓN, CANTÓN,	LUGAR / DIRECCIÓN	FECHA	HORA
Guayaquil	kilómetros 12,5 vía a la costa • Entrando por Calles Husco • Entrando a 100 m del PAI	Viernes, 25 de agosto de 2023	11H00 (diez de la mañana)

Agradecemos su participación a este evento.


MINUTOCORP S.A.

Guayaquil, 23 de agosto de 2023

SEÑOR PRESIENTE.
URBANIZACIÓN LAGUNA CLUB

Presente. -

De mi consideración:

La empresa MINUTOCORP, en cumplimiento de los mecanismos de participación ciudadana, invita al público en general, y en especial a los moradores del sector del kilómetro 12,5 vía a la costa.

PROCESO DE PARTICIPACIÓN SOCIAL DEL PROYECTO RESIDENCIAL
MULTIFAMILIAR "THE VIEW"

Extracto del proyecto:

THE VIEW es un proyecto residencial multifamiliar que se propone como una solución innovadora y sostenible para el desarrollo urbano de la ciudad de Guayaquil, se basa en el concepto de densificación urbana, que consiste en aprovechar al máximo el espacio vertical para crear viviendas de calidad, con todos los servicios y comodidades, sin renunciar al cuidado y la preservación del medio ambiente, busca generar un impacto positivo en el entorno social y económico de la zona, contribuyendo a la revalorización del suelo urbano y a la mejora de la calidad de vida de la población.

Con el ánimo de avanzar con los requisitos para la aprobación, muy cordialmente, lo invitamos a participar de la reunión de socialización.

Asambleas de presentación pública se realizará en:

UBICACIÓN, CANTÓN,	LUGAR / DIRECCIÓN	FECHA	HORA
Guayaquil	kilómetros 12,5 vía a la costa • Entrando por Calizas Huayco • Entrando a 100 m del PAI	Viernes, 25 de agosto de 2023	11 H00 (diez de la mañana)

Agradecemos su participación a este evento.


MINUTOCORP S.A.


4.90



Guayaquil, 22 de agosto de 2023

SEÑORES.**IDE. BUSINESS SCHOOL**

Presente. -

De mi consideración:

La empresa MINUTOCORP, en cumplimiento de los mecanismos de participación ciudadana, invita al público en general, y en especial a los moradores del sector del kilómetro 12,5 vía a la costa.

**PROCESO DE PARTICIPACIÓN SOCIAL DEL PROYECTO RESIDENCIAL
MULTIFAMILIAR "THE VIEW"**

Extracto del proyecto:

THE VIEW es un proyecto residencial multifamiliar que se propone como una solución innovadora y sostenible para el desarrollo urbano de la ciudad de Guayaquil, se basa en el concepto de densificación urbana, que consiste en aprovechar al máximo el espacio vertical para crear viviendas de calidad, con todos los servicios y comodidades, sin renunciar al cuidado y la preservación del medio ambiente, busca generar un impacto positivo en el entorno social y económico de la zona, contribuyendo a la revalorización del suelo urbano y a la mejora de la calidad de vida de la población.

Con el ánimo de avanzar con los requisitos para la aprobación, muy cordialmente, lo invitamos a participar de la reunión de socialización.

Asamblea de presentación pública se realizará en:

UBICACIÓN, CANTÓN,	LUGAR / DIRECCIÓN	FECHA	HORA
Guayaquil	kilómetros 12,5 vía a la costa • Entrando por Calizas Huayco • Entrando a 100 m del PAI	Viernes, 25 de agosto de 2023	11H00 (días de la mañana)

Agradecemos su participación a este evento.


MINUTOCORP S.A.


Juan Carlos Barrantes
23/08/23



Guayaquil, 22 de agosto de 2023

SEÑOR PRESIDENTE.**URBANIZACIÓN TERRANOSTRA**

Presente. -

De mi consideración:

La empresa MINUTOCORP, en cumplimiento de los mecanismos de participación ciudadana, invita al público en general, y en especial a los moradores del sector del kilómetro 12,5 vía a la costa.

**PROCESO DE PARTICIPACIÓN SOCIAL DEL PROYECTO RESIDENCIAL
MULTIFAMILIAR "THE VIEW"**

Extracto del proyecto:

THE VIEW es un proyecto residencial multifamiliar que se propone como una solución innovadora y sostenible para el desarrollo urbano de la ciudad de Guayaquil, se basa en el concepto de densificación urbana, que consiste en aprovechar al máximo el espacio vertical para crear viviendas de calidad, con todos los servicios y comodidades, sin renunciar al cuidado y la preservación del medio ambiente, busca generar un impacto positivo en el entorno social y económico de la zona, contribuyendo a la revalorización del suelo urbano y a la mejora de la calidad de vida de la población.

Con el ánimo de avanzar con los requisitos para la aprobación, muy cordialmente, lo invitamos a participar de la reunión de socialización.

Asamblea de presentación pública se realizará en:

UBICACIÓN, CANTÓN,	LUGAR / DIRECCIÓN	FECHA	HORA
Guayaquil	kilómetros 12,5 vía a la costa • Entrando por Calizas Husayco • Entrando a 100 m del PAI	Viernes, 25 de agosto de 2023	11H00 (diez de la mañana)

Agradecemos su participación a este evento.


MINUTOCORP S.A.


Juan Carlos
23-21-3001
3.25



Guayaquil, 22 de agosto de 2023

SEÑORES,**MI COMISARIATO VÍA A LA COSTA**

Presente. -

De mi consideración:

La empresa MINUTOCORP, en cumplimiento de los mecanismos de participación ciudadana, invita al público en general, y en especial a los moradores del sector del kilómetro 12,5 vía a la costa.

**PROCESO DE PARTICIPACIÓN SOCIAL DEL PROYECTO RESIDENCIAL
MULTIFAMILIAR "THE VIEW"****Extracto del proyecto:**

THE VIEW es un proyecto residencial multifamiliar que se propone como una solución innovadora y sostenible para el desarrollo urbano de la ciudad de Guayaquil, se basa en el concepto de densificación urbana, que consiste en aprovechar al máximo el espacio vertical para crear viviendas de calidad, con todos los servicios y comodidades, sin renunciar al cuidado y la preservación del medio ambiente, busca generar un impacto positivo en el entorno social y económico de la zona, contribuyendo a la revalorización del suelo urbano y a la mejora de la calidad de vida de la población.

Con el ánimo de avanzar con los requisitos para la aprobación, muy cordialmente, lo invitamos a participar de la reunión de socialización.

Asamblea de presentación pública se realizará en:

UBICACIÓN, CANTÓN,	LUGAR / DIRECCIÓN	FECHA	HORA
Guayaquil	kilómetros 12,5 vía a la costa • Entrando por Calizas Huayco • Entrando a 100 m del PAI	Viernes, 25 de agosto de 2023	11H00 (diez de la mañana)

Agradecemos su participación a este evento.


MINUTOCORP S.A.

Guayaquil, 23 de agosto de 2023

SEÑORES**SUPERMAXI**

Presente. -

De mi consideración:

La empresa MINUTOCORP, en cumplimiento de los mecanismos de participación ciudadana, invita al público en general, y en especial a los moradores del sector del kilómetro 12,5 vía a la costa.

**PROCESO DE PARTICIPACIÓN SOCIAL DEL PROYECTO RESIDENCIAL
MULTIFAMILIAR "THE VIEW"**

Extracto del proyecto:

THE VIEW es un proyecto residencial multifamiliar que se propone como una solución innovadora y sostenible para el desarrollo urbano de la ciudad de Guayaquil, se basa en el concepto de densificación urbana, que consiste en aprovechar al máximo el espacio vertical para crear viviendas de calidad, con todos los servicios y comodidades, sin renunciar al cuidado y la preservación del medio ambiente, busca generar un impacto positivo en el entorno social y económico de la zona, contribuyendo a la revalorización del suelo urbano y a la mejora de la calidad de vida de la población.

Con el ánimo de avanzar con los requisitos para la aprobación, muy cordialmente, lo invitamos a participar de la reunión de socialización.

Asamblea de presentación pública se realizará en:

UBICACIÓN, CANTÓN,	LUGAR / DIRECCIÓN	FECHA	HORA
Guayaquil	kilómetros 12,5 vía a la costa • Entrando por Calizas Husayo • Entrando a 100 m del PAI	Viernes, 25 de agosto de 2023	11H00 (diez de la mañana)

Agradecemos su participación a este evento.


MINUTOCORP S.A.



Guayaquil, 22 de agosto de 2023

SEÑORES**UNIDAD EDUCATIVA SANTIAGO MAYOR**

Presente. -

De mi consideración:

La empresa MINUTOCORP, en cumplimiento de los mecanismos de participación ciudadana, invita al público en general, y en especial a los moradores del sector del kilómetro 12,5 vía a la costa.

**PROCESO DE PARTICIPACIÓN SOCIAL DEL PROYECTO RESIDENCIAL
MULTIFAMILIAR "THE VIEW"**

Extracto del proyecto:

THE VIEW es un proyecto residencial multifamiliar que se propone como una solución innovadora y sostenible para el desarrollo urbano de la ciudad de Guayaquil, se basa en el concepto de densificación urbana, que consiste en aprovechar al máximo el espacio vertical para crear viviendas de calidad, con todos los servicios y comodidades, sin renunciar al cuidado y la preservación del medio ambiente, busca generar un impacto positivo en el entorno social y económico de la zona, contribuyendo a la revalorización del suelo urbano y a la mejora de la calidad de vida de la población.

Con el ánimo de avanzar con los requisitos para la aprobación, muy cordialmente, lo invitamos a participar de la reunión de socialización.

Asamblea de presentación pública se realizará en:

UBICACIÓN, CANTÓN,	LUGAR / DIRECCIÓN	FECHA	HORA
Guayaquil	kilómetros 12,5 vía a la costa • Entrando por Calizas Huayco • Entrando a 100 m del PAI	Viernes, 25 de agosto de 2023	11H00 (día de la mañana)

Agradecemos su participación a este evento.


MINUTOCORP S.A.

23/08/2023
11:00 AM
11/08/2023



Guayaquil, 22 de agosto de 2023

SEÑORES**GASOLINERA PRIMAX PUERTO AZUL**

Presente. -

De mi consideración:

La empresa MINUTOCORP, en cumplimiento de los mecanismos de participación ciudadana, invita al público en general, y en especial a los moradores del sector del kilómetro 12,5 vía a la costa.

**PROCESO DE PARTICIPACIÓN SOCIAL DEL PROYECTO RESIDENCIAL
MULTIFAMILIAR "THE VIEW"**

Extracto del proyecto:

THE VIEW es un proyecto residencial multifamiliar que se propone como una solución innovadora y sostenible para el desarrollo urbano de la ciudad de Guayaquil, se basa en el concepto de densificación urbana, que consiste en aprovechar al máximo el espacio vertical para crear viviendas de calidad, con todos los servicios y comodidades, sin renunciar al cuidado y la preservación del medio ambiente, busca generar un impacto positivo en el entorno social y económico de la zona, contribuyendo a la revalorización del suelo urbano y a la mejora de la calidad de vida de la población.

Con el ánimo de avanzar con los requisitos para la aprobación, muy cordialmente, le invitamos a participar de la reunión de socialización.

Asamblea de presentación pública se realizará en:

UBICACIÓN, CANTÓN,	LUGAR / DIRECCIÓN	FECHA	HORA
Guayaquil	kilómetros 12,5 vía a la costa • Entrando por Calizas Husayo • Entrando a 100 m del PAI	Viernes, 25 de agosto de 2023	11H00 (dies de la mañana)

Agradecemos su participación a este evento.

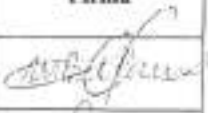
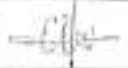
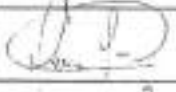
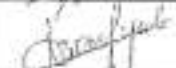
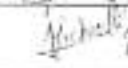

MINUTOCORP S.A.



Anexo 3. Registro de asistencia.

**PROCESO DE PARTICIPACIÓN SOCIAL/ CIUDADANA DEL PROYECTO
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR: "THE VIEW"**

REGISTRO DE ASISTENCIA A LA PRESENTACIÓN PÚBLICA

Cantón: Guayaquil		Lugar: kilómetros 12,5 vía a la costa	
Fecha: martes, 25 de agosto del 2023		Hora: 11H00 am	
Nombre	Comunidad /Institución	Numero de cedula	Firma
Helan Rivas	Morona	0930131973	
Elmer Tejada	Morona	0951555657	
Karen Salazar	Morona	0924570920	
Hanna Yanes	Morona	0419743807	
Paula Olvera	Morona	095120320	
Elena Borrero	Morona	0941146137	
Adriana Viquez	Morona	0941647218	
Michael Vergara	Morona	0952399278	
Enrique Gomez	Morona	0941146137	
Christian Pardo	Morona	0951344516	
Luis Santander	Morona	24002741027	



**PROCESO DE PARTICIPACIÓN SOCIAL/ CIUDADANA DEL PROYECTO
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR: "THE VIEW"**

REGISTRO DE ASISTENCIA A LA PRESENTACIÓN PÚBLICA

Cantón: Guayaquil		Lugar: kilómetros 12,5 vía a la costa	
Fecha: martes, 25 de agosto del 2023		Hora: 11H00 am	
Nombre	Comunidad / institución	Numero de cedula	Firma
JUAN TALEB	Moandrus	0920054534	
Isabel Sandoval	Moandrus	0920054534	
Guillermo Sandoval	Moandrus	0920054534	
Guillermo Sandoval	Moandrus	0920054534	
Miguel Sandoval	Moandrus	0920054534	
Guillermo Sandoval	Moandrus	0920054534	
Diana Cárdenas	Moandrus	0920054534	
Hilmar Sandoval	Moandrus	0920054534	
Guillermo Sandoval	Moandrus	0920054534	
Guillermo Sandoval	Moandrus	0920054534	
Denald Sandoval	Moandrus	0920054534	



**PROCESO DE PARTICIPACIÓN SOCIAL/ CIUDADANA DEL PROYECTO
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR: "THE VIEW"**

REGISTRO DE ASISTENCIA A LA PRESENTACIÓN PÚBLICA

Cantón: Guayaquil		Lugar: kilómetros 12,5 vía a la costa	
Fecha: martes, 25 de agosto del 2023		Hora: 11H00 am	
Nombre	Comunidad /institución	Número de cedula	Firma
José Baltón	Vecinos	111508000	
M. Nican Nolas	Vecinos	097624952	



Anexo 4. Acta de asamblea.

ACTA DE ASAMBLEA DE PRESENTACION PUBLICA DEL PROCESO DE PARTICIPACION SOCIAL/CIUDADANA

A los 25 días del mes de agosto de 2023, en la provincia de Guayas, cantón Guayaquil, en el kilómetro 12,5 vía a la costa, siendo las 11H00, en cumplimiento al proceso de participación social, ciudadano, se procede a realizar la asamblea de presentación pública del proyecto residencial multifamiliar: "THE VIEW".

Contamos con la presencia de autoridades locales, representantes y actores del área de la zona de influencia social del proyecto.

La asamblea de presentación pública se desarrolló bajo los parámetros estipulados para procesos de [participación social y ciudadano de los proyectos, obras o actividades que se encuentran en procesos de regulación.

Para constancia de la reunión, firman en comunidad de acto de los comparecientes, quienes dan fe de los actuado.

Nombre: *Silvia Zúñiga*

CI: 0910383642

Cargo: Promotor

Nombre: *Isabella Berruti*

CI: 0910383642

Cargo: *Trabajo Social*

Nombre: *Marlon Pineda*

CI: 1403907824

Cargo: Técnico Ambiental

Nombre: *Rafael Gallo N.*

CI: 0913041831

Cargo: *Gerente de Proyectos*



Anexo 5. Convocatoria mediante un medio impreso.

[illegible]

AB. ANDREA UGALDE YÁNEZ
NOTARIA TITULAR CUADRAGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero este **SEGUNDO**
TESTIMONIO de **ACTA DE DILIGENCIA DE**
CONSTATACIÓN NOTARIAL A PETICIÓN DEL ABOGADO
ESTEBAN NOBOA CARRIÓN, que sello y firmo en la ciudad
de Guayaquil, a los veinticinco días del mes de agosto del dos
mil veintitrés.


Ab. ANDREA UGALDE YÁNEZ
NOTARIA TITULAR CUADRAGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL





ANEXO 14.1

GRAND VIEW

PRESUPUESTO ADMINISTRACION Y MANTENIMIENTO



DESCRIPCION	MENSUAL	ANUAL	% TOTAL
INGRESO POR ALÍCUOTAS	90,854.84	1,090,258.09	
I. GASTOS ADMINISTRATIVOS			
DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA	\$ 3,600.00	\$ 43,200.00	
ADMINISTRADOR	\$ 2,500.00	\$ 30,000.00	
AUXILIARES/CONSERJES	\$ 3,600.00	\$ 43,200.00	
ASESORIA LEGAL	\$ 700.00	\$ 8,400.00	
	\$ 10,400.00	\$ 124,800.00	11.45%
II. SERVICIOS BASICOS			
ENERGIA ELECTRICA	\$ 3,600.00	\$ 43,200.00	
AGUA POTABLE	\$ 2,500.00	\$ 30,000.00	
	\$ 6,100.00	\$ 73,200.00	6.71%
III. SEGURIDAD			
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE SEGURIDAD	\$ 24,850.00	\$ 298,200.00	
PROGRAMA DE ACCESO	\$ 1,000.00	\$ 12,000.00	
	\$ 25,850.00	\$ 310,200.00	28.45%
IV. LIMPIEZA			
SERVICIO DE LIMPIEZA	\$ 5,000.00	\$ 60,000.00	
SUMINISTROS DE ASEO Y LIMPIEZA	\$ 350.00	\$ 4,200.00	
CONTROL DE PLAGAS	\$ 250.00	\$ 3,000.00	
MANTENIMIENTO DE PISCINA	\$ 4,000.00	\$ 48,000.00	
MANTENIMIENTO DE JARDINERIA	\$ 5,000.00	\$ 60,000.00	
	\$ 14,600.00	\$ 175,200.00	16.07%
V. MANTENIMIENTO			
MANT. ASCENSORES	\$ 3,000.00	\$ 36,000.00	
MANT. GENERADORES	\$ 300.00	\$ 3,600.00	
MANT. TRANSFORMAD.	\$ 500.00	\$ 6,000.00	
ALUMBRADO/INSTALACIONES ELECTRICAS 24/7	\$ 350.00	\$ 4,200.00	
MANT. INSTALACIONES BOMBA Y SCI	\$ 583.34	\$ 7,000.08	
MANTENIMIENTO AIRE ACONDICIONADO	\$ 250.00	\$ 3,000.00	
MANT. Y REP. INSTALACIONES ,MAQ. Y EQUIPOS	\$ 166.67	\$ 2,000.00	
TECHOS/FACHADA/ PUERTAS	\$ 666.67	\$ 8,000.00	
SISTEMAS SANITARIOS (CISTERNA/AALL/AASS)	\$ 200.00	\$ 2,400.00	
MANTENIMIENTO PTARD	\$ 1,140.00	\$ 13,680.00	
CERCO ELÉCTRICO	\$ 200.00	\$ 2,400.00	
VARIOS	\$ 250.00	\$ 3,000.00	
	\$ 7,606.67	\$ 91,280.08	8.37%
VI. VARIOS			
AMORTIZACIÓN DE SEGUROS	\$ 3,000.00	\$ 36,000.00	
VARIOS	\$ 250.00	\$ 3,000.00	
DEPRECIACIONES	\$ 250.00	\$ 3,000.00	
	\$ 3,500.00	\$ 42,000.00	3.85%
SUBTOTAL GASTOS GENERALES	\$ 68,056.67	\$ 816,680.08	
8% FONDO DE RESERVA	\$ 5,444.53	\$ 65,334.41	5.99%
GASTOS GENERALES / OPCION CON FONDO DE RESERVA	\$ 73,501.20	\$ 882,014.49	80.90%
Área total de Edificios (Privadas + Área Útil) en m2		60569.89	m2
Valor Final de Expensa p/m2 por inmueble		\$ 14.56	



Firmado electrónicamente por:
**PEDRO ALEJANDRO
 ALVEAR
 BARDELLINI**



Firmado electrónicamente por:
**JUAN DIEGO PENA
 RANALDI**
 Validar Únicamente con FirmaBC



ANEXO 14.2



ANEXO 14.3

CUADRO DE ALICUOTAS



PROYECTO:	GRAND VIEW
ÁREA DE TERRENO:	72564.34

	AREA (m2)		
ESTRUCTURAS	UTIL	ALICUOTA	COMUN
IMPLANTACION EDIFICIO 1	7338.01	12.11%	1699.86
IMPLANTACION EDIFICIO 2	8134.30	13.43%	1844.30
IMPLANTACION EDIFICIO 3	8265.76	13.65%	1555.88
IMPLANTACION EDIFICIO 4	9655.92	15.94%	1710.88
IMPLANTACION EDIFICIO 5	10305.05	17.01%	1825.90
IMPLANTACION EDIFICIO 6	1947.41	3.22%	345.05
IMPLANTACION EDIFICIO 7	8175.92	13.50%	1538.95
IMPLANTACION EDIFICIO 8	6497.52	10.73%	1188.97
LOTE COMERCIAL	250.00	0.41%	657.67
TOTALES	60569.89	100%	73094.76



Firmado electrónicamente por:
**PEDRO ALEJANDRO
 ALVEAR
 BARDELLINI**



Firmado electrónicamente por:
**JUAN DIEGO PENA
 RANAUDI**
 Validar únicamente con FirmaEC



ANEXO 14.4

CUADRO DE ALICUOTAS

PROYECTO:
ÁREA DE TERRENO:

GRAND VIEW
72564.34



ESTRUCTURAS	AREA (m2)			
	CONSTRUCCIÓN	UTIL	ALICUOTA	COMUN
CONDOMINIO 1				
PLANTA BAJA	867.19	907.45	1.52%	-40.26
PLANTA ALTA 1	889.95	687.33	1.15%	202.62
PLANTA ALTA 2	928.08	749.11	1.26%	178.97
PLANTA ALTA 3	929.60	751.77	1.26%	177.83
PLANTA ALTA 4	929.60	751.77	1.26%	177.83
PLANTA ALTA 5	929.60	751.77	1.26%	177.83
PLANTA ALTA 6	929.60	751.77	1.26%	177.83
PLANTA ALTA 7	930.26	690.21	1.16%	240.05
PLANTA ALTA 8	858.06	687.07	1.15%	170.99
PLANTA ALTA 9	854.24	609.76	1.02%	244.48
TOTAL EDIFICIO 1	9037.87	7338.01	12.32%	1699.86
CONDOMINIO 2				
PLANTA BAJA	1086.69	917.64	1.54%	169.05
PLANTA ALTA 1	1117.96	879.24	1.48%	238.72
PLANTA ALTA 2	1157.49	940.11	1.58%	217.38
PLANTA ALTA 3	1159.92	950.51	1.60%	209.41
PLANTA ALTA 4	1116.83	950.51	1.60%	166.32
PLANTA ALTA 5	1116.83	913.60	1.53%	203.23
PLANTA ALTA 6	1114.46	942.81	1.58%	171.65
PLANTA ALTA 7	913.94	690.02	1.16%	223.92
PLANTA ALTA 8	691.42	525.62	0.88%	165.80
PLANTA ALTA 9	503.06	396.11	0.66%	106.95
TOTAL EDIFICIO 2	9978.60	8106.17	13.61%	1872.43
CONDOMINIO 3 (Referencial)				
PLANTA BAJA	982.16	826.58	1.39%	155.59
PLANTA ALTA 1	982.16	826.58	1.39%	155.59
PLANTA ALTA 2	982.16	826.58	1.39%	155.59
PLANTA ALTA 3	982.16	826.58	1.39%	155.59
PLANTA ALTA 4	982.16	826.58	1.39%	155.59
PLANTA ALTA 5	982.16	826.58	1.39%	155.59
PLANTA ALTA 6	982.16	826.58	1.39%	155.59
PLANTA ALTA 7	982.16	826.58	1.39%	155.59
PLANTA ALTA 8	982.16	826.58	1.39%	155.59
PLANTA ALTA 9	982.16	826.58	1.39%	155.59
TOTAL EDIFICIO 3	9821.64	8265.76	13.88%	1555.88
CONDOMINIO 4 (Referencial)				
PLANTA BAJA	1136.68	965.59	1.62%	171.09
PLANTA ALTA 1	1136.68	965.59	1.62%	171.09
PLANTA ALTA 2	1136.68	965.59	1.62%	171.09
PLANTA ALTA 3	1136.68	965.59	1.62%	171.09
PLANTA ALTA 4	1136.68	965.59	1.62%	171.09
PLANTA ALTA 5	1136.68	965.59	1.62%	171.09
PLANTA ALTA 6	1136.68	965.59	1.62%	171.09
PLANTA ALTA 7	1136.68	965.59	1.62%	171.09
PLANTA ALTA 8	1136.68	965.59	1.62%	171.09
PLANTA ALTA 9	1136.68	965.59	1.62%	171.09

TOTAL EDIFICIO 4	11366.80	9655.92	16.21%	1710.88
CONDOMINIO 5 (Referencial)				
PLANTA BAJA	1213.10	1030.51	1.73%	182.59
PLANTA ALTA 1	1213.10	1030.51	1.73%	182.59
PLANTA ALTA 2	1213.10	1030.51	1.73%	182.59
PLANTA ALTA 3	1213.10	1030.51	1.73%	182.59
PLANTA ALTA 4	1213.10	1030.51	1.73%	182.59
PLANTA ALTA 5	1213.10	1030.51	1.73%	182.59
PLANTA ALTA 6	1213.10	1030.51	1.73%	182.59
PLANTA ALTA 7	1213.10	1030.51	1.73%	182.59
PLANTA ALTA 8	1213.10	1030.51	1.73%	182.59
PLANTA ALTA 9	1213.10	1030.51	1.73%	182.59
TOTAL EDIFICIO 5	12130.95	10305.05	17.30%	1825.90
CONDOMINIO 6 (Referencial)				
PLANTA BAJA	229.25	194.74	0.33%	34.51
PLANTA ALTA 1	229.25	194.74	0.33%	34.51
PLANTA ALTA 2	229.25	194.74	0.33%	34.51
PLANTA ALTA 3	229.25	194.74	0.33%	34.51
PLANTA ALTA 4	229.25	194.74	0.33%	34.51
TOTAL EDIFICIO 6	1146.23	973.71	1.63%	172.53
CONDOMINIO 7 (Referencial)				
PLANTA BAJA	971.49	817.59	1.37%	153.89
PLANTA ALTA 1	971.49	817.59	1.37%	153.89
PLANTA ALTA 2	971.49	817.59	1.37%	153.89
PLANTA ALTA 3	971.49	817.59	1.37%	153.89
PLANTA ALTA 4	971.49	817.59	1.37%	153.89
PLANTA ALTA 5	971.49	817.59	1.37%	153.89
PLANTA ALTA 6	971.49	817.59	1.37%	153.89
PLANTA ALTA 7	971.49	817.59	1.37%	153.89
PLANTA ALTA 8	971.49	817.59	1.37%	153.89
PLANTA ALTA 9	971.49	817.59	1.37%	153.89
TOTAL EDIFICIO 7	9714.87	8175.92	13.73%	1538.95
CONDOMINIO 8 (Referencial)				
PLANTA BAJA	768.65	649.75	1.09%	118.90
PLANTA ALTA 1	768.65	649.75	1.09%	118.90
PLANTA ALTA 2	768.65	649.75	1.09%	118.90
PLANTA ALTA 3	768.65	649.75	1.09%	118.90
PLANTA ALTA 4	768.65	649.75	1.09%	118.90
PLANTA ALTA 5	768.65	649.75	1.09%	118.90
PLANTA ALTA 6	768.65	649.75	1.09%	118.90
PLANTA ALTA 7	768.65	649.75	1.09%	118.90
PLANTA ALTA 8	768.65	649.75	1.09%	118.90
PLANTA ALTA 9	768.65	649.75	1.09%	118.90
TOTAL EDIFICIO 8	7686.49	6497.52	10.91%	1188.97
LOTE COMERCIAL	250.00	250.00	0.42%	657.67
TOTALES	71133.46	59568.06	100%	12223.07



Firmado electrónicamente por:
**PEDRO ALEJANDRO
 ALVEAR
 BARDELLINI**



Firmado electrónicamente por:
**JUAN DIEGO PENA
 RANALDI**
 Validar únicamente con FirmaBC



ANEXO 15

Cronograma Grand View (Municipio)																		
Id	Modo de tarea	Nombre de tarea	Duración	Comienzo	Fin	Predecesoras	2023											
							M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Sem	
21		Condominio 6	200 días	lun 15/11/27	vie 18/8/28	20CC+90 días												
22		Condominio 7	300 días	lun 20/3/28	vie 11/5/29	21CC+90 días												
23		Condominio 8	300 días	lun 24/7/28	vie 14/9/29	22CC+90 días												

El presente es un documento de trabajo

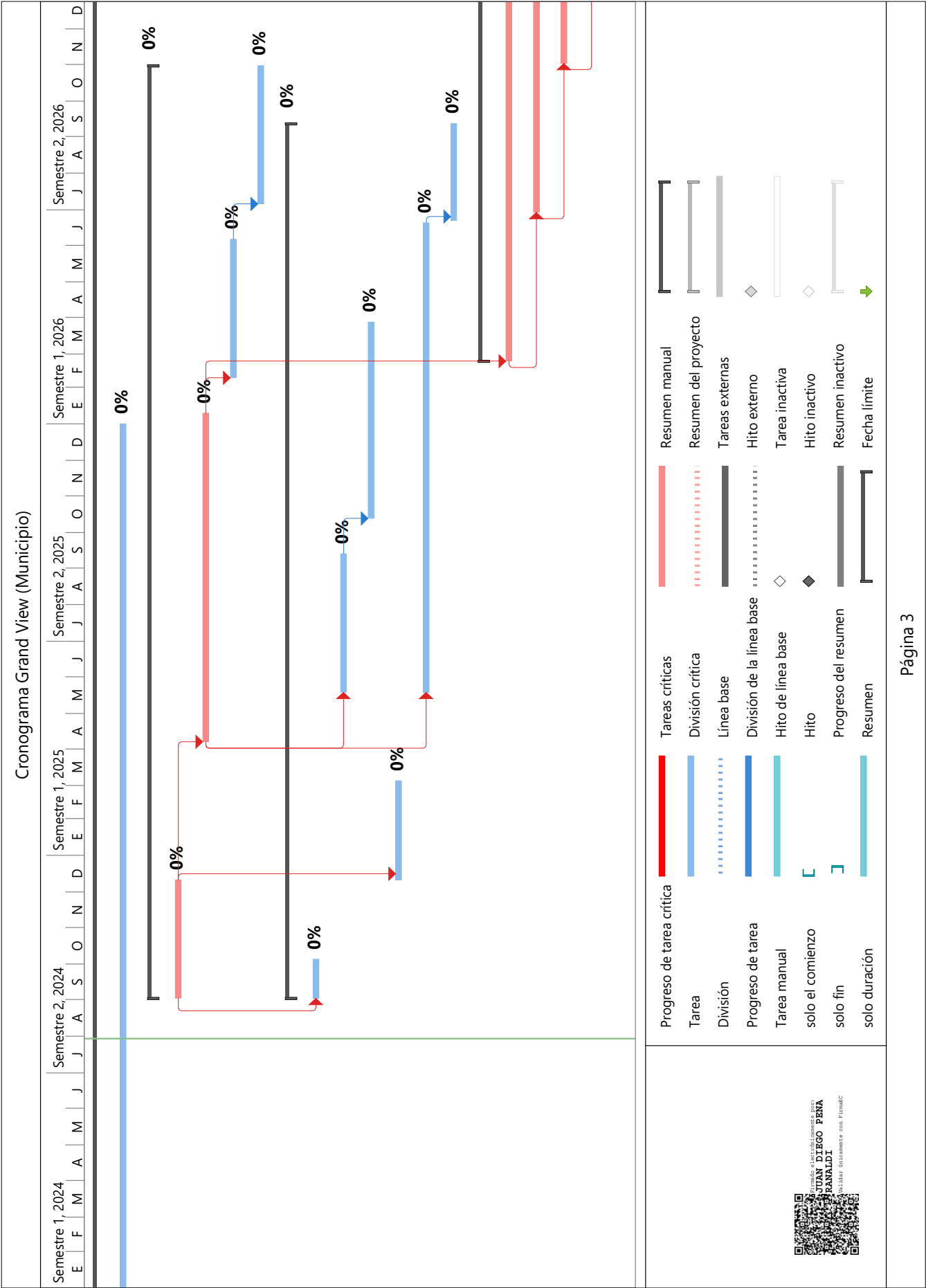
PROYECTO DE LA ZONA DE LA PENA

PARALELO

Elaborado y actualizado con Primavera

Progreso de tarea crítica	Tareas críticas	Resumen manual
Tarea	División crítica	Resumen del proyecto
División	Línea base	Tareas externas
Progreso de tarea	División de la línea base	Hito externo
Tarea manual	Hito de línea base	Tarea inactiva
solo el comienzo	Hito	Hito inactivo
solo fin	Progreso del resumen	Resumen inactivo
solo duración	Resumen	Fecha límite

Página 2



Cronograma Grand View (Municipio)

Semestre 1, 2024				Semestre 2, 2024				Semestre 1, 2025				Semestre 2, 2025				Semestre 1, 2026				Semestre 2, 2026			
E	F	M	A	J	J	A	S	D	E	F	M	J	J	A	S	D	E	F	M	J	J	A	S

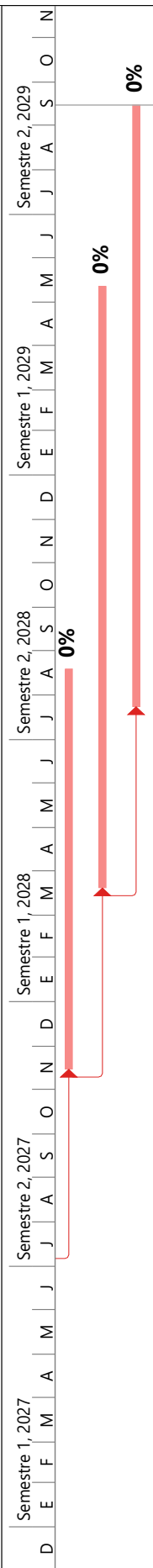
Progreso de tarea crítica	Tareas críticas	Resumen manual
Tarea	División crítica	Resumen del proyecto
División	Línea base	Tareas externas
Progreso de tarea	División de la línea base	Hito externo
Tarea manual	Hito de línea base	Tarea inactiva
solo el comienzo	Hito	Hito inactivo
solo fin	Progreso del resumen	Resumen inactivo
solo duración	Resumen	Fecha límite



Cronograma Grand View (Municipio)

[illegible]

Cronograma Grand View (Municipio)



Proceso	Diagrama	Descripción
Progreso de tarea crítica		Tareas críticas
Tarea		División crítica
División		Línea base
Progreso de tarea		División de la línea base
Tarea manual		Hito de línea base
solo el comienzo		Hito
solo fin		Progreso del resumen
solo duración		Resumen
		Resumen manual
		Resumen del proyecto
		Tareas externas
		Hito externo
		Tarea inactiva
		Hito inactivo
		Resumen inactivo
		Fecha límite



Cronograma Grand View (Municipio)

Semestre 1, 2030						Semestre 2, 2030						Semestre 1, 2031						Semestre 2, 2031						Semestre 1, 2032						Semestre 2, 2032					
N	D	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O

	Progreso de tarea crítica	Tareas críticas	Resumen manual
Tarea		División crítica	Resumen del proyecto
División		Línea base	Tareas externas
Progreso de tarea		División de la línea base	Hito externo
Tarea manual		Hito de línea base	Tarea inactiva
solo el comienzo		Hito	Hito inactivo
solo fin		Progreso del resumen	Resumen inactivo
solo duración		Resumen	Fecha límite



Cronograma Grand View (Municipio)

[illegible]